

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D. C., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicación No. 11001 4003 12 2016 00598 00

Agotado el trámite establecido por la ley, se procede a emitir fallo de primera instancia dentro de la demanda de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.-Petitum

La demandante NUBIA STELLA BEJARANO a través de apoderado, solicitó que previo al trámite de proceso verbal de mayor cuantía se profiera sentencia y se declare que adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de los inmuebles ubicados en la calle 149 No 43- 03 apartamento 403 y garaje 01 identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20190652 y 50N-20190607, respectivamente del Edificio Urapanes P.H.

Que en consecuencia se ordene el registro de la sentencia de la sentencia en los mencionados folios de matrícula arriba mencionados.

2.-Los hechos que soportan las anteriores pretensiones se compendian así:

2.1. Indicó la demandante que entró en posesión del apartamento 403 y garaje 1, en razón a que el entonces dueño de los inmuebles Guillermo Londoño Galvis, prometió en venta los referidos bienes.

2.1.2.Añadió que desde el 17 de diciembre de 1998 le fue entregado materialmente los inmuebles fecha desde la cual ha efectuado actos de

señor y dueño por más de 10 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

2.1.2.3. Destacó que los actos de señor y dueño corresponde remodelaciones, reparaciones, mantenimiento de pintura, instalación de servicios públicos (agua, luz, teléfono, pago de cuotas de administración) y lo ha arrendado.

3. Actuación procesal

3.1 La anterior demanda de pertenencia, fue admitida el 14 de octubre de 2016 por el Juzgado homólogo 12 Civil del Circuito (fl. 80 cdo.1) providencia en la que se dispuso imprimirle el trámite de proceso verbal de mayor cuantía, reglado por los artículos 369 a 373 del Código General del proceso y las especiales que trata el artículo 375 de misma codificación.

3.1.2. Se ordenó el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas.

3.1.3. Y se dispuso oficiar a las Entidades territoriales que se mencionan en la aludida providencia.

3.1.4. En el trámite del asunto, comparecieron las demandadas ADRIANA LONDOÑO y MONICA LONDOÑO quienes confirieron poder y se tuvieron por notificadas por conducta concluyente conforme lo establece el artículo 301 del Código General del Proceso (folio 195 del cuaderno 1).

Las demandadas dentro de la oportunidad legal se pronunciaron sobre cada uno de los hechos de la demanda y enervaron las pretensiones proponiendo las siguientes excepciones de mérito a las que titularon:

a) Inoponibilidad de la promesa de compraventa, la cual sustentó en que quien suscribió la promesa de compraventa solo poseía el 50% del derecho de dominio, y no el 100% como así lo revela el certificado de libertad de los predios objeto de litis.

Agregaron que el señor GUILLERMO LONDOÑO falleció el 9 de noviembre de de 2004, motivo por el que se adelantó el proceso de sucesión intestada, en el que se adjudicó el inmueble objeto de usucapión a ADRIANA y MÓNICA LONDOÑO, razón por la que consideran que la demandante no tiene el derecho para prescribir por la vía prescriptiva adquisitiva.

Indicaron que la fecha pactada en la promesa para la celebraría el 4 de febrero de 2004, lo cual no sería posible cumplir por cuanto el promitente vendedor solo era propietario de un 50% del inmueble.

Por último, mencionaron que la promesa de compraventa no es clara y contraria a los hechos de la época, porque el precio es inferior al comercial y además, el promitente vendedor no podía garantizar el 100% del bien, pues éste solo tenía la propiedad de la mitad.

b) “falta legitimación en la causa por activa de la demandante, para oponer la promesa de compraventa a la parte demandada”, excepción que justificó en el hecho en que existe un contrato de administración de bienes inmuebles firmado por la demandante, y en que la promesa de compraventa no transfiere los derechos de posesión porque el entonces promitente vendedor no contaba con la propiedad plena para transferir el derecho de dominio a la demandante.

c) “derogatoria tácita de la promesa de compraventa” la cual sustentó en el hecho que la demandante al suscribir el contrato de administración de inmuebles, tácitamente renunció al cumplimiento de la promesa de

compraventa, hecho que comprueba que la demandante es mera tenedora de los inmuebles.

d) "**falta de congruencia entre el objeto de la promesa, los derechos de propiedad del promitente vendedor y el precio del negocio**" excepción que apoyó en lo dicho en líneas anteriores, es decir, en que el vendedor no contaba con la facultad plena de disponer en su totalidad del inmueble, pues éste era propietario de una cuota parte de los inmuebles.

