



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 12 EDIFICIO H.M.M.TEL: 3418342

cmpl56bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Radicación:	11001400305620170042600.
Demandante:	Priscila Martínez Jiménez.
Demandados:	Julio Linares
Proceso:	Verbal Reivindicatorio.
Reconvención	Pertenencia prescripción adquisitiva ordinaria de dominio
Asunto:	Sentencia de Primera Instancia.

OBJETO DE LA DECISIÓN:

Procede el Despacho a proferir la sentencia que corresponde dentro del proceso **VERBAL** instaurado por **Priscila Martínez Jiménez** en contra de Julio Linares.-

ANTECEDENTES:

1.- Por escrito presentado ante esta sede judicial, la demandante, actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra del demandado para que, previos los trámites del proceso Verbal Reivindicatorio de menor cuantía, se realizaran las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.- Declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante del inmueble ubicado en la **Diagonal 93 B sur No 18 L-05** sector Lagunitas Urbano localidad 19 de ciudad Bolívar esta ciudad, identificado con el Chip No. **AAA0229JWMS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40513842**, el cual fue segregado del predio de mayor extensión identificado con el folio No. **50S-941292**.

1.2.- Que se ordene al demandado a restituir el predio objeto de este asunto dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, sin lugar a reconocer expensas de que trata el canon 966 del C.C., por ser el poseedor de mala fe, que tampoco se debe reconocer ningún tipo de mejora ya que la edificación fue realizada sin las respectivas licencias y permisos de construcción.

1.3.- Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

2.- Causa Petendi:

2.1.- La demandante adquirió a título de compra venta el derecho pleno de dominio o propiedad mediante escritura pública No 12886 del 10 de diciembre de 1998, de la notaria 27 de Bogotá a Omar Molano Rivas, el cual fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40513842.

i

2.2.- Afirma que, la actora es propietaria del inmueble ubicado en la Diagonal 93 B sur No 18 L- 05 Sector Lagunitas Urbano Localidad 19 de Ciudad Bolívar de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria **50S- 40513842**, cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: POR EL NORTE; en extensión de seis metros (6.00 mts), linda con vía publica POR EL SUR: en extensión de seis metros linda con predios de Alfonso reyes salgado, POR EL ORIENTE; en extensión de doce metros (12.00 mts), linda con predios de FLOR MARINA ARIAS y por el OCCIDENTE, en extensión de doce metros (12.00 mts), linda con vía pública. Este terreno hace parte de la mayor extensión llama LT LAGUNITA 11 PT SANTA ANA, ubicado en la zona de bosa, identificado con cédula catastral No 002595861900000000, CHIP AAA0229JWMS

2.3.- Agrega que, en el año 2012 Bárbara Rey irrumpió en el inmueble, manifestando ser la dueña, pues tenía documentos que acreditaban lo dicho, sin embargo, una vez la actora realizó las verificaciones correspondientes con la oficina de catastro concluyó que la persona era propietaria del inmueble denominado con folio de matrícula No 50S-1113023 predio distinto al de su propiedad.

2.4.- La demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el demandado, quien es poseedor de mala fe pues ya conocía que el predio no era de la señora Bárbara Rey, sin embargo, el demandado construyó o llegado al caso compró un bien que no era propiedad de la persona que vendió.

3.- Admisión de la demanda y su notificación:

3.1.- Cumplidas las exigencias de la demanda en lo que refiere a su contenido y anexos, mediante providencia de 20 de junio de 2017, se admitió la demanda en la forma y términos solicitados, proveído del que, se notificó al demandado personalmente, quien, dentro del término concedido, contestó la demanda y propuso excepciones.

El demandado por conducto de apoderado, dio contestación a la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, así mismo, presentó demanda de reconvencción (prescripción adquisitiva de dominio por la vía ordinaria) la cual se admitió

mediante providencia del 17 de abril de 2018, proveído del que se notificó a la demanda por estado, quien dentro del término concedido, contestó la demanda y propuso excepciones.

