



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C. Siete (7) de abril de dos mil veintiuno (2021).-

REF: PROCESO REIVINDICATORIO No.110014003049-2017-01344-00.

DEMANDANTE: REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ.-

DEMANDADOS: TERESA DE JESUS ALCANTAR, MARIBEL NIÑO ALCANTAR Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR – DEMANDANTE EN RECONVENCION EN DEMANDA DE PERTENENCIA en contra de REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ.-

ASUNTO:

Evacuadas las etapas procesales consagradas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se procede a emitir sentencia escrita dentro del término legal, conforme lo autoriza el inciso 3º numeral 5º del art. 373 *ibidem*.

I. ANTECEDENTES

1º. REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de TERESA DE JESUS ALCANTARA, MARIBEL NIÑO ALCANTARA y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTARA, para que a través del procedimiento verbal se declare: i) que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, el inmueble lote de terreno junto con la edificación allí levantada, marcado con el No. 24 de la manzana 4D3 en el plano de división del lote de mayor extensión, marcado con la letra A, ubicado en la calle 133 No. 148B-14 de Bogotá, Barrio Lisboa de la localidad de Suba, el cual tiene una extensión superficial de 55.35 mts identificado con los siguientes LINDEROS GENERALES: POR

143

EL NORTE: En 6 mts, linda con terrenos de Pedro Campos. POR EL SUR: En 6 mts, linda con vía pública. ORIENTE: En longitud de 9.10 mts, linda con lote 25 de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE: En longitud de 9.35 mts, linda con lote 23 de la misma manzana y urbanización, tal como consta en la escritura pública No.3325 del 29 de julio de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá. ii) Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene a los demandados a restituir a favor de REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, el inmueble mencionado iii) Que los demandados deberán pagar al demandante el valor de los frutos naturales y civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse los demandados de poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, iv) Que el demandante no está obligado por ser los poseedores de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el artículo 965 del C.C., v) Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles. vi) Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación y se inscriba la sentencia en la oficina de instrumentos públicos.

2º. Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes hechos aducidos por la parte demandante:

Mediante escritura pública No.3325 del 29 de julio de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá, el señor REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, adquirió por compra hecha a los señores FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCÍO NIÑO PULIDO y ROSALBA PULIDO PELAEZ, el inmueble lote de terreno junto con la edificación allí levantada, marcado con el No. 24 de la manzana 4D3 en el plano de división del lote de mayor extensión, marcado con la letra A, ubicado en la calle 133 No. 148B-14 de Bogotá, Barrio Lisboa de la localidad de Suba, el cual tiene una extensión superficial de 55.35 mts identificado con los siguientes LINDERO GENERALES: POR EL NORTE: En 6 mts, linda con terrenos de Pedro Campos. POR EL SUR: En 6 mts, linda con vía

pública. ORIENTE: En longitud de 9.10 mts, linda con lote 25 de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE: En longitud de 9.35 mts, linda con lote 23 de la misma manzana y urbanización, tal como consta en la escritura pública No.3325 del 29 de julio de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá.

Los señores FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCIO NIÑO PULIDO Y ROSALBA PULIDO PELAEZ, a su vez, habían adquirido el inmueble referido por adjudicación en la sucesión del causante EDILBERTO NIÑO NIÑO, mediante sentencia del 24 de abril de 2009, proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá.

El demandante no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, bajo la matrícula inmobiliaria 50N-20010613.

Los registros anteriores al de la Escritura Pública 3325 de fecha 29 de julio de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá, se encuentran cancelados, al tenor del artículo 789 del C.C, con anterioridad de 26 años, hasta llegar al último registro, es decir, el indicado en el hecho anterior, razón por la cual se encuentra vigente.

Que el demandante adquirió el dominio del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita, de quienes eran sus verdaderos dueños, es decir, los señor FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCIO NIÑO PULIDO Y ROSALBA PULIDO PELÁEZ, y ésta a su vez adquirieron de igual manera el dominio ya que se tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

El demandante se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tienen en la actualidad los señores TERESA DE JESUS ALCANTAR, MARIBEL NIÑO ALCANTAR Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR.

Que al momento de la entrega del inmueble, éste estaba habilitado por los señores TERESA DE JESUS ALCANTAR, MARIBEL NIÑO ALCANTAR Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR, a quienes se les manifestó que el demandante era el nuevo propietario y que necesitaba el inmueble desocupado. No obstante, dichos ocupantes pidieron

146

permiso al actor para habitar el inmueble en forma gratuita hasta el 15 de abril de 2016, habida cuenta que ellos llevaban varios años viviendo en ese lugar, por lo que el demandante consintió que los demandados habitaran el inmueble hasta la fecha antes indicada.

Que para el 15 de abril de 2016, el demandante fue a recibir su inmueble, pero los señores TERESA DE JESUS ALCANTAR, MARIBEL NIÑO ALCANTAR Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR, se negaron a desocupar el inmueble objeto de la presente demanda.

El consentimiento expresado por el demandante ha cesado, así las cosas, los demandados entraron en posesión mediante circunstancias violentas, pues con fecha 15 de abril de 2016, aprovechando el permiso que les dio el propietario, se posesionaron del inmueble, y desde entonces han ejercido posesión violenta, prohibiendo al actor su ingreso llegando a proferir amenazas en caso de que acceda al inmueble.

Que los demandados empezaron a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde el 15 de abril de 2016, reputándose públicamente como dueños sin serlo, pues su posesión se derivó de actos violentos, por lo que están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble objeto de este proceso.

3º. Por auto de fecha 22 de noviembre de 2017, se admitió la demanda, la cual se notificó al extremo demandado quienes solicitaron el beneficio de amparo de pobreza, por lo cual se les designó un abogado para que los defendiera en la presente contención litigiosa. Dentro del término legal, la abogada designada a nombre de los demandados, procedió a contestar la demanda, negando los hechos 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 y 19, oponiéndose totalmente a las pretensiones esgrimidas por el demandante y formuló las excepciones de fondo que denominó: FALTA DE DERECHO Y ACCION, PRESCRIPCION A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA, EXTINCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ACTOR SOBRE EL INMUEBLE QUE RECLAMA POR PRESCRIPCION.

Se fundamentan los anteriores medios defensivos en el hecho de haberse extinguido el derecho de propiedad del actor y sus sucesores sobre el inmueble reclamado, habiendo operado la prescripción, por

cuanto se aduce que los demandados, han vivido en el inmueble en cuestión desde enero de 1995, y luego del fallecimiento del compañero permanente de la demandada TERESA DE JESUS ALCANTAR, ha ejercido actos de señora y dueña, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince (15) años.

4.- Igualmente la demandada TERESA DE JESUS ALCANTAR, formuló demanda de RECONVENCION en contra del demandante REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, solicitando se hagan las siguientes declaraciones: i) Que se declare que la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, adquirió por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con todas sus mejoras, el dominio pleno y absoluto del inmueble urbano ubicado en la calle 133 No. 148B-14 de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50N-020010613 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. ii) Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la cancelación del registro de propiedad del señor REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, anterior propietario del bien inmueble y se ordene la inscripción de la sentencia por la cual se declare la propiedad de la demandante, TERESA DE JESUS ALCANTAR en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-020010613 de la Oficina de Registro de esta ciudad iii) Se condene en costas procesales a la parte demandada.

4.1. Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes HECHOS:

Que la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR fue compañera permanente de EDILBERTO NIÑO NIÑO (q.e.p.d.), desde el mes de enero de 1995 y de esa unión nacieron los hijos MARIBEL Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR.

EDILBERTO NIÑO NIÑO, falleció en Bogotá el día 4 de octubre de 2002, y desde ese momento, TERESA DE JESUS ALCANTAR, ha poseído materialmente en su totalidad el bien inmueble objeto de la litis, ejerciendo actos de señora y dueña.

Según la escritura pública 5141 del 20 junio de 1989, EDILBERTO NIÑO, excompañero permanente de la demandante, adquirió la propiedad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria

143

50N-20010613, cuyos linderos y especificaciones se encuentran ya anotados.

Según la escritura pública No. 4141 del 20 de junio de 1989 corrida en la Notaría 2ª de Bogotá, los señores FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCIO NIÑO PULIDO Y ROSALBA PULIDO PELAEZ, efectuaron venta del inmueble objeto de la litis al señor REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, sin obtener la posesión del bien.

Que el señor REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, nunca recibió la tenencia material del inmueble y de ningún modo ha ejercido actos de señor y dueño sobre el mismo.

Que la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, ha vivido en el inmueble objeto de este litigio desde enero de 1995 y luego del fallecimiento de su compañero permanente, ha ejercido actor de señora y dueña, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de quince años, y sin ocultarse de quienes han tenido derecho a oponerse a ella y no ha reconocido dominio ni otros derechos a personas distintas de sí misma.

Que así mismo, ha hecho ostensible su intención manifiesta de ser dueña, mediante el ejercicio público de actos como lo son la cancelación periódica de los servicios públicos e impuestos, el uso y goce del inmueble, todos ellos ejercidos de modo libre, independiente y de forma excluyente.

Que los señores FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCIO NIÑO PULIDO Y ROSALBA PULIDO PELAEZ, en los últimos 20 años no han ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble, ya que ha sido la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, quien ha usado y gozado del bien, haciéndose cargo del mantenimiento, reparación y cuidados que el inmueble ha requerido durante más de quince años.

El 25 de octubre de 2016, la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, instauró querella por perturbación a la posesión ante la Inspección de Policía de Suba, en virtud de los hechos efectuados por REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, quien buscaba ejercer presiones a la actora para la entrega del bien inmueble.

4.2. Mediante auto del 12 de octubre de 2018, se admitió la demanda de reconvención de pertenencia en contra de REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, ordenando el emplazamiento a las demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble en cuestión y las demás determinaciones que exige la ley procesal.

Notificado en legal forma de la demanda de reconvención, el extremo demandado –demandante en reivindicación – procedió a contestarla oponiéndose a las pretensiones de la misma, negando algunos hechos, y solicitando que se prueben otros, formulando igualmente excepciones de mérito las cuales denominó: i) DE MALA FE, ii) CARENCIA DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR, iii) ABUSO DEL DERECHO iv) LA GENERICA.

Se fundamentan en resumen estos medios defensivos en que, TERESA DE JESUS ALCÁNTAR, nunca ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble, comoquiera que al enterarse que REINALDO BUITRAGO, era el dueño del inmueble, pidió permiso al mismo para habitar el bien en forma gratuita hasta el día 15 de abril de 2016, habida cuenta que ella llevaba varios años viviendo en ese lugar, por lo que la permanencia de la demandante en ese lugar es una mera tenencia, además de que a pesar de que fue citada, ella no quiso comparecer al proceso de sucesión del causante EDILBERTO NIÑO NIÑO, el cual se adelantó en el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá, y tampoco permitió que sus hijos reclamaran sus derechos como hijos extramatrimoniales del mencionado causante.

Igualmente se notificó al curador ad-litem designado para representar a las personas indeterminadas, quien guardó silencio al respecto.

5. Seguidamente se evacuaron las etapas procesales establecidas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, conforme a las previsiones señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso. Practicadas las pruebas decretadas y habiéndose corrido traslado a las partes para alegar de conclusión y no existiendo irregularidad alguna que tengan la virtualidad de viciar de nulidad la

actuación procesal surtida, es del caso proceder a dictar sentencia, teniendo en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídica procesal, tales como demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia del juez, no hay duda que concurren en este asunto y como no se observa causal que invalide lo actuado, se impone una decisión de mérito tanto en la demanda primigenia –reivindicatoria – como en la demanda de reconvención – prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio -.

1.- DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

1.2.- Es verdad averiguada que la acción reivindicatoria, conforme se desprende de las previsiones normativas contempladas en los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, implica necesariamente una contención litigiosa entre el propietario y el poseedor de un bien, y para que salga avante, como lo ha precisado la doctrina y la jurisprudencia, debe acreditarse en forma concurrente los siguientes presupuestos axiológicos: i) El dominio en el actor o reivindicante ii) La posesión en el demandado iii) Que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma. iv) Identidad del bien poseído con el que expresan los títulos aducidos por el actor.

1.3.- Empero, además de la imperiosa necesidad de demostrar los anteriores elementos, principalmente se le impone al demandante la carga de probar que él tiene mejor derecho sobre el bien que el demandado y para cumplir esta carga debe exhibir un título idóneo que junto al modo de adquisición, le confiere el derecho real sobre el mismo y que los títulos exhibidos son anteriores a la posesión del demandado, porque de lo contrario, si son posteriores a la posesión ejercida por el extremo pasivo, no se aniquila la presunción de dominio que ampara al poseedor.

De ahí que si el título del demandante, ya sea que provenga de su propio causante o de otro más remoto, es de fecha posterior a la del

comienzo de la posesión del demandado, inexorablemente debe triunfar éste, *“porque no se concibe, normalmente, que un dueño deje poseer sin razón a un tercero y venda el bien sin poseerlo; lo más probable, entonces, es que la posesión del último haya estado basada en algún derecho”* (Alessandri y Somarriva. Tratado de los Derechos Reales. Editorial Jurídica de Chile. Tomo 2, página 280).

En tales circunstancias, ha precisado la jurisprudencia que, *“si el título no es suficiente por sí solo, para que la reivindicación prospere, será necesario demostrar el derecho de propiedad del antecesor en el dominio, es decir, deberá acreditarse el derecho de dominio de este último y la circunstancia de que tal título es anterior a la posesión del demandado.”* (G.J. No. 2048, pág. 488). En otras palabras, se debe demostrar la cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, y será desde luego indispensable que el título comprenda un lapso superior al de la posesión del demandado, sea porque es anterior, ora porque, siendo posterior, se demostró la cadena ininterrumpida de los títulos que le precedían, hasta un momento antecedente al hecho posesorio.

En este sentido ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC15644 del 1º de Noviembre de 2016 lo siguiente: *“(...) como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce. Sobre el punto, la Corte tiene dicho que “como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...)”. Tratándose*

152

de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia” (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01). Y que: (...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaleciéndose de la aludida presunción acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica” (M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

1.4. Las precedentes consideraciones resultan pertinentes en el caso *sub examine*, porque por un lado, el demandante para fundamentar su pretensión reivindicatoria, esgrimió un título de dominio consistente en la Escritura Pública No. 3325 del 29 de julio de 2015, corrida en la Notaría 53 del Círculo Notarial de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20010613, y por su parte, los demandados aceptaron su condición de poseedores desde hace más de 15 años. En consecuencia, partiendo de estos supuestos fácticos, se entrará a analizar cuál de las partes en contienda tiene mejor derecho sobre el inmueble objeto de esta litis.

1.4.1. Con tal propósito, debe memorarse que, el título de dominio exhibido por el demandante REINALDO BUITRAGO RODRÍGUEZ (Escritura Pública 3325 del 29 de julio de 2015), tiene su origen en la compraventa celebrada con los señores FRANKLIN DUBAN NIÑO PULIDO, SONIA ROCIO NIÑO PULIDO y ROSALBA PULIDO PELAEZ, quienes a su vez habían adquirido el inmueble objeto de este litigio, por la adjudicación que se les había hecho dentro del juicio de sucesión del

causante EDILBERTO NIÑO, mediante sentencia del 24 de abril de 2009, proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá y registrada en la anotación No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20010613.

1.4.2. Por su parte, se encuentra acreditado con la prueba testimonial recepcionada en el proceso que, la demandada TERESA DE JESUS ALCANTAR, llegó a ocupar el predio en cuestión en virtud de la convivencia que tuvo con su compañero permanente EDILBERTO NIÑO NIÑO, quien para esa época figuraba como titular dominio del inmueble a reivindicar, y que producto de esa unión procrearon los hijos MARIBEL Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR, demandados en este litigio. Está igualmente demostrado que el señor NIÑO, falleció el día 4 de octubre de 2002 (folio 26 c-2).

Las declaraciones de MIRIAM PULIDO CAMACHO y JORGE ACOSTA NIBIA, son claras y responsivas al señalar que después de la muerte del señor EDILBERTO NIÑO, la demandada TERESA DE JESUS ALCANTAR, continuó viviendo en el inmueble en cuestión junto con sus dos hijos MARIBEL Y JOSE GREGORIO NIÑO, y que han realizado actos de señor y dueño sobre el referido predio después de la muerte de su compañero, posesión de manera pública, por cuanto a los ojos de los mismos testigos, estos consideran como verdaderos dueños a los aquí demandados, desde el momento de la muerte del señor NIÑO, ocurrida el día 4 de octubre de 2002. Es decir, la posesión que llevan ejerciendo los demandados data desde el año 2002.

Igualmente, los testigos FRANKLYN DUBAN NIÑO PULIDO y ROSALBA PULIDO PELAEZ, personas que le vendieron el predio al aquí demandante, en sus declaraciones recibidas en este juicio, manifestaron que nunca ejercieron la posesión sobre el mismo pues en ningún momento lo habitaron o lo usufructuaron, habida cuenta que les fue otorgada la propiedad a través de un juicio de sucesión donde los demandados no se hicieron parte como herederos del causante EDILBERTO NIÑO.

1.4.3. Puestas así las cosas, si bien, el demandante acreditó que efectivamente es titular de dominio del inmueble objeto de la reivindicación, no es menos cierto que, la posesión que ejercen los demandados, es anterior a la adquisición de la propiedad por parte del extremo actor, habida cuenta que, la cadena de títulos que se exhibe es posterior al año 2002, fecha en que la parte demandada empezó a poseer el bien, tal como quedó dilucidado en líneas anteriores.

En suma, el actor solo atinó a demostrar la calidad de propietario, únicamente presentó su titularidad inscrita como aparece en el folio de matrícula inmobiliaria allegado al plenario, omitiendo acreditar una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores que dataran de una época anterior al inicio de la posesión del extremo demandado, resultando improbadado un efecto de comunicabilidad entre propietarios, pues no debe perderse de vista que, no es suficiente para el buen suceso de la acción reivindicatoria, aportar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, sino resulta imperioso probar también el título registrado por sus antecesores, toda vez que, *"(...) el título, es decir, el acto o negocio que constituye la causa de la adquisición del derecho de dominio, se demuestra con él mismo, mediante su aducción en legal forma, pues el certificado del registrador sólo da cuenta del acto de su inscripción, porque como lo ha predicado la Corte (sent. de 9 de diciembre de 1999), 'En verdad grave desacierto del fallador fue haber dado por sentada la cadena de títulos con el mero certificado de registro, habida cuenta que cuando el actor en reivindicación acude, amén del suyo propio, a otros títulos que en el pasado legitimaron a quienes le precedieron, [...] en el entendido de que también los anteriores adquirentes tuvieron en verdad el derecho que transmitieron. Al fin, ese es el verdadero y genuino sentido de la palabra tradición, vale decir, que una labor de enlace revela lo armonioso que se muestran el pasado y el presente. Es obvio que para hurgar el pasado con dicha teleología, se imponga, además con necesidad absoluta, el allegamiento de los títulos contentivos de los negocios jurídicos mismos, para ver de establecer su contenido, sus alcances, efectos, reservas por las que hayan pasado los contratantes, circunstancias estas que bien pueden incidir en la condición versos domino en los eslabones de la cadena; y*

bien es verdad que son cosas todas que ni se barruntan con su sola referencia en el certificado del registrador".(Corte Suprema de Justicia. Exp. No.6788. Sentencia 10 de febrero de 2003).

La misma Corte Suprema de Justicia reiteró esa posición, en sentencia SC6037-2015 del 19 de mayo de 2015 advirtiéndole que: *"En otras palabras, si en casos como el que muestran estos autos o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo. Es lo que ordena, por lo demás los artículos 1760 del Código Civil y 265 del Código de Procedimiento Civil."*

1.4.4. Frente a este panorama, se arriba a la conclusión que, el demandante no cumplió con la carga de acreditar el derecho de propiedad del antecesor o antecesores en el dominio sobre el bien cuya reivindicación demanda, en razón a que al expediente no adosó materialmente los títulos de quienes precedieron en la propiedad del inmueble perseguido, por lo tanto, no hay prueba que justifique en él, un mejor derecho que el de los demandados, por abarcar un período superior a la posesión ejercida por aquéllos, por cuanto del documento cuyo cercenamiento funda la demanda no emerge la prueba de los mismos, o dicho de otro modo, con el folio de matrícula inmobiliaria no se prueba la cadena de títulos.

1.4.5. Entonces, si como se vislumbra, la acreditación del dominio del demandante data del 29 de julio de 2015, pues no se allegaron al haz probatorio los títulos antecedentes a esta fecha, y la posesión de los demandados empezó con la muerte del señor EDILBERTO NIÑO, ocurrida en el mes de octubre de 2002, no queda más que colegir que el derecho alegado por el reivindicante no se antepone a los poseedores, sin que se lograra desvirtuar la presunción prevista por el

artículo 762 del Código Civil, "El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"; para lo cual el dominio invocado debe ser anterior a la posesión alegada, ya que en caso contrario aquella condición que emerge *iuris tantum* permanecerá incólume, fracasando la reivindicación, como acaece en el *sub lite*.

1.4.6. Las anteriores consideraciones son suficientes para denegar las pretensiones incoadas por el demandante en reivindicación.

2.- DE LA ACCION DE PERTENENCIA:

2.1. En el *sub judice* pretende la demandante en reconvención TERESA DE JESUS ALCANTAR, la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble pretendido en reivindicación, por haberlo poseído en forma pública, ininterrumpida y pacífica desde el 4 de octubre de 2002, es decir, a partir del fallecimiento de su compañero permanente EDILBERTO NIÑO NIÑO, hace más de quince (15) años

2.2. Según las voces del numeral 1º del artículo 375 del C.G.P. la declaración de pertenencia puede ser pedida o ejercitada por todo aquél que pretenda adquirir un bien por prescripción. A su vez, el art. 673 del C.C., contempla como uno de los modos de adquirir el dominio, la prescripción, la cual conforme el artículo 2512 del C.C., está definida como un modo de adquirir las cosas (prescripción adquisitiva) o de extinguir las acciones o derechos ajenos (prescripción extintiva), y se ganan las cosas por prescripción adquisitiva por haberse poseído el bien durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los requisitos que exige la ley para tales efectos, según lo advierte el Art. 2512 del Código Civil.

La prescripción adquisitiva se estructura sobre la posesión material de las cosas o de los bienes, es decir, en la tenencia con el ánimo de señor y dueño conforme lo dispone el art. 762 del C.C.,

157

situación que desde luego debe acreditarse en toda su dimensión, esto es, demostrando los elementos integrantes del fenómeno posesorio como son el corpus y el animus. El corpus, se evidencia por el poder físico o material que se tiene sobre el bien y, el animus conformado por la intención de comportarse y actuar como verdadero dueño frente a los demás. De acuerdo con el art. 2527 del C.C., la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria y extraordinaria. Mientras que la prescripción ordinaria requiere de la existencia de un justo título, la extraordinaria no necesita título alguno, como lo advierte el art. 2531 del C.C. presumiéndose en ella la buena fe.

2.3. En el caso que nos ocupa, la prescripción invocada es la extraordinaria. Para adquirir por este sistema el dominio de las cosas, conforme lo dispone el art. 2531 del C.C., modificado por el art. 6 de la ley 791 del 2002 se requiere acreditar el ejercicio de la posesión material por un término de 10 años ininterrumpidos, además de establecerse que el inmueble a usucapir no sea imprescriptible o de propiedad de la entidades de derecho público.

2.4. Con el propósito de establecer los supuestos anteriores, se allegaron y se practicaron las siguientes probanzas:

a) Certificado de libertad No. 50N-20010613, respecto del inmueble ubicado en la calle 133 No. 148-14 de Bogotá.

b) Recibos cancelados de los impuestos prediales correspondientes a los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, respecto del inmueble objeto del litigio.

c) Copia de la Escritura Pública No. 3325 del 29 de julio de 2015.-

d) Informe consolidado de la localización del predio trabado en esta litis, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá.

e) Copia de una querella policiva formulada por TERESA DE JESUS ALCANTANTAR en contra REINALDO BUITRATO RODRIGUEZ.

- f) Registro de defunción de EDILBERTO NIÑO NIÑO.
- g) Registros civiles de nacimiento de MARIBEL Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR.
- h) Solicitud de instalación del servicio de gas natural.
- i) Recibos del servicio público de gas, a nombre de TERESA DE JESUS ALCANTAR.
- j) Recibos y facturas correspondientes al servicio prestado por la empresa Conexión Digital a nombre de TERESA DE JESUS ALCANTAR.
- k) Se practicó inspección judicial al inmueble objeto de esta pertenencia, donde se verificó la ocupación material por parte de la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, quien atendió la diligencia, constatándose la existencia del predio, con sus linderos, anexidades y demás características físicas del mismo.
- l) Se recepcionó interrogatorio al demandado en reconvencción, REINALDO BUITRAGO RODRIGUEZ, propietario del inmueble objeto de este litigio, quien afirmó que, las personas que le vendieron el inmueble, le mostraron la casa pero al estar ocupado por personas diferentes a los vendedores les concedió a éstos un término para que lo desocuparan lo cual no se cumplió. Es decir, el comprador –aquí demandado – nunca recibió materialmente el predio en cuestión, ni tampoco acreditó idóneamente que el nuevo propietario hubiese celebrado algún contrato de tenencia con los ocupantes materiales del predio, todo ello conduce a inferir que la demandante TERESA DE JESUS ALCANTAR, prosiguió detentándolo materialmente después de la venta que realizaron los herederos de EDILBERTO NIÑO con el aquí demandado en reconvencción, toda vez que estos nunca le garantizaron la posesión al comprador.
- m) En el interrogatorio recibido a TERESA DE JESUS ALCANTAR, ésta manifestó que, hacía unos 24 años había llegado al predio objeto de esta contención a convivir con su compañero permanente EDILBERTO NIÑO, con quien procrearon dos hijos. Afirma que, no conoce al señor REINALDO BUITRAGO, y que después de la

muerte de su compañero continuó viviendo allí junto con sus hijos. Aduce que, levantó la casa junto con su compañero y que hizo mejoras al mismo y es la que paga los impuestos sobre el bien. Agrega que no se hizo parte en el proceso de sucesión que adelantaron los hijos legítimos del señor EDILBERTO NIÑO.

n) Se le recibió declaración a la testigo MIRIAM PULIDO CAMACHO, quien adujo que la señor TERESA DE JESUS ALCANTAR, llegó a vivir en el bien objeto de esta litis, hace aproximadamente unos 25 años, en razón a que EDILBERTO NIÑO, la llevó a vivir allí y que en este entonces, el predio todavía no tenía plancha ni estaba construido completamente, y que después de la muerte del señor NIÑO, la demandante junto con sus hijos siguió viviendo en esa casa, realizando mejoras a la misma, arreglando la fachada, los pisos, vidrios y las puertas y que además ha arrendado una pieza para la ayuda de pagar los servicios.

o) Igualmente se recepcionó testimonio a JORGE ACOSTA NIBIA, quien declaró que conocía a TERESA DE JESUS ALCANTAR, pues ella llegó a vivir a ese predio con el papá de los hijos de ella, el señor NIÑO, en el año 1995, cuando eso el predio no estaba totalmente construido y después hicieron una plancha. Dicho testigo considera como dueña del predio a la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, porque siempre a vivido ahí, y que además ha arrendado una pieza en el segundo piso.

p) Se recibió declaración a FRANKLIN DUBAN NIÑO, quien fue una de las personas que le vendió el predio al demandante en reivindicación REINALDO BUITRAGO. Este testigo manifestó que nunca habitó ni ejerció posesión alguna sobre el inmueble enajenado. Afirma que no le entregó en virtud del contrato de compraventa el predio al comprador REINALDO BUITRAGO, porque *“él tenía que cuadrar la entrega era con la señora Teresa”* y no sabe si tuvieron posteriormente comunicación para la entrega. Asegura que abrieron la sucesión de su señor padre EDILBERTO NIÑO, en donde se citó a la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, y a sus hijos, pero no se hicieron presentes en la sucesión.

q) Igualmente se le recepcionó testimonio a ROSALBA PULIDO, persona que igualmente fungió como vendedora del predio al señor REINALDO BUITRAGO, quien afirma que tenía conocimiento que la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR convivía con EDILBERTO NIÑO, hacía unos 20 años y que iniciaron la sucesión de éste causante en un juzgado porque había menores de edad, donde se citó a TERESA DE JESUS ALCANTAR, pero que no quiso hacerse parte porque se negó a aportar los registros de nacimiento de sus hijos para que fueran reconocidos en el juicio de sucesión.

2.5. Al analizar, en conjunto las pruebas anteriormente relacionadas conforme a las reglas de la sana crítica y la experiencia, según lo indica el art. 176 del C.G.P., emerge que se cumplen las condiciones para que el demandante TERESA DE JESUS ALCANTAR pueda adquirir el inmueble relatado por el sistema de la prescripción extraordinaria de dominio, toda vez que se acreditó que, lleva poseyendo el inmueble pretendido por un lapso superior a los diez años, puesto que está probado con las pruebas testimoniales aunadas a las documentales adosadas al plenario, que la referida prescribiente llegó a ocupar el predio en virtud de la convivencia que tuvo con el antiguo propietario EDILBERTO NIÑO, con quien procreó los hijos MARIBEL Y JOSE GREGORIO NIÑO ALCANTAR. Dicha posesión empezó a ejercerla en forma exclusiva a partir de la muerte de su compañero, es decir, desde el mes de octubre de 2002.

Ciertamente se evidencia que, dicha posesión ha sido ininterrumpida y pacífica, pues a pesar que después de que los herederos reconocidos en la sucesión de EDILBERTO NIÑO, vendieran la propiedad a REINALDO BUITRAGO, éste la ha requerido para la entrega material del inmueble, sin embargo, TERESA DE JESUS ALCANTAR, se ha comportado como señora y dueña. Al menos no se probó en este proceso, que la referida poseedora después de la venta del predio haya hecho algún contrato o celebrado algún convenio formal con el nuevo comprador para entregar el predio a través de un acto de voluntad expreso. Al contrario, la demandante en esta acción de pertenencia interpuso una querrela policiva en contra de REINALDO

161
BUIRAGO por perturbación de hecho de la posesión, lo que significa sin lugar a dudas que no existió verdaderamente algún acuerdo o convenio de entrega material del inmueble a favor del propietario actual.

Igualmente dicha posesión ha sido pública, pues a los ojos de los testigos MIRIAM PULIDO CAMACHO y JORGE ACOSTA NIBIA, la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR es la dueña del predio, pues ha hecho notorio tal hecho a través de actos propios de señorío. Por otra parte, FRANKLIN DUBAN NIÑO, quien fungió como uno de los vendedores del bien trabado en este asunto, confesó que cuando enajenó el bien a REINALDO BUIRAGO, no habitaban allí y nunca ejercieron posesión sobre el mismo. De suerte que, la reclamación como dueño por parte BUIRAGO RODRIGUEZ, no tiene asidero jurídico ni fáctico alguno, como quedó dilucidado en las consideraciones respecto a la acción reivindicatoria intentada por éste.

La anterior conclusión sube de tono, si se tiene en cuenta que, la poseedora TERESA DE JESUS ALCANTAR, a pesar de que fue citada al juicio de sucesión de su compañero permanente por parte de los herederos del mismo, no compareció ni en representación de sus hijos ni como compañera permanente a la causa mortuoria en cuestión. Este hecho es suficientemente demostrativo de que ésta nunca reconoció como dueños a los herederos de EDILBERTO NIÑO, por cuanto ya se había proclamado como poseedora revelándose frente a los derechos de simple propiedad de los herederos reconocidos en la sucesión de su compañero permanente. De lo contrario, si su ánimo no fuese de dueña exclusiva y excluyente del predio incluido en la masa sucesoral, simplemente hubiese comparecido al llamado que le hicieron los demás herederos del causante para que se hiciera parte en el juicio a objeto de reclamar la cuota parte que le pudiera corresponder a ella y a sus hijos. Pero como ello no fue así, no se puede llegar a otra conclusión que TERESA DE JESUS ALCANTAR, no ha reconocido dominio ajeno, ante el repudio o la no comparecencia al juicio de sucesión de su compañero permanente.

162

Como bien se evidencia, las pruebas antes reseñadas no fueron en ningún momento desvirtuadas, pues no aparece en el plenario ningún elemento de juicio eficaz y conducente que tuviera la idoneidad de desmentir las probanzas recaudadas en el debate, por lo que se accederá a las pretensiones del extremo demandante en reconvención de pertenencia.

III. DECISION:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta Civil Municipal de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1°. DENEGAR las pretensiones de la acción reivindicatoria formulada por el señor REINALDO BUITRAGO.

2°. DECLARAR que la señora TERESA DE JESUS ALCANTAR, identificado con cédula de ciudadanía número 20.455.793, ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio el inmueble lote de terreno junto con la edificación allí levantada, marcado con el No. 24 de la manzana 4D3 en el plano de división del lote de mayor extensión, marcado con la letra A, ubicado en la calle 133 No. 148B-14 de Bogotá, Barrio Lisboa de la localidad de Suba, determinado como aparece en la demanda, sus anexos y parte motiva de ésta decisión.

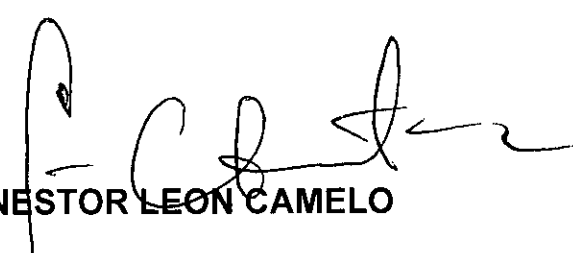
3°. INSCRÍBASE la presente providencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Oficiese.

4°. EXPÍDANSE a las partes interesadas copias de la presente providencia, y de las demás piezas procesales que solicite.

5°. Costas a cargo de la parte demandante en reivindicación y demandado en reconvención.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez,


NESTOR LEON CAMELO