En conclusión, las demandadas se opusieron a la prosperidad de las pretensiones y solicitaron se denegaran las mismas.

3.1.4.5 Al mismo tiempo, las demandadas presentaron demanda de reconvención en la que solicitaron la reivindicación de los inmuebles ubicados en la calle 149 No 43- 03 apartamento 403 y garaje 01 identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20190652 y 50N-20190607, respectivamente, del Edificio Urapanes P.H. de la ciudad de Bogotá.

Y como consecuencia, la condena a las demandadas al pago de los frutos civiles.

La demandada en reconvención, se pronunció sobre cada uno de los hechos de la demanda, reconociendo que es poseedora de los inmuebles desde 1998 de buena fe, en virtud a la promesa de compraventa que obra en la demanda principal.

Agregó que las demandantes en reconvención han iniciado acciones judiciales en su contra, tales como, restitución de inmueble y rendición de cuentas provocada, las cuales no han prosperado.

Referente al documento el contrato de administración no se ha establecido su originalidad, pues éste obedece a una copia a color, según dictamen de medicina legal.

Indicó que las demandantes no han ingresado a los inmuebles, como tampoco son conocidas como dueñas en la copropiedad.

Por último, mencionó que si bien, las demandantes figuran como propietarias del inmueble, éstas no han cancelado las cuotas de administración como tampoco el impuesto predial.

3.1.4.6. El curador *ad-litem*, designado para representar a las personas indeterminadas en la demanda principal, se notificó personalmente del auto admisorio, quien en la oportunidad pertinente no propuso excepción alguna (folios 346, 347 y 350).

3.1.4.7. Agotadas cada una de las etapas procesales de la demanda principal y de reconvención, se convocaron a las partes a la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento.

3.1.4.8 Adelantada la inspección judicial y practicadas las pruebas solicitadas por las partes, se corrió traslado para alegar, por lo que es menester decidir la presente litis.

II. CONSIDERACIONES

2. Presupuestos procesales

De entrada advierte el Juzgado que la demanda principal y de reconvención son aptas formalmente, las partes tienen capacidad para comparecer a este litigio y se encuentran representadas por sus apoderados. La competencia del juzgado radica en esta instancia, dada la naturaleza del asunto y el valor del avalúo catastral de los inmuebles para la época en que se presentaron las demandas cuantía de los inmuebles.

En conclusión se encuentran reunidos los requisitos para proferir sentencia, pues tampoco se avizora nulidad alguna que invalide lo hasta ahora actuado.

3.-Problema jurídico

Deberá determinar este despacho si la demandante demostró los presupuestos axiológicos para adquirir mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los inmuebles con ánimo de señor y dueño desde el 17 de diciembre de 1998 cuando celebró una promesa de venta con el titular del derecho real de dominio demandado.

Al mismo tiempo, corresponde también estudiar si se encuentran probados los presupuestos de la acción de dominio.

4- Fundamentos normativos

Es sabido que para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos axiológicos:

- (1) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;
- (2) ,Que se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbello
- (3) Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años. En la actualidad, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002, el término se redujo a 10 años, pero únicamente se empieza a contabilizar a partir de la fecha en que comenzó a regir la nueva ley (Ley 153 de 1887).
- (4) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Sobre este último presupuesto debe recordarse que la posesión apta para prescribir a voces del artículo 762 del C.C., demanda la concurrencia de tres elementos a saber: 1. *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 reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)*.

Contrario sensu, la tenencia es “*la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre; del dueño (...) lo que (...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno (...)*”-art. 775 del C.C.-

Frente a los dos primeros presupuestos, el Juzgado encuentra que se encuentran probados, pues en la diligencia de inspección judicial se pudo corroborar que los inmuebles corresponden a los indicados en la demanda y en la demanda de reconvención (archivo de inspección judicial obrante en el cuaderno uno.

Tampoco no hay impedimento alguno para que los inmuebles puedan ser adquiridos a través de la usucapión, pues de acuerdo al estudio de los folios de matrícula inmobiliaria No 50N-20190652 y 50N-20190607, se establece que los inmuebles se encuentran en propiedad de las demandadas ADRIANA y MÓNICA LONDOÑO.

En relación con los demás presupuestos, como los actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de tiempo que la ley establece.

Como es sabido el término prescriptivo a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002, se redujo a 10 años, pero únicamente se empieza a contabilizar a partir de la fecha en que comenzó a regir la nueva ley (Ley 153 de 1887).

