

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
PROCESO: PERTENENCIA
RADICACIÓN: 11001400302820170034502
DEMANDANTE: SAUL ALFONSO FRANCO
DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN: ADELAIDA ESGUERRA DE ESGUERRA
DEMANDADO: VICENTE CORDOBA Y PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO A TRATAR

Decide este despacho el recurso de apelación interpuesto por el señor Saul Alfonso Franco, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Veintiocho (28) Civil Municipal de esta ciudad el 6 de julio de 2021, mediante la cual se negaron las pretensiones del apelante y se concedieron en favor de la señora Adelaida Esguerra de Esguerra, quien formuló demanda de reconvención.

ANTECEDENTES

1. Petitum demanda principal.

El demandante Saul Alfonso Franco, solicitó que previo al trámite de proceso verbal de menor cuantía se profiera sentencia y se declare que adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la Calle 59B Sur No. 76A – 36 de Bogotá., con chip AAA0018SRYX y que hace parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302 identificado con los siguientes linderos

Que en consecuencia se ordene el registro de la sentencia en el mencionado folio de matrícula arriba mencionado y se ordene la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

2. Petitum en reconvención.

La demandante Adelaida Esguerra de Esguerra, solicitó que previo al trámite de proceso verbal de menor cuantía se profiera sentencia y se declare que la “titularización de la posesión material” del inmueble lote de terreno No. 5 ubicado en el Municipio de Bosa Vereda San Isidro con una extensión superficial de 39 metros por el norte y por el occidente en extensión de 20.75 mts. Por el sur en 39mts por el occidente en 20.75mts de conformidad con el documento No. MM02118218 suscrito el 20 de agosto de 1978, el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302 y cédula catastral No. 00242884050000000.

Que en consecuencia se ordene el registro de la sentencia en el mencionado folio de matrícula y se ordene la apertura de uno nuevo.

3. Hechos de ambas demandas.

El señor Saul Alfonso Franco alega que ha ejercido la posesión del predio ubicado en la Calle 59B Sur No. 76A – 36 de Bogotá., con chip AAA0018SRYP y que pertenece al predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302, desde el año 2001 sin reconocer dominio ajeno.

Como actos de señorío refiere haber pagado impuestos prediales desde el año 2001 hasta la fecha de presentación de la demanda (09/05/2017).

Aduce la realización de mejoras en el lote, como rellenarlo, para destinarlo como parqueadero y construir una “ramada” que se encuentra techada y la explotación del predio como parqueadero.

En contraste a ello la interviniente Adelaida Esguerra de Esguerra indicó que mediante contrato de promesa de venta suscrito con el señor Eudoro Esguerra Heredia (q.e.p.d.) adquirió el *“lote de terreno ubicado en el municipio de Bosa , VEREDA SAN ISIDRO de la misma jurisdicción de Bosa, con una extensión superficial de treinta y nueve metros (39mts) POR EL NORTE Y POR EL OCCIDENTE en longitud de veinte metros con setenta y cinco centímetros (20.75)... precio de venta es de TREINTA MIL PESOS (\$30.000) de conformidad con el documento No. MM02118218 suscrito el 20 de agosto de 1978.*

Y que es ella la que ejercer la posesión sobre el lote desde hace 38 años de forma ininterrumpida, señalando que ha explotado el predio dándolo en arrendamientos para parqueadero de vehículos y que se ubica en la Calle 59 B Sur No. 76A – 36 e identifica con Chip AAA0018SRYP.

Comenta que en compañía de sus hijos entre ellos Edgar Esguerra han construido paredes, techos y “cerchas” haciéndolo apto para el parqueo de automotores.

4. Actuación procesal

Mediante auto adiado 5 de junio de 2017 fue admitida la demanda y se dispuso imprimirle el trámite de proceso verbal de menor cuantía, reglado por los artículos 369 a 373 del Código General del proceso y las especiales que trata el artículo 375 de misma codificación, ordenado a su vez el emplazamiento del demandado y las personas indeterminadas junto con la orden de oficiar a las entidades territoriales (fl. 36)

Agotado el trámite del emplazamiento del demandado y de las personas indeterminadas, se designó curador ad-litem, para la notificación del auto admisorio.

