



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 26 de julio de 2023

Referencia: **11001310304520170007600**
Proceso: **Pertenencia - Ordinaria**
Demandante(s): **ANA DÍAZ DE GONZÁLEZ**
Demandado(s): **MARÍA BAQUERO DE RIBON, JOSEFINA BAQUERO DE ALVARADO, LUIS BAQUERO ACOSTA, MANUEL JOSÉ BAQUERO PEÑA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL ANTONIO BAQUERO PEÑA, GUSTAVO VAQUERO ACOSTA, PEDRO JOSÉ BAQUERO ACOSTA y PERSONAS INDETERMINADAS**
Decisión: **Sentencia de Primera Instancia.**

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, se procede a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de la demanda, tal como se anunció en la audiencia celebrada el pasado de 19 de julio de 2023, y en el término allí descrito, previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.1. Actuando a través de apoderado judicial, la demandante Ana Díaz de González presentó demanda de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio en contra de María Baquero De Ribon, Josefina Baquero De Alvarado, Luis Baquero Acosta, Manuel José Baquero Peña, Herederos Indeterminados De Miguel Antonio Baquero Peña, Gustavo Vaquero Acosta, Pedro José Baquero Acosta Y Personas Indeterminadas, en la cual, solicitó que:

1.1.1. Se declare que ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio el inmueble ubicado en la Calle 63 A No. 17 – 65 (Dirección Catastral) de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C – 97005, alinderado y determinado en la demanda.

1.1.2. Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción del respectivo fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá.

1.1.3. Que en caso de oposición a las pretensiones por parte de herederos determinados e indeterminados que comparecieran al proceso, sean condenados en costas.

1. 2. Como hechos relevantes se vislumbran los siguientes:

1.2.1. La señora Ana Díaz de González contrajo matrimonio con el señor Enrique González el 22 de marzo de 1958.

1.2.2. En el año de 1973 iniciaron negociaciones para la compraventa del inmueble objeto de la litis con los sucesores de la señora Virginia Baquero Ramírez.

1.2.3. Indicó la parte actora, que la demandante junto a su entonces esposo, firmaron una promesa de compraventa con los herederos de la señora Baquero, motivo por el cual iniciaron la posesión del inmueble el 30 de marzo de 1974.

1.2.4. El 29 de diciembre de 1978 se firmó la escritura pública No. 4.347 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá¹, la cual fue celebrada entre Enrique González y Luis, Gustavo, Pedro y Ricardo Barquero Acosta, los señores Josefina Baquero de Alvarado, María Baquero de Ribon, Miguel y Manuel José Baquero Peña, en la cual le transfieren a título de venta los derechos legatarios que les correspondiera de la sucesión de la señora Virginia Baquero Ramírez.

1.2.5. El 28 de octubre de 1.996, el señor Enrique González y la señora Ana Díaz de González, asistieron a la audiencia de conciliación de Separación de cuerpos, bienes, alimentos, visitas y custodia en el Centro de Conciliación de la Universidad Libre, de la cual consta el Acta de Conciliación No. 697.²

1.2.6. En ocasión a la citada conciliación, se acordó la adjudicación del inmueble ubicado en la Calle 63 A No 17 – 65 a la aquí demandante Ana Díaz de González.

1.2.7. Afirmó la demandante que ha poseído el bien inmueble de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo actos constantes como construcciones, mejoras y contratos de arrendamiento a terceros.

De la actuación procesal.

1.3. Mediante auto calendado 31 de mayo de 2017³, fue admitida la demanda; sin embargo, mediante proveído del 30 de octubre de 2018⁴ se declaró la nulidad de todo lo actuado, toda vez que la parte demandada no estaba debidamente integrada; por lo cual inadmitió la demanda y ordeno al extremo actor subsanar la misma.

¹ 01CuadernoPrincipal Folio Digital 9-41

² 01CuadernoPrincipal Folio Digital 42-50

³ 01CuadernoPrincipal Folio Digital 88

⁴ 01CuadernoPrincipal Folio Digital 306-308

1.4. Subsanaada oportunamente la demanda, fue admitida la demanda por auto adiado 19 de diciembre de 2.019⁵, ordenando la notificación del extremo pasivo y de las demás personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el inmueble objeto de este proceso y oficiar a las entidades previstas en el numeral 6 del artículo 375 del C.G. del P.

1.5. En cumplimiento de lo anterior, se notificó a los demandados Josefina Baquero de Alvarado, Luis Baquero Acosta, Manuel José Baquero Peña y María Matilde Baquero de Ribon, quienes en el término del traslado de la demanda se mantuvieron silentes.

