



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

Bogotá D.C., dos (2) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

**EXPEDIENTE No. 110014003-035-2019-00203-01**

**ASUNTO A RESOLVER**

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte actora, en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 35 Civil Municipal de esta ciudad, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por la censurante, así como su traslado a la contraparte, aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir sentencia de segunda instancia desatando la alzada propuesta, previo los siguientes,

**ANTECEDENTES:**

JEANNETHE SÁNCHEZ QUINTERO, actuando a través de apoderada judicial, formuló demanda verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de PEDRO ANTONIO MORENO LEÓN, así como igualmente en contra de las personas indeterminadas y que creyeran tener derecho, con el objetivo de que se le otorgara el derecho de dominio sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20180132, distinguido como "Lote 1A Anceyola PT L4 S Isidro, ubicado en la vereda San Isidro de la localidad de Usaquén de esta ciudad.

Las pretensiones elevadas con la demanda tuvieron como sustento los siguientes hechos: Refirió que, al haber sido arrendataria y luego propietaria del lote 6A de la parcelación Anceyola, ubicada en esta ciudad, esto desde 2002, y al encontrar que el predio base de la acción ubicado en esta última, se encontraba para ese entonces en estado de abandono, tomó su posesión con ánimo de señora y dueña, realizando su mantenimiento, asumiendo los gastos inherentes a este y erigiendo construcciones. Aduce que, por tanto, los demás residentes de dicha comunidad la reconocen como su propietaria, esto desde 1998.

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 35 Civil Municipal de esta ciudad, quien lo admitió mediante auto datado 8 de marzo de 2019, proveído en el que se ordenó emplazar al demandado y a las personas indeterminadas, para que, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, a estos se les designara un curador *ad litem* que los representara y ejerciera igualmente su derecho de contradicción.

De la misma manera, con posterioridad y evidenciando que el certificado de tradición del predio a usucapir cuenta con varias anotaciones referentes a que este pertenece a una reserva ambiental, el *a quo* ordenó oficializar a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, para que corroborará tales registros, quien mediante memorial lo



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

hizo, informando que el inmueble se encuentra afectado en tal sentido, debido a su integración a la reserva ambiental y forestal de los cerros orientales de esta ciudad.

Debe anotarse que, mediante auto datado 10 de septiembre de 2020, se tuvo como notificada por conducta concluyente a la señora JOANNA BETANCOUR BARNEY, como persona interesada en las resultas del recurso.

De esa forma, en adición a las precisiones que realizó al momento de integrarse al contradictorio, al contestar la demanda refirió situaciones atinentes a una presunta invasión del fundo objeto de pertenencia por parte de la actora. Indicó entonces, contrario a lo indicado en el libelo, que la demandante accedió a la heredad a usucapir en 2016 y que hizo su cerramiento en 2018, sin que previo a dichas fechas fuera clara la intención de esta respecto de la posesión que dice ostentar. Agregó entonces que no conoce ninguna construcción que fuera realizada antes de 2016, y que presenta ciertos conflictos con la accionante respecto de los linderos del predio, el cual colinda con el suyo, siendo este el número 8 de dicha comunidad, ya que, según su dicho, quiere modificar los linderos de aquel, en detrimento del último. En adición, mencionó que las obras de construcción desarrolladas en el inmueble son ilegales debido a que este hace parte de la reserva forestal de la ciudad, las cuales se han visto suspendidas en varias ocasiones por la CAR y la Alcaldía Local de Usaquén. Refirió también pretende invadir otros inmuebles contiguos. Cabe destacar entonces que, aun cuando no erigió excepción de mérito alguna como medio defensivo de sus intereses, sí se opuso a la totalidad de pretensiones de la demanda.

Con todo, una vez adelantados los emplazamientos correspondientes, se designó curadora *ad litem* para el extremo pasivo, quien dio contestación a la demanda, oponiéndose a las pretensiones elevadas a través del libelo, y proponiendo como excepciones de mérito las catalogadas como “imprescriptibilidad del bien”, sustentada en el hecho de que es parte de una reserva forestal, de propiedad estatal, así como aquella denominada como “inexistencia del requisito de tiempo de posesión”, al estimar que no existe *corpus* sobre el cual ejercer los 10 años contemplados en la normatividad para tal objetivo.