4.- La Contradicción, excepciones y fundamentos:

4.1.- Dentro del término de traslado respectivo, el demandado interpuso las excepciones de mérito así:

Demanda reivindicatoria

- ✓ *Prescripción Ordinaria Adquisitiva De Dominio De Vivienda De Interés Social*
- ✓ *Temeridad Y Mala Fe*
- ✓

Demanda de reconvencción

- ✓ *Reconvenir en pertenencia frente a un inmueble totalmente distinto a que se pretende la acción reivindicatoria*
- ✓ *Allegar un documento promesa de compraventa sobre un inmueble distinto al que se pretende en reivindicación y sobre el cual se pretende en pertenencia*
- ✓ *Haber el señor Julio Roberto Linares Vaca entregado poder al Dr. Deybi Anderson Ordoñez, para iniciar el proceso de pertenencia sobre el inmueble 50S-993411 Ubicado en la Diagonal 93 A Sur No 18 H -03 Lote MJ1.*
- ✓ *No haber completado el término de prescripción adquisitiva de dominio*
- ✓ *No ser ninguno de los inmuebles vivienda de interés social.*
- ✓ *No tener permisos de curaduría la construcción edificada sobre el predio.*
- ”

4.2. Como consecuencia de lo anterior, se convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en la que se declaró fracasada la etapa de la conciliación, se interrogó a las partes, se llevó a cabo la respectiva fijación y saneamiento del litigio, se abrió a pruebas el proceso conforme el interés de las partes, las que fueron recepcionadas tal y como lo exige la ley, se declaró precluida la oportunidad probatoria y se dispuso escuchar de las partes sus alegatos de conclusión.

4.3.- El presente fallo obedece a lo normado por el numeral 5º del artículo 373 *ejusdem* el cual indica: “*Si no fuere posible dictar la sentencia en forma oral, el juez deberá dejar constancia expresa de las razones concretas e informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. En este evento, el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la decisión escrita dentro de los diez (10) días siguientes, sin que en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121*”.

CONSIDERACIONES:

5.- Presupuestos Procesales:

Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídico-procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas

y para comparecer al proceso y ostentar el juzgador la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco se observa vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

6.- Del problema jurídico:

El problema jurídico del presente asunto se circunscribe en determinar, **i)** si está demostrada la legitimación en la causa por pasiva y por activa, **ii)** en consideración a que el demandado inicial propuso la excepción de prescripción extintiva del derecho del demandante a reivindicar el bien bajo su posesión actual, a la par que formuló demanda de reconvención en la que se deprecia la pretensión de declaración de pertenencia del mismo bien, bajo el ejercicio de la acción ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio, determina entonces, y atendiendo a un orden lógico, que deba examinarse primeramente si sale avante aquella declaración de usucapión, puesto que ello indefectiblemente trunca la pretensión de restitución de la cosa enervada por su propietario; **iii)** de igual modo en caso de ser negativa aquella respuesta, deberá pasarse a estudiar la demanda inicial, en cuyo fin debe definirse si el demandante probó los denominados presupuestos axiológicos para la pretensión reivindicatoria de dominio, y siendo ello positivo, igualmente entrar a definir lo relacionado con el régimen de prestaciones mutuas a observarse en dicho evento.

7. Legitimación en la causa:

La legitimación en la causa, consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede acción o el derecho y en la igualdad de la persona del demandado con la persona contra la cual se le puede reclamar la prestación correlativa; esto es, que el demandante debe ser el titular del derecho que reclama y el demandado el único obligado a restituirlo; por ello no puede considerarse como presupuesto del proceso, sino que apunta a la súplica y no a las condiciones para la integración y el desarrollo regular de aquel; si no se presenta legitimación por activa o pasiva, pero concurren los cuatro presupuestos procesales, entonces la sentencia debe ser absolutoria, ya que mal podría condenarse a quien no es la persona que debe responder del derecho reclamado o a quien es demandado por quien carece de la titularidad de la pretensión que reclama; así mismo, sería absurdo declarar la inhibición por falta de legitimación en la causa, pues así se permitiría que el litigante ilegítimo promoviera nuevamente el proceso o contra él se suscitara otra vez, con lo que se originaría una cadena interminable de inhibiciones.

