Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., quince (15) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Verbal
Radicación: 11001 4003 026 2017 01005 00
Demandante: María del Carmen Gamboa Fuentes
Demandados: Nelson Niño García, Aura Libia Niño García, Nancy Niño García, María Constanza Niño García y demás personas indeterminadas.

Procede el Despacho a dictar sentencia conforme indicó que se haría en audiencia del pasado 3 de marzo, previo compendio de los siguientes,

ANTECEDENTES

1.- La señora María del Carmen Gamboa Fuentes, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal contra Nelson Niño García, Aura Libia Niño García, Nancy Niño García y María Constanza Niño García y demás personas indeterminadas para que, a través del proceso verbal (i) se declare que adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la calle 70 A sur con carrera 22 (esquina) y/o calle 70 A sur No. 21-20/22 de Bogotá, que hace parte de otro de mayor extensión conocido con el folio matricula inmobiliaria No. 50S-300775; (ii) se ordene al señor registrador de instrumentos públicos de Bogotá sur, la apertura de un folio de matrícula para el referido inmueble; (iii) en consecuencia, se ordene la inscripción del fallo en el referido folio de matrícula inmobiliaria, y (iii) se condene en costas a la parte demandada.

2.- Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

2.1. El lote de terreno sobre el cual se pretende la declaración de pertenencia hace parte de un lote de mayor extensión, conocido como lote numero dos (2) de la manzana cuatro (4), con dirección catastral calle 70 sur No. 21-15 (antes calle 71 k sur No. 20-79), que a su vez hace parte de otro de mayor extensión conocido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775 de propiedad de los señores Nelson Niño García, Aura Libia Niño García, Nancy Niño García y María Constanza Niño García.

2.2.- La demandante ha ejercido actos de ocupación desde hace más de 30 años, cuando el predio hacia parte de las zonas limítrofes del sur de Bogotá, en lo que se conocía como carretea a Quiba barrio Brisas del Volador; se ocupó el predio de mayor extensión, se encerró con piedras, postes de madera y alambre, construyéndose en él una casa de adobe; el sustento de la familia se derivaba de la explotación económica del predio, pues de allí se sacaba arena para su comercialización.

2.3.- Con el paso del tiempo, fueron llegando varios pobladores a la zona, quienes, al igual que la señora Gamboa, fueron ocupando los lotes circunvecinos hasta conformar

el barrio Brisas del Volador, que hoy hace parte de la localidad 19 de ciudad Bolívar, zona urbana de la ciudad de Bogotá D.C.

2.4.- Después de muchos años, la demandante procedió a lotear el área objeto de posesión y vendió a cada de sus hijos una porción de terreno, en el que construyeron su propia vivienda.

2.5.- El inmueble siempre ha sido utilizado por su poseedora como una huerta, donde tiene una variedad de cultivos. La posesión no ha sido interrumpida ni civil, ni naturalmente y se ha ejercido de manera pública, pacífica y tranquila.

3.- El auto admisorio de 1 de noviembre de 2017, se notificó a los demandados personalmente, el 22 de enero de 2018 (fl. 68 cf), quienes formularon las excepciones de mérito denominadas (i) prescripción extintiva de la acción de pertenencia; (ii) objeto ilícito; (iii) causa ilícita; (iv) plus petito (se ha pedido en juicio más de lo que corresponde en derecho). En adición, presentaron demanda en reconvención.

3.1.- El Curador Ad Litem de las personas indeterminadas se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso una excepción de mérito que denominó, *"Falta de los presupuestos o elementos de para declarar la posesión"* (pdf 0004 c1).

4.- La demanda de reconvención, con la que se pidió la reivindicación del predio, fue admitida mediante proveído de 10 de mayo de 2022 (pdf 0002 c2).

Posteriormente, Aura Libia, María Constanza, Nancy y Nelson Niño García se pronunciaron frente a los hechos y pretensiones de la demanda y formularon como excepciones las que titularon: (i) prescripción extintiva de la acción de dominio; (ii) temeridad y mala fe de la parte demandante en reconvención; (iii) posteridad del título de dominio de los demandantes frente al hecho de la posesión ejercida por la demandada.

5.- Tras el fallecimiento del demandado principal Nelson Niño García en el curso del proceso, se reconoció a las señoras Luisa Fernanda Niño Corredor y a Carol Yineth Niño Corredor como sucesoras procesales de aquel (PDFS 21 y 38).

6.- Las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P. se practicaron los días 10 de noviembre de 2022 (pdf 0021), 15 de febrero y 3 de marzo de 2023 (pdfs 0057-0063), en las que se evacuaron las pruebas y demás etapas, amén de emitirse sentido de fallo, explicando a las partes las razones por las que se procedía de ese modo.

CONSIDERACIONES

1. Sin reparos sobre la validez formal del proceso y ante la concurrencia de los presupuestos procesales, el Juzgado procederá a emitir sentencia con observancia de las previsiones del artículo 280 del Código General del Proceso.

2. Pues bien, es sabido que, entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código, norma según la cual *"[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales (…)"*.

Para la prescripción extraordinaria, que es la invocada en el presente caso, se tiene por establecido que los elementos que la conforman, son: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; (b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno -20 años según el artículo 1° Ley 50 de 1936 y 10 años de acuerdo con la Ley 791 de 2002-; (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso, (d) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo, y (e) que el predio se encuentre plenamente identificado, según el artículo 762 del Código Civil, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.[1]

Basta decir que, por ser concurrentes los cuatro pilares sobre los cuales se afinca la prescripción adquisitiva de dominio, la labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión.

3. Y es precisamente ese último requisito el que advierte el Despacho que no se acreditó en este caso, pues la información que sobre el predio se refirió en la demanda no guarda relación alguna con la que arrojó el dictamen pericial y se verificó en la inspección judicial, lo que permite afirmar que no se encontró armonía entre la porción de terreno pedida en la demanda y la que materialmente se dijo poseer.

En efecto, adviértase que, según los datos reportados en la demanda, se pretende adquirir por prescripción el lote ubicado en la Calle 70 A Sur con Carrera 22 (Esquina) y/o Calle 70 A Sur #21-20/22 del barrio Brisas del Volador de la ciudad de Bogotá, sin matrícula inmobiliaria, con un área de 126.20 m2 y los siguientes linderos: POR EL **NORTE**: En ocho punto cincuenta metros (8.50 Mts) en parte con el Lote No. 006 y en parte con el mismo Lote No. 002 de la Manzana No. 4. POR EL **SUR**: En nueve punto setenta metros (9.70 Mts) con la Calle 70 A Sur. POR EL **ORIENTE**: En catorce punto ochenta metros (14.80 Mts), con predio de posesión de la señora KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA. POR EL **OCCIDENTE**: En dieciséis metros (16.00 Mts) con la Carrera 22 (ver tercer hecho y primera pretensión del escrito subsanatorio).

Más aún, en la subsanación obrante a folios 56 y 57, se manifestó que "*el lote de terreno sobre el cual se pretende la demanda hace parte de un lote de mayor extensión, conocido como lote numero dos (2) de la Manzana Cuatro (4), con dirección catastral Calle 70 Sur No. 21-15 (antes Calle 71 K Sur No. 20-79), cedula catastral 00258704020000000 y chip AAAO172DTFT, sin matricula inmobiliaria. A su vez, el Lote de terreno de mayor extensión [en mención]… hace parte de otro de mayor extensión conocido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775, el cual según Certificado expedido por el Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, de propiedad de los señores NELSON NINO GARCÍA, AURA LIBIA NINO GARCÍA, NANCY NINO GARCÍA, MARIA CONSTANZA NINO GARCÍA.*"

Ahora bien, advirtiendo el Despacho que no era muy clara aquella manifestación, decretó de oficio un dictamen pericial que permitiera identificar plenamente la porción de terreno objeto del proceso, su área, dirección, linderos, entre otros aspectos, lo que arrojó que, **i)** en realidad, la dirección que le corresponde al predio es la Calle 70 A Sur # 21-26, según "aparece en el plano de la Manzana Catastral, producido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital" (fl. 18), **ii)** la dirección CALLE 70 A SUR # 21- 20/22 que inicialmente se dijo en la demanda no corresponde a la del inmueble objeto

[1] CSJ SC13811-2015 de 8 de oct. de 2015, rad. 2004-00684-01

de solicitud de pertenencia, lo que explicó el perito como una inferencia lógica que pudo haber hecho la parte demandante atendiendo que para la fecha de presentación de la demanda el inmueble no poseía identificación y, tras, hacer una secuencia de direcciones, -pues las de los predios que le preceden son 21-16 y 21-18-, le correspondería la 21-20/22, **iii)** la dirección CALLE 70 A SUR CON CARRERA 22 ESQUINA corresponde a la ubicación geográfica del predio objeto de pertenencia, el cual se sitúa en esquina nor-oriental de la intersección entre la Carrera 22 y la Calle 70 A Sur (fl. 21), iv) Individualizado el lote objeto de pertenencia, se identifican sus linderos sobre el plano expuesto en la plataforma del SINUPOT, así: **Norte**: En cinco punto ocho (5.8) metros con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-23, con CHIP AAA0229YDDM y en cuatro punto cinco (4.5) metros con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-19, del cual no se conoce su CHIP catastral. **Sur**: En diez punto tres (10.3) metros con Calle 70 A Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá. **Oriente**: En catorce punto tres metros (14.3) metros con inmueble con dirección Calle 70 A Sur # 21- 18, del cual no se conoce su CHIP catastral, ni matrícula inmobiliaria. **Occidente**: En dieciséis punto cero (16.0) metros con Carrera 22 de la nomenclatura urbana de Bogotá, iv) sobre la cabida del predio, indicó que consta de 156,05 m2 (ver PDF 46). Esa información, con excepción de la nomenclatura o dirección del predio, logró verificarse en la dirigencia de inspección judicial practicada de forma presencial en el predio.

En este orden de ideas, resulta claro que, lo informado en la demanda, en cuanto a dirección del predio, área y linderos, no guarda correspondencia con lo hallado por el perito y en la inspección judicial, encontrando las siguientes diferencias:

	DIRECCIÓN	**ÁREA**	**LINDEROS**
LO QUE DICE LA DEMANDA	Calle 70 A Sur con Carrera 22 (Esquina) y/o Calle 70 A Sur #21-20/22	126.20 m2	**NORTE**: En 8.50 Mts en parte con el Lote No. 006 y en parte con el mismo Lote No. 002 de la Manzana No. 4. **SUR**: En 9.70 Mts con la Calle 70 A Sur. **ORIENTE**: En 14.80 Mts con predio de posesión de la señora KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA. **OCCIDENTE**: En 16.00 Mts con la Carrera 22
LO QUE DICE EL DICTAMEN PERICIAL	Calle 70 A Sur # 21-26	156,05 m2	**Norte**: En 5.8 m con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-23, con CHIP AAA0229YDDM y en cuatro punto cinco (4.5) metros con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-19, del cual no se conoce su CHIP catastral. **Sur**: En 10.3 metros con Calle 70 A Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá. **Oriente**: En 14.3 metros con inmueble con dirección Calle 70 A Sur # 21- 18, del cual no se conoce su CHIP catastral, ni matrícula inmobiliaria. **Occidente**: En 16.00 m con Carrera 22

Véase que las diferencias que se encontraron en una y otra fuente de información, tales como la dirección del predio, el lote al cual pertenece, sus linderos especiales y su

cabida no resultan de poca monta como para que se pudieran excusar y declarar pertenencia *"hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor"* como lo ha previsto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en aquellos eventos en los que no se verifique absoluta coincidencia o exactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora en el terreno[2], pues, el asunto aquí va más allá de ello, en la medida que no existe certeza y claridad en la correspondencia de lo pedido con lo hallado.

Respecto de la dirección del predio, nótese como al interrogar al perito sobre si dicho dato corresponde realmente a la calle 70ª sur #21-20/22 u otra, respondió que *"físicamente si corresponde… la idea era que yo identificara si el predio de la calle 70ª sur pertenecía al lote objeto de pertenencia y allá se explica que para el momento de la presentación de la demanda, seguramente encontraron una manera diferencial concluyente de que le promedie si tenía ese número, dado que el lote que le antecedía tenía como número 21/18 y 21/16 por la acera de los pares en la calle 70 a sur y que en ausencia de una placa identificadora de la dirección pues era posible pensar que el siguiente lote le correspondería el 21/20 o 21/22 y eso estaba reflejado en plano catastral del año 2017, el nuevo plano de la manzana catastral que se generó en noviembre ya aparece identificado ese lote como calle 70 a sur #21- 26 y eso es lo que le permite al perito decir que ese lote le pertenece la nomenclatura 21/26 de la calle 70ª sur".*

De esa manifestación del perito se extrae que, a modo de interpretación, al parecer, la parte demandante para tratar de darle una identificación al predio que dice poseer, tomó como referencia el consecutivo del lote vecino y continuó con esa numeración, adoptando como dirección, en un acto deliberado suyo, la dirección que se indicó en la demanda, que es diferente de la que encontró el perito, según el plano de la manzana catastral.

Ahora bien, a ello se suma que, al momento de realizar la inspección judicial, se verificó que el predio visitado aún no cuenta con una nomenclatura oficial, impuesta por autoridad competente para ello, pues lo único que se encontró fue un portón de entrada sin ningún tipo de identificación.

Se dijo también en la demanda, que esa porción de terreno pretendida hace parte de un lote de mayor extensión conocido como lote numero dos (2) de la Manzana Cuatro (4), con dirección catastral Calle 70 Sur No. 21-15 (antes Calle 71 K Sur No. 20-79), cedula catastral 00258704020000000 y chip AAAO172DTFT, sin matricula inmobiliaria. Sin embargo, al preguntarle al perito al respecto, señaló cosa diferente, pues, a su juicio, esa última dirección mencionada ya fue concedida en pertenencia a una persona y tiene vida jurídica, agregando que no pertenece a la del proceso. De manera concreta, refirió que al lado del lote de la calle 70 sur #21-19 se encuentra el lote con identificación No. 21-15 que, *"al día de hoy ya tiene una matrícula inmobiliaria y ya fue concedido en pertenencia a una persona, entonces en catastro y en la oficina de instrumentos públicos en todos los lugares ese lote ya tiene una vida jurídica"*; al preguntársele si ese inmueble de la calle 70 a sur #21-26 que, según indica, es el objeto de este proceso, hace parte de otro lote de mayor extensión con nomenclatura 70 sur #21-15, respondió *"así es, este lote no pertenece al 21-15".*