Posteriormente, según obra a folio 1007 digital del registro 01, la parte actora reformó la demanda, modificando los linderos del terreno a usucapir, así como indicando que cedió una parte de la posesión sobre este a JOANNA BETANCOUR BARNEY, para que su predio tuviera acceso a la carretera principal. Esta fue admitida mediante auto datado 2 de diciembre de 2021.

Frente a lo anterior, la vinculada JOANNA BETANCOUR BARNEY se pronunció, manifestando que los linderos del predio objeto de pertenencia se superponen a los del fundo de su propiedad. Igualmente, negó lo referente a la presunta cesión que aludió su contendiente en la reforma de la demanda y ratificó su posición adoptada inicialmente en su contestación a esta.

De esa manera, propuso como excepción de fondo la denominada como “inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción”, la cual sustentó en que la posesión que supuestamente ejerce la accionante sobre la heredad a usucapir no es pacífica, debido a los constantes conflictos que poseen entre sí, basados en los linderos de aquella.



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Por otro lado, el nuevo curador *ad litem* designado contestó la reforma de la demanda, oponiéndose a sus pretensiones, arguyendo que la accionante obró de mala fe y sin justo título al invadir un predio abandonado. Adicionalmente, refirió que no existen pruebas que demuestren que sea reconocida como señora y dueña de este, así como tampoco se observa que esta explote el bien, máxime si se encuentra ubicado en una zona de reserva forestal. Con base en ello, planteó como excepción de mérito la denominada como “falta de los elementos de posesión para que sea declarada la prescripción adquisitiva de dominio”, fundamentada en la ausencia de *animus* y *corpus*.

Durante el decurso procedural se surtió el 16 de enero de 2023 una audiencia en la cual se realizó la inspección judicial contemplada en el artículo 375 del Código General del Proceso. De la misma manera, se llevó a cabo otra, en desarrollo de lo que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, esto el 6 de febrero hogaño, en la que se decretaron sendos testimonios.

Finalmente, el 27 de febrero de 2023, se practicó la audiencia de la que trata el artículo 373 ejusdem, donde el *a quo* dictó la sentencia que finiquitó la instancia, a través de la cual se negaron las pretensiones incoadas por la actora. Esto, con base en que, según se discurrió, el bien objeto del litigio es imprescriptible por situarse en un sector de reserva forestal, añadiendo a ello que, conforme lo estimó, no se cumplió con el término establecido en la normatividad para que se configurase en favor de la reclamante, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Así las cosas, la decisión fue recurrida por el extremo demandante. Argumentó, frente a ello, que, pese a que el predio a usucapir se encuentra en una zona de reserva forestal, tal condición no lo constituye como imprescriptible, toda vez que no es un bien baldío ni de uso público o fiscal, lo cual soportó en la negación categórica estipulada en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008. Añadió igualmente que la accionante nunca fue arrendataria del fundo base de la acción, sino que accedió a su posesión cuando era tenedora de otra heredad bajo tal título en dicho sector. A la par, reseñó que el término indicado en la sentencia, estimado por la juzgadora que la emitió, es errado, en razón a que no se valoraron íntegramente los testimonios recaudados sobre el objeto de la litis. Finalmente, alegó que su posesión es exclusiva, arguyendo que, si hubiera sido conjunta, los que presuntamente la hubiera ejercido con ella, hubieran rebatido las pretensiones del libelo, agregando a ello que su relación sentimental no impide la administración en cabeza suya, únicamente, del predio.

## CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

### De la acción invocada.

1. Como quedó precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción que se declare la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

en favor de la demandante, respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20180132, distinguido como “Lote 1A Anceyola PT L4 S Isidro, ubicado en la vereda San Isidro de la localidad de Usaquén de esta ciudad, cuyo titular del derecho de dominio es el encartado.

Recuérdese de la misma manera que, gracias al emplazamiento realizado por la parte actora, en cumplimiento de lo esbozado en el numeral quinto del artículo 375 del Código General del Proceso, la señora JOANNA BETANCOUR BARNEY fue vinculada al litigio como tercera interesada, quien planteó frente al libelo y su reforma una excepción de mérito, denominada como “inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción”.