1.6 Posteriormente, se procedió a realizar las publicaciones emplazatorias al tenor de lo previsto en el canon 407, numerales 6º y 7º, del C. de P. C., para lo cual se nombró como Curadora *ad-litem* a Gloria Cecilia Molina Villamarín con el fin de que representara y defendiera los intereses de los herederos indeterminados de Ricardo Acosta Baquero, Miguel Antonio Baquero Peña, Gustavo Baquero Acosta y Pedro Jose Baquero Acosta, así como de las personas indeterminadas.

1.6.1. Notificada la Curadora *Ad-litem*, contestó la demanda, en la cual formuló excepción de mérito la cual denomino: “*INDEBIDO ENCAUSAMIENTO PROCESAL DE LA PRESENTE ACCIÓN JUDICIAL*”, de dicha contestación se corrió traslado al extremo actor, quien hizo las precisiones del caso.

1.7. Decretadas⁶ y practicadas las pruebas reclamadas por los extremos y fenecida la etapa de alegatos, procede el despacho a resolver de fondo la controversia planteada, de acuerdo con las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1. Los presupuestos jurídico procesales reclamados por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio como lo son demanda en forma, capacidad jurídica para ser parte, capacidad procesal y competencia en el fallador, se demostraron a plenitud, por lo que la decisión reclamada de la jurisdicción está llamada a ser necesariamente de mérito. De otra parte, no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o que conduzca a sentencia inhibitoria.

2.2. Como punto de inicio, cumple decir que corresponde a cada uno de los extremos de la contienda aportar medios de prueba que, a la sazón, otorguen la suficiente certeza al juzgador para sacar adelante sus aspiraciones procesales. En torno a este ítem, los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, establecen que a las partes o interesados les incumbe acreditar las afirmaciones en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos que se propongan –*onus probandi*–, lo que significa, en otros términos, el deber de soportar, individualmente, la carga probatoria de dar respaldo a sus aseveraciones,

⁵ 01CuadernoPrincipal01 Folio Digital 347-348

⁶ 25AutoDecretaPruebas

tarea a partir de la cual les es dable utilizar cualquiera de los medios de convicción autorizados por el legislador.

2.3. A efectos de analizar la demostración de los presupuestos que conforman la acción impetrada, útil es recordar que la posesión responde a un aspecto fáctico por excelencia, que se evidencia mediante acciones que demuestran la misma, esto es, ser señor y dueño sobre la cosa materia de usucapión. Por eso, se ha afirmado que este concepto comprende, de una parte, el *corpus*, entendido como la detentación del bien, aún cuando puede serlo no de manera directa sino por interpuesta persona, y el *animus*, aspecto relevante que comprende la intención indubitable del poseedor de considerarse dueño del bien.

Tratándose de prescripción, se ha tenido como una especie de sanción legal que se impone al titular de un derecho de dominio, por no ejercitarlo en un determinado tiempo y, correlativamente, como el medio por el que un sujeto puede adquirir ese derecho que, para quien lo detentaba, se extingue. Así, el artículo 2512 del Código Civil, consagra este fenómeno como “(...) *El 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 de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales (...)*”.

En lo relativo al derecho de dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, la prescripción de estos se consagra en el artículo 2518 *ibídem*, extendiéndose los efectos, no solo al derecho principal de dominio, sino a todos los accesorios y, que no estén exceptuados por ley o por la misma naturaleza del bien.

2.4. Por su parte, los artículos 2530 al 2532 del Código Civil, consagran los elementos establecidos por el ordenamiento jurídico para el triunfo de la declaratoria de la prescripción adquisitiva o usucapión, tales son:

1. Que el demandante haya ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.
2. Que la posesión sea ejercida por el término de Ley.
3. Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.
4. Que exista identidad entre el bien poseído y el pretendido en la demanda.

2.4.1 Debe tenerse en cuenta que el primero de ellos, la posesión, bien sea la regular o la irregular. Entiéndase por posesión, la circunstancia por medio de la cual una persona ejerce actos de señor y dueño sobre una cosa, en la forma y términos del artículo 762 *ejusdem*, bien sea que esos actos sean regulares o irregulares, esto es, que encuentren respaldo o no en la justeza de un título. La posesión regular o irregular genera la prescripción ordinaria o la extraordinaria respectivamente; en la primera, la posesión deriva de justo título y buena fe de quien la detenta, mientras que en la segunda no se requiere más que los actos de posesión mismos.