Véase como, entonces, ni la dirección indicada en la demanda, ni el predio de mayor extensión al cual supuestamente pertenece la porción de terreno pretendida -

[2] C.S.J., sent. CSJ SC3811-2015.

según libelo demandatorio- corresponden a lo verificado en dictamen pericial; y es que no podía ser de la forma en que se pidió pues, recuérdese, como lo dijo ese mismo auxiliar de justicia, que *"el predio que tiene por nomenclatura calle 70 sur #21-15 es inferior en cabida al de la calle 70 a sur #21-26"* [que es el que le corresponde a la demanda según el perito].

¿De dónde se debe segregar entonces la porción de terreno pretendida y cuál es su identificación real? Según la demanda y el dictamen pericial, ese lote hace parte del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775; lo dijo el perito en su dictamen (fl. 31, Pdf 46) y lo reiteró en el interrogatorio de parte cuando se le preguntó, entonces ese lote de la calle 70 a sur #21-26 que según su experticia corresponde al del proceso, finalmente hace parte de un predio de mayor extensión o no, frente a lo cual respondió que *"sí forma parte de un predio de mayor extensión pero es el que tiene como matricula inmobiliaria 50S-300775 que es un lote grande que en el dictamen se aporta el plano de la manzana catastral de ese lote grande que se mencionaba como finca La María*". Ahora ¿cuál es su identificación real? Aunque el dictamen intentó explicar al respecto, lo cierto es que la inspección judicial, la demanda e, incluso, el propio interrogatorio que se le hizo a la demandante, no mostraron claridad al respecto.

Y es tanta la indeterminación del predio objeto del proceso que, incluso, al preguntársele a la señora Gamboa -en interrogatorio-, sobre cuál es la dirección del inmueble cuya prescripción pretende, respondió que *"allá es con la [letra] a es que catastro no ha puesto direcciones bien ahí, entonces es como una adivinanza"*

Más aún, tampoco resulta un tema menor el relacionado con la cabida del predio, pues, mientras que la demanda aduce que se trata de 126.20 m2, el dictamen refleja que realmente el terreno tiene 156,05 m2, sin que pueda esta juzgadora ajustar dichas mediciones hasta acomodarlas a lo pedido, lo que, incluso, implicaría adecuar las medidas de los linderos específicos que, ello es medular, tampoco encuentran semejanza.

En este punto resulta importante aclarar que, no se niega que esta es una demanda del año 2017 y que el paso del tiempo ciertamente pudo generar variaciones en las direcciones actuales, así como tampoco desconoce el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia según el cual, *"la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor…"*[3]. Sin embargo, tampoco se puede pasar por alto que el problema aquí o, mas bien, la inexactitud, va mucho más allá de un tema de simples medidas, pues se ubica en la identificación propiamente dicha del predio pedido en pertenencia e, incluso, de su procedencia.

Véase que, en un caso de similares contornos, esa misma Corporación señaló que, *"Se extrae así que no constituye error ostensible, protuberante con trascendencia*

[3] C.S.J., sent. CSJ SC3811-2015

en la decisión, inferir que las mentadas pericias, ciertamente, no permiten tener por determinado, sin hesitación alguna, que el predio reclamado en la demanda para usucapir se corresponda materialmente con el que pudieran estar poseyendo de manera quieta pacífica y tranquila los demandantes.

No se discute que ha sido postura reiterada de esta Corporación que para efectos de la determinación del predio a usucapir no es perentoria una delimitación milimétrica del mismo, empero por lo menos deben quedar expuestos de tal suerte que permitan al juzgador establecer el alcance de su decisión, habida cuenta que la posesión es una situación de hecho que se extiende hasta donde llegan el animus y el corpus.[4]"

Empero, las imprecisiones aquí presentadas, como se vio, van más allá de la fijación de un determinado lindero o medida, sino a la extensión misma de ese animus y corpus en los demandantes sobre una superficie determinada."[5] (se resalta)

En conclusión, aunque hay certeza que el terreno que se pretende hace parte de otro de mayor extensión del cual son propietarios los demandados, lo cierto es que no logró especificarse su dirección exacta, así como tampoco su área.

