

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

*Bogotá D.C., Quince (15) de Marzo de Dos Mil Veintiuno
(2021)*

Escuchados los alegatos procede el despacho a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 373 del C.G. de P.C dictando la sentencia que en derecho corresponda y, en virtud a que no se encuentra causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

ANTECEDENTES:

LABORATORIO DE COSMETICOS RICH'S COLOR S.A.S, actuando por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido para el efecto, demandó a ANA ABIGAIL RODRIGUEZ y a las demás personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el 50 % inmueble casa de habitación ubicada en la calle 4 No. 71 C -65 (dirección catastral) o diagonal 4- 71C-85, a fin de obtener por los trámites del proceso de pertenencia las siguientes declaraciones :

***Primera:** Que en fallo que ejecutoria se declare que mi Mandante, **LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.A.S.**, con NIT. 830.048.289 – 1, ha adquirido por la vía de **Prescripción Extraordinaria** de Dominio del 50% del Bien Inmueble cuyas medidas, características y de más especificaciones son las siguientes: Apartamento numero 71 C – 65 de la diagonal 4 que forma parte del edificio M – 5 – Propiedad Horizontal distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle cuarta (4ª) numero setenta y uno C sesenta y cinco (71 C – 65), de la ciudad de Bogotá, D. C., El Edificio M- 5 – Propiedad Horizontal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: **POR EL NORTE:** En veinte metros (20.00 mtrs) con la diagonal cuarta (4ª); **POR EL SUR:** en veinte metros (20.00 mtrs) con el lote número tres (3) del reloteo del lote número siete (7) de la manzana “K 23” de la urbanización las Américas; **POR EL ORIENTE:** En quince (15.00 mtrs) con parte del lote número dos (2) del reloteo del lote número siete (7) de la manzana “K 23” de la Urbanización las Américas; **POR EL OCCIDENTE:** En quince metros (15.00 mtrs) con la transversal setenta y uno D (71 D); **LA UNIDAD OBJETO DE USICAPION SE DETERMINA ASÍ:** Apartamento numero 71 C – 65 de la diagonal 4, distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle cuarta (4ª) numero setenta y uno C sesenta y cinco (71 C – 65), de la ciudad de Bogotá, D. C., Con un área privada de ciento veintisiete metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros (127,56 mtrs²), se encuentra ubicado en el primero (1º) y segundo (2º) piso del edificio, con alturas variables entre dos metros treinta centímetros (2,30 mts) y dos metros ochenta centímetros (2,80 mts), en el primer (1er) piso, y entre dos metros treinta centímetros (2,30 mts) y tres metros ochenta centímetros (3,80 mts) en el segundo (2º) piso, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas generales tomaos de su titulo de adquisición: primer (1er) piso, tiene su entrada por la diagonal cuatro (4) con área privada de ochenta y tres metros con ochenta y seis centímetros de metro cuadrado (83,86 mts²), y sus linderos son: **Norte:** En cinco metros diez centímetros (5,10 mtrs), en dos metros noventa centímetros (2,90 mtrs), en veinticinco centímetros (0,25 mtrs), con el antejardín propiedad común del edificio, en noventa y cinco centímetros (0,95 mtrs), línea recta y curva con el apartamento número tres A treinta y ocho (3 A 38)*