Del caso bajo estudio.

2.5. Descendiendo al caso específico que contrae la atención de esta sede judicial, se extrae, del análisis en conjunto de las pretensiones demandatorias y de los fundamentos fácticos en que se soportan las mismas, que Ana Díaz de González pretende la declaración de pertenencia, por la vía ordinaria, del bien inmueble ubicado en la Calle 63 A No. 17 – 65 (Dirección Catastral) de esta ciudad distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 97005.

2.6. Manifestó como causa *petendi*, que, para el año de 1.974, junto a su entonces esposo, Enrique González, suscribieron un contrato de compraventa del bien inmueble con los señores Luis, Pedro, Gustavo y Ricardo Baquero Acosta y Miguel Antonio Baquero, en ocasión del cual, iniciaron la posesión del inmueble objeto de la litis el 30 de marzo de ese mismo año. El 29 de diciembre de 1.978, el señor Enrique González suscribió Escritura Pública 4.347 otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá con Luis, Gustavo, Pedro y Ricardo Baquero Acosta, los señores Josefina Baquero de Alvarado, María Baquero de Ribon, Miguel y Manuel José Baquero Peña; mediante el cual

*“(…) Transfieren a título de venta, real y efectiva a favor del señor ENRIQUE GONZÁLEZ GONZÁLEZ, los **derechos legatarios** que le corresponden de la sucesión de la señora VIRGINIA BAQUERO RAMÍREZ que cursa en el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá, legado que esta en dominio y posesión exclusivos que se les asigno en el testamento de la señora VIRGINIA BAQUERO RAMÍREZ sobre el bien inmueble ubicado en Bogotá, calle sesenta y tres A (63 – A) número diez y siete cincuenta y nueve (17 – 65) (...)*”. Negrilla fuera del texto.

2.6.1. Por último, que en el Acta No. 697 del 28 de octubre de 1.996 consta que en la Separación de cuerpos y bienes de la señora Ana Díaz de González y Enrique González González, se acordó “*adjudicar*” el bien inmueble a la aquí demandante.

2.7.1. En el curso del proceso se recepcionó el testimonio de Miguel Francisco González Díaz, quien manifestó ser hijo de la actora, afirmó que tiene conocimiento de la Escritura Pública de la compra DE “derechos y acciones del bien” que su señor padre, Enrique González realizó con los demandados; que sus padres se separaron en el año de 1994, dónde acordaron que la señora Ana Díaz le correspondía “la casa”, que el inmueble ha sido modificado, y él, por mandato de su señora madre ha celebrado contratos de arrendamiento.

2.7.2. Por su lado, dentro de la diligencia de inspección celebrada el 4 de julio de 2023,⁷ Luz Mariela Restrepo Correa, esposa del señor Miguel Francisco González, testigo solicitada por la parte demandante, indicó que conoció a la actora en el año de 1.986, quien se separó posteriormente del señor Enrique González y que siempre ha reconocido a la señora Ana Díaz de González como dueña del inmueble y que le consta que es quien hace el

⁷ 40ActaInspeccion

pago de los impuestos. En la misma diligencia se decretó de oficio el testimonio del señor José Isaac Sarmiento, quien declaró que conoce a la demandante desde el año 2.014, que celebró contrato de arrendamiento con la actora a partir del 1 de enero de 2018, que ocupa el inmueble en calidad de arrendatario hasta la fecha y que realiza las consignaciones por concepto de renta de manera periódica directamente a la señora Ana Díaz de González.

2.7.3. Respecto del interrogatorio de parte absuelto por la actora, esta afirmó que entró en el año de 1.974 compró el inmueble objeto de la litis junto con su esposo y que en el año de 1.999 cambio de residencia a Canadá y que desde esa época ha arrendado la casa; agregó que para el año de 1.994 se separó del señor Enrique González y que mediante liquidación le correspondió el inmueble y que él nunca ha reclamado derechos sobre el predio.

De la Prescripción Ordinaria

2.8. En consideración a que la prescripción pretendida por la demandante es la adquisitiva ordinaria de domino, debe señalarse que para la misma se requiere como elemento esencial, en origen la existencia de un justo título y que esté fundada en la buena fe; requisitos que se traducen en que su inició haya sido precedido de un título que conforme a la ley sea idóneo abstracto y jurídicamente valido para transferir el derecho real de dominio y que lo haya obtenido asistido de la creencia que lo recibía de quien era el verdadero dueño. Al respecto, el Código Civil en sus artículos:

- **765. Justo Título:** El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.
Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.
Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.
Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.
- **766. Título No Justos:** No es justo título:
 - 1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.
 - 2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.
 - 3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.
 - 4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.

Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto, como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario, que haya sido judicialmente reconocido.

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de manera invariable indicando que:

“El Justo título en posesión no puede interpretarse exclusivamente desde el contexto de la tradición en la perspectiva dogmática del C.C. patrio, porque su inserción legal se halla en el capítulo relativo a la posesión y a sus diferentes calidades, para calificar la posesión regular, de tal modo que no puede confundirse con los modos, como acontece en el cargo. La tradición es un modo, y así haya relaciones recíprocas con el título, aquélla es modo y éste es una fuente o causa, la primera es un efecto que como modo fija el derecho real de dominio, el título apenas es el punto de partida y la fuente que habilita una prestación positiva pero no el derecho de dominio.

Cosa muy diferente es la tradición y la eficacia del título para dar paso al negocio jurídico traditivo o, sencillamente para materializar el modo de la tradición; en otros términos, para que el título posca la virtualidad en edificarse en causa idónea para transferir el derecho de dominio; requiriendo que haya”(...)por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740 del C.C.); caso en el cual de no ostentar el título aducido, ese magno atributo de quien es verdadero dueño, como acontece con los falsificados, el correspondiente a la venta de cosa ajena, o en general, los enumerados en el art.766 ejúsdem, los cuales per sé, apenas dan paso a una mera entrega, más prácticamente hablando, a una pseudotradición o si se quiere falsa tradición o presunta tradición; pero jamás, a la auténtica o verídica por estar huérfanos del contenido, vaciados del todo de la esencia del “dominus”, en quien funge como aparente tradente”⁸

2.8.1. A este respecto, téngase en cuenta que la parte actora indicó en la demanda que la señora Ana Díaz de González y el señor Enrique González González suscribieron contrato de Compraventa con los herederos de la señora Virginia Baquero Ramírez; sin embargo, en el legajado no existe prueba de la misma, ni fue objeto de manifestación en el interrogatorio de parte ni en los testimonios practicados.

2.8.1.1. De la documental aportada, existe constancia de la Escritura Pública 4.347 otorgada en la Notaría 13 del Circulo Notarial de Bogotá el 29 de diciembre de 1.978, en la cual se realizó la venta de los derechos de legatarios que le correspondan en la sucesión de la señora Virginia Baquero Ramírez a Luis, Gustavo, Pedro y Ricardo Barquero Acosta, los señores Josefina Baquero de Alvarado, María Baquero de Ribon, Miguel y Manuel José Baquero Peña a Enrique González González; la cual por si misma no constituye un justo título, pues el mismo no transfirió el dominio del bien objeto del litigio, si no los derechos legatarios de la sucesión a favor del comprador, que dicho sea de paso precisar no es la acá demandante. No

⁸ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, SC3654-2021 – M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

contiene entonces este último documneto un justo título idóneo para hablar de posesión regular como se pretende en el libelo introductorio.

2.8.1.2. La misma suerte corre el Acta de Conciliación No. 697 de 1.996, pues a pesar de que en las partes existía la voluntad “*adjudicar*” el inmueble, la misma no provenía del titular de derechos reales.

2.8.2. Se concluye entonces por este juzgador que al no existir un justo título, traslativo de dominio entre los exhibidos por la accionante, no se configura la precripción ordinaria solicitada en la demanda, motivo suficiente para no entrar en el análisis de los demás elementos estructurales de la pretensión; amén de que la parte actora no deprecó de manera subsidiaria la precripción extraordinaria, no habrá lugar al estudio de la procedencia de tal fenómeno prescriptivo.

2.9. Consecuentemente, en vista de lo preceptuado por el artículo 590 de la Ley procesal se ordenará el levantamiento de la inscripción de la medida que recae sobre el bien inmueble objeto de este litigio.

III. DECISIÓN

En mérito de lo señalado, el Juzgado Cuarenta y Cinco (45) Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme lo considerado en la parte motiva de esa providencia.

SEGUNDO. CANCELAR la medida de inscripción de la demanda. Ofíciase.

TERCERO. CONDENAR en costas causadas en esta instancia a la parte demandante. Por Secretaría proceda a la liquidación.

CUARTO. ARCHIVAR las presentes diligencias cumplido lo anterior.

Notifíquese,



LUIS GUILLERMO NARVÁEZ SOLANO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 53 del 27 de julio de 2023.



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria

