

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., trece (13) de Junio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Pertenencia y acción reivindicatoria en reconvención.
Demandante Principal (Reconvenido): Junta de Acción Comunal del Barro Juan XXIII
Demandados Principales: Pedro Escobar, Lucía Escobar, Pabla Escobar, Herederos Indeterminados de Eustacio Escobar y Juana Gracia de Escobar (q.e.p.d.), y demás personas indeterminadas.
Intervinientes en demanda principal (Demandantes en reconvención): Ana Silvia, Sergio y Nicéforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de BARRERO (q.e.p.d.),
Radicación: 1100131030-26-2010-00250-00
Asunto: Sentencia de primera instancia.

Recopilados los medios de convicción aquí decretados en el auto de pruebas (documentos, testimonios e inspección judicial), procede este Despacho a dictar sentencia anticipada, conforme se había anunciado por auto adiado el primero de agosto hogaño (pdf. 23 Cdo. 1) y de conformidad con las precisiones hechas en la sentencia del 27 de abril de 2020 proferida por la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia¹, al decir sobre el supuesto de que trata el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., en punto a que las pruebas documentales sean suficientes: *“si éstas son el insumo cardinal de la sentencia ningún sentido tiene diferir la decisión cuando ya se ha agotado la actividad de su recaudo, porque ahí están estructurados – por lo menos en principio – los elementos necesarios para zanjar la discusión a favor de un extremo o de otro”*.

De cara a lo anterior se procede, no sin antes relieves que como se trata de una decisión anticipada al trámite que de ordinario se prevé para dilucidar el litigio, no se escucharán alegatos, justamente como en el prenotado elemento jurisprudencial fue aclarado².

I. ANTECEDENTES

Los sustentos y suplicas de las demandas principal y acumulada, se compendian así:

a.) Demanda Principal:

i.) Pretensiones:

1. Que se declare que la entidad sin ánimo de lucro Junta de Acción Comunal del Barrio Juan XXIII de la Localidad de Chapinero en Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-743252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta metrópoli, distinguido por la nomenclatura urbana Carrera 1 A número 65A – 37 de Bogotá (nomenclatura anterior Carrera 1 número 66 – 37 de Bogotá,), terreno que mide 8 varas de frente por 25 varas de fondo situado en el Barrio Chapinero de Bogotá, colindante al NORTE: Con terreno de Magdalena Escobar; AL SUR: con propiedad del vendedor; AL ORIENTE: Con terrenos de herederos de Lorenzo Manrique y AL OCCIDENTE: Con propiedad de Eliseo Sabogal.
2. Como consecuencia de la antedicha declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el registro traditivo del fundo objeto de usucapión.
3. Que se condene en costas a los demandados y quienes se opongan a las pretensiones de la demanda.

ii.) Hechos:

Los hechos que sirvieron de sustento de la demanda principal son los siguientes:

1. El señor Julio Ramón Vargas Quiñonez ejerció la posesión con ánimo de señor y dueño respecto del predio litigado.
2. El 29 de noviembre de 1986 se suscribió promesa de compraventa entre el señor Vargas Quiñonez y quinientas personas del Barrio Juan XXIII cuya Junta de Acción Comunal tiene reconocimiento de personería jurídica por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá, por la posesión del antedicho fundo, siendo la referida comunidad, usuaria de Cocinol, habiéndose pagado el precio pactado en la promesa (\$850.000,00 M/cte), por parte de los interesados.