Sobre este tópico la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha sostenido que: *“No puede confundirse, pues, la legitimación para el proceso, llamada también para comparecer a éste, con la legitimación en la causa. Es patente que aquélla es un presupuesto procesal, como ya se vio, en tanto que ésta es fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa...”*¹

La legitimación en la causa por activa, en la demanda principal reivindicatoria se configura porque el reclamo a través de dicha acción de dominio la ejerce quien

¹ (G.J. t. CXXXVIII, 364/65).

actualmente figura como propietario inscrito del inmueble, condición exigida para el efecto por el art. 950 del C.C, la cual es acreditada plenamente a través del certificado de tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 50S-40513842, debido a que aparece inscrito como titular de dominio la demandante Priscila Martínez Jiménez.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, aquella pretensión es dirigida contra el actuar poseedor, conforme lo exige el art. 952 del C.C., que para el caso, es el demandado Julio Linares, quien se reconoce a sí mismo como tal y además, la actora le ha otorgado esa calidad al accionar en su contra.

En cuanto a la demanda de pertenencia propuesta en sede de reconvención, la legitimación en la causa por activa y pasiva, en los términos exigidos en el art. 375 del CGP), también se verifica al caso, pues la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio es deprecada por el referido demandado, quien aducen ser poseedor sobre el mencionado inmueble, circunstancia la cual será verificada en el proceso y dirigida dicha pretensión en contra de su actual propietario inscrito, que responde se itera a la demandante inicial en reivindicación.

8. Estudio de la demanda de reconvención.

La figura de la prescripción cumple dos funciones trascendentales en la vida jurídica, una adquisitiva y otra extintiva, según lo pregonan el artículo 2512 del Código Civil; **la adquisitiva** es un modo de adquirir la propiedad de los bienes ajenos por haberse poseído conforme a las exigencias legales; mientras que **la extintiva** es una forma de extinguir los derechos o acciones de otra persona, pero por no haberse ejercido durante cierto tiempo y siempre que se den los restantes requisitos de ley.

Cuando se promueve la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el actor se encuentra en el imperativo de acreditar los siguientes supuestos: **1) Posesión regular en el demandante; 2) que la posesión se prolongue por el término de diez años para bienes inmuebles y de tres para los muebles (artículo 2529 del C.C.); 3) que la posesión se cumpla en forma pública, quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; 4) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese fenómeno; 5) que se tenga buena fe inicial; 6) justo título; y 7) que se haya efectuado la tradición si el título es de aquellos que la ley llama traslaticios de dominio** (artículos 764, 765, 768 y 2528 del Código Civil). Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica

La posesión puede definirse como el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la posea en su lugar y a nombre de él. Esta se encuentra integrada por dos elementos, **el corpus y el animus**; el primero se trata del elemento externo, material y objetivo que se traduce en hechos positivos tales como el corte de madera, construcción de edificios, cerramientos, plantaciones o sementeras, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (artículo 981 del C.C.), mientras que el segundo es el intencional, subjetivo, interno o acto volitivo que escapa

a la percepción de los sentidos pero que se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio.

Tratándose de prescripción adquisitiva ordinaria, en cuanto la ley la ha instituido como modo de linaje privilegiado para adquirir el dominio al exigirle un tiempo menor de posesión, ha puntualizado que no basta la posesión general prevista para la prescripción extraordinaria ni nacer precedida de mala fe, sino que se requiere una posesión material cualificada que ha denominado regular, que exige como elemento esencial en su origen **la concurrencia de un justo título y que esté fundada en la buena fe**; requisitos que se traducen en que desde su inicio esté acompañada de un título que conforme a la ley sea idóneo, **abstracto y jurídicamente viable para transferir el derecho real de dominio y que lo haya obtenido asistido de la creencia de que lo recibía de quien era verdadero dueño.**

Poseedor regular según el artículo 764 del C.C., es el que ostenta el bien con ánimo de señor o dueño con fundamento en un justo título y fundado en la buena fe, esto es, el que da inicio a sus actos posesorios como efecto de un título que dada su naturaleza genérica contiene idoneidad jurídica para disponer sobre el derecho de dominio y convencido de que el bien lo ha adquirido de su verdadero dueño.