de la transversal setenta y uno D (71 D) del mismo edificio; **Sur:** En seis metros diez centímetros (6,10 mtrs), con el lote número tres (3) del re loteo del lote número siete (7) de la manzana K veintitrés (K 23) de la urbanización Las Américas, en dos metros quince centímetros (2,15 mtrs) y en noventa y cinco centímetros (0,95 mtrs) con el apartamento número tres A treinta y ocho (3 A 38) de la transversal setenta y uno D (71 D); **Oriente:** En once metros cincuenta centímetros (11,50 mtrs) con parte del lote número dos (2) del re loteo del lote número siete (7) de la manzana k veintitrés (K 23) de la urbanización Las Américas, en un metro cincuenta centímetros (1,50 mtrs) con el antejardín zona común del edificio; **Occidente:** En dos metros doscientos setenta y cinco milímetros (2,275 mtrs), en dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mtrs) en ochenta y cinco centímetros (0,85 mtrs) línea recta y curva y en cinco metros quinientos setenta y cinco milímetros (5.575 mtrs) con el apartamento tres A treinta y ocho (3 A 38) de la transversal setenta y uno D (71 D), en un metro cincuenta centímetros (1,50 mtrs) con el antejardín, zona común del edificio; **Nadir:** Con el piso o suelo común del edificio; **Cenit:** Con placa de concreto que lo separa del segundo (2°) piso, con las cubiertas uno y dos (1 y 2) y con aire a partir de una altura de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mtrs) en la áreas correspondientes al jardín y patio; **SEGUNDO (2°) PISO:** Con área privada de cuarenta y tres metros cuadrados con setenta centímetros de metro cuadrado (43,70 mtrs 2), y sus linderos son: **Norte:** En ocho metros veinticinco centímetros (8,25 mtrs), con vacío sobre el antejardín; **Sur:** En tres metros quince centímetros (3,15 mtrs) con cubierta número uno (1), en cinco metros diez centímetros (5,10 mtrs) parte con vacío sobre el patio del mismo apartamento y parte con la cubierta número dos (2); **Oriente:** En tres metros treinta y cinco centímetros (3,35 mtrs) con vacío sobre el lote número dos del re loteo del mismo lote número siete (7) de la Manzana K veintitrés (K 23) de la urbanización Las Américas, y en tres metros quince centímetros (3,15 mtrs) con la cubierta número uno (1); **Occidente:** En seis metros cincuenta centímetros (6,50 mtrs) con el segundo (2°) piso del apartamento número tres A treinta y ocho (3 A 38) de la transversal setenta y uno D (71 D) del mismo edificio; **Nadir:** Con la placa de concreto que lo separa del primer piso del mismo apartamento y en parte del primer piso del apartamento número tres A treinta y ocho (3 A 38) de la transversal setenta y uno D (71 D) y con aire sobre el antejardín; **Cenit:** Con la cubierta del edificio propiedad común. Consta de: Escalera, hall, tres alcobas y baño múltiple. A esta unidad le corresponde un coeficiente de copropiedad del cuarenta y siete punto veintisiete por ciento (47.27%); El mencionado bien inmueble a usucapir se distingue en la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo Registral de Bogotá D. C., Zona Centro bajo la Matricula Inmobiliaria No. **50C -264347, cedula catastral D3 A T71C 8 2 y CHIP AAA0040RLWF.**

Segunda: Que como consecuencia de la anterior **Declaración** se ordene la **Inscripción** de dicho fallo en el Folio de Matricula Inmobiliaria Número **50C - 264347**, con el cual se identifica ante dicho organismo, el mencionado bien inmueble objeto de este proceso.

Tercera: Que se condene en costas incluidas las agencias en derecho a quién se opusiere a las pretensiones de la presente demanda.

Fundamenta sus pretensiones en los hechos que se sintetizan como sigue:

Primero: Que el señor **JOSÉ MARÍA CEPEDA ROMERO**, por medio de contrato de promesa de compraventa del 25 de julio del año 2002, vende a la sociedad **LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.A.S.**, el cien por ciento del inmueble ubicado en la calle 4 71 C 65 objeto de este proceso.

Segundo: Que la **posesión** del mencionado inmueble, descritos en la declaración primera, la ejerce **LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.A.S.**, desde la fecha en la cual se firmo el contrato de promesa de compraventa es decir el día **25 de julio del año 2002.**

Tercero: Que la demandante ha ejercido la posesión desde hace más de catorce años, de manera real, material, pública, tranquila, pacífica y sin clandestinidad alguna.

Cuarto: Que la demandante cancelo la totalidad del precio acordado que para la época fue la suma de \$81.000.000.00.

Quinto: Que el prometiende vendedor se sustrajo de perfeccionar la promesa de compraventa por cuanto el inmueble fue embargado por la DIAN.

Sexto: Ante el hecho anterior mi mandante denuncia penalmente al prometiende vendedor en año 2004.

Séptimo: Que la demandante con el ánimo de que se le transfiriera a su favor el referido inmueble accede en el año 2010 a pagar la suma de \$41.494.156.00, a la DIAN, con el compromiso que cancelando se le transfiera el dominio, aclarando que la actora actúa como poseedora y con ánimo de señor y dueño.

Octavo: Que una vez cancelado el embargo de la DIAN, este inmueble queda a disposición de la **Secretaria de Hacienda Distrital**, por multas de tránsito y nuevamente la sociedad demandante cancelo las multas para proteger su patrimonio.