4. Pero aún si se hiciera abstracción de esa circunstancia y se admitiera que sí se determinó plenamente el predio pedido en usucapión y que la asimetría mencionada no le resta identificación, la consecuencia jurídica de negar las pretensiones de la demanda principal sería la misma, pues las pruebas recaudadas no permiten verificar el tiempo de la posesión (10 años), sobre la porción de terreno pretendida. Véase que, al momento de presentar la demanda, la señora Gamboa señaló que la posesión del bien inmueble fue adquirida por actos de ocupación desplegados desde hace 30 años sobre el lote de terreno de mayor extensión, lo encerró con piedras, postes de madera y alambre, amén de construir en él una casa de adobe donde crio a sus hijos, terreno que luego loteó y vendió a cada uno de sus hijos, destinando la porción aquí pretendida para una huerta en la que cultiva diferente clase de alimentos para su propio consumo y el de su familia, terreno en el que conserva una pequeña y antigua construcción por ella realizada.

Ahora bien, lo que interesa a este proceso, con independencia de los actos posesorios que la demandante hubiere desplegado en el lote de mayor extensión, es su comportamiento únicamente frente a la extensión de terreno objeto del proceso. Véase que, en su interrogatorio, al preguntársele cómo y cuando llegó al tote, así como también, cómo lo adecuó para ella, todas las respuestas se relacionaron con el lote de mayor extensión de manera genérica. Veamos:

> ***Pregunta:*** *cómo llego usted a vivir al predio* ***contestó:*** *yo llegue acá a vivir en la casa de la señora Ismenia y el señor Custodio ahí en esa casa estuve viviendo 5 años, después de los años me dijeron que yo podía construir una pieza aquí en cualquier lado, entonces yo hice un poco de material en barro, e hicimos una pieza y después una cocina al inmueble hace como 5 años* ***Pregunta:*** *cómo era el lote cuando usted llegó.* ***Contestó:*** *era un ranchito en latas y construido en adobe* ***Pregunta:*** *cuándo decidió usted que ya no iba acompañar e iba hacer otras cosas en el inmueble* ***Contestó:*** *yo siempre cuidaba de ellos pero entonces los señores Ismenia y Custodio me dijeron que podía hacer una pieza y empecé hacerle en adobe* ***Pregunta:*** *en ese momento usted con quien vivía.* ***Contestó:*** *con mis hijos pequeños* ***Pregunta:*** *usted recuerda en que año fue que empezó a construir la pieza en adobe* ***Contestó:*** *como en 1975* ***Pregunta:*** *que pasó luego.* ***Contestó:*** *hicimos la pieza y luego la cocina* ***Pregunta:*** *hizo construcciones adicionales a las anteriormente*

[4] Ver CSJ SC13811-2015 de 8 de oct. de 2015, rad. 2004-00684-01
[5] C.S.J., sent. De 25 de julio de 2019, exp.: 2008-00056-01

mencionadas en el lote ***Contestó:*** *cercar con espino porque no tenía dinero para otras cosas, para que nadie entrara de noche al lote* ***Pregunta:*** *el tema de los servicios como hizo* ***Contestó:*** *con los servicios públicos me toco duro, porque acá en el barrio no habían servicios, porque era una finca, no habían casas no había nada, me tocaba desplazarme a otros lugares para conseguir agua* ***Pregunta:*** *el predio actualmente cuenta con servicios públicos* ***Contestó:*** *si señora, con el tiempo empezaron a ponerse todos los servicios* ***Pregunta:*** *desde el año 1975 que usted dice que construyó la pieza hasta el año 2017 vivió en esa construcción* ***Contestó:*** *siempre toda la vida* ***Pregunta:*** *en el algún momento dejo de vivir allí* ***Contestó:*** *siempre he vivido aquí* ***Pregunta:*** *usted ha explotado económicamente el predio* ***Contestó:*** *si nosotros empezamos a sacar arena, y vendíamos recebo, sacados del predio* ***Pregunta:*** *como determinó usted las medidas para hacer la construcción* ***Contestó:*** *los volqueteros que me compraban las arena me dijeron que cogiera un predio, entonces yo cogí el predio y después de 15 años empecé a construir en bloque.* ***Pregunta:*** *indíquele al despacho como paga los impuestos****.***

Obsérvese que, pese a preguntársele por el lote objeto del proceso, las respuestas de la señora Gamboa siempre se relacionaron con los actos posesorios realizados en otros lotes o inmuebles igualmente poseídos por ella y diferentes del referido en el proceso. Es así que mencionó cuándo llegó, cómo hizo la construcción, cómo manejó el tema de los servicios públicos, indicó también que el predio cuenta con tales servicios, que siempre ha vivido allí; sin embargo, lo cierto es que al momento de la inspección judicial se verificó que dicho terreno no tiene construcción o por lo menos no de la forma que lo contó la demandante y tampoco cuenta con servicios públicos, lo que permite inferir que el relato realizado por la señora Gamboa hace referencia a otro predio. Ahora bien, aunque también señaló que utiliza el lote *"para sembrar verduras y frutas, tengo mis gallinas"*, lo cierto es que de su relato no es posible identificar a partir de cuándo fue que inició tales actos, máxime si también manifestó que *"esos lotes que pertenecían a los señores niño pero ellos nunca vinieron a estorbarme a decirme no lo haga, los espere 15 años para poderles comprar"*.