Estos dos requisitos: **el título idóneo y la conciencia de que se adquiriría del verdadero dueño**, dan lugar a una posesión regular y si perdura diez años de manera continua si de inmueble se trata o tres si es cosa mueble, aunque en el entretanto la buena fe desaparezca, la prescripción ordinaria surge como modo eficaz para radicar en cabeza del poseedor el derecho de dominio.

Descendiendo al caso concreto, se tiene que la parte actora afirma que su justo título para optar por la prescripción ordinaria adquisitiva, deviene de la promesa de compraventa de fecha 18 de octubre de 2013, celebrada entre el aquí usucapiente como comprador y Dora Angélica Marín González como vendedor, de allí que el análisis, en primer lugar se dirigirá a establecer si en efecto este documento constituye o no el justo título que aquí se requiere para la prosperidad de las súplicas de la demanda.

Sobre el tópico que viene de referirse pertinente resulta traer a colación jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia:

*“Para que la posesión sea cualificada como regular, es indispensable que el justo título que se esgrima, cuando de traslativo se trate, esté referido, ahí sí, al dominio mismo. Por consecuencia, no puede haber justo título en quien celebra un negocio que, por su propia naturaleza, le indica de antemano que el objeto de la transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa. **“Porque solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad”** dijo la Corte en sentencia de 4 de julio de 2002, expediente 7187; y que si a la postre, a pesar de esa creencia fundada, no se alcanzó la propiedad, “se debió, antes que por defecto del título, a la falencia en la tradición; caso elocuente el del tradente que, siendo apenas poseedor, no es dueño de la cosa y mal puede transmitir esa calidad”. En síntesis, “...recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o **contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él obliga** (C.C., art. 764, inc. 4°), **da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerza en***

adelante es posesión de propietario. Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de los que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llegó, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta,...” (...).

*“Lo que realmente acontece con el justo título es que la ley, sabedora como está de que el poseedor no se ha hecho al dominio por razones puramente jurídicas, no desea extremar su rigor y viene entonces en pos de quien tenía razones creíbles para pasar por propietario, sin serlo, **permitiéndole la posibilidad de una prescripción más generosa en cuanto a su duración**; para decirlo de una vez, es esta otra de las ocasiones en que la ley mira con buen favor las situaciones que crea la apariencia, pues fundada como puede estar en la falibilidad humana, se cuida de calificarla como infértil del todo. Le atribuye uno que otro efecto, más o menos importante”. Cuando descubre que a dicha clase de adquirentes les hace una mala pasada la apariencia, la ley se muestra indulgente, cosa que se patentiza en el poseedor con justo título por la dulcedumbre con que la ley mira a ese poseedor, **diferenciándolo del poseedor mondo y lirondo, esto es, carente de justo título, o, ‘poseedor natural’...**” (...).*

*“Por lo mismo, si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. **Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquel, porque un documento cualquiera no puede hacer creer fundadamente desde luego a nadie que es apto para transmitir el dominio del inmueble; tampoco este, pero ya por otra razón, porque no tiene siquiera vocación de trasladar el dominio, pues apenas es un convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo.** En la ocasión jurisprudencial recién rememorada, precisamente denegó la Corte la justeza del título que allí se hacía valer que trata puntualmente, no de la transmisión del bien en sí, sino apenas de derechos y acciones sobre él”²*

Ahora bien, ciertamente **la ley no define el justo título**, pero en términos generales puede decirse que es aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber:

a) Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente.

b) Naturaleza traslaticia (v. gr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (v. gr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud se adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art. 753 C.C.). Luego, carecen de esta calidad y de la idoneidad para ser justo título aquellos títulos de mera tenencia, puesto que desvirtúan la adquisición de la posesión que con ellos se pretende, así como aquellos que simplemente persiguen otorgar la posesión. Con relación a estos últimos se observa que, por ser la posesión un hecho, no puede transferirse sino constituirse y principiar con hecho o acto entre vivos que se refiera directamente a la posesión o a las

² (C.S.J., Cas.5 de julio de 2007). (Negrilla por la Sala).

mejoras que ella materializa, aunque, es otra cosa, se tenga la facultad de agregar a la posesión propia las posesiones precedentes conforme a los artículos 778 y 779 C.C. Más aún, esta supuesta transferencia no es traslativa de dominio porque con ella ni se traslada, ni se pretende trasladar dominio alguno, que es lo exigido por el inciso 3° del art. 764 C.C., como requisito para que haya justo título, tal como ocurre igualmente con los declarativos de dominio.

c) Justeza del título, esto es, legitimidad, la que se presume, salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.”.

