



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Tipo de proceso	: Verbal de pertenencia
Demandante	: Jorge Guillermo Reyes Maldonado
Demandados	: Javier Fernando Reyes Maldonado y otros.
Actuación	: Fallo de primera instancia
Radicación	: 11001310301920160017400
Fecha	: Veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020).

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, sin que dentro del término establecido en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 10 de noviembre de 2020 persona alguna se hubiere presentado en el proceso de la referencia a ejercer derechos sobre el inmueble base de esta acción¹, este despacho, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia de mayor cuantía iniciado por Jorge Guillermo Reyes Maldonado contra Javier Fernando Reyes Maldonado heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez, Rafael David Reyes Gómez y Diego Ricardo Reyes Gómez herederos del causante Rafael Ricardo Reyes Maldonado en condición de heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez, herederos indeterminados de Aura Inés Maldonado Jiménez, herederos indeterminados de Rafael Ricardo Reyes Maldonado y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de usucapión.

II. ANTECEDENTES

A través de escrito de demanda oportunamente subsanada se sostiene que, la parte actora a través de la posesión adquirió la plena propiedad del inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 4-84/88 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-509834 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y cédula catastral No. AAA0032ZWRU, la cual ha ejercido desde finales de 1978 de manera quieta pacífica pública tranquila e ininterrumpida, al ser su casa de habitación, con arrendamiento de los locales, pagando la instalación de servicios públicos, y realizar mejoras con su dinero, persiguiendo con la acción impetrada la declaratoria de pertenencia del dominio respecto del aludido bien.

III. TRAMITE

Admitido el libelo introductorio, los demandados Rafael David Reyes Gómez y Diego Ricardo Reyes Gómez herederos del causante Rafael Ricardo Reyes Maldonado en condición de heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez se notificaron de manera personal del correspondiente auto de apremio quienes por medio de apoderada judicial presentaron escrito de contestación de demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma, proponiendo las

¹ Como consecuencia de la medida de saneamiento tomada en la inspección judicial realizada el 22 de octubre de 2020 en donde se dispuso por el juzgado readecuar la valla instalada en el predio base de la demanda.

excepciones de fondo denominadas: i) acción reivindicatoria ii) inexistencia del título o presupuesto para la adquisición iii) falta de legitimación por activa vi) caducidad de la acción v) fraude procesal por ocultamiento de pruebas artículo 86 C. G. del P. vi) indebida acumulación de hechos y pretensiones vii) falta de claridad jurídica respecto a las pretensiones de la demanda viii) no cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para decretar la pertenencia xi) no conformarse legalmente el litisconsorcio necesario y la integración del contradictorio y x) nulidad del proceso por no integrarse litisconsorcio necesario.

Por su parte, la curadora *ad litem* de Javier Fernando Reyes Maldonado heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez, de los herederos indeterminados de Aura Inés Maldonado Jiménez, de los herederos indeterminados de Rafael Ricardo Reyes Maldonado y de las demás personas indeterminadas que se creyeren con derecho sobre el bien inmueble objeto de usucapión contestó la demanda sin proponer medio exceptivo alguno.

Surtido el traslado respectivo, mediante auto del 05 de febrero de 2020 se decretaron las pertinentes pruebas solicitadas por las partes, llevándose a cabo las audiencias dispuestas en los art. 372 y 373 del C. G. del P., los días 29 de septiembre de 2020 y 10 de noviembre del mismo año, dándose aplicación al inciso tercero del numeral 5 de la última norma en cita, a efectos de proferir la pertinente providencia que le ponga fin a la instancia.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo hasta ahora actuado dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.

No obstante lo anterior, y ante la alegada inconformidad realizada por la pasiva dentro del proceso objeto de estudio, referida a la errada manifestación respecto de la muerte de uno de los demandados, este despacho deja claro que, si bien es cierto, tanto en el escrito de demanda como en el poder inicialmente conferido para iniciar la acción de pertenencia, se indicó que el señor Javier Fernando Reyes Maldonado se encontraba fallecido, también lo es que, en el auto inadmisorio de demanda de fecha 06 de mayo de 2016, se requirió al extremo actor para que allegara el respectivo certificado de defunción.