3. La Junta de Acción Comunal del Barrio Juan XXIII representada por su Junta de Acción Comunal viene ejerciendo la posesión del predio, en forma quieta pacífica e ininterrumpida por más de dos décadas, ejerciendo sobre el bien actos de señor y dueño, defendiendo el bien de perturbación alguna. Algunos de tales actos fueron la instalación de un tanque de cocinero del que fue beneficiaria la comunidad, conforme sendas fotografías y comunicado expedido por el Ministerio de Minas y Energía del 22 de mayo de 1989.
4. El tanque fue vendido el 7 de agosto de 2008 y el predio ha sido nivelado, nivelado y limpiado, lo que se sufragó por la accionada. El predio además fue arrendado usufructuándose por la vecina comunidad, quien además ha satisfecho el valor de los impuestos prediales.
5. El inmueble materia de usucapión está ubicado en la carrera primera "A" número 65 A -37 de Bogotá (antigua nomenclatura Carrera 1 número 66 - 37), con medidas: 8 varas de frente por 25 varas de fondo situado en el Barrio Chapinero de la ciudad, comprendido entre los linderos: POR EL OCCIDENTE: Copropiedad de Eliseo Sandoval; POR EL ORIENTE: Con terrenos de herederos de LORENZO MANRIQUE; POR ELSUR: Con propiedad de Ramón Vargas Quiñonez y POR EL NORTE: Con terreno de Magdalena Escobar, correspondiendo al bien materia de prescripción adquisitiva, el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-743252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta urbe.

b.) Demanda de reconvenición:

i.) Pretensiones:

1. Se declare que los señores Ana Silvia, Sergio y Nicéforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de BARRERO (q.e.p.d.), son dueños y poseedores de pleno dominio irrestrictamente del inmueble ubicado en la carrera 1 A número 65 A - 37 de Bogotá, igualmente alinderado e identificado que en la demanda principal.
2. Que como consecuencia de la antedicha declaración se condene a los demandados a restituir a los reconvinientes, la posesión del fundo con sus mejoras y anexidades, dentro de los diez días.
3. Que se condene a los demandados en el mismo antedicho término, apagar a los demandantes en mutua petición, los frutos naturales y civiles del bien,

que hubiese podido recibir la parte reconviniente, previa tasación pericial calculados desde la fecha de toma de posesión del fundo y hasta cuando se produzca la entrega igualmente solicitada.

4. Declarar que la demandante no está sujeta al pago de mejoras útiles si las hubiere.
5. Condenar en costas a la parte enjuiciada.

ii. Hechos:

1. Mediante escritura pública 333 del 26 de enero de 1962 de la Notaría Cuarta de Bogotá, Pedro Pablo Escobar García enajenó real y materialmente a María del Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.), el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria objeto del litigio.
2. Existe plena identificación del predio conforme la escritura pública número 7421, con respecto a la posesión indicada en los recibos de pagos aportados con la contestación de la demanda principal.
3. Los reconvinientes no han prometido, ni enajenado en venta el predio y está vigente el registro de su propiedad en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1034877 de la Oficina registral de esta urbe, además de la posesión otorgada sobre el predio durante cuarenta y cinco años.
4. Los reconvinientes están privados de la posesión material del bien, estando detentando la misma, la demandada en reconvenimiento quien la ha ejercido contra la voluntad de los demandantes de mutua petición, considerándose dueños sin serlo.
5. La demandada en reconvenimiento es poseedora de mala fe.
6. La demandada en reconvenimiento carece de capacidad legal para acceder a la declaración de pertenencia del predio.
7. La demandada ha usufructuado el bien pleiteado desde la época en que entro en posesión, sin rendir cuentas a la demandante como su legítima propietaria.

8. El folio de matrícula inmobiliaria número de esta urbe, es absolutamente falso, habida consideración que se realizó con escrituras sin tradición conforme se decretó en la demanda.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Luego de que se decretara nulidad por no vincularse a los herederos indeterminados de los demandados Eustacio Escobar y Juana Gracia de Escobar (q.e.p.d.), la demanda fue nuevamente admitida por auto del 27 de febrero de 2013 (fl. 291 Cdo. 1), adicionado mediante proveído fechado el 8 de agosto postrero (fl. 297 cfr.).
2. Se procedió a la inscripción de la demanda en el folio de registro de instrumentos públicos 50C-1034877 de la Oficina Registral de esta urbe (fls. 296 y ss Cdo. 1).
3. Los señores Ana Silvia, Sergio y Niceforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.), intervinieron en el presente asunto (fls. 303, 308 – 441 Cdo. 1), contestaron la demanda y se opusieron a las pretensiones de la demanda formulando la excepción de mérito denominada “*FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR*”.
4. Enteradas las personas indeterminadas por conducto de Curador Ad litem designado (fl. 445 ibid.), así como los herederos indeterminados de (q.e.p.d) y sus determinados, su representante ficta propuso excepciones de mérito denominadas “*determinar la usucapir*” y “*falta de integración de la litis por pasiva*” (fls. 446- 447 y 456 – 457 cfr.).
5. Los intervinientes Ana Silvia, Sergio y Niceforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.), y la apoderada de la parte actora describieron las excepciones (fls. 478-480); los primeros respecto de las defensas planteadas por la Curadora Ad litem y la segunda, de todos los enjuiciados e intervinientes (fls. 481-484 Cdo. 1). Adicionalmente presentaron demanda de reconvencción contra la demandante principal, ejerciendo la acción reivindicatoria de dominio.
6. Por auto del 2 de mayo de 2016 se admitió la demanda de mutua petición y se corrió traslado a la demandante principal (demandada en reconvencción) (fl. 83 Cdo. 2), habiéndose brindado contestación oportuna y formulado excepciones de mérito denominadas “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*”; “*FALTA DEL REQUISITO DE PROPIEDAD EN CABEZA DEL DEMANDANTE O DE SU CAUSAHABIENTE*”; “*FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE EN REIVINDICACIÓN CON EL POSEÍDO POR EL DEMANDADO*”; e

“INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR EN ACCIÓN REIVINDICATORIA” (fls. 84 – 92 cfr.).

7. El día 13 de junio de 2018 se celebró la audiencia de que trata el artículo 101 del C.P.C. (fls. 461-464).
8. Por auto del 6 de julio posterior se decretaron las pruebas en el sub judice (fls. 465 y 466 Cdn. 1).
9. Mediante providencia del 25 de febrero de 2019 se ordenó oficiar a las entidades de que trata el artículo 375 del C.G.P.
10. El día 21 de agosto de 2019 se llevó a cabo diligencia de inspección judicial en el predio pleiteado; además se evacuaron algunos testimonios y se emitieron órdenes para la apropiada individualización del fundo materia de usucapión y de reivindicación, decretándose de oficio una prueba pericial al respecto (fls. 481-485 Cdn. 1).
11. Del dictamen pericial allegado a folios del 501 al 597 Cdn. 1 se surtió el traslado de ley (fl. 598), que feneció en silencio.
12. Posteriormente el 30 de septiembre del año 2022 se practicó diligencia de recepción de testimonios restantes y se decretó prueba pericial (archivos 26 al 28 expediente virtual cuaderno principal).
13. Finalmente, mediante proveído calendado el 10 de marzo de 2023, se ordenó oficiar y a la par se dispuso enlistar este asunto para dictar sentencia anticipada conforme a las pruebas documentales obrantes en el plenario, a lo que se procede en esta decisión.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, las demandas (principal y de mutua petición) fueron presentadas en debida forma según los dictados del artículo 75 del Código de Procedimiento Civil – hoy artículo 82 del Código General del Proceso-, los extremos litigiosos fueron debidamente representados; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado.

2. Problema jurídico a resolver dentro de la demanda principal y dentro de la demanda de reconvencción

El primer problema jurídico se contrae a determinar sí en la demandante Junta de Acción Comunal del Barrio Juan XXIII concurren los elementos axiales de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-743252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad, que se encuentra ubicado en la Carrera 1 A número 65 A- 37 de esta ciudad.

Así mismo, el problema jurídico a resolver en la acción reivindicatoria formulada como mutua petición por Ana Silvia, Sergio y Niceforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de BARRERO (q.e.p.d.), contra los herederos de Carmen Rivera de Barrero y la Junta de Acción Comunal demandante principal, consiste en determinar si los presupuestos axiológicos de la acción están plenamente acreditados o si por el contrario, ora por el incumplimiento de su acreditación por el demandante a quien le corresponde demostrarlos o por las excepciones de mérito formuladas, no están verificados, imponiéndose la nugatoria de sus aspiraciones.

3. Presupuestos de la acción de pertenencia

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también «*usucapión*», está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se haya detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

Esta prescripción puede de acuerdo con la legislación civil darse bajo dos modalidades: la ordinaria y la extraordinaria.

La primera, conforme al artículo 2528 del c. civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

El artículo 2529 *ibídem* señala que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de cinco para los inmuebles; y el artículo 2532 de la misma Codificación, señala que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es 10 años sin perjuicio de lo que en su momento preveía el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 que

establecía un término de veinte (20) años.

A partir de esta normativa tiene sentado la jurisprudencia que, la prescripción adquisitiva de dominio bajo cualquiera de estas modalidades exige entonces la comprobación concurrente de los siguientes elementos axiológicos: *a*) Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible, *b*) se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbello y *c*) Que la cosa haya sido poseída de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que exige la ley.

En punto a la posesión apta para prescribir el artículo 762 del C.C., establece que: “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*”. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: “*1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocera nadie más un derecho superior (animus domini)*”.

Ahora en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio en cualquiera de sus modalidades, la legitimación en la causa por activa la tendrá entonces el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien.

No obstante, por razones de orden económico y social, el legislador ha establecido acciones especiales de pertenencia o prescripción con finalidades específicas o requisitos temporales reducidos para su configuración. Entre ellas se encuentra las de saneamiento de la pequeña propiedad agraria prevista por la Ley 200 de 1936 y el Decreto 508 de 1974; la protección de la unidad agrícola familiar prevista en la Ley 160 de 1994; y, la consagrada en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 para la vivienda de interés social, como la que ahora ocupa la atención del despacho conforme se desprende de las pretensiones de la demanda.

4. Presupuestos de la acción reivindicatoria

Como es sabido, el artículo 946 del Código Civil expresa que «*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 jurisprudencia de la Sala Civil de la H Corte Suprema en sentencia del 8 de agosto de 2016, expediente 00213 recordó los presupuestos de la acción de dominio «*a) Propiedad:*

que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indiviso de aquella; e d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria»

Dicho lo anterior, es del caso estudiar si esos requisitos de una y otra acción se encuentra probado, para lo cual se analizará, en lo tocante con la demanda principal de pertenencia lo correspondiente al presupuesto relacionado con la individualización del bien materia de cada acción.

Para tal propósito, el antelado requisito está concebido por la jurisprudencia en los siguientes términos:

“...Cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una “cosa determinada”, expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, “concreto o preciso” , alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que “(...) si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse” .

(...) reitera el art. 76 del C. de P. Civil, a cuyo tenor: “Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Las que recaigan sobre bienes muebles, los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso. En las de petición de herencia bastará que se reclamen en general los bienes del causante, o la parte o cuota que se pretenda. En aquellas en que se pidan medidas cautelares, se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran”.

Los tres textos hacen presente, vigente y necesaria la obligación de que las demandas que se refieran a inmuebles especifiquen su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”, sin embargo, no se requiere la “(...) transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”.

3. Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone que a la demanda deberá “(...) acompañarse un certificado del

registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste”, reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C.. Esta exigencia, tiene el propósito de:

1.) Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

2.) Determinar quien es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fin de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio.

3) “El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, [imponer como medida previa] la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia” .

4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción.

5). Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido. La Corte Constitucional Colombiana, en ejercicio del control de constitucionalidad sobre la obligación de aportar el certificado en cuestión, ha dicho:

“El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso - juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

“Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas .

4. Sin embargo, aun cuando los procesos relativos a la pertenencia y a la reivindicación versan sobre la propiedad inmobiliaria y demandan la identificación del bien, en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc. ...”

Pues bien, en el presente asunto, la declaración de prescripción adquisitiva de dominio se erigió respecto del predio “*identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-743252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta metrópoli, distinguido por la nomenclatura urbana Carrera 1 A número 65A – 37 de Bogotá (nomenclatura anterior Carrera 1 número 66 – 37 de Bogotá,)*, terreno que mide 8 varas de frente por 25 varas de fondo situado en el Barrio Chapinero de Bogotá, colindante al NORTE: Con terreno de Magdalena Escobar; AL SUR: con propiedad del vendedor; AL ORIENTE: Con terrenos de herederos de Lorenzo Manrique y AL OCCIDENTE: Con propiedad de Eliseo Sabogal”, según se dijo en los hechos del libelo genitor.