Frente al tiempo, la demandante alega que desde diciembre de 1998 ingresó al predio con anuencia de uno de los propietarios GUILLERMO LONDOÑO GALVIS, en virtud a que él y la demandante NUBIA STELLA

BEJARANO habían celebrado una promesa de compraventa en relación con los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20190652 y 50N-20190607, y ubicados en la calle 149 No 43- 03 apartamento 403 y garaje 01.

De la lectura del documento que reposa a folio 2 se establece que GUILLERMO LONDOÑO GALVIS se obliga a transferir el derecho de propiedad y posesión a NUBIA STELLA BEJARANO de los inmuebles identificados con folio de matrícula No 50N-20190652 y 50N-20190607, y ubicados en la calle 149 No 43- 03 apartamento 403 y garaje 01.

Que para la firma de ese documento la promitente compradora toma posesión el día en que se suscribe.

Que para efecto del cumplimiento de la promesa se estableció como fecha para la firma de la escritura de compraventa el 4 de febrero de 2004 a las 10:00 a.m. en la Notaria 33 del círculo de Bogotá.

De lo anterior se coligen dos cosas, que la intención del promitente vendedor fue la de transferir el 100% de la propiedad -siendo que éste solo tiene el 50% conforme a la anotación 3 de los folios No 50N-20190652 y 50N-20190607.

Que contrario a lo afirmado por la demandante, la posesión no fue transferida, por un lado, porque la promesa de compraventa que exhibe la demandante generó una obligación de suscribir un documento – contrato de venta- con el cual, finalmente puede concluirse que el titular del derecho del dominio ha efectuado la tradición en los términos del artículo 740 del C.C.

Precisamente es la cláusula cuarta del contrato la que evidencia que, será en fecha posterior cuando se perfeccionará venta, pues incluso se puede ver que la promitente compradora dejó saldo pendiente diferido en cuotas.

Además, el promitente vendedor no podía disponer de la totalidad del inmueble, pues éste, solo era propietario del 50% para el momento en que se firmó la promesa de compraventa.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en reiterada jurisprudencia, ha indicado que por regla general el contrato de promesa de compraventa no implica la entrega de la posesión del bien. Así lo afirmó en sentencia del 30 de julio de 2010 dentro del expediente No 11001-3103-014-2005-00154-01, indicó:

“(...) Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. –se resalta-

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.(...)”

En la misma decisión, la Corporación trae a colación un precedente de antaño, en el que indicó cómo distingue si el comprador recibe el bien prometido en venta a título de mera tenencia o en posesión.

Frente a ese aspecto indicó la misma Corporación:

(...)la promesa no es por sí misma “un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa” (CCXLIII, 530), salvo “que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa” (CLXVI, 51), y para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pág. 51)”.-se subraya-

El contrato de promesa con el cual la demandante justifica su posesión, refiere en su cláusula primera que aunque la intención del vendedor fue la de prometer en venta y de entregar el inmueble, lo cierto es que esa manifestación es contraria al derecho pues se reitera, únicamente tenía la propiedad de una cuota parte del inmueble, y era necesario contar con el otro condueño -Luz Myriam Toro Garrido- ratificara igualmente la venta de cosa ajena conforme lo prevé el art. 1874 del C.C.

Por otra parte, el hecho que la demandante aceptara y reconozca que ingresó al inmueble en virtud a un contrato de promesa de compraventa, de entrada reconoce dominio ajeno, pues de ello se infiere porque acepta que la tradición no se ha efectuado por parte del dueño y que el contrato ha sido incumplido.

A esto se suma, que en el interrogatorio que efectuó el Despacho a la demandante en la audiencia inicial, ésta manifestó que quien vendió el inmueble no asistió a la cita en la Notaria pactada previamente en el contrato de promesa, lo que evidencia que la demandante aun reconocía la propiedad de GUILLERMO LONDOÑO GALVIS, pues incluso manifestó que hubo un incumplimiento por parte de éste.

Como en este caso la demandante se proclama poseedora en virtud de un contrato de promesa de compraventa, hay que establecer entonces si fue la mera tenencia muto a posesión, en otras palabras, si hubo o no una interversión del título.

Respecto a la necesidad de probar la interversión del título, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil-, en sentencia SC 12323 del 11 de septiembre de 2015 indicó lo siguiente:

“(...)

Quien deriva por virtud del negocio jurídico, derechos del verus domini y se pretende poseedor, debe mostrar sin penumbra alguna que interversó su condición de tenedor por la de poseedor. Muy por el contrario, si pretende el cumplimiento del contrato, debe aceptar expresamente la existencia del mismo y pregonar que su tradente es verdaderamente propietario para que haya tradición válida; ahora, si repudia el negocio jurídico para amotinarse contra la convención debe aportar prueba convincente de su disentiendo de los derechos del causahabiente, demostrando la transformación de tenedor por la de propietario. Solamente rechazando ese negocio jurídico puede tornar su condición de tenedor en poseedor. (...) – se resalta-

Partiendo del anterior precedente, de manera preliminar encuentra el Juzgado que la demandante no ha desconocido la promesa de compraventa que dio paso a la situación de tenencia desde 1998, es más, reconoció en el interrogatorio su intención de cumplirlo, pues según, asistió a la cita pactada en la notaria.

Continuando con el análisis, en la contestación de la demanda el apoderado de las demandadas manifestó que Guillermo Londoño Galvis (el promitente vendedor) falleció el 9 de noviembre de 2004, época desde la cual, según la demandante, Nubia Bejarano, dejó de consignar los cánones de arrendamiento a la hermana del señor Londoño, esto es, a Libia Londoño , pues según, existía un contrato de administración sobre los inmuebles que pretende adquirir a través de la usucapión.

Vale la pena resaltar que la demandante no desconoció ni tachó de falso ninguno de los documentos que militan a folios 212 a 290, los cuales revelan una serie de recibos en los que la demandante fungía como administradora del inmueble objeto de pertenencia, allí se observa que Nubia Bejarano –demandante- expidió estos recibos por concepto de cánones de arrendamiento.

Desde luego que esto apoya la tesis que se ha venido decantando desde líneas anteriores, esto es, que la demandante ingresó a los inmuebles como tenedora y no como poseedora desde diciembre de 1998.

Empero, el procurador judicial de las demandadas manifestó en la contestación de la demanda y en sus alegatos de conclusión que desde que falleció GUILLERMO LONDOÑO GALVIS, la demandante dejó de consignar los cánones de arrendamiento sin justificación alguna, hecho que podría tomarse como una revelación en contra de los propietarios. De manera que, esa situación de tenencia podría haber cesado desde el 9 de noviembre de 2004.

Siendo ello así, habrá que estudiar si esa posesión que dice tener la demandante ha sido exteriorizada ante la comunidad, y si además ha sido pacífica con posterioridad al 9 de noviembre de 2004.

De acuerdo a las pruebas documentales que reposan en el expediente y que fueron allegadas con la contestación de la demanda, junto con el expediente que allegó la Fiscalía 161 Unidad Tercera contra la Fe Pública y Patrimonio Económico, se establece que en el año 2011 las demandantes interpusieron proceso abreviado de rendición provocada de cuentas, acción que fue denegada pues según el documento – contrato de administración- no ha podido establecerse su autenticidad ante pues éste obedece a una copia a color.

También las demandadas efectuaron denuncia penal ante la autoridad competente en contra de la aquí demandante por estafa y falsedad de documento en el año 2013.

Y en el año 2015, las demandadas iniciaron proceso de restitución de bien inmueble en contra de Alejandro Sánchez y María Nubia Díaz Londoño, acción que correspondió al Juzgado 18 Civil Municipal de Bogotá terminó con sentencia desestimatoria calendada 12 de mayo de 2016 por falta de legitimación en la causa por activa, ante la ausencia de contrato de arrendamiento entre Mónica Londoño y Adriana Londoño con respecto a los arrendatarios.

La testigo María Nubia Díaz Londoño manifestó ser arrendataria de la demandante desde hace 16 años, desconoció a las demandadas, y que la demandante Nubia Estela Bejarano, ha sido la persona que ha estado pendiente del apartamento. Agregó que la demandante ha hecho el cambio de pisos, y arreglo de humedad y reconoció como propietaria a la demandante Nubia Estela Bejarano.

Alejandro Sánchez, manifestó conocer a la demandante Nubia Estela Bejarano, que actualmente es arrendatario desde 2005, agregó, que hace un tiempo Alfredo Londoño con una señora, fueron al apartamento 403 manifestando ser los dueños del apartamento, situación que señaló es ajena a él.

Indicó además que quien ha efectuado a arreglos al apartamento ha sido la demandante.