Falencia que fue subsanada por la activa al manifestar en el escrito subsanatorio que la persona fallecida lo era Rafael Ricardo Reyes Maldonado y no Javier Fernando Reyes Maldonado, allegando a la vez nuevo poder, en el que se realiza también la mentada corrección, admitiéndose por el juzgado la demanda en contra de Javier Fernando Reyes Maldonado en su condición de heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez, en contra de Rafael David Reyes Gómez y Diego Ricardo Reyes Gómez herederos del causante Rafael Ricardo Reyes Maldonado en condición de heredero determinado de Aura Inés Maldonado Jiménez, en contra de los herederos indeterminados de Aura Inés Maldonado Jiménez y de los herederos indeterminados de Rafael Ricardo Reyes Maldonado y en contra de las demás personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien inmueble objeto de usucapión, por lo que, desde el inicio de la actuación fue subsanada la falencia alegada por la parte demandada en sus diversas intervenciones dentro del proceso, siendo notificado el demandado Javier Fernando Reyes Maldonado del respectivo auto admisorio de demanda por medio de curadora *ad litem*, conforme se desprende del acta de notificación personal obrante a folio 201 y del auto de fecha 06 de septiembre de 2018, obrante a folio 226 del expediente físico.

Hecha la anterior aclaración, procede entonces el despacho a estudiar los presupuestos de acción de pertenencia ejercida por el extremo demandante.

2. La pretensión base de esta acción se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria² adquisitiva de dominio del inmueble reseñado y particularizado en la demanda y en la correspondiente subsanación, del cual se reclama posesión por la parte actora, quien aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo que para el particular caso se impone.

3. La prescripción es concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes a saber: una extinción o una adquisición, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los arts. 2512 y 2535 de la Codificación Sustantiva Civil, pues de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho, igualmente, durante un tiempo determinado.

4. En lo que la posesión se refiere, esta es una específica relación de una persona con una cosa materialmente determinada. Es un hecho expresivo de tenencia de bienes corporales, muebles o inmuebles, y quien la ostente debe sentirse dueño, ya sea porque la ostenta por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre. Acreditándose ello con la aprehensión material del bien por parte del sujeto poseedor con la intención de hacerlo suyo, debiendo tener ánimo de señor y dueño, el cual, pese a su carácter subjetivo, debe exteriorizarse con la ejecución de hechos positivos a los cuales sólo da derecho el dominio. De donde ese carácter interno o acto de voluntad se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario (Arts. 762 y s.s. y 981 C.C.).

Por ello, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

5. Luego, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y, siendo éstos –*corpus*– de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permita probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*– de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, debiendo necesariamente trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que, quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los realiza,

² Misma que, contrario a la ordinaria, no requiere de justo título para dar pie a su configuración.-

siendo claro que en este último aspecto, la prueba testimonial es la más congruente e idónea para ameritarlo, pese a que los actos materiales a los que sólo da derecho el dominio también sirven de indicios de ese elemento subjetivo, mientras no aparezcan otros que los infirmen.

6. Para el caso de estudio, y conforme lo tienen previsto los artículos 1757 del C. C. y 167 del C. G. del P., corresponde entonces al demandante acreditar (a) la posesión anunciada - con todos sus ingredientes formadores a saber-; (b) que el bien raíz sobre el que se desplegó y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que no sea uno de aquellos prohibido obtener por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno –*tempus*- lo es por un lapso igual o superior a los 10 años para bienes inmuebles; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el actor sea la persona - o personas - que predican haber poseído el bien materialmente determinado y, que el demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

7. Al respecto se debe decir, que dentro del *sub-lite* se decretaron las pruebas pedidas por los extremos que integran la *litis*, respecto de las cuales se depende el incumplimiento del primer presupuesto anteriormente enunciado y referido a la identidad del bien sobre el que se ejerce la posesión y se busca la *usucapión*.

8. En efecto, obsérvese que al plenario se allegó por el extremo demandante certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-509834 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, en el que se establece que el área del bien es de 390.63 V2, medida que al ser convertida a metros cuadrados arroja 272.9M2., la cual no guarda coherencia ni con el área de terreno como tampoco con el área construida referidas en la certificación catastral allegada por el perito aquí designado y soporte de la experticia encomendada, como quiera que, de tal anexo se desprende para la primera una área de 254.4M2 y para la segunda de 234.2M2.

Igual situación ocurre con la nomenclatura del predio base de esta acción e identificado con la matrícula inmobiliaria mentada en precedencia, ello toda vez que según se desprende de la certificación catastral allegada con la experticia rendida, se tiene que el bien posee como dirección la Carrera 9 No. 6 A-90 de esta ciudad, siendo la anterior Carrera 9 No. 4-84 y, pese a que en el dictamen pericial³ se refirió que el inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 9 N° 6 A- 80/82/88/90 de la actual nomenclatura de Bogotá, que anteriormente figuraba Carrera 9 N° 4 - 84 del barrio Santa Barbara de esta ciudad, de tal situación no obra soporte documental alguno en la actuación.

Lo anterior cobra fuerza al revisarse los anexos allegados al legajo. Ello en razón a que, a folio 40 de la actuación física se encuentra certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá D.C., de fecha 13 de mayo de 2016, en la que no se indica folio de matrícula inmobiliaria, refiriéndose allí como dirección actual del bien descrito la Carrera 9a. No. 6 A-80 con direcciones secundarias Kr 9 6 A-82 y Kr 9 6 A-88 y con dirección anterior Kr 9 No. 4-80, código de sector catastral 003203 05 23 000 00000, cédula catastral 4 8 33 y CHIP AAA0032ZWPP designándose allí como propietario a Manuel D Caicedo Cárdenas.

Información anterior que contrasta con la que se incorpora en la certificación catastral obrante a folio 60 del expediente físico en donde se tiene como bien a usucapir⁴ el identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-509834, con dirección actual Kr 9 No 6 A 90 (dirección anterior Cr. 9 No. 4 -84, con código de sector catastral 003203 05 24 000 00000, cédula catastral 4 8 34 y CHIP

³ El cual fue sustentado y aclarado por el auxiliar de la justicia en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el 10 de noviembre 2020 en cuanto a la dirección del predio.

⁴ Según se alegó en el escrito subsanatorio de demanda

AAA0032ZWRU designándose allí como propietaria a Aura Inés Maldonado Jiménez.

Certificación esta última que se allegó al legajo con el escrito de subsanación de demanda y sobre la cual se soportó la petición de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sin que se aclararan a su vez los linderos y la nomenclatura del bien base de esta acción.

Situación anterior que también se presentó en la diligencia de entrega realizada a por el Juzgado Treinta Civil Municipal el 31 de enero de 2019, en atención a la comisión conferida por el Juzgado Veintidós de Familia de esta ciudad, a efectos de realizar la entrega del bien que fue objeto del trámite de sucesión de la causante Aura Inés Maldonado Jiménez (q. e p.d.) dentro del proceso con radicado No. 2013-1195, como quiera que al recibir las pertinentes pruebas como consecuencia de la oposición allí ejercida por el aquí demandante, dicho juzgador refirió textualmente que como quiera que se presentaba disparidad en relación con la identificación del predio, pues se allegaron dos boletines catastrales que indican que se trata de dos bienes, dicha actuación se suspendió, requiriéndose a las partes allí intervinientes para que aportaran los documentos pertinentes para poder establecer si el bien estaba incluido en uno solo o si en este se encontraban incluidos los dos chip señalados en los boletines catastrales y determinar si la construcción estaba integrada en una sola matrícula inmobiliaria, lo cual, para la fecha de revisión del expediente remitido por el juzgado de familia en mención, aún se encuentra sin definir.

9. Posición del despacho que encuentra soporte en la decisión emitida el 02 de julio de 2013 por la Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito judicial⁵, en donde se dispuso:

“Desde luego que el bien objeto del ejercicio posesorio debe estar determinado, por cuanto de ello se deriva la conjunción entre tales actos y aquel que permita establecer la estructuración o no de posesión. Así, cuando de inmuebles se trata debe establecerse tanto la identidad jurídica del predio como la física. La primera, surge de su inmatriculación referida en el folio de matrícula inmobiliaria en cuanto que además de su singularidad da cuenta de los títulos, actos y documentos sujetos a registro – arts. 2,4.1, 5 a 10 D.1250 de 1970-. La segunda, de la constatación directa sobre su naturaleza, situación, nombre, medida superficial o cabida y linderos, éstos como medio de individualización que “resulta de la traducción en acto de una división del suelo llevada a cabo mediante el trazado de líneas, que, delimitando la extensión de la zona que se trata de separar de la contigua, la constituyen en unidad autónoma e independiente como objeto de derecho”⁶.