Por su parte, el extremo demandado, al estar representado por curador *ad litem*, planteó como excepción de fondo la catalogada como “falta de los elementos de posesión para que sea declarada la prescripción adquisitiva de dominio”.

De esta manera, resulta necesario detallar, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo estudia deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

### Caso concreto

2. En primera medida, es necesario clarificar que la acción de pertenencia se halla consagrada en el artículo 375 del Código General del Proceso, y que, gracias a su evolución histórica, es procedente ejercerla a través de la invocación de la prescripción adquisitiva estipulada en el Código Civil, tal y como lo detalla el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en plena evocación del precedente jurisprudencial erigido por la Corte Suprema de Justicia para tal fin, el cual reza:

“...La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 27 de marzo de 1973 sobre la prescripción adquisitiva y la denominada acción de pertenencia, en términos que hoy conservan vigencia, afirmó lo siguiente: “El título 41 del libro IV del Código Civil colombiano regula el fenómeno de la prescripción, que es, al decir del artículo 2512, el modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído y no haberse ejercido estos durante el tiempo determinado por la ley. La prescripción desempeña, pues, dos funciones, que si bien se cumplen simultáneamente, son, sin embargo, diferentes: por ella se adquieren el dominio y los derechos reales (art. 2535), cuando no se ejercitan durante el transcurso de determinado lapso. La primera es llamada prescripción adquisitiva, y la segunda, prescripción extintiva”<sup>1</sup>.

A partir de lo anterior, téngase entonces en cuenta que, para reclamación de la prescripción adquisitiva, como bien se aludió atrás, como lo menciona el académico Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, y como se deduce de manera lógica, se debe ostentar la calidad de poseedor, así como deben imponerse, sin asomo alguno de duda, las acciones consagradas en el ordenamiento jurídico nacional para tal fin. Para el efecto, el tratadista afirma:

<sup>1</sup> Bejarano Guzmán, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Ed. Temis. P. 46.



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

"Tradicionalmente se había expuesto doctrinaria y jurisprudencialmente que la prescripción, para que pudiera prosperar, necesitaba adelantarse como acción o como demandada de reconvención (...)

Se ejerce como acción cuando el poseedor, reuniendo todos los requisitos legales, ha cumplido los términos de prescripción. Juan, poseedor irregular, cumple más de diez años de posesión en un bien inmueble. Entabla demanda (acción) y obtiene sentencia de dominio mediante prescripción extraordinaria"<sup>2</sup>.

En este orden, cabe destacar que la prescripción adquisitiva a su vez se ha subdividido en dos clases, según los lapsos exigidos por la ley acorde con las circunstancias que caractericen cada caso, siendo estas la ordinaria y extraordinaria. Para el efecto, recuérdese que la prescripción adquisitiva ordinaria es aquella en la que, quien la pretende, posee un justo título sobre el predio deseado y goza de buena fe en su posesión. Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria carece de alguno o ambos de estos requisitos, aun cuando la buena fe se presume<sup>3</sup>.

Adicionalmente, para el ejercicio de la prescripción adquisitiva es necesario que concurran dos elementos de importancia capital como lo son el *animus* y el *corpus*. Entiéndase así que el *animus* es el elemento subjetivo de la posesión, el cual implica que quien la ejerce y pretende así la prescripción adquisitiva, se comporte como señor y dueño del bien deseado, agregándose a ello que el *corpus* constituye el elemento material, es decir, "los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre"<sup>4</sup>.

Conceptuado lo anterior, y evidenciando los móviles que fundamentaron la alzada, así como los supuestos fácticos expuestos en la demanda, se entiende de entrada que lo que se pretende ejercer por parte del extremo actor es la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3. No obstante de lo anterior, el fenómeno jurídico de la prescripción y su aplicación solo puede darse sobre bienes autorizados implícitamente por la ley. En ese sentido, compréndase que la normatividad veda expresamente la usucapión sobre bienes determinados y específicos, los cuales, detalla Velásquez Jaramillo, son aquellos bajo titularidad estatal, como los de uso público y los fiscales<sup>5</sup>, de los que se predica sin hesitaciones que son imprescriptibles, como bien se puede observar en lo consagrado en el numeral cuarto del artículo 375 del Código General del Proceso, mandato que deviene incluso de raigambre constitucional, como lo preceptúa el artículo 63 de la Carta Política. Por tanto, se concluye que la prescripción opera exclusivamente sobre bienes privados.