A ello se suma que las versiones vertidas por los testigos fueron igual de genéricas y confusas que la anterior, pues, no mostraron nitidez frente a los actos posesorios desplegados por la demandante en el lote de mayor extensión y aquellos realizados en la porción objeto de pertenencia. Véase que el testigo Omar Gamboa, al preguntársele lo que sepa o le conste sobre los actos posesorios de su señora madre frente al inmueble ubicado en la calle 70ª sur#21-20/22, contestó que *"… nosotros llegamos acá como en la década del 70 al 80 llegamos muy niños, llegamos donde unas señora que vivía acá en esta zona, esto era una finca totalmente desoladas, había vivía la señora Ismenia, ahí tenía un encerrado, donde cultivaban maíz y otras cosas, vivimos ahí, permanecimos siempre ahí, después mi madre toma la determinación y se pasa al lado de ese lote para construir nuestra casa y empezamos a vivir ahí y a cultivar hortalizas y frutas. Ese lotecito que tenía mi mama era aproximadamente de 40 metros, era una montaña llena de tierra y ahí nos servía para cultivar, debajo de esa montaña había arena, entonces nosotros empezamos a retirar la tierra y vender la arena para subsistir*. Y al indagársele sobre si la esa casa y lote que refiere en su respuesta, a donde se mudaron luego de vivir con la señora Ismenia, corresponde al de la calle 70ª sur#21-20/22 [objeto del proceso], respondió que "*sí, es el mismo"*, para luego, al pedírsele una descripción de ese lote, contestar que *"el lote que estamos en demanda, esta como encajonado en un hueco, ese lote tiene varios cultivos, hay una cocina y tiene gallinas"*. Incluso, cuando se le preguntó si allí había o no construida una casa, respondió que "no". Y ante la imprecisión, cuando se le dijo entonces que explicara cómo era que decía que luego de vivir con la señora Ismenia se fueron a vivir al lote que es objeto de proceso, si luego dijo que no hay casa, respondió que *"es que el lote que estamos en demanda es una parte del pedazo que ella cogió, ella cogió 40 metros x 40 metros más o menos y esas partes las dividió y la vendió a nosotros sus hijos y esa parte que le quedo del lote ella tiene ahí su huerta, hace parte*

del mismo lote".

Lo propio hizo la testigo Karen Andrea Baquero cuando se le preguntó sobre los actos posesorios de su abuela [la demandante] frente al inmueble ubicado en la calle 70ª sur#21-20/22, pues contestó *que "yo desde que tengo memoria he venido acá, desde muy pequeña, mi abuela fue construyendo poco a poco el lote, mi abuelita le dejo acá uno un lote que les vendió, mi mama no quiso el lote entonces me cedieron el lote a mí, yo tengo un pedazo acá"*. Y aunque esa testigo refirió sobre los sembradíos y la cocina existente en el lugar, lo cierto es que no mostró claridad sobre los actos desplegados específicamente en el bien objeto del proceso, confundiéndolo con otro, así como tampoco sobre la época en que iniciaron los mismos.

Por su parte, la testigo Miriam Martínez, vecina de la demandante, cuando se le preguntó sobre la relación de ésta con el predio objeto del proceso, indicó que lo tiene cercado y sembrado con cilantro y papa criolla, que la visita cada 8 días en ese lugar; sin embargo, al preguntársele desde cuándo ha visto a la señora Gamboa en el lote, señaló que *"siempre ha estado ahí",* agregando que ella vive ahí y *"pues ella duerme ahí… ella tiene su cama ahí"*; luego, al pedírsele aclaración al respecto, dijo que*, "en la casa ella"*, precisando también que esa casa *"queda más allacito"* y *que "siempre esa manzana ha sido de ella"*, sin especificar tiempo ni espacio.

En conclusión, lo que se observa de todas esas versiones, incluida la de la propia demandante, es una mezcla de datos sobre los lugares en los que se ha ejercido posesión, que no permiten tener certeza, sin asomo de dudas, sobre la fecha exacta en la que la señora Gamboa comenzó a mostrarse como dueña de la porción de terreno pretendida en pertenencia. El Despacho no niega la realización de dichos actos posesorios sobre el bien, tales como una pequeña construcción en madera, específicamente un fogón de leña, la utilización del espacio para guardar materiales, algunas siembras de hortalizas y cría de gallinas, pero con las pruebas aportadas no es posible determinar desde qué fecha esos actos comenzaron a materializarse por la demandante, dadas las confusiones que presentan ella misma y los testigos frente a los varios lotes vecinos que también poseyó y que han sido objeto de otros juicios de pertenencia.

Súmese a lo anterior, que los impuestos que dijo haber pagado, como actos supuestamente constitutivos de posesión, realmente corresponden a los predios de la calle 71 K Sur No. 20-79 y Clle 70 Sur #21-15 con CHIP: AAA0172DTFT, diversos del aquí demandado en pertenencia, lo que demuestra aún más la falta de claridad que tiene el extremo demandante sobre el predio y los actos posesorios que ha desplegado en el mismo.

No se olvide que, para usucapir, deben aparecer cabalmente estructurados "los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos."[6] Y como en este caso, pese a que algunos de esos elementos se verifican acreditados, tales como usar la cosa para beneficio propio, a través de siembras, pastoreo de gallinas y depósito de materiales, sin que se pudiera determinar la fecha en que tales actos iniciaron, pues las fechas que se dieron corresponden a los actos posesorios del

[6] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 5 de noviembre de 2003, exp. 7052, MP: Cesar Julio Valencia Copete.

bien de mayor extensión, en general, resulta claro que los elementos de la posesión no emergen probados, lo que impone negar las pretensiones de la demanda principal.

5. En lo que a la demanda de reconvención respecta, para que se declare la reivindicación del predio objeto de pertenencia, conforme lo previsto en el artículo 946 del Código Civil, es necesario acreditar una serie presupuestos estructurales, tales como: i) derecho de dominio en cabeza del pretensor (art. 950 del C.C.), ii) posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado (art. 952 del C.C.), iii) identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante y, iv) que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del C.C.)[7].

Concretamente sobre los requisitos necesarios para viabilizar la acción de dominio se encuentran que ésta recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada de cosa singular, y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados. Estos presupuestos deben concurrir en armonía, comoquiera que la cosa singular, esto es aquella caracterizada como especie o cuerpo cierto que se torna inconfundible, y sobre la cual el demandante alega y demuestra dominio, debe ser la misma poseída materialmente en forma total o parcial por aquel de quien se reclama la restitución."[8]

5.1. En cuanto al primer presupuesto, se encuentra acreditado el trabajo de partición presentado en el marco del juicio de sucesión del señor Luis Felipe Niño Sánchez que se adelantó en el Juzgado 16 Civil del Circuito de la ciudad, lo mismo que la providencia aprobatoria del mismo, emitida el 26 de febrero de 1987, en la que se inventarió y adjudicó "un globo de terreno denominado igualmente "EL VOLADOR", ubicado en la misma jurisdicción del anterior, adquirido por contrato que se perfeccionó mediante la escritura pública 4.709 de la Notaría 1ª de Bogotá de fecha 19 de noviembre de 1962. (ver PDF 001 del cuaderno de reconvención). Ese último negocio jurídico coincide con el registrado en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775, en el cual, luego, se inscribió dicha adjudicación en favor de Nelson Niño García, Aura Libia Nino García, Nancy Nino García y Maria Constanza Niño García (anotación No. 5), todos ellos demandantes en reconvención.

5.2. Sobre el segundo requisito, está probado que la señora Maria Del Carmen Gamboa Fuentes es poseedora de una porción de terreno perteneciente al lote de mayor extensión ya identificado. Lo dicen los propios demandantes en reconvención en el hecho 16 de la demanda de mutua petición y lo probó aquella con las pruebas aportadas, según las cuales, aunque no se demostró su condición de poseedora con todos sus requisitos, incluido el tiempo, sí se acreditó el ejercicio de actos posesorios con desconocimiento de dominio ajeno, tales como una pequeña construcción en madera, específicamente una cocina, la utilización del espacio para guardar materiales, algunas siembras de hortalizas y utilización del espacio para cría de gallinas.

5.3. En cuanto a la identidad del bien poseído con aquel del cual son propietarios los demandantes en reconvención, es claro que se cumple también este presupuesto, pues, con independencia de la indeterminación del predio, aspecto que dio al traste con la demanda principal, lo cierto es que la porción de terreno que el perito identificó con nomenclatura Calle 70 A Sur # 21-26 y que en las demandas [principal y de mutua petición] se mencionó como calle 70 A Sur con Carrera 22 (Esquina) y/o Calle 70 A Sur No. 21-20/22, realmente hace parte del predio de mayor extensión con folio de matrícula

[7] Sobre esta tipología de acción, véase la sentencia CSJ SC 28 feb. 2011, rad. 1994-09601-01.
[8] Sent de 30 de septiembre de 2019, Exp. 11001 31 03 010 2005-11012-01

inmobiliaria No. 50S-300775 cuyo derecho de dominio les pertenece a los demandantes en reconvención. De ahí, entonces, la identidad entre lo pedido en reivindicación y lo poseído por la señora Gamboa.