“Justamente, a decir de VALENCIA ZEA “las cosas, además de su corporeidad y de su apropiación, han de reunir el requisito de una existencia autónoma o individualizada”⁷, aspecto que en materia de bienes inmuebles se determina por el sujeto –propietario- unido a la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, dado que nuestro ordenamiento establece un sistema unitario de matrícula de aquellos mediante los folios reales, con una hoja destinada para cada finca, procedimiento gobernado por los principios de especialidad, prioridad registral y legalidad –Decreto 1250 de 1970-.

“La matrícula es un folio destinado a un bien determinado”, es decir, a una finca o inmueble debidamente singularizado o “unidad catastral”, distinguido por un número indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión de las anotaciones de inscripciones referidas a aquella. De tal manera que ante las modificaciones físicas por razón de división material, segregación de

⁵ Dentro del proceso Ordinario instaurado por Piedad Cecilia Garzón Burgos contra José Ángel Rozo Soler y otro. M.P. Dra. Hilda González Neira.

⁶ Díez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. III. Las relaciones jurídicos- reales. El registro de la propiedad. pag.247,

⁷ Valencia Zea, Arturo. “Derecho Civil”. Tomo II. pag. 12.

una porción, realización sobre éste de parcelación o construcción, o constitución de propiedad horizontal, se genera la apertura de nuevo folio de matrícula para cada una de las nuevas unidades surgidas y la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada una de ellas – artículos 2°, 5°, 49°, 50°, 51° Decreto 1250 de 1970-.

“Su apertura para cada predio y las primeras inscripciones relativas a la situación física y jurídica del bien, constituye la inmatriculación y el “establecimiento de la base registral que hace posibles las posteriores inscripciones de transmisión de cada propiedad y constitución de gravámenes”⁸ acto en el que la inscripción inicial es la de dominio o propiedad, previa presentación del título de adquisición, o de la sentencia judicial declarativa de dominio por prescripción⁹, ésta en la forma que determina el artículo 69 del decreto precitado.

“Así, independientemente de la existencia física de un bien inmueble, su singularización e individualización y determinación jurídica emana de su matrícula en el folio real, que da cuenta además quién es su propietario”.

10. Luego se concluye entonces por el despacho que, al no existir en el legajo prueba idónea que permita determinar que el bien base de la acción descrito tanto en la demanda como en su subsanación, guarda coherencia con el que fue objeto de inspección judicial, se tiene por no cumplido entonces el presupuesto de identidad del predio, lo que lleva como consecuencia en la negación de las pretensiones, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandante, según lo dispone el numeral primero del art. 365 del C. G del P., sin que fuere necesario entonces entrar a analizar los demás presupuestos de la acción impetrada como tampoco los medios exceptivos alegados por la parte demandada, pues resulta innecesario ante la falta de prueba idónea y convincente sobre la identidad del bien reclamado en usucapión.

V. DECISIÓN

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

VI. RESUELVE

Primero. Negar las pretensiones de la demanda por las razones atrás esbozadas.

Segundo. Se ordena el levantamiento de la medida cautelar (inscripción de la demanda) dispuesta en desarrollo del presente proceso. Oficiese.

Tercero. Fijar como gastos definitivos a la curadora *ad-litem*, Dra. Elsa Marina Moya, la suma de \$300.000,00, los cuales deberán ser sufragados por la parte actora.

Cuarto. Condenar en costas a la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$4'000.000,00. Mcte.

Quinto. En firme esta providencia archívese el expediente

⁸ Ibídem, pág. 482.

⁹ Artículo. 2534 del Código Civil, en cc Arts. 17, 758 ib.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

HOY 24/11/2020 SE NOTIFICA LA PRESENTE PROVIDENCIA POR
ANOTACIÓN EN **ESTADO No. 105**

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ
Secretaria