Fernando Noreña, manifestó trabajar para la demandante, la conoce desde hace unos 16 años, pues es la persona que ha efectuado los arreglos locativos –pintura y arreglo eléctrico- al apartamento 403 de la calle 149 No 53-35 de esta ciudad y manifestó desconocer a las demandadas.

Del estudio en conjunto de las pruebas adosadas, encuentra esta judicatura que la interversión del título está probada, la demandante demostró que con posterioridad al fallecimiento de GUILLERMO LONDOÑO GALVIS la cual acaeció 9 de noviembre de 2004, asumió la posesión del mismo arrendándolo y sin rendir cuentas a nadie.

No obstante, ese elemento solo demuestra que la demandante tiene el corpus, es decir, que en su poder se encuentra el inmueble al punto que ella es la que los arrienda, como así lo afirmaron los testigos María Nubia Díaz Londoño y Alejandro Sánchez.

Del caudal probatorio, se establece que la posesión de la demandante no ha pacífica, pues en efecto, las actuales propietarias han entablado varias acciones judiciales en contra de la demandante con el fin de

establecer porque ha dejó de consignar los cánones y a recuperar el inmueble.

Si bien no se ha establecido la falsedad de la promesa de compraventa y del contrato de administración, por parte de la autoridad judicial competente, son son documentos que indican que existe un interés por parte de las actuales propietarias en recuperar la posesión al punto que dentro del trámite de este asunto interpusieron demanda de reconvención con el fin de que sea reivindicado.

A lo anterior se agrega, que el testigo Alejandro Sánchez, manifestó que al inmueble comparecieron Alfredo Londoño con una señora aduciendo ser propietarios de los inmuebles, afirmación que coincide con el poder general que obra a folios 7 al 13 del archivo 6 y folio 34 del cuaderno uno y el de la Fiscalía, en el que Adriana Londoño confiere poder Alfredo Londoño Galvis, siendo la poderdante unas de las propietarias del inmueble.

Hay que tener en cuenta que la única testigo que reconoció como dueña a la demandante fue María Nubia Díaz Londoño, arrendataria al igual que Alejandro Sánchez, sin embargo, ello no es suficiente para tener por demostrados los actos de señor y dueño, como quiera que ese acto debe ser público exteriorizado hacia la comunidad en general. Hecho que no ocurre en este caso, pues los testigos son arrendatarios de la demandante, lo que demuestra una dependencia contractual con la actora.

En cuanto a la atestación de Luis Fernando Noreña, si bien éste manifestó que la demandante Nubia es la persona que la ha efectuado mejoras y mantenimiento al inmueble, afirmación que coinciden con lo dicho por María Nubia Díaz Londoño, sin embargo, varios de los documentos aportados por la demandada en reconvención revelan que los arreglos por pintura y mantenimiento se han efectuado en marzo de 2011 y julio de 2017.

En conclusión, pese a que está demostrado la interversión del título y que la demandante tiene el corpus de los inmuebles, el *animus* está en

duda, por un lado, porque quienes califican como dueña son arrendatarios de la demandante, y el tercer testigo no la reconoció como dueña.

Por otro lado, los actos de señor dueño probados datan a partir de 2011 y 2017, lo cual no guarda coherencia con lo dichos por la testigo María Nubia Díaz Londoño que entre 2005 y 2006 se hicieron cambios de piso, pues de las pruebas adosas se establece lo contrario.

En cuanto a la disposición al arrendamiento del apartamento, ello no significa acto de señor y dueño porque las reglas de la experiencia demuestran que para arrendar no es necesario ser el titular del derecho dominio.

Respecto al pago de impuestos, la demandante demostró el pago de las anualidades 2014, 2015 y 2016, es decir, un periodo muy inferior al indicado en la demanda –más de 10 años-.

Por último, es notable que las demandadas han adelantado varias acciones judiciales en contra de la demandante, también han enviado personas al inmueble en virtud de un mandato para reclamar el inmueble, estos hechos demuestran que la posesión no ha sido pacífica.

En síntesis, el despacho negará las pretensiones de la demandas, porque no encuentra reunidos todos los presupuestos axiológicos como quiera que la posesión no ha sido tranquila ni pacífica, y, los actos de señor y dueño se reducen a menos de 10 años teniendo en cuenta que la demanda fue presentada en agosto de 2016 y los actos positivos se gestan a partir de 2011.

Como no están probados los presupuestos, y ello da lugar a despachar las pretensiones, por sustracción de materia no hay lugar al estudio de las excepciones de mérito propuestas por las demandadas.

5.- DE LA ACCIÓN DE DOMINIO

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, ha decantado los siguientes elementos axiológicos que integran el juicio reivindicatorio «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*»¹.

Dicho lo anterior, es del caso estudiar si esos requisitos se encuentran probados.

A) EL DOMINIO EN CABEZA DE LA DEMANDANTE y B) LA POSESIÓN DE LA DEMANDADA.-

Sobre este aspecto, resulta imperioso advertir que las demandantes no aportaron ni en la demanda de reconvención como tampoco en la contestación de la demanda de pertenencia copia de las escrituras adjudicación de la sucesión del causante Oscar José Londoño, de la compra de derechos de cuota y de la sucesión de Guillermo Londoño Galvis.

Frente a este aspecto, resulta importante traer a colación lo reiterado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3493 del 20 de marzo de 2014, en la que abordó la confrontación de títulos.

Al respecto indicó:

“(…)

Sobre este particular recientemente indicó:

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de 8 de agosto de 2016, expediente 00213.

“Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: “En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1º Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sents., 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio 1957, LXXXIX, 435)” (CSJ SC 3493 2014 del 20 de marzo de 2014, rad. 05045 3103 001 2007 00120 01)” – se resalta-

En palabras sencillas, para que triunfe la acción de dominio contra el poseedor que dice estar antes que del propietario reivindicante, éste último, debe demostrar una cadena ininterrumpida de títulos, lo cual brilla por su ausencia.

Y no se diga que con el registro inmobiliario se prueba el dominio de los inmuebles por parte de las demandantes, pues al respecto es prolifera la jurisprudencia que ahondado sobre ese aspecto.

“En opinión del recurrente, el certificado de tradición y libertad sí prueba la propiedad de la entidad actora sobre el inmueble pretendido en reivindicación, contrario a la posición que asumió el Tribunal al considerar que para demostrar el dominio es necesario aducir el título mediante el cual se adquirió el bien. Pues bien, frente a tal manera de razonar es preciso memorar la jurisprudencia tradicional y pacífica de esta Corporación, que a tal respecto tiene por sentado lo siguiente:

Los certificados expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, ‘mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas’. De manera que si bien estos certificados son documentos públicos, de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, su alcance probatorio, de acuerdo con el 264 ibidem, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adujeron para su inscripción, pero en manera alguna prueban por sí solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes.

*Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. **Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio.** (CSJ SC 12 nov. 1986. GJ CLXXXIV, 2423, p. 339) (negrilla fuera de texto). –se resalta-*

Acogiendo la posición del máximo órgano de la jurisdicción ordinaria, era carga de las demandantes probar que tienen título idóneo para refutar la posesión de la demandada (art. 167 del C.G.P.) y además la cadena de títulos que anteceden, pues la demandada en reconvención alegó una posesión mucho anterior a la adjudicación que por sucesión les fue otorgada la propiedad.

Además, tampoco asistieron a la audiencia inicial, tampoco justificaron inasistencia, comportamiento procesal que da al traste a tener por cierto los hechos susceptibles de confesión, como lo es, que la demandada es poseedora, sin embargo, ello no es sufriente para salir abantes sus suplicas, toda vez que en este caso particular se trata de enfrentar los títulos, por un lado el del propietario inscrito versus la posesión, siendo lo primero lo que está ausente y ello suficiente para negar las pretensiones, pues no es plausible continuar con el estudio de los demás presupuestos pues es necesaria la concurrencia de estos.

Como quiera que no están probados los presupuestos, por sustracción de materia no hay lugar al estudio de las defensas propuestas por la demandada en reconvención.

En consecuencia se negaran las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

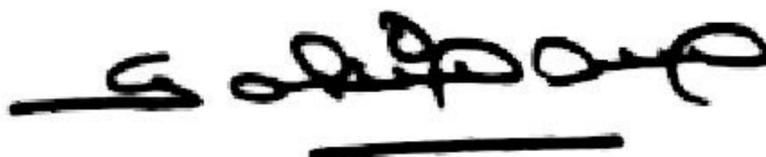
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal y de reconvención, conforme a lo analizado en precedencia.

SEGUNDO: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandante. Inclúyase en esta la suma de \$ 1'500.000.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante dentro de la demanda de reconvención. Inclúyase en esta la suma de \$ 1'500.000. Liquidense.

CUARTO: Ordenar el levantamiento de las inscripción de la demanda en los folios de matrícula No 50N-20190652 y 50N-20190607. Oficiese a l Oficina de Registro pertinente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

JUEZ

de