Dentro de la oportunidad procesal pertinente la señora Adelaida Esguerra de Esguerra, allegó contestación a la demanda en la que se opuso a las pretensiones del actor elevando medios exceptivos que denominó “falta de legitimación en la causa por parte del señor Saul Alfonso Franco para iniciar esta acción”, “falta de los requisitos

legales por el señor Saul Alfonso Franco para la declaración de pertenencia”, “mala fe del señor Saul Alfonso Franco” y “cumplimiento de los requisitos para usucapir únicamente por parte de la señora Adelaida Esguerra de Esguerra” y formulando a su vez demanda en reconvención de pertenencia.

Frente a la posesión que alega el demandante en demanda principal y en apoyo a sus excepciones adujo en síntesis que quien en realidad ha ejercido la posesión sobre el bien a usucapir ha sido la señora Esguerra de Esguerra desde el año de 1978 cuando adquirió los derechos de posesión sobre el fundo, por compra realizada al señor Eudoro Esguerra Heredia, y cuyos actos de señorío conoce el Sr. Saul Alfonso Franco a quien ella le permitió el parqueo de su automotor en el lote, sin que con dicha autorización se le transmitiera derecho alguno y en tal sentido los requisitos de la usucapión están acreditados por la demandante en reconvención y no por el demandante en demanda principal.

El 24 de abril de 2018 se admitió la demanda en reconvención (*fl. 90 arc.02.2017-345 DDA RECONVENCION*), que ella misma propuso, frente a la cual se opuso el señor Saul Alfonso Franco, sin presentar excepciones, argumentando que el predio reclamado por la reconviniente no es el mismo de la demanda principal y que ha sido él, el que ha ejercido actos de señorío y no su opositora.

El curador William Javier Rodríguez Tovar, aceptó el cargo y compareció personalmente a notificarse (*fl. 204 arc.01.2017-345 (CUAD.1)* y *fl. 104 arc.02.2017-345 DDA RECONVENCION*)

Dentro de la oportunidad legal, el togado designado se pronunció sobre cada uno de los hechos que estriban las pretensiones, propuso excepciones de fondo a la demanda de reconvención, denominadas “*falta de legitimación por activa*” y “*pasiva*” y “*demandas improcedentes*” las cuales sustentó en que la señora Esguerra de Esguerra no pudo iniciar una demanda en reconvención al no ser demandada en el proceso y menos en contra del señor Alfonso Franco quien no es propietario del bien a usucapir por lo que solo procede la reconvención para la acción reivindicatoria.

5. Sentencia de Primera Instancia

El *a quo* luego de rituado el trámite correspondiente, el 6 de julio de 2021 profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones del señor Saul Alfonso Franco, acogiendo las de la demanda de reconvención formuladas por la señora Adelaida Esguerra de Esguerra, declarando que ella “*adquirió el cien por ciento (100%) por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio, del bien inmueble ubicado en la Calle 59B Sur No. 76A – 36 de Bogotá identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302 individualizado con chip AAA0018SRYX y cédula catastral: 002428840500000000, respectivamente alinderado con base en la inspección judicial de 11 de diciembre de 2020 así: Por el Norte: con el predio de nomenclatura Calle 59B Sur No. 76 A – 28; Por el Sur: con el predio de nomenclatura Calle 59B Sur No. 76 A – 42; Por el Sur Oriente: con la Calle 59B Sur en proporción de seis (6) metros de ancho (frente) y por el Sur Occidente: en una proporción de quince (15) metros de (fondo). Cuarto: Inscribir la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302 perteneciente a la Oficina de Instrumentos Públicos, Zona Sur*”. A su vez dispuso la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

En apoyo a su decisión, consideró que el señor Saul Alfonso Franco no acreditó los elementos de la posesión, puesto que el único actuar de este en el predio se limitó a la construcción mancomunada del parqueadero que en la actualidad existe en el lote, en virtud de la autorización dada por la señora Esguerra de Esguerra.

Sumado a que dicho demandante reconoció que intentó contactarse con el señor Jaime Rincón para comprar dicho inmueble, quien habría comprado el terreno a la señora Adelaida Esguerra, pero que al no haberse pagado el precio en su totalidad no llevó a buen fin la venta pactada.

Por el contrario si encontró probada la posesión de la señora Adelaida Esguerra de Esguerra desde 1998 y ante el fracaso de la negociación que esta celebró con Jaime Rincón para la venta del lote materia del proceso y desde dicha data ha ejercido actos de señora y dueña sobre el predio, en el cual se realizaron obras con material suministrado por su hijo Edgar Esguerra y lo ha explotado como parqueadero recibiendo arriendos y ha salido en defensa del bien formulando una querella en la Inspección de Policía de la localidad de Ciudad Bolívar, a su vez que ha pagado impuestos, tomando como periodo de posesión el transcurrido entre el 28 de diciembre de 2002 con la entrada en vigencia de la Ley 791 y el año 2012.

Finalmente desestimó los medios exceptivos formulados en contra de la demanda de reconvención, indicado que las partes si tiene legitimación en la causa como quiera que es la señora Esguerra de Esguerra quien reclama los derechos de posesión que ejerce sobre el predio que a su vez reclama el demandante en demanda principal destacando en todo caso la debida vinculación al proceso del Sr. Vicente Córdoba quien estuvo representado por curador ad litem.

En lo que se refiere a la demanda improcedente, se dijo que dicha inconformidad tiene el carácter de previa y así debió formularse por lo que fue rechazada.

6. Recurso de apelación

Inconforme con la decisión del juez de instancia, formuló el apelante dos reparos así:

1.- Desconocimiento y errónea interpretación probatoria. Lo cual consiste como se demostrará en el momento procesal correspondiente a través de la sustentación que el Despacho ignora de manera deliberada las pruebas documentales, testimoniales existentes en el acervo probatorio, ignorando la tacha y desconocimiento de documentos arribados con la demanda de reconvención y dándole un valor completamente diferente a las pruebas existentes y aportadas de manera oportuna al proceso.

2.- Desconocimiento absoluto de los requisitos sustanciales para la prosperidad de la prescripción. A pesar de la existencia de los requisitos necesarios para la prosperidad de la prescripción a favor del demandante original Saúl Alfonso Franco el Juez de instancia decide de manera por demás caprichosa y antojadiza desconocerlos y en cambio trasladar sus efectos procesales a la demandante en reconvención señora Esguerra Esguerra

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Liminarmente se advierte la presentación de una demanda en forma, la capacidad de las partes para obligarse y concurrir al juicio, así como la competencia del juzgado en sede de segunda instancia, además, por cuanto examinado el trámite rituado no se observa nulidad alguna que invalide lo actuado. Presupuestos procesales que concurren y dan lugar a proferir sentencia de segundo grado.

2. Problema Jurídico

Deberá determinar este despacho si el demandante principal SAUL ALFONSO FRANCO, demostró los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio, sobre el predio ubicado en la Calle 59B Sur No. 76A – 36 de Bogotá., con chip AAA0018SRYX, que pertenece al predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 673302, desde el año 2001, y por su parte la demandante en reconvención ADELAIDA ESGUERRA DE ESGUERRA no los acreditó, ante la falta de identidad entre el bien descrito en su demanda y el reclamado por el demandante en demanda principal.

3. Presupuestos de la Usucapión.

Es sabido que para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos axiológicos:

(1) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;

(2) Que se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbello

(3) Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años. En la actualidad, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002, el término se redujo a 10 años, pero únicamente se empieza a contabilizar a partir de la fecha en que comenzó a regir la nueva ley (Ley 153 de 1887).

(4) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Sobre este último presupuesto debe recordarse que la posesión apta para prescribir a voces del artículo 762 del C.C., demanda la concurrencia de tres elementos a saber: 1. *Una relación de contacto material con la cosa (corpus)*. 2. *Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi)* y 3. *Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)*.

Contrario sensu, la tenencia es “*la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre; del dueño (...) lo que “(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno (...)”* -art. 775 del C.C.-

4. Análisis del caso concreto

- Precisión Preliminar

Es necesario recordar que conforme lo previsto en los artículos 320, 322 y 328 del Código General del Proceso, la competencia de este despacho se circunscribe exclusivamente a los reparos planteados por el apelante dentro de la oportunidad fijada por el legislador y presentados ante el juez de primera instancia, sin perjuicio de los que deba estudiar de oficio.

De ahí que la precisión y claridad de los reparos contra la sentencia impugnada, aun siendo breves y concretos, son exigencias ineludibles para la parte apelante, que busca que el superior revise la decisión judicial adoptada por la autoridad de conocimiento y solo en aquellos estrictos aspectos que son materia de su inconformidad, pues solo de esa manera se establece el límite del juez de segunda instancia para desatar la alzada.

Desde esta perspectiva, se advierte que el primero de los reparos presentados contra la sentencia proferida en este asunto, no puede ser considerado para desatar la alzada, ya que su extrema generalidad, impide verificar cual era el reproche que se le hacía a la sentencia de primera instancia, por lo que a la hora de la sustentación, en apariencia, le permitía al apelante cuestionar toda la sentencia y en el más mínimo detalle, incluyendo novedosos argumentos que no parecen guardar concordancia con el argumento que con cierta vaguedad se formuló en el escrito presentado el día 9 de julio de 2021.

Este reparo que tituló “*Desconocimiento y errónea interpretación probatoria*”, gira en torno a que en la sentencia se habría incurrido en una indebida valoración probatoria, bien porque el juez ignoró algunas pruebas, o estimó otras tachadas de falsas o desconocidas o incurrió en una indebida valoración de las mismas; sin embargo no precisó de manera alguna cual fue en concreto el error de hecho del fallador, lo que impone desestimar tal reparto junto con todos los argumentos que respecto de este, se desarrollaron en la sustentación.

Dicho en otros términos, no resulta posible comprender las razones de inconformidad del recurrente y que punto de la sentencia debía corregirse, pues ni siquiera mencionó cual fue en concreto aquella o aquellas pruebas cuya valoración reprocha, ni menos como ello incidió en la sentencia, amén de que tampoco se sabe si al formular su reparo reprochaba la decisión asociada a la demanda principal, a la demanda de reconvención o a ambas.

En sentencia SC 10223/2014 de 1º de agosto, exp. 2005-01034-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, la Corte Suprema de Justicia sobre este aspecto dijo que

“El artículo 352 del Código de Procedimiento Civil exige sustentar la apelación a más tardar dentro de las oportunidades establecidas en los artículos 359 y 360, según el caso, so pena de la declaración de deserción. Esta preceptiva, en el mismo sentido, ordena al promotor de la apelación que le exprese al juez de segundo grado, de modo específico, los motivos de insatisfacción que tiene frente a la resolución judicial objeto de su lamento, en pos de que emita respuesta en torno a ese ámbito.

Ello concuerda con la parte final del inciso primero del señalado precepto, según el cual para la fundamentación «(...) será suficiente que el recurrente exprese, en forma concreta, las razones de su inconformidad con la providencia». Por supuesto, si quien hace uso del medio de impugnación no pone al juez de segunda

instancia al corriente de lo que en verdad embiste de lo motivado o resuelto por el inferior, ese funcionario carecerá de soporte para establecer cuál es, en realidad, el verdadero motivo, y cuál la extensión, de la arremetida con lo decidido.

Por efecto del principio dispositivo que campea a lo largo y ancho de esta especialidad de la jurisdicción ordinaria, es a las partes a quienes compete suministrarle al juez las razones por las cuales acude a él.

Si bien es cierto el artículo 357 *ibídem* prescribe: «[l]a apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante», aserto legal que en principio podría hacer suponer que la atribución del ad quem es panorámica de cara al grueso ámbito de la correspondiente disputa judicial, no lo es menos que este mismo precepto seguidamente se afana en puntualizar que «(...) el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso».

Esa aserción lleva a sostener, inexorablemente, que la competencia del juez de la alzada, por el mero hecho de la opugnación, no es totalizadora ni ilimitada, de tal modo que se pueda entrometer en cualquiera de los escenarios por los cuales ha circulado el debate, sino circunscrita a los aspectos motivo expreso de la apelación, «(...) salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquella (...)» (art. 357, *ejusdem*).

Por el contrario, si el director del proceso, en la resolución del recurso, termina inmiscuyéndose en temas que el interesado no planteó en el escrito de sustentación, genera, *ipso iure*, un vicio procesal insaneable, en términos del artículo 144, *in fine*, del Estatuto Procesal Civil, precisamente por falta de competencia funcional.

4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas, más bien supone:

1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.
2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).
3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.
4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.
5. Es hacer explícitos los argumentos de disenso y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida.”

En auto del 15 de Septiembre de 2020 el Tribunal Superior de Bogotá - Sala Civil, M. Sustanciador Luis Roberto Suarez (Exp.021-2010-00411-02), en un caso de similares contornos en punto a un reparto por no valoración de pruebas, expresó:

“Esta disposición normativa, como lo ha refrendado la Corte al reflexionar sobre la metodología para impugnar mediante apelación, “le asigna al apelante el deber de precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, le exige expresar de manera exacta y rigurosa, esto es, sin duda, ni confusión, ni vaguedad, ni generalidad, las censuras realizadas a la sentencia origen de su reproche”, pensamiento expuesto en sentencia STC15304-2016,

laborio que presta una doble función “para la recurrente por que puede de forma célere y sin alta carga argumentativa exponer los puntos sobre los que versará su sustentación; para su contraparte porque se le permite conocer de manera puntual y oportuna el tema frente al que ha de versar la alzada, con ello le permite estructurar su defensa”, conclusión sentada por esa misma colegiatura en fallo STC11451-2017.(...).Estos lineamientos son evocados porque, en sentido adverso a las características anotadas, al manifestar la inconformidad frente a la sentencia, el apoderado de la parte actora expresó [contra su anterior providencia interpongo por ser procedente y legal el recurso de apelación, con fundamento en la interpretación de la norma sustantiva y por no valoración global de la prueba y los demás elementos que fundamente en su debida oportunidad procesal mi recurso de apelación]. Dicha exposición muestra apenas una genérica proclamación de desacuerdo contra la decisión de primer grado, más no puntualiza ningún reparo concreto, conciso y específico frente a la determinación, quedando en el etéreo señalamiento de [la interpretación de la norma sustantiva]y la [no valoración global de la prueba], insuficientes para esbozar, como ya se indicó, la materia sobre la cual versaría el desarrollo de la impugnación, ni para la adecuada identificación, por su contraparte, de la temática que debía ser analizada por el juez de segunda instancia.”

De manera que, el despacho no abordará el mencionado reparo ni los argumentos asociados a este, plasmados en el escrito de sustentación y corresponde ahora entrarnos al segundo presentado, con miramiento a estos mismos parámetros.

- **Al reparo “Desconocimiento absoluto de los requisitos sustanciales para la prosperidad de la prescripción”**

En sustento a este, planteó el recurrente que el juez de instancia desconoció *“la existencia de los requisitos necesarios para la prosperidad de la prescripción a favor del demandante original”*

Surge de lo anterior que su reproche se enfila a cuestionar los argumentos de la sentencia en punto a la demanda principal y el estudio que el juez emprendió a los presupuestos de la acción señalados en acápite anterior.

Pero a su vez reprochó que se trasladaran *“sus efectos procesales a la demandante en reconvención”*

Expresión de la cual se colige que también cuestionó, que el juez de instancia haya encontrado, sin estarlos, acreditados los requisitos de la prescripción adquisitiva, a favor de la reconviniente.

Con esta acotación y descendiendo en el reproche que el recurrente hace a la sentencia en este segundo reparto, destacó frente a la demanda principal (numeral 2.2. del escrito de sustentación) que sí se encontraba acreditada la posesión que ejercía sobre el predio.

Para el efecto destacó como actos posesorios

- Pago de impuestos desde el año 2007, que fueron aportados con la demanda.
- El haber entregado las llaves a la demandante en reconvención Adelaida Esguerra

para guardar un vehículo.

- Las mejoras al predio que encuentran respaldo en la exposición de los testigos.

De entrada, dígase que el juez encontró superados los presupuestos de identidad del bien y su prescriptibilidad, pero la pretensión no tuvo buen suceso a razón de que el demandante no acreditó la posesión alegada, siendo solo este el aspecto el que debe estudiarse en esta oportunidad.

Sobre el pago de impuestos si bien el apelante sustenta su posesión en el hecho de que él asumió tales rubros desde el 2007 de acuerdo a los formularios de impuestos allegados a la demanda, (aun cuando en la demanda dijo que fue desde el 2001); lo que omite el demandante es que todos fueron pagados en los años 2015 – 2016 y no en la fecha en que el tributo se causó, no se desprende nada distinto de los sellos bancarios que se verifican en cada formulario (folios 13 a 22 del exp). Luego de lejos, no sirven para demostrar una posesión que el actor refiere en su demanda inició en el año 2001.

En punto a la entrega de las llaves a la reconviniente, el despacho no encuentra que dicho comportamiento sea de un verdadero dueño, de hecho, haber facilitado las llaves a la Sra. Adelaida Esguerra, solo demuestra que en efecto el promotor, reconoce algún derecho en la persona que él mismo ya había aceptado era dueña del lote por lo menos hasta que tuvo la intención de vendérselo al Sr. Jaime Rincón lo cual tuvo lugar según testigos en el año de 1998. Es que si él Sr. Saul Franco tuviere la firme convicción de ser el dueño del fundo por haber empezado a ocuparlo desde el año 2001 cuando según él, el lote se encontraba abandonado, nada explica porque entonces, accedió a la entrega de las llaves justamente a la persona que le ha disputado la posesión que alega tener. Entonces ese antecedente no le favorece.

Y es que es tan frágil la convicción de dueño que tiene el demandante, que inclusive reconoció que tenía intención de comprar el lote al Sr Jaime Rincón, pese a que al tiempo refiere que el lote estaba abandonado.

Explicó en su declaración que trató de localizar a esta persona para poder pagar el resto de la deuda adquirida con la señora Esguerra de Esguerra y poderse adquirir los derechos sobre el inmueble, lo que claramente constituye reconocimiento de dominio ajeno.

En lo relativo a mejoras, tampoco hay prueba que se hayan efectuado desde el año 2001, ni que él las haya realizado con ánimo de señor y dueño; fue el propio Saul Alfonso Franco que en su interrogatorio reconoció, que algunas de estas se habrían hecho apenas en el año 2012.

Relató en su declaración rendida en el año 2020, que hizo una enramada 7 u 8 años atrás es decir en el año 2012 aproximadamente, pero más adelante precisa que eso ocurrió en el año 2014 es decir apenas aproximados 3 años atrás de la presentación de la demanda. Pero sea tomando una u otra fecha, para el momento en que se radica el líbelo demandatorio, no habían transcurrido los 10 años que exige la norma civil para adquirir el dominio vía usucapión extraordinaria.

Pero es que, tampoco está probado que esas obras o las de rellenar el lote, (lo cual ocurrió antes pero no se tiene a ciencia cierta la fecha en que se iniciaron tales trabajos), las haya efectuado el Sr. Franco, con la convicción de ser el poseedor único

y exclusivo del lote.

Pues reconoció que los elementos usados en algunas de estas obras fueron suministrados por Edgar Esguerra hijo de la demandante en reconvención.

Además se conoce que los hijos de la Sra. Adelaida, el ya señalando, Guillermo y Bernardo Esguerra también participaron en esos trabajos y usan el lote como parqueadero

Así lo señalaron los testigos; Margarita Zambrano dijo que del parqueadero tiene llaves tanto Saul Franco como sus cuñados hijos de la Sra. Adelaida Esguerra; Lilia Isabel Ramos narró que al estar el predio desocupado todos ellos decidieron encerrar el lote por motivos de inseguridad, tomándolo como parqueadero y esa es la razón por la que unos y otros tienen llaves de acceso, en lo cual también coincidió Stella Tovar.

Y es que en cualquier caso, aún de aceptar que estas obras en las que el Sr Franco participó, son suficientes para tenerlo como poseedor, no se conoce como ya se había dicho la fecha en que se iniciaron, como para al menos fijar un hito de la alegada posesión, luego de que él reconociera mejor derecho en quien habría comprado la posesión en el año 1998 Sr. Jaime Rincón y en la Sra. Esguerra, cuando tuvo también la intención de pagar el saldo que el señalado comprador le habría quedado debiendo, como el mismo lo manifestó.

También llama la atención que, pese a que el demandante pregonaba su posesión, haya incluso reconocido que no adelantó gestiones para instalar servicios públicos para según él, evitar problemas, lo que desvirtúa aún más la calidad alegada, pues debe precisarse que quien ejerce acciones de señor y dueño sobre un bien, tiene la firme convicción de no tener obligación alguna de rendir cuentas o pedir permiso a nadie, para ejecutar actividades en su predio.

Es que además también invocó que no hizo otras mejoras como levantar muros, nuevamente para evitar problemas con su suegra la demandante en reconvención y en especial sus cuñados, como el que se presentó en el año 2016 según su relato en interrogatorio, año anterior al de la presentación de la demanda, cuando le bloquearon la salida del parqueadero.

No se olvide que como de antaño lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia

“Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que [(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos.

[Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del

detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)].

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente [animus domini rem sibi habendi], requiere que sea cierto y claro.” Sentencia 16250 de 2017.

De manera que como lo concluyó el juez de instancia, el demandante no logró demostrar los elementos de la acción promovida particularmente la posesión alegada, lo que impone la confirmación de la decisión de negar las pretensiones de la demanda principal.

Descendiendo ahora en lo relativo a la demanda de reconvención, aspecto al que se extendió su segundo reparto, sustentó el apelante en síntesis que

- La pretensión de la demandante en reconvención difiere de la planteada en la demanda principal en tanto que el reclamó un lote de 6 metros de frente con 15 metros de fondo, mientras que la Sra. Esguerra refiere a un lote totalmente distinto con una extensión superficiaria tanto por norte y sur de 39 metros y por el occidente con 20.75 metros., aspecto que ni siquiera fue abordado en la sentencia.

Sobre este aspecto giro la sustentación de su reparto, y solo a este presupuesto axiológico de la acción, el despacho puede y hará referencia a continuación (ver numeral 2 del escrito de sustentación).

El presupuesto de la identidad del bien, surge del contenido del artículo 762 del Código Civil cuando señala que “la posesión es la tenencia de una cosa determinada”.

Por lo tanto es menester que el promotor de la acción identifique plenamente el bien tanto por su cabida y por sus linderos y si se trata de un predio de menor extensión debe identificarse no solo este sino el predio del cual hace parte.

De ahí la importancia de la inspección judicial obligatoria en esta clase de asuntos, pues es a través de esta prueba, que la autoridad judicial podrá verificar que haya una

coincidencia entre el bien reclamado y el bien poseído.

También resulta de gran trascendencia la información que del predio entregue el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, que no solo determina la identificación del inmueble sino que informa la persona o personas que sean titulares de algún derecho.

De manera que distinto a lo alegado por el recurrente el presupuesto axial en comento, no exige que haya identidad del bien entre el que reclama el demandante en demanda principal con el que reclama su contendiente que ingresa al proceso dada la convocatoria que se hace de personas indeterminadas, aun cuando claramente debe haber una relación entre el interés de uno y otro, pues de otro modo no se podría justificar la intervención del tercero que no es titular de derecho real alguno.

Con esta precisión advierte el Juzgado que en efecto la demandante en reconvención hace referencia a un área de terreno superior a la que tiene el lote que dio origen a la disputa con el Sr. Saul Franco.

Esto puesto que la demanda principal hace referencia a un lote de terreno ubicado en la Calle 59 B Sur No. 76 A – 36 Chip AAA0018SRYX cuyos linderos son que por su frente tiene 6 metros con 15 metros de fondo.

Mientras que en la reconvención como lo anotó el apelante, se hace referencia a un predio cuya área es ostensiblemente superior.

Lote de terreno, ubicado en el municipio de Bosa – Vereda San Isidro, con una extensión superficiaria de 39 mts. por el norte y por el occidente en longitud 20.75 mts.; por el sur en longitud de 39 mts. por el occidente con camino en longitud de 20.75 mts.

Linderos últimos, que coinciden con los que contiene el contrato de promesa de venta visible a folio 62 del cuaderno de reconvención.

Se aportó a su vez certificado de tradición y libertad 50 S-673302 que sería el predio de mayor extensión que ha tenido múltiples segregaciones (folio 45 siguientes cuaderno 2)

Ahora, se sabe que el predio ubicado en la Calle 59B Sur No. 76A – 36 de Bogotá, sobre el cual se practicó la inspección judicial, hace parte de este predio de mayor extensión, así lo indica el certificado especial visible a folio 11 del cuaderno 1. donde se precisa que no estableció matrícula individual para aquel lote pero “se logró ubicar el predio de mayor extensión con folio de matrícula Inmobiliaria 50 S-673302” y se conoce también que acorde a constancia de estratificación aportada, aquel lote se localiza en la manzana catastral 00242884 y tiene asignado CHIP AAA0018SRYX.

Surge de lo anterior que pese a que la demandante transcribió los linderos de la mencionada promesa, no hay duda de que su pretensión se dirigía a alegar la posesión del predio que se ubica en la Calle 59B Sur No. 76A – 36, no se desprende nada distinto de los hechos 2, 6 y 13 de la demanda de reconvención.

Entonces si bien no se puede reconocer la pretensión en la forma planteada, si es posible reconocer su derecho en lo que resulto probado, esto es una extensión menor que corresponde al predio objeto de inspección judicial y que enfrentó a ambos extremos del litigio tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvención.

Al respecto señala el artículo 281 del C.G.P.

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último. (...)”.

En ese sentido si bien la descripción del predio es superior en la pretensión, el juez de instancia encontró probada la posesión sobre una fracción de terreno menor que fue la que declaró y que coincidía a su vez con la descrita en la demanda inicial.

Luego el presupuesto de identidad, se encuentra superado bajo la premisa de que la extensión de terreno sobre el cual se declaró la usucapión, en todo caso sí está comprendida dentro del área reseñada en la pretensión de la demanda.

Por lo que, no se acoge el reparo a la sentencia, sin que este juzgado pueda entrar a estudiar los demás presupuestos de la prescripción como la posesión que encontró probada el a quo, dado que como se anotó en precedencia, pese a que el reparo hacía referencia en forma generar a todos, a la hora de sustentar la apelación en este segundo reparo, solo desarrollo el elemento de identidad acabado de abordar.

Bajo estos argumentos la sentencia será confirmada y se impondrá condena en costas al apelante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en su totalidad la sentencia emitida el 6 de julio de 2021, por el Juzgado Veintiocho (28) Civil Municipal de esta ciudad, por las razones aquí expuestas.

SEGUNDO: Condenar en costas al demandante en demanda principal. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$600.000

TERCERO: Secretaría remita el expediente al Despacho de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

Firmado Por:

**Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1be1654462ba04ae3d0ba42867a920a8a2c0bc3e1f0a7ff47481cb816fe8c198**

Documento generado en 25/04/2022 09:13:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>