5. Caso Concreto

De acuerdo a los presupuestos atrás comentados y para la demanda principal el despacho anticipa el fracaso de las pretensiones, pues a lo largo del trámite procesal de este asunto, han surgido diferentes probanzas que desvirtúan la individualización del inmueble conforme las características arriba transcritas.

Para empezar, se arrimó como prueba documental 9 de la demanda (fl. 43) “*Certificación de nomenclatura urbana de CATASTRO*”, con el propósito de significar que el bien materia de usucapión, era el ubicado en la Carrera 1 A número 65 A – 39 de esta ciudad capital.

Revisando dicha documental obrante a folio 14 del cuaderno protagónico de la actuación, se advierte que la nomenclatura constada allí, corresponde al inmueble distinguido con el chip catastral AAA0089NTHK sin determinar su número de matrícula inmobiliaria; en el mismo sentido, el certificado de libertad y tradición del predio distinguido con el folio número 50C-743252 a folios 9 y 12 del mismo cuaderno del expediente, no precisan la dirección del predio, ni el chip catastral del mismo, lo cual escindiría en principio, la conexión que hay entre uno y otro documento.

Sin embargo, en el curso de este trámite procesal, se ordenó oficiar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en los términos del artículo 375 del C.G.P. En respuesta a ello, aquella autoridad señaló a folios 493 y 494 del cuaderno principal del asunto, que el chip número AAA0089NTHK corresponde al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-743252 de la Oficina Registral de esta urbe y que es objeto de la demanda de usucapión (fl. 493 vuelto), predio que posee un área de 99,10 metros cuadrados. Sobre esto último, ha de recordarse que el área superficiaria del predio correspondía según la demanda, a 200 varas cuadradas (8varas de frente por 25 varas de fondo).

Si lo anterior es así, existe una discrepancia entre el área pretendida en la usucapión con respecto a la certificadas obre el chip catastral del predio.

Conforme con las unidades de medida del sistema métrico decimal, la conversión de una vara cuadrada a metros cuadrados es de 0,80 metros cuadrados¹. Si ello es así, 200 varas cuadradas en metros cuadrados corresponden a 160 si en cuenta se tiene que 200 multiplicado por la unidad de medida (0,80), da dicho resultado.

En este orden de ideas, según la demanda protagónica, el área del inmueble a usucapir es de 139,74 metros cuadrados; sin embargo, el área que según catastro distrital tiene el predio distinguido con el chip AAA0089NTHK y folio de matrícula ante mencionado, es de apenas 99,10 metros, discrepando lo pretendido en exceso con lo catastralmente incorporado (fl. 493 Cdno 1).

Ahora bien, por otro lado, no se aportó por la parte demandante el título de propiedad del fundo, esto es, ninguno de los instrumentos públicos señalados en la tradición registrada en el certificado de libertad y tradición allegado con la demanda (EP), que permitiera entender, de una parte, el área real del predio y sus linderos específicos que se recogieron en el certificado de libertad y tradición de la demanda; además, en la diligencia de inspección judicial no se pudo tomar la cabida del inmueble materia de las suplicas prescriptivas, no obstante sí las direcciones colindantes de la heredad.

Precisamente al realizar la referida diligencia de inspección judicial obligatoria (archivo 5 Cdno. 1 digital), varias cosas son se destacan; la primera, que la nomenclatura existente en el predio era no oficial, pudiendo ello ofrecer dudas de la dirección de ubicación del inmueble; segundo, se dijo allí que la extensión del predio en su frente era de aproximadamente seis metros; con un fondo aproximado de diecisiete metros, para un total de ciento dos metros cuadrados.

¹ Conforme el artículo 2 de la Ley 33 de 1905.

Se establecieron linderos geoespaciales del terreno, precisándose así: POR EL NORTE: con la edificación que tiene nomenclatura Carrera 1A número 65B – 15; POR EL SUR: se identifica la nomenclatura 65B – 11; sin embargo, de tal establecimiento de predios colindantes, no se pudo evidenciar que tales puntos de referencia conforme los puntos cardinales anotados, correspondieran con los linderos de la demanda, (“...AL NORTE: Con terreno de Magdalena Escobar; AL SUR: con propiedad del vendedor; AL ORIENTE: Con terrenos de herederos de Lorenzo Manrique y AL OCCIDENTE: Con propiedad de Eliseo Sabogal...”), pues nunca se estableció la titularidad o tradición de todos los fundos colindantes para entrar una conexidad entre propietarios y direcciones o la sucesión de aquellos en tradiciones postreras. En definitiva, no se puede verificar si el predio de las pretensiones de la demanda, corresponde al predio objeto de la inspección y eso no es todo, aún hay más.

Con el propósito de poder auscultar la realidad de lo inspeccionado y lo mencionado en las pretensiones demandatorias, en la diligencia se decretó oficiosamente la práctica de un dictamen pericial tendiente a esclarecer lo propio, el cual se dejó en cabeza de la parte actora que, si bien lo allegó a folios 501 a 597 Cdo. 1, no ofrece la certeza de la identificación plena del inmueble, pues la experticia posee diferentes incongruencias y falta de fundamentos como a continuación advierte la suscrita funcionaria:

- i.) No se precisaron los linderos del bien ubicado en la Carrera 1 F número 65 B -13, (antes carrera 1A número 65B-23 y Carrera 65 A – 37), para la fecha en que se realizó la diligencia de inspección judicial, pues como se puede observar se indicaron las direcciones actualmente colindantes con el predio pretendido, pero no las que al momento de la inspección se corroboraron.
- ii.) No se precisó el nombre de los propietarios de cada inmueble colindante, de tal manera que coincidieran con los mencionados en la demanda. Ahora bien, es cierto que a folio 508 Cdo. 1 de la experticia se indicó *“Los linderos están descritos en las escrituras que se encuentran anexas en el Juzgado 50CC del proceso 20100025000 de la ciudad (...) Escrituras en mención 333folios 134, 135, 136, 137; Escritura 7421 folios 129, 130, 131, 132; Escritura 7736 folios 122, 123, 124; Escritura 4443 folios 261, 263 (...) Adicionalmente delimita así: AL NORTE 16.90 Mts CON EL LOTE 026 DE LA MANZANA 008204014; AL SUR 17.20 Mts CON EL LOTE 027 DE LA MANZANA 008204014; AL ORIENTE 6.30 Mts CON EL LOTE 018 DE LA MANZANA 008204014; AL OCCIDENTE 6.30 Mts CON LA CARRERA 1 F. FUENTE: MANZANA CATASTRAL ANEXA EXPEDIDA EL 03 DE SEPTIEMBRE PROXIMO PASADO (sic)”*; no obstante, el perito no identificó apropiadamente cómo era la colindancia que precisó, en el sentido de explicar la titularidad del derecho de dominio de los predios aledaños al que es materia de disputa.

- iii.) El área que el perito identificó como del predio en disputa, difiere de la certificación catastral y de la identificación que se hizo en la demanda, pues se precisó en 106,47 metros cuadrados, cuando en la demanda se precisaron 200 varas cuadradas (160 metros cuadrados) y en la certificación catastral se indicó 99,10 metros cuadrados.
- iv.) Para llegar a la conclusión de que el predio objeto de pertenencia (con FMI número 50C-743252), estaba subsumido en otro de mayor extensión (FMI 50C-1034977), no arrió, ni dijo haber valorado todos los instrumentos públicos de transferencias o segmentos de éste último, ni arrió documento de apertura del folio de aquel comparativas de planos o una labor topográfica semejante, de manera que pudiera entenderse cómo se calculó, fraccionó y enajenaron los derechos de parte del segundo para desglobar el primero y por consiguiente inclusive, establecer la existencia de predios de mayor y menor extensión con relaciones recíprocas y/o pasadas.
- v.) El error cometido anteriormente puede obedecer a que el trabajo pericial únicamente se basó en los documentos que le fueron entregados al perito por la apoderada de la parte actora, pues a folios 595 y 596 Cdo. 1, figura el acta de entrega de dicha documental en donde igualmente se evidencia la ausencia de los documentos ya mencionados.

Todo lo anterior, permite evidenciar la persistencia de la duda existente sobre el predio que es objeto de las pretensiones de la demanda, su área, linderos y fundamentalmente que fuera éste, sobre el que inclusive se realizó la diligencia de inspección judicial.

Sobre este particular punto, la jurisprudencia ha advertido que en relación con la determinación de la cosa a usucapir “...*toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corte ha postulado que*

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

Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima... ” (SC3934 de 2020).

En consecuencia y por las reflexiones brevemente mencionadas en líneas interiores, no puede salir avante la pretensión de prescripción adquisitiva enarbolada en la demanda principal y por contera, como quiera que los requisitos para su confección son concurrentes, es menester denegar las suplicas y subrogarse por supuesto, del pronunciamiento de las excepciones de mérito que se invocaron por la pasiva e interesados en el pleito fundacional del expediente.

Corresponde seguidamente, verificar si se acreditaron y probaron con suficiencia, los presupuestos de la acción revivindicatoria formulada por Ana Silvia, Sergio y Niceforo Barrero Rivera en su calidad de herederos de Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.). para ello, también se dirá que la acción dominical se avizora tempranamente frustrada.

En efecto, y abordando el presupuesto de identificación de la cosa a reivindicar, el alto tribunal de la justicia ordinaria ha señalado que *“En el reivindicatorio, más allá de la existencia material del bien que posee el demandado, indefectiblemente debe allegarse el documento demostrativo de la propiedad (Título y el modo en los eventos en que es pertinente) , con el fin de acreditar patentemente que el predio que muestran las escrituras coincide con el poseído por el demandado contra quien se reivindica y se reputa, en principio, propietario, mientras el actor no desvirtúe esa presunción. De tal modo, varía axiológicamente el fin y el sentido en la acción de dominio, y por ello se predica que debe demostrar identidad entre la cosa reclamada y la poseída por el demandado, y solo en la medida en que se dé por demostrada esa correspondencia, se hallará legitimación en la causa e interés para obrar en el actor para obtener la recuperación de la propiedad. Esto es, debe comprobar que lo poseído es lo que sus títulos muestran, y que cuanto el demandado se resiste a entregar corresponde a los títulos que exhibe.” (SC3271 de 2020).*

Para los reivindicantes, la propiedad que defienden es la que subyace del inmueble objeto de usucapión, y que pertenece a otro bien raíz de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1034877 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

El anterior supuesto factico de la acción palidece, pues si bien los folios de matrícula inmobiliaria comparten el registro de algunos mismos instrumentos públicos en ellos registrados e inscritos (por ejemplo, la escritura pública 927 del 22 de junio de 1921 de la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá o la escritura pública número 2565 del 25 de mayo de

1946 de la Notaría Cuarta de Bogotá), lo cierto es que tal circunstancia por sí sola no permite develar que ambos predios se traten de un mismo bien, o uno segregado del otro, por varias razones:

- i.) Respecto del fundo con el FMI 50C-1034877 no hay anotación alguna sobre que el distinguido con FMI 50C-743252 se haya desprendido o desembrado de aquel.
- ii.) Tampoco obra prueba relacionada con los linderos iniciales del de mayor extensión y del de menor extensión que establezcan que desde los primeros títulos originarios, se efectuaron segregaciones o parcelas materiales (no jurídicas), que desembocaron en el inmueble que fuera pretendido en pertenencia, imposibilitando así su identificación y apropiada titularidad del derecho de dominio, que es presupuesto indispensable de la acción dominical.

Y es que adicionalmente de lo anterior, el título traslativo de dominio de la señora Magdalena Escobar Gracia (E.P. N° 7421 del 15 de diciembre de 1949 de la Notaría Segunda de Bogotá, asentada en la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1034877), del que deprecian su interés por rebote en la reivindicación los demandantes en mutua petición, no aparece como sucedáneo de legítimo propietario anterior en el registro traditivo de la heredad, si se lee todo su contenido. Es decir, que la señora Magdalena Escobar Gracia no tenía derecho real alguno en la historia de la tradición del inmueble por compra, venta o sucesión; **en fin, mediante otro título inscrito de tradición del derecho de dominio** y esta circunstancia afectó por contera los derechos de la señora María del Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.) causahabiente de los reconvinientes, de quien en la anotación 5 del certificado de libertad y tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1034877 de esta ciudad, se dice le compró tales derechos por escritura pública 333 del 26 de enero de 1962 de la Notaría Cuarta de Bogotá, al señor Pedro Pablo Escobar Gracia, quien los adquirió de Magdalena Escobar Gracia, persona ésta última cuyo antecedente real, como se decía, no tiene asiento en ningún acto del certificado de libertad y tradición mencionado, imposibilitando deprecar el título de dominio con el que se interpuso la demanda reivindicatoria, lo cual trunca su prosperidad.