A su vez, el artículo 765 del C.C. hace alusión al justo título en estos términos: *“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 nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo.”*

Recapitulando, se entiende por justo título todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido sería apto para atribuir en abstracto el dominio, tal es el caso de los contratos de compraventa y permuta recogidos en escritura pública, cuando versa sobre inmuebles, pero que finalmente no genera el efecto natural de la tradición del dominio cuando media la circunstancia de que el enajenante no es el verdadero dueño.

Puntualizado lo anterior, auscultado el medio probatorio del cual emerge el justo título que alega tener el actor en pertenencia, establece el despacho que mediante escritura pública No 2452 de fecha 25 de septiembre de 2013, se transfirió en venta real y efectiva a favor de Dora Angélica Marín González el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión sobre el inmueble ubicado en la **Diagonal 93 B sur 18 L -05 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-1113023**, lo que dio lugar a la promesa de compraventa de fecha 18 de octubre de 2013 entre Dora Angélica Marín González, quien actuó como vendedora y Julio Roberto Linares como comprador del 100% de los derechos de posesión y dominio sobre el inmueble atrás descrito.

Sin embargo revisada la documental aportada debe indicarse que, verificado el folio de matrícula inmobiliaria **No 50S-1113023**, no se encuentra registrada la compraventa entre Bárbara Rey Guerrero y Dora Angélica Marín González, pues dicho folio fue cerrado por unificación en la matrícula inmobiliaria No 50S-993411, el cual por anotación No 5 registra como último titular de dominio a Gloria Ángela Garzón Rodríguez, sin que dentro de tales certificados de tradición exista ninguna salvedad respecto a que todos los actos por los cuales se transfirió el dominio quedaron debidamente registrados en los certificados aquí aportados.

La Corte reitera ahora lo dicho en la sentencia del 3 de julio de 1979, oportunidad en que precisó *“... que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues*

logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien.

(...)

*De manera que quien tiene a su favor un título de dominio está legitimado para impetrar la prescripción ordinaria a fin de que, mediante sentencia que surta efectos de cosa juzgada frente a todo el mundo, **pueda disipar toda duda acerca del derecho que tiene sobre el inmueble, para así despejar las amenazas que se ciernen, poniendo fin a las expectativas que los terceros pudieran tener respecto del mismo bien***³,

Con relación al material probatorio, el demandante allegó como pruebas las siguientes:

➤ Escritura pública No 2452 de fecha 25 de septiembre de 2013, por medio de la cual se transfiere en venta real y efectiva a favor de Dora Angelica el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión, sobre el inmueble LOTE M-J 1 ubicado en la diagonal 93 B sur 18 L -05 identificado con matrícula inmobiliaria **No 50S-1113023**.

➤ Promesa de compraventa de compraventa suscrita por Dora Angelica Marín González como prometiente vendedora y Julio Roberto Linares como prometiente comprador de fecha 18 de octubre de 2013, respecto del inmueble LOTE M-J 1 ubicado en la diagonal 93 B sur 18 L -05 identificado con matrícula inmobiliaria No 50S-1113023.

➤ Certificado de libertad y tradición No 50S- 1113023 en el cual se registró la anotación No 3 indicando: “ *se cierra este folio por unificación en la matricula No 50S-993411*”

➤ Certificado de libertad y tradición No 50S-993411 respecto del inmueble LOTE MG-1 ubicado en la Diagonal 93 A Sur No 18 H- 03, en el cual se registra la anotación No 5 por compraventa de Luis Alfredo Zambrano Carranza a Gloria Angela Garzón Rodríguez, mediante escritura No 2109 del 29 de junio de 2011.

➤ Plano Manzana catastral lagunitas urbano, localidad 19 con vigencia de actualización año 2016.

➤ Factura de venta No 169527, suscrita por Barbara Rey con detalle valor material y valor mano de obra.

➤ Solicitud de servicio de Gas, de fecha 12 de septiembre de 2014 por Rosalbina González.