Noveno: Liberados los embargos solicita la sociedad demandante se suscribiera la escritura respectiva a lo cual la señora **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ DE CEPEDA**, se negó, razón por la cual el día 24 de enero de 2011, el señor **JOSÉ MARÍA CEPEDA ROMERO**, mediante escritura pública N° 78 de la Notaría 77 de Bogotá D. C., transfiere el 50% a la demandante

Decimo: La señora **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ DE CEPEDA**, a pesar de aparecer inscrita en el folio como propietaria, autorizó su venta a su exesposo desde el año 1995, fecha desde la cual no ejerce ningún acto posesorio.

Once: Que la señora Ana Abigail Rodríguez Cruz y el señor José María Cepeda Romero, tramitaron proceso de divorcio el cual se decreto con fecha marzo 8 de 1995, hace más de veinte años.

Doce: Que en la sentencia de Cesación de efectos civiles del matrimonio católico, dispuso que los menores quedaran bajo la guarda del Padre e impuso una cuota alimentaria a la señora **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ CRUZ**, del 50% de un salario mínimo legal vigente.

Trece: Que en vista de la imposibilidad de la señora **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ CRUZ**, de cumplir con la obligación, autorizo en forma expresa al señor José María Cepeda Romero, disponer del inmueble objeto de usucapión con el fin de cubrir los alimentos de sus menores hijos.

Catorce: Que en declaración del hijo de la demandada hace constar que señora Madre **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ CRUZ**, autorizo a su padre **JOSÉ MARÍA CEPEDA ROMERO** para administrar y vender el inmueble objeto de este litigio e incluso en la misma declaración afirma que la demandada fue “enterada de la venta”.

Quince: La demandante desde el mes de julio del año 2002 ha poseído quieta, pacífica, ininterrumpida y públicamente el inmueble objeto de usucapión. Y dentro de los actos de señor y dueño ha realizado

La remodelación y adecuación realizada en el año 2003, del inmueble para funcionamiento de la empresa de “**LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.AS**”; y remodelaciones por la suma de \$110.299.812.00; reconocidos en la sentencia del proceso divisorio.

Y Pagos efectuados a la DIAN desde el 30 de noviembre del 2009 sobre impuestos. A la Secretaria de Hacienda y por Servicios Públicos entre otras

Dieciséis: Que La señora **ANA ABIGAIL RODRIGUEZ DE CEPEDA**, el día cuatro de marzo de 2015, inicia proceso divisorio el cual cursa en el Juzgado 44 civil del circuito de Bogotá D. C., bajo el radicado 2015 – 00183, se decretó la división del bien objeto de usucapión, mediante su venta en pública subasta y se reconocieron las mejoras equivalentes a \$110.299.812.00

Diecisiete: Que la posesión del 100% del bien, objeto de usucapión la ostenta “**LABORATORIO DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.AS**”; como ya se dijo desde el año 2002 y no se ha interrumpido con el proceso divisorio.

Dieciocho: Que por el tiempo que se ha ejercido la posesión a título de Señor y dueño, con la constante ejecución de hechos positivos; es tiempo más que suficiente para adquirir el inmueble por **prescripción extraordinaria**.

TRAMITE:

La demanda fue presentada el 6 de octubre del 2016 y, repartida a este despacho judicial y por auto luego de subsanada el 21 de noviembre del 2016 fue admitida, ordenándose emplazar a las personas indeterminadas que tuvieran algún derecho sobre el bien objeto de usucapión en la forma y términos dispuestos en el artículo 375 del C. G. del P, literal B. Ibídem, además se ordenó la inscripción de la demanda en el folio del inmueble objeto de esta acción, la instalación de la valla y LA ORDEN DE LIBRAR LOS COMUNICADOS a las entidades a que se refiere el literal C de la misma norma.

El 27 de julio del 2017, se notició personalmente la demanda por intermedio de apoderado judicial, quien dentro de la oportunidad debida contesta la demanda y propone excepciones de mérito . Además presentaron demanda de reconvencción (reivindicatorio) en contra de la aquí demandante LABORATORIOS DE COSMETICOS RICH S COLOR S S.A.S, a fin de que se declarara que la demandante en reconvencción es propietaria de pleno derecho del 50% del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C- 254347, ubicado en la diagonal 4 No. 71 C-65 y como consecuencia de lo anterior ordenar la restitución de los mencionados derechos a favor de la demandante y la consecuente cancelación de gravámenes que caigan sobre el inmueble.