Sobre el particular la jurisprudencia también sentó en sentencia SC3671 de 2019 “*la doctrina invariable de esta Corte ha sostenido como elementos axiológicos, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) versar la demanda sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.*”

6.5.1. Relativo al primer presupuesto, el actor debe acreditar, no solo la existencia del título y su inscripción en el registro (art. 756, C.C.), debiendo éste ser anterior a la posesión del demandado, sino también, su idoneidad, vale decir, que constituya verdadera prueba de la

adquisición del dominio del inmueble, descartando cualquier rasgo de falsa tradición, como (i) la enajenación de cosa ajena; (ii) la transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de él; y (iii) la transmisión de derechos herenciales o enajenaciones sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota.

Así las cosas, una adquisición viciada continúa siéndolo aun con el transcurso del tiempo, y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que posteriormente se realicen no purgan esa anormalidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

6.5.2. La tradición de bienes raíces se realiza por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Este modo, normado por el Código Civil y el Decreto 1250 de 1970, subrogado por la Ley 1579 del 2012, fuera de demostrar la transferencia de derechos reales conforme al canon 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad. Por supuesto, igualmente abarca la entrega material.

A propósito, expuso esta Corte:

“(…) El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse (…)”.

Así, bajo la vigencia del Decreto 1250 de 1970, en el folio real o de matrícula inmobiliaria, organizado por columnas, particularmente en la sexta, es en donde se asentó lo relativo a la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos provenientes del “non dómimo”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc.

En esa misma línea, el inciso séptimo del parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, expresa: “Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro: (...) 06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la **enajenación de cosa ajena** o **la transferencia de derecho incompleto** o **sin antecedente propio**, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo” (se destaca).

6.5.2.1. La falsa tradición de la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona que carece del derecho de dominio total o parcialmente sobre un bien inmueble porque el título o el modo de adquisición no es el adecuado o autorizado por la ley, sea que falte el título, o que existiendo, falte el modo para adquirirlo.” (se destaca).

En este orden de ideas apunta lo discurrido para establecer la falsa tradición de parte de la señora María del Carmen Rivera de Barrero (q.e.p.d.) y por ende, se invalida su aptitud y por

contera la de sus hereros determinados que la representan para ejercer la acción de dominio emprendida, siendo por tanto, estas consideraciones suficientes para despachar las pretensiones reivindicatorias declarando su improsperidad, sin necesidad de adentrarse en el estudio de las defensas opugnadas por los demandantes principales en este punto reconvenidos (Inc. 3o art. 282 C.G.P.²), misma circunstancia predicable en el juicio de pertenencia, por la razones anotadas en precedencia.

Así las cosas, pretensiones de demandante y demandado se negarán y la condena en costas se hará para cada uno de los extremos vencidos en el litigio, conforme las agencias en derecho que en lo resolutivo de este pronunciamiento se indicará.

Sean l.as anteriores consideraciones suficientes para que **EL JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero. - **NEGAR** las pretensiones de la demanda principal y de la de reconvenición, por todo lo anotado en la parte motiva de esta decisión.

Segundo. - **Dado** que ninguna de las demandas tuvo buen suceso, no se impondrá condena en costas a favor de los extremos del litigio.

Tercero. - Cumplido lo anterior, por Secretaría archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

Je

² “Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.”

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **18e2ffb53bfc8cecd181e744e86d15a7a57c9b7ba0fb3d1f7c978f5d01847a**

Documento generado en 13/06/2023 04:29:21 PM

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