➤ Solicitud de servicio de acueducto de fecha 28 de marzo de 2014, por Julio Roberto Linares.

➤ Acta de declaración extra-proceso No 4121, rendida por Blanca Yinneth Aya Delgadillo, María del Carmen Pinilla de Rodríguez y Guillermo Pulido Cortes.

³ M.P. Dr. Edgardo Villamil Portilla. Sentencia de 22 de agosto de 2006. Exp. No. 25843-3103-001-2000-00081-01.

Por otra parte, se realizó inspección judicial al bien inmueble objeto de usucapión, donde se realizó la plena identificación del inmueble y se logró constatar que el mismo no corresponde al predio objeto de reivindicación, pues el actor invoca en su demanda que el bien objeto de declaración de pertenencia se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **No 50S-9993411** ubicado en la **Diagonal 93 A Sur No 18 H-03** Lote MG.1, sobre el cual ejerce actos de señor y dueño de manera ininterrumpida desde el 18 de octubre de 2013.

Así mismo, en el interrogatorio absuelto por el demandante el despacho le solicitó la dirección del inmueble del cual pretende la usucapión, a lo cual manifestó que, no la recordaba, afirmó que el inmueble objeto del litigio corresponde a un lote esquinero, sin embargo, no cuenta con las escrituras del mismo pues la persona que le vendió el predio no le fue posible registrarlo ante la Oficina de instrumentos públicos, pese a ello indicó que transcurridos cuatro meses de la compra del bien, se traslado al mismo y empezó una edificación, finalmente afirmó ser quien cancela los impuestos y los servicios del predio.

Por otra parte, se trajeron como prueba testimonial las declaraciones de María del Carmen Pinilla y Blanca Yinneth Aya Delgadillos, quienes fueron coincidentes en afirmar que no conocían a Priscila Martínez Jiménez, pues tenían conocimiento que el actor, fue quien compró el bien inmueble objeto del presente proceso, así como quien fue la persona que realizó la construcción en el lote esquinero, manifestaron que el demandante es quien arrienda el inmueble y que no se ha hecho presencia de ninguna persona en dicho predio que reclame el mismo.

Finalmente, se decretó como prueba de oficio un dictamen pericial con perito topógrafo, quien realizó un estudio respecto a la ubicación geográfica del bien, en el cual se indicó que corresponde a una construcción de tipo residencial de un piso, compuesta de 3 habitaciones, un baño, cocina, comedor y zona de lavado, con todos los servicios públicos, predio ubicado en la DIAGONAL 93 B SUR # 18 L – 05, en el barrio LAGUNITAS URBANO, EN LA UPZ N° 64 MONTE BLANCO, EN LA LOCALIDAD N° 19 CIUDAD BOLÍVAR, dentro de la ciudad de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40513842, indicando que el inmueble al cual se le realizó el peritaje no es el mismo pretendido en la demanda de reconvención, y describió los linderos así:

- **Norte:** Colinda con la Diagonal 93 B Sur.
- **Sur:** colinda con el inmueble de la transversal 18 I # 93a - 15 sur MJ.
- **Occidente:** Colinda con el inmueble de la Diagonal 93 B Sur # 18 L – 07 MJ 1.
- **Oriente:** Colinda con la transversal 18 L.

De lo hasta aquí referido, encontramos que brilla plenamente por su ausencia el requisito que se estudia y pierde todo fundamento fáctico la pretensión incoada, en primer lugar porque no existe identidad del inmueble del cual se pretende la usucapión con las pretensiones de la demanda de reconvención, pues debe advertir el despacho que el inmueble el cual indica el demandante gozar de justo título nada tiene que ver con el predio al cual se le realizó la inspección judicial, pues la dirección de la cual se solicita la pertenencia es la Diagonal 93 A sur No 18 H-03 inmueble identificado con

matrícula inmobiliaria No 50S-993411, predio el cual no corresponde al ubicado geográficamente, así como tampoco su identificación, pues este se encuentra ubicado en la Diagonal 93 B SUR # 18 L – 05 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40513842, el cual es totalmente diferente al convocado en la demanda principal.

A su turno el artículo 281 del CGP establece:” *La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley*”.