Cabe destacar igualmente que aquellos bienes que alberguen recursos naturales renovables pueden eventualmente verse afectados por tal restricción, en atención a su evidente utilidad pública, lo que deriva en que deban ser preservados por el Estado y los

<sup>2</sup> Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Editorial Temis. Pp. 372-373.

<sup>3</sup> Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Ed. Temis. Décimo tercera edición. Pp. 387-391.

<sup>4</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-518 de 2003.

<sup>5</sup> Ob. Cit. P. 92.



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

particulares, según lo exige el Decreto 2811 de 1974. Precisa entonces la Corte Suprema de Justicia al respecto:

*"(...) el artículo 3º del Decreto 2811 de 1974 agrupa dentro de los recursos naturales renovables "la atmósfera y el espacio aéreo nacional; las aguas en cualquiera de sus estados; la tierra, el suelo y el subsuelo; la flora; la fauna; las fuentes primarias de energía no agotables; las pendientes topográficas con potencial energético; los recursos geotérmicos; los recursos biológicos de las aguas y del suelo y el subsuelo del mar territorial y de la zona económica de dominio continental e insular de la república; y, los recursos del paisaje."*

Algunos de estos recursos naturales son bienes de dominio público, según la clasificación que se hizo líneas arriba; otros, sin embargo, pueden también ser de dominio privado dado que el artículo 43 del Decreto 2811 de 1974, expresamente contempla esa posibilidad. Sobre este tema, la Corte Constitucional considera:

*"(...) las normas impugnadas aceptan la propiedad privada sobre algunos recursos naturales, pues el artículo 43 expresamente establece que "el derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social", con lo cual claramente señala que, conforme a ese código, puede haber dominio privado sobre tales recursos. Por ende, se entiende que cuando el artículo 4º de ese mismo estatuto reconoce "los derechos adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables", está aceptando también la propiedad que algunos particulares pueden haber adquirido sobre determinados recursos naturales. En tales circunstancias, el interrogante que surge es si esa propiedad privada es compatible con la Carta. (...)"*

*La Constitución establece límites a la propiedad privada sobre ciertos bienes. Así, frente a determinados bienes, el ordenamiento puede establecer una reserva al dominio privado, pues la Carta establece que determinados bienes son inembargables, imprescriptibles e inalienables (art. 63 C.P.). Igualmente la Constitución establece que los recursos no renovables o que se encuentren en el subsuelo son propiedad del Estado, sin perjuicio de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes preexistentes (art. 322 C.P.). Sin embargo, en la medida en que la Constitución reconoce de manera genérica la propiedad privada (art. 58 C.P.), se entiende que en principio ésta puede recaer sobre los recursos naturales renovables que no hayan sido sometidos por la ley a la reserva de dominio privado prevista en la Carta (art. 63 C.P.).*

En nuestro ordenamiento positivo, entonces, es posible que los recursos naturales renovables sean de propiedad privada siempre que no estén considerados por la Constitución y la ley como inalienables, inembargables o imprescriptibles”<sup>6</sup>. (Subrayas por este estrado).

Podría entonces interpretarse, a partir de lo traído a colación, que las zonas de reserva forestal, si bien pueden verse afectadas según lo conceptuado, es decir, que pueden eventualmente considerarse como imprescriptibles, esto en procura de su conservación por parte del Estado, solo lo son en la medida en que pertenezcan a las categorías propias de bienes públicos o con las características anotadas, esto es, que también pueden estar bajo propiedad privada, caso en el cual, pese a la restricción en su uso que conlleva el estar en zona de reserva forestal, no por ello se convierten necesariamente en bienes públicos e imprescriptibles. En efecto, existen excepciones frente al caso, como bien lo refiere el alto tribunal en el último aparte citado, cuyos preceptos bien podrían aplicarse en el caso en concreto, como se detallará a continuación.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC1727-2016 del 15 de febrero de 2016. M.P.: Ariel Salazar Ramírez.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Partiendo de lo evocado, y comprendiendo los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, sobre los que la juzgadora de primera instancia fundamentó su decisión, resulta necesario aplicarlos a los supuestos fácticos y a las pruebas recolectadas a lo largo del decurso, en aras de su comprobación o de su desvirtuación, conforme se pretendió con la alzada propuesta.

4. Con base en lo anterior, y descendiendo al caso bajo análisis, es posible concluir que el fallo rebatido habrá de confirmarse, conforme se expondrá a renglón seguido.

4.1. En primera medida, es necesario entrar a dilucidar si las precisiones realizadas por el *a quo* en su decisión son acertadas, esto en lo que atañe a la presunta imprescriptibilidad del inmueble base de la acción.

*In limine*, este estrado estima que lo conceptuado sobre el particular, referente a que la condición de reserva forestal que recae sobre el predio a usucapir le imprime a este un carácter de imprescriptible, es errada, esto tomando como punto de partida el último párrafo rememorado en el precedente jurisprudencial citado inmediatamente atrás. Es necesario sobre el particular tener en cuenta, que desde la propia Constitución Política se protege y garantiza la propiedad privada, pero se deja claro que esta debe ceder cuando resulte en conflicto con el interés público o social, como lo establece en su artículo 58. Es por tal virtud, que tratándose de bienes inmuebles, podría afirmarse que prácticamente todos detentan algún grado de restricción o limitaciones en su uso, determinados por el Estado en su poder de imperio y siempre en beneficio común. Verbi gracia, los Planes de Ordenamiento Territorial imponen para ciertas zonas la prohibición del ejercicio comercial, o industrial, o de alturas máximas, entre otras muchas, que conllevan a concluir que nunca es absoluto el ejercicio arbitrario del que goza el dueño de una heredad. Dichas limitantes son mayores o menores dependiendo del interés social que de este se derive. Tratándose de reservas forestales, si estás lo son sobre terrenos privados, no dejan por eso de ser de tal naturaleza, pues requeriría que se procediera a su expropiación, previa una justa indemnización, como lo establece el precepto constitucional ya citado, pero su propietario queda sometido a claras restricciones en su uso, que impiden variar dicha condición o una utilización que afecte su naturaleza. Pero ello no lo convierte *per se*, en bien público, ni con carácter de imprescriptible, como ya se dilucidó.

Frente a ello, debe enfatizarse, una vez más, en que la jurisprudencia y la ley imponen a los integrantes de la nación, es decir a los particulares y al Estado colombiano, el deber de preservar y proteger los recursos naturales renovables, esto sin restringir su aprovechamiento razonable, en procura del goce pleno e integral de la población, lo que denota un interés común respecto de ello. Tales obligaciones derivan entonces en que el Estado intervenga para su protección, adoptando las medidas administrativas a las que haya lugar, entre las que se pueden enumerar el catalogar los bienes donde aquellos se encuentren ubicados como de reserva forestal, o que simplemente se impongan trámites y actuaciones de naturaleza administrativa para tal fin, entre otras.

Entiéndase entonces que, aun cuando se establezcan zonas de reserva forestal, no necesariamente las mismas fungen como de titularidad estatal, ni presentan, consecuencialmente, un carácter de inalienables e imprescriptibles, pues es claro para la



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

jurisprudencia que el derecho a la propiedad privada también concurre en tales casos, lo que deviene en su respeto y garantía. Puntualiza entonces la Corte Constitucional que:

“Dentro de las zonas delimitadas y, por consiguiente, reservadas o destinadas a parques naturales, no sólo se comprenden terrenos de propiedad estatal, sino de propiedad privada. Si bien en estos casos subsiste la propiedad privada, que es enajenable, ella está afectada a la finalidad de interés público o social propia del sistema de parques nacionales, afectación que implica la imposición de ciertas limitaciones o cargas al ejercicio de dicho derecho, acordes con dicha finalidad. No obstante, debe aclararse, que en cuanto se afecte el núcleo esencial del derecho de propiedad con la referida afectación el respectivo inmueble debe ser adquirido mediante compra o expropiación”<sup>7</sup>. (sic) (Subrayas fuera de texto).

Vale aclarar que, aun cuando el concepto atrás aludido refiere a áreas contenidas dentro de parques naturales, dichas prerrogativas son perfectamente aplicables al caso en concreto por analogía, pues, en definitiva, la delimitación mencionada, sea de reserva forestal o de parque natural, persigue los mismos fines, como lo son la preservación y cuidado del medio ambiente.

Así las cosas, las limitaciones al derecho de dominio son específicas, lo cual no veda su aprovechamiento económico, pero sí lo restringe. El Consejo de Estado entonces refiere que:

“(…). Los propietarios de los predios declarados como Zonas de Reserva Forestal Protectora pueden realizar algunas actividades económicas sobre el bien, aunque estas se limiten al “aprovechamiento persistente de los bosques” (art. 2 Decreto 877 de 1976) y al uso habitacional. Por uso persistente el artículo 213 del Código de Recursos Naturales Renovables entiende: “Son aprovechamientos forestales persistentes los que se efectúan con la obligación de conservar el rendimiento normal del bosque con técnicas silvícolas que permitan la renovación del recurso”. Dicho uso se encuentra, sin embargo, limitado a la extracción de productos secundarios del bosque, es decir, no madereros.

El aprovechamiento forestal solo es posible mediante la autorización o licencia por parte de la autoridad ambiental competente. De la misma manera el propietario puede vender el bien a quien esté interesado en adquirirlo para realizar la afectación al interés general. Se trata entonces de una limitación intensa de los derechos del propietario, pero no implica un vaciamiento del derecho de propiedad puesto que el ordenamiento jurídico mantiene un reducto de aprovechamiento económico del bien, bajo la figura de la autorización administrativa (...)<sup>8</sup>. (Subrayas por este despacho).

De lo anterior, puede deducirse entonces que, pese a las limitaciones a la propiedad privada sobre bienes ubicados en reservas forestales erigidas por las autoridades administrativas, las mismas no convierten a estos últimos en imprescriptibles ni inalienables, pues aún permanece un resollo de la libertad de uso, goce y disposición que ello conlleva sobre estos, derivando en que sean perfectamente enajenables, lo cual, de contera, los hace susceptibles, sin hesitaciones, a que sean objeto de prescripción adquisitiva, eso sí, sin perjuicio de que el adquirente bajo tal figura, esté obviamente sometido a tales limitantes, esto es, desarrollar las actividades que únicamente sean permitidas por la normatividad que regula la materia, en dichos fundos.

<sup>7</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-649 de 1997. M.P: Antonio Barrera Carbonell.

<sup>8</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección tercera. Sentencia del 9 de mayo de 2012. Proceso número 25000-23-26-000-1993-04137-01 (21906). C.P.: Mauricio Fajardo Gómez



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

A partir de lo antedicho, puede concluirse que el predio base de la acción, contrario a lo argumentado por el *a quo*, no tiene la calidad de imprescriptible, pues conserva su naturaleza eminentemente privada, como bien puede evidenciarse del Folio de Matrícula Inmobiliaria, así como los demás bienes que conforman la parcelación donde el mismo se encuentra ubicado. Tanto así, como para que tanto la demandante y la demandada ostenten, cada una como corresponde, la titularidad de dos inmuebles en el mismo sector, los dos adquiridos a través de compraventa.

Es necesario entonces acotar que, a pesar de que el fundo objeto del proceso se encuentre afectado en un 100% por las limitaciones al derecho de dominio que comportan el estar ubicado en una zona de reserva forestal, ello no deviene en que sea imprescriptible, sino en que, para ejecutar los actos que su titular quisiera allí desarrollar, los mismos deben ser autorizados por la entidad ambiental competente, esto en pleno respeto y garantía al derecho de propiedad privada que le asiste.

Así las cosas, una vez desatada la controversia en lo que refiere a la prescriptibilidad del predio, deberán abordarse los presupuestos axiológicos de la acción aquí elevada, atinentes a la confluencia del *animus* y el *corpus*, así como a su ejercicio durante el término que prevé la ley para tal fin.