Por auto del 21 de septiembre del 2017, e incluido el aviso en el Registro Nacional de Procesos de pertenencia se designó curador ad litem de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho al bien una vez se incluyó en el registro nacional de emplazados, quien se notificó el 19 de octubre del 2017, contestando la demanda sin proponer excepciones.

Seguidamente se señaló fecha para la audiencia inicial la que surtió los trámites legales , hasta el decreto de las pruebas solicitadas en la demanda principal, como en la de reconvencción, las cuales se surtieron en esta audiencia , además se corrió traslado a la parte demandante, para que presentaran sus alegatos de conclusión, haciendo uso de tal derecho.

Así las cosas, pasa el proceso al Despacho para dictar sentencia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

No hay reparo alguno para formular en cuanto a los denominados presupuestos procesales. En efecto: tratase de un asunto de naturaleza civil, el cual ha sido atribuido por la Ley para su conocimiento a los

Jueces del Circuito. La representación de los contendientes se encuentra plenamente acreditada. Y la demanda reúne los requisitos básicos que la habilitan como instrumento idóneo para la conformación de la relación jurídico procesal; además, no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Frente a la legitimación en la causa se advierte: Respecto de la activa deviene de la sola pretensión de la pertenencia. En cuanto a la pasiva, se tiene que a folio 171 y 172 al 174 se encuentra el certificado especial y el certificado de tradición expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos zona centro, donde aparece que tanto la demandante como la demandada son titulares de derechos reales sujeto a registro sobre el inmueble objeto de la demanda .

Sobre los fundamentos de derecho y jurídicos del fallo se tiene:

En el art. 2512 del C. C. se define la prescripción como: “... un modo de adquirir las cosas ajenas, o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

A su turno, el artículo 2518 del C. C. establece que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Es decir, que la prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de hacerse al dominio de las cosas comerciales ajenas, mediante la posesión del bien durante el lapso requerido por la ley, el cual es de 10 años conforme a lo previsto por la ley 791 del 2002. que redujo a dicho término todas las prescripciones VEINTENARIAS establecidas.

De lo anterior se deduce que la prescripción adquisitiva de dominio exige de tres elementos fundamentales para que proceda, cuales son:

- A.- Que verse sobre cosa susceptible de usucapión;*
- B.- Que se haya poseído la cosa;*
- c.- Que la posesión haya tenido lugar durante el tiempo y con los requisitos legales.*

El art. 762 del C. C. define la posesión como la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

Entendemos que la figura jurídica de la posesión entonces, es un hecho protegido por la ley y que surge con la continuada sucesión de la tenencia material en el tiempo con el ánimo constante de señor y dueño con exclusión de los demás. Por consiguiente, la posesión como hecho que es, debe acreditarse con hechos.

Ahora bien, toda relación posesoria consta de dos elementos que son: el corpus y el ánimos. El primero es el poder físico que tiene una persona sobre una cosa, manifestando su voluntad en el dominio sobre ésta; el segundo es la intención que realiza el poseedor al obrar como dueño y señor sin reconocer dominio ajeno.

No obstante, debe reiterarse que cuando se trata de prescribir bienes que se tengan o adquieran en común y proindiviso, debe mirarse con más rigurosidad el aspecto que concierne al desconocimiento de sus comuneros como titulares de derecho real.

Para tal propósito, resulta trascendente conocer el momento desde el cual la ahora coposeedora- demandante, como se determina del certificado de tradición y libertad del inmueble pretendido y de lo expuesto en el libelo demandatorio, de manera objetiva, clara, transformó de manera inequívoca y públicamente ese título, esto es de ser tenedor de la cuota del inmueble, y del cual ejerce señorío para la comunidad, por el de poseedora excluyéndose a su demandada como tal.