En este orden de ideas, es claro que la promesa de compraventa celebrada entre Dora Angelica Marín González, y Julio Roberto Linares nada tiene que ver con el bien objeto del litigio, así como tampoco existe relación en cuanto a la identificación del inmueble la cual pretende el demandante adquirir por vía de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, siendo un bien totalmente diferente al indicado en la demanda principal y que a todas luces posee su propia identificación respecto del certificado de libertad y tradición.

Entonces, de lo hasta aquí expuesto es claro de un lado, que la demanda de pertenencia no puede tener acogida, pues el predio sobre el cual se pide la usucapión es completamente diferente al predio sobre el cual se pretende la reivindicación, sumado a la circunstancia que el actor de la demanda de reconvención no cuenta con justo título para adquirir por la vía ordinaria el predio ubicado en la Diagonal 93 B SUR # 18 L – 05 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40513842.

No obstante, si en gracia de discusión se admitiera que si están probados tales elementos, que no lo es, la verdad es que el actor en pertenencia tampoco acredita los demás supuestos necesarios para adquirir por esa vía el bien referenciado, teniendo en cuenta que solo con la inspección judicial decretada al predio se logró establecer la plena identificación del bien objeto de usucapión.

8.1. Posesión material en la parte demandante y lapso de la posesión

Como se dijo líneas atrás, la posesión material únicamente se estructura cuando se detenta la cosa con ánimo de señor y dueño (art. 762 C.C.), esto es, cuando concurren los dos elementos que le son inherentes, a saber: **el corpus**, entendido como el apoderamiento de la cosa materializado en el conjunto de actos que la persona ejerce sobre el bien, de aquellos a que solo da derecho el dominio y, por tanto, propios de quien se considera dueño del mismo; y **el ánimus**, concebido como ese estado de la voluntad del poseedor por el que se considera, de manera inequívoca, señor y dueño de la cosa, sin reconocer propiedad ajena.

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos; por eso el sentenciador al practicar ésta y en ejercicio del principio de inmediación de la prueba es su deber conducir de la mano al testigo para que con el interrogatorio que le proponga, relate todos y cada uno de los pormenores que sus sentidos han percibido

respecto al hecho de la posesión alegada en la demanda, o exigirle, cuando advierta que se trata de un testigo sospechoso, que haga un recuento sucinto pero detallado de esos acontecimientos, pues es muy común que el declarante por diversas circunstancias falsee la verdad, es por lo que el legislador dispuso como talanquera unos requisitos de forma y fondo que el testimonio debe reunir para que el juzgador pueda apreciarlos y darles valor probatorio; esos supuestos se encuentran compendiados en el artículo 221 del CGP, y entre los de fondo está, entre otros, la exactitud, la claridad, la precisión, que sea completo, que no se contradiga con otros medios de prueba y que explique las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedió cada hecho o mejor como lo dice la disposición que de *“la razón de la ciencia de su dicho”*

Sobre este tópico ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil que: *“La experiencia demuestra, de una parte, que existen testigos que adrede y por motivos inconfesables falsean la realidad de los hechos, y de otra, que aun tratándose de testigos de buena fe, los fenómenos de percepción, memorización y declaración que ocurren en todo testimonio se pueden ver afectados por factores ajenos a la voluntad del declarante, que comprometen seriamente la fidelidad de su relato. De ahí que con el propósito de asegurar en lo posible la veracidad del testigo y la fidelidad de su declaración, las legislaciones señalan requisitos de forma y de fondo a que tiene que sujetarse la prueba testimonial para que quede revestida de eficacia probatoria. De los últimos cabe destacar, por la incidencia que tienen en la credibilidad que haya de dársele a la declaración, el que la doctrina llama ‘razón de la ciencia del testigo’, la cual consiste en la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho, y la explicación concerniente al lugar, tiempo y modo como el testigo tuvo conocimiento del mismo, pues sólo así puede adquirir el juez el convencimiento de si el testigo está o no diciendo la verdad...”*(C.S.J., Casac.8 de marzo de 1972

Vistas, así las cosas, el despacho analizara en conjunto las pruebas allegadas a fin de determinar si el aquí demandante acreditó la posesión