5.4. Por último, en cuanto a que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular, se ha establecido a nivel jurisprudencial que,

> *"(…) singularidad de la cosa reivindicada (…) apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (…)"*[9]*»* (…).
>
> *4.3. La verificación de la identidad del bien reivindicable se obtiene de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél.* (subraya intencional)."[10]

En este asunto, más allá de la indeterminación de la porción de tierra poseída, lo cierto es que ese segmento de terreno está inmerso en el predio de mayor extensión reclamado por los demandantes en reconvención, predio este que cuenta con plena identificación (Chip AAA0172DYEP, cedula catastral BS R 13192 y número de folio de matrícula inmobiliaria 50S-300775), de ahí que ese último requisito también se revivifique cumplido.

6. Por lo demás, respecto de las excepciones de mérito planteadas por el extremo demandado en reconvención baste señalar que: **i)** La de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria no es procedente, en la medida en que esta modalidad de acciones no es susceptible de extinguirse por el paso del tiempo, dado su carácter inherente al dominio, lo cual implica que se cuenta con dicha acción mientras subsista el referido derecho, pudiendo sólo perderse porque alguien diferente del dueño logre el bien por la vía de la prescripción adquisitiva[11], **ii)** La de temeridad y mala fe de la parte demandante en reconvención, tampoco tiene visos de prosperidad, dado que tan sólo se trata de una acción ejercida para reclamar un derecho inherente al de dominio que ya tienen los demandantes en reconvención, de modo que, por tratarse de una facultad legal (art. 950 del C.C.), desde ninguna perspectiva puede interpretarse como temeraria o de mala fe, y **iii)** la de posteridad del título de dominio de los demandantes frente al hecho de la posesión ejercida por la demandada se cae de su propio peso, luego de recordar que la señora Gamboa no logró demostrar la fecha a partir de la cual ejerce actos posesorios sobre la porción de terreno objeto de pertenencia.

7. En conclusión, como los demandantes en reconvención acreditaron la presencia de los supuestos fácticos establecidos para el triunfo de la acción reivindicatoria, esta se concederá; sin embargo, en cuanto a las prestaciones mutuas, examinadas bajo los parámetros establecidos en los artículos 961 y siguientes del Código Civil, desde ya se impone la improcedencia de su concesión, puesto que el esfuerzo probatorio de dicho extremo para demostrar la cuantificación de los frutos reclamados y que se hubieren podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder, como lo prevé el inciso 3º del artículo 964 de la norma en cita fue inexistente, a lo que se agrega

---

[9] CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, expediente 00556.
[10] SC 211-2017, rad. 2005-00124-01
[11] Véase al respecto la Sentencia SC-21222021, exp.: 52001310300420050016201, Junio 2 de 2021.

que no se aportó ninguna prueba de que los propietarios hayan tenido intención de explotar el bien económicamente, así como tampoco hay evidencias del tipo de utilidad que se le pudo haber dado al bien durante el tiempo de la posesión, como para realizar la tasación en forma oficiosa.

8. Se negarán, entonces, las pretensiones principales y se concederán las de mutua petición. Además, se condenará en costas a la parte demandada en reconvención, por resultar vencida.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veintiséis (26) Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda principal -de pertenencia-, por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas contra la demanda de reconvención.

TERCERO: Declarar que pertenece a los demandantes en reconvención Nelson Niño García (a través de sus sucesoras procesales), Aura Libia Niño García, Nancy Nino García y Maria Constanza Niño García el bien inmueble ubicado en la Calle 70 A Sur # 21-26 de la ciudad (según identificación en el peritaje), que hace parte del predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Ordenar a la demandada en reconvención, María del Carmen Gamboa Fuentes, que, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya a los demandantes en reconvención el inmueble descrito, con sus mejoras, anexidades, usos y costumbres. Si vencido dicho plazo no se da cumplimiento a lo anterior, por secretaría líbrese despacho comisorio a la alcaldía local respectiva para que haga efectiva la entrega del bien a los demandantes.

QUINTO: Negar las pretensiones de la demanda de reconvención relativas a frutos civiles y naturales, por las razones expuestas.

SEXTO: Ordenar el levantamiento de la medida de inscripción decretada en este asunto. Ofíciese.

SÉPTIMO: Condenar en costas a la parte demandada en reconvención, en favor de los demandantes en reconvención. Por secretaría liquídense de la forma prevista en el artículo 366 del CGP, incluyendo como agencias en derecho la suma de $1´500.000.oo.

OCTAVO: Archivar las presentes diligencias.

Notifíquese,

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por **ESTADO No**. **038**
Hoy **16-03-2023**

La Secretaria

JASMÍN QUIROZ SÁNCHEZ

Firmado Por:
Maria Jose Avila Paz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 026
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **9983b30b09d69f8f4e0d164be36cdb0807fc344b2cce008472bff51224574eb2**
Documento generado en 15/03/2023 03:34:59 PM

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