Y lo anterior se refuerza, por cuanto se ha precisado con absoluta claridad que “ cuando lo pretendido sea la totalidad , o un segmento de un bien cuyo dominio pertenece, en común proindiviso a una pluralidad de personas, pero la solicitud procede de una de ellas, el segundo de los referidos presupuestos (la posesión material) se torna más rigurosa en punto de la exclusividad de la posesión del respectivo condueño, puesto que en esa hipótesis , se requiere la demostración integral de que su ejercicio lo ha realizado a título personal y no en beneficio de la comunidad...” toda vez que “la prosperidad de esta clase de pretensión, se halla supeditada a que el actor prueba la interversión de su título, es decir que la “posesión” ostentada como comunero dejó de ser tal y paso a ser exclusivamente suya”.

Y en torno al fenómeno de la interversión del título, en los eventos en que la declaración de pertenencia es incoada por un copropietario, el Tribunal, ha señalado:

“(…), La ‘posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es

preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás coparticipes...’, destacando que tales actos deben ejecutarse con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecuto con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares ‘pro indiviso’ los demás coparticipes sobre el bien común” (sentencia del 24 de enero de 1994, CCXXVIII volumen 1,43).

Sobre los hechos y las pruebas se tiene:

La posesión es un hecho que se desarrolla en el tiempo y es por ello que quien la alega debe probarla a través de testimonios o mediante la comprobación de actos materiales reiterados y permanentes, acompañados del elemento intencional de someter la cosa a su dominio o señorío. En el presente caso se observa de la recepción de las pruebas lo siguiente:

Respecto de los testimonios se tiene:

Que son totalmente enfáticos respecto del tiempo que ha venido La demandante poseyendo el bien inmueble objeto del presente proceso, manifestando con seguridad que ésta hace más de 10 años que se encuentra en el bien (que es el lapso que interesa para este proceso), ostentando los dos elementos básicos de la posesión, es decir, el ánimos y el corpus.

En efecto, concuerdan en sus declaraciones al manifestar que la demandante ha poseído el inmueble con ánimo de señor y dueño, ininterrumpidamente, sin consideración a ninguna otra persona, no obstante , ello no es suficiente.

Para resaltar el presente caso, se destaca que la demandante manifiesta que su posesión se iniciara desde el 25 de julio del 2002 fecha en que se firmo el contrato de promesa de compraventa, desde hace más de catorce años, pero esta hipótesis carece de asidero, por que en el plenario conforme al certificado de matrícula inmobiliaria No. 50C-254347, en la anotación No. 16, da cuenta del registro el 21 de febrero del 2011, de la escritura pública 78 del 24 de enero del 2011, por medio del cual JOSE MARIA CEPEDA ROMERO mediante contrato de compraventa transfiere el 50% de los derechos de cuota, a favor de LABORATORIOS DE COSMETICOS RICH S COLOR S LIMITADA.

Este punto destaca la venta realizada por el anterior comunero JOSE MARIA CEPEDA, a favor de la demandante, de sus derechos de cuota en un 50%, y a partir del registro significó el nacimiento de la comunidad endilgada entre la demandante y la aquí demandada ANA ABIGAIL RODRIGUEZ CEPEDA sobre el inmueble aquí pretendido, cuya titularidad quedó radicada en común y proindiviso, pero en si

mismo no puede comportar un alzamiento en rebeldía que permita radicar que esta LABORATORIOS DE COSMETICOS RICH S COLOR S LIMITADA, es única poseedora y funja como punto de referencia para empezar a contabilizar la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En segundo lugar, tampoco puede tenerse como fecha cierta el ejercicio de la posesión desde la fecha de la entrega realizada el 25 de julio del 2002, momento de suscribir la promesa de compraventa, por cuanto sus derechos procedían de una tenencia en virtud al contrato suscrito con el anterior copropietario esto es JOSE MARIA CEPEDA, el cual se legalizó hasta el año 2011 con la suscripción de la escritura pública 78 del 24 de enero, por medio del cual JOSE MARIA CEPEDA ROMERO mediante contrato de compraventa transfiere el 50%, se creó la comunidad con la aquí demandada. Y entre dicha fecha hasta la presentación de la demanda no han transcurrido sino cinco (5) años aproximadamente, razones de peso suficientes para que no procediera la acción de prescripción por carencia de término.

Ahora bien, analizando un poco más el desconocimiento que la demandante debe tener sobre su comunera en interversión del título, este tampoco podría ser desde el 2011, toda vez que, como da cuenta el plenario dentro del proceso divisorio cursante en el Juzgado 44 Civil del Circuito, al contestar la demanda, no se hizo un desconocimiento absoluto de la pérdida de derechos de propiedad, a tal punto, que los medios exceptivos le fueron negados, ordenándose en sentencia en firme del 24 de septiembre del 2015, la división por venta, por tanto, entre esta data a la fecha de presentación de la demanda tampoco ha transcurrido el tiempo exigido por la ley.

Por tanto, sin entrar a realizar un análisis sobre la Inspección Judicial, a pesar de ser atendidos por la demandante, quien señala que lo tiene y es la persona que ostenta y desarrolla efectivamente actos de señorío sobre el inmueble donde se estaba practicando dicha inspección, situación corroborada en el dictamen pericial, no es suficiente sino se acredita el tiempo de ejercicio de esa posesión .

Y ello radica precisamente en determinar a partir de que momento la prescribiente, comenzó a ejecutar actos de señorío como poseedora, desconociendo por este hecho y ese ejercicio, a cualquier persona como titular de derecho real y el impedimento de cualquier acto que establezca que los comuneros se encuentran en pleno ejercicio de sus derechos de propiedad, y es lo que precisamente la jurisprudencia denomina interversión del título, el que en este evento se daría a partir de la presentación de la demanda.

Es así que no puede desconocerse el hecho de la posesión que ejerce la demandante actualmente y que ostenta como titular del derecho de propiedad derivada de la compra de los derechos de cuota del anterior titular JOSE MARIA CEPEDA, no así podemos decir lo mismo frente a su demandada, de quien se puede afirmar que aun la reconoce como titular de derechos reales en la comunidad, pues como lo indicó en una de sus respuestas la demandada, en el interrogatorio oficioso que éste funcionario le hizo, que le había hecho oferta de compra por intermedio de su apoderada, la cual no se hizo por una diferencia de \$10.000.000.00, es un reconocimiento de la titularidad que ejerce sobre el bien objeto de la demanda. Si bien es cierto la demandada no ha ingresado al bien objeto de la demanda, en principio se creería que ha habido un abandono a sus derechos, no obstante ello no es así, porque el sólo hecho de haber formulado demanda divisoria en el año 2015 que actualmente cursa en el Juzgado 44 Civil del Circuito y se negaran las excepciones propuestas, pues no se presentó una verdadera oposición a la venta requerida por su comunera es un reconocimiento tácito de la existencia de COMUNIDAD, por tal motivo, no ha habido un verdadero desprendimiento por parte de los demandada de sus derechos en el bien objeto de la demanda .

Pero bueno en gracia de discusión, digamos que a partir de la formulación de esta demanda divisoria la demandada jamás hayan ejercitado ni reclamado sus derechos, tampoco llegaríamos a la conclusión de que los adquirió por el transcurrir del tiempo, pues entre el año 2015 y su fecha de la sentencia divisoria, a la fecha de presentación de esta demanda, no han transcurrido los diez años que la ley exige para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva por la vía extraordinaria.

Ahora bien, con respecto a la reivindicación formulada por la señora ANA ABIGAIL RODRIGUEZ, esta está llamada al fracaso, por las siguientes razones:

La acción reivindicatoria es aquella que corresponde al sujeto que acredita tener el derecho de dominio sobre un bien, y está encaminada a recuperarlo en su totalidad como especie o como cuerpo cierto de manos de quien lo detenta como poseedor.

Ello conforme lo dicta el artículo 946 del código civil “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”

La prosperidad de la acción bajo estudio reclama la presencia conjunta de unos presupuestos esenciales, como son la titularidad de dominio en

el demandante, la posesión material en el demandado, que se ejerza sobre una cosa singular reivindicable o cuota parte de ella y, por último, la identidad de cosa singular materia de reivindicación con el bien poseído con el demandado.

A su vez ha mencionado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que “no sólo el dueño de una cosa singular puede ejercer la referida acción de dominio, sino, también, quien es propietario de una cuota determinada proindiviso de un bien; empero, a este último no le es dable reivindicar para él, en los términos del citado artículo 946, la totalidad del bien o parte específica del mismo, como si se tratase de un cuerpo cierto.

Así, lo ha entendido la jurisprudencia, pues invariablemente ha sostenido que “no siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa, su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el artículo 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicada”.

Lo anterior quiere decir que, además del propietario que es titular del dominio total del bien, también el comunero que solo es titular de una cuota proindivisa puede reivindicar la totalidad del dominio, pero no a su favor sino en nombre de la comunidad. El comunero de igual forma puede ejercer la acción reivindicatoria a su favor, pero solo para reclamar la cuota proindivisa de que es titular dentro de una cosa determinada.

Lo anterior además porque “el termino comunidad sé emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho de propiedad (o de otro derecho real) que estaba en cabeza de una sola persona, entre dos o más sujetos.” , de donde se sigue que aquella persona integrante de la comunidad no ostenta el derecho de propiedad en forma exclusiva, porque el dominio se encuentra fraccionado, lo que se traduce en la formación de cuotas que representan a los distintos sujetos. A demás la cuota solo es contemplable en un plano abstracto o ideal, es decir, es un símbolo de la partición de un derecho, en este caso el de dominio.

Caso concreto.

Con respecto a la demandante en reivindicación, señaló en los hechos de la demanda que la demandante es propietaria del 50% del inmueble ubicado en a Diagonal 4 71 C 65, con matrícula 50C-164347, razón por la cual pretende que sus derechos le sean reivindicados , así como la cancelación de cualquier gravamen y la respectiva condena en costas y agencias.

Si bien es cierto, en la demanda principal existe un certificado de matrícula inmobiliaria que acredita el registro de una compraventa

mediante escritura pública 1626 del 9 de septiembre del 1981, de la notaria 22, (anotación nueve (9)), no se aportó el documento específico, esto es la escritura pública que determine el porcentaje de sus derechos al momento de su adquisición y por el inmueble a reivindicar titularidad que se hace necesaria establecer dado que el derecho de dominio se encuentra fraccionado.

Por eso la Corte ha doctrinado, para el caso de las acciones reivindicatorias que “ es obvio que para urgir el pasado... Se imponga, además con necesidad absoluta, el allegamiento de los títulos contentivo de los negocios jurídicos mismos, para ver de establecer su contenido, sus alcances, efectos reservas por las que haya pasado los contratantes, circunstancias estas que ien pueden incidir en la condición verus domino en los eslabones de la cadena; y bien es verdad que son cosas todas que ni se barruntan con su sola referencia en el certificado del registrador. Este es idóneo, hace dicho, a comprobar las sucesivas tradiciones de un inmueble, los gravámenes que sobre el pesan y su situación jurídica, como embargos, demandas etc, pero por si mismos no demuestran la existencia de los actos jurídicos a que ellos se refieren y teniendo en cuenta el modo como se dan las inscripciones en el registro, en estas no quedan ni pueden quedar registradas todas las modalidades y circunstancias de una negociación, en la forma en que las partes las expresan en la escritura pública que otorgan ante notario (cas.civ de 19 de mayo de 1947) (se subraya; sen. De 9 de diciembre de 1999; exp 5352).

Dichas razones son suficientes, por tal motivo, para no estudiar los demás requisitos de la reivindicación, lo cual de suyo contempla la negación de la acción reivindicatoria formulada.

Conclusiones jurídicas del fallo:

Del estudio de las pruebas recaudadas se advierte que no se cumplen los requisitos enunciados en estas consideraciones, razones por las cuales las pretensiones de la demanda han de ser denegadas.

*Por lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: SE NIEGAN las pretensiones de la demandante en LABORATORIO DE COSMETICOS RICH'S COLOR S.A.S, en contra ANA ABIGAIL RODRIGUEZ

SEGUNDO: SE NIEGAN las pretensiones de la demandante ANA ABIGAIL RODRIGUEZ en reivindicación en contra de LABORATORIO DE COSMETICOS RICH'S COLOR S.A.S, en contra

TERCERO: CONDENAR en costas en primera instancia al demandante en pertenencia en favor de la demandada en un 50%.

Inclúyanse en la liquidación como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS M/Cte. (\$1.000.000)

CUARTO: CONDENAR en costas en primera instancia a LA demandante en reivindicación en favor de la demandada en un 50%. Inclúyanse en la liquidación como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS M/Cte. (\$1.000.000)

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CONSULTESE.

El Juez,



GILBERTO REYES DELGADO

(Firma escaneada)

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 19 hoy 16 DE MARZO DE 2021

La Secretaria,

**NANCY LUCIA MORENO
HERNANDEZ**