4.2. En referencia al asunto central del litigio, atinente a la declaración de pertenencia perseguida por la actora respecto del bien base de la acción, esta agencia judicial discurre que, pese a lo expuesto anteriormente y en concordancia con lo indicado por la juzgadora de primer grado, esta es en todo caso improcedente, por lo que se detallará a continuación.

Primeramente, debe establecerse que el *animus* y el *corpus* confluyen sin duda alguna en favor de la demandante y sobre el inmueble a usucapir, esto derivado de lo demostrado a través de las actuaciones aquí surtidas.

En efecto, se avizora de manera palmaria que el extremo accionante ha tomado posesión respecto del predio ya varias veces mencionado, y que sobre el mismo ha ejercido acciones propias de señora y dueña. Basta solamente con observar que, en procura del cuidado, de la organización y de la preservación de este, la demandante, aun cuando no lo reside o lo habita, ha realizado mantenimientos a las cercas y a sus demás anexidades, limpiándolo de basuras, solicitando acometidas de servicios públicos, sufragando los tributos originados a partir de este, preservando la reserva forestal que sobre este se cierre, plantando árboles en reemplazo de otros talados o removidos naturalmente y acudiendo, incluso, ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca “CAR”, para hacerse cargo de la querella ambiental que recayó sobre el predio, por la construcción o los cimientos de allí erigidos desde hace ya varios años, entre otros.

En ese aspecto, es claro que la accionante ha ejercido una posesión pacífica e ininterrumpida sobre dicha heredad, lo que le confiere, valga la redundancia, el estatus de poseedora, pues, según lo detalló a través del interrogatorio que rindió, nadie que ostente mejores derechos que los que ha adquirido, ha reclamado su estancia en el inmueble.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Sin embargo, en este punto es necesario destacar que la discusión central respecto del asunto se circumscribe al término en el que la poseedora ha permanecido en el fundo, siendo una de las razones por las cuales el *a quo* denegó las pretensiones en primera instancia, al considerar que el mismo se había contabilizado desde el año 2010 o 2011, derivando en que el interregno requerido por la normatividad, es decir, 10 años, contados desde la instauración del libelo, no se hubiere cumplido.

De esa manera, una vez analizados los medios probatorios acopiados a lo largo del decurso, se encuentra que los planteamientos explicitados en la decisión de primer grado son acertados sobre el particular, y que, por tanto, la declaración de pertenencia no es próspera, debido a la falta de claridad del momento en el cual la demandante devino como poseedora exclusiva.

En primera medida, considérese que, en su interrogatorio de parte, la demandante indicó que llegó al sector en 1995 y que, durante el lapso que ha permanecido en el mismo, ora como arrendataria, ora como propietaria del bien sobre el que allí ostenta su dominio, ha realizado diferentes actos en pro de cuidar y mantener el predio a usucapir, desarrollando solo desde 2002 actos de señora y dueña sobre este. No obstante, aun cuando pudiera interpretarse de su dicho que tales actuaciones fueron desarrolladas de manera exclusiva, los testimonios recolectados dentro del decurso denotan que no lo fue, pues indican reiteradamente que estuvieron acompañadas de actos en el mismo sentido realizados por Mauricio Castellanos.

Téngase en cuenta entonces que, pese a algunas acotaciones realizadas por varios testigos, como Daniel Robayo, David Espinosa Jiménez y Jazmín Villate, el señor Castellanos también participó en la adecuación del inmueble, limpiando basuras junto con la aquí accionante, e incluso dispuso del mismo ofreciéndolo en venta. Ello denota entonces que, para ese entonces, a este también se le consideró como poseedor respecto de dicho fundo, gestando de esa manera una coposesión o posesión conjunta con la demandante.

Valga resaltar además que respecto del interrogante dirigido a saber cuándo este abandonó el sector y dejó el fundo a disposición de la actora, se precisó de manera reiterada su partida hace 8 o 9 o 10 años atrás, sin que pueda establecerse de manera diáfana tal suceso. Agréguese igualmente que según tales indicaciones y tomando como punto de partida la época de rendición de los testimonios, tal situación pudo haber tenido lugar entre los años 2010 a 2012.

A la par, las pruebas documentales agregadas al acervo demuestran de la misma forma su permanencia para dicha época, según las declaraciones extrajurídicas rendidas en ese sentido, que refieren que a 2013 Castellanos permanecía en el inmueble y que, junto con la demandante, ejercían actos conjuntos de posesión como señores y dueños. Para tales efectos, remítase a los folios digitales 931 y 932 del registro digital 01 del cuaderno principal.

Por tanto, puede deducirse entonces que, una vez Castellanos migró del sector, la demandante ostentó la posesión del fundo de manera exclusiva. Sin embargo, se halla que,



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

calculadas las fechas referidas por los testigos, esta última no alcanza ni supera el término consagrado en el artículo 2531 del Código Civil, es decir, 10 años, de posesión exclusiva.

Así lo ha expresado con suficiente reiteración la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia del 4 de noviembre de 2005, (SC-273-05), Sala de Casación Civil, siendo magistrado ponente el Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, expuso:

“...Esta Sala, 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 plenamente 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, si se quiere; 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), lo que no sucede en el presente proceso, pues de la prueba testimonial, se itera, podría deducirse posesión tanto del señor Enrique Pérez como persona natural, como de la persona jurídica Enrique Pérez V. & Cía. Ltda., por él representada, vale decir, existe una posesión equívoca o ambigua, así denominada por la doctrina y la jurisprudencia ante la cual, por su carácter de tal, no puede abrirse paso la pretensión de usucapión adquisitiva y la consecuente privación del derecho de dominio para los demandados, con todo lo que implica en la esfera patrimonial...” (Resaltado para destacar).

Basta entonces con ello para denegar las pretensiones erigidas a través del libelo y, por ende, confirmar el fallo objeto de apremio.

4.3. Una vez dilucidado el sentido del fallo confirmatorio de la decisión adoptada en primera instancia, deben hacerse ciertas precisiones frente a la comparecencia de la tercera interesada, así como de los testimonios que esta invocó para controvertir lo pretendido por la actora.

Primeramente, debe considerarse que los conflictos suscitados entre la demandante y JOANNA BETANCOUR BARNEY no conciernen a la acción a que aquella inicialmente entabló, pues sin equívocos esta última se destinó a que se declarara en favor de la accionante el acaecimiento de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ello deriva entonces en que las controversias que pudieren surgir de las delimitaciones del predio objeto del proceso, en las que se ven involucrados los linderos del inmueble de titularidad de la tercero, no puedan discutirse a través del presente proceso, pues son de naturaleza indudablemente distinta.

En ese orden de ideas, se observa de manera evidente que JOANNA BETANCOUR BARNEY carece de interés legítimo respecto de la acción, pues no discute en ningún momento los derechos de posesión ostentados por la actora, sino otros que desbordan la competencia de las autoridades judiciales que aquí intervienen.

Incluso, puede interpretarse que sus intervenciones, así como las pruebas que exigió y que fueron practicadas, véase su interrogatorio de parte y los testimonios requeridos sobre Luis Federico Duarte Beltrán y Jaime Alberto Lemoine Gaitán, se ven claramente influidos por los intereses que cada uno de los intervenientes posee respecto de los conflictos que



*JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO*

sostienen o sostuvieron con la actora, esto respecto de los linderos ampliamente mencionados durante el trámite y sobre otros procesos de pertenencia que aquella ha incoado.

Por tanto, este estrado estima que tales medios demostrativos no debieron tenerse en cuenta para la adopción de la decisión aquí objetada, pues en definitiva se rindieron y recolectaron sin atender al evidente conflicto de intereses que, en poco o en nada guarda relación respecto del objeto del litigio aquí abordado. En tal virtud, y atendiendo que no existió intervención de tal interveniente en la segunda instancia, no hay lugar a costas en esta, por no aparecer causadas, conforme el artículo 365-8 del C.G.P.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el fallo de fecha 27 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado 35 Civil Municipal de esta ciudad, por lo esbozado en precedencia.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** en esta instancia.

**TERCERO:** En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

SERGIO IVÁN MESA MACÍAS  
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada  
Providencia notificada por estado No. 42 del 3-abr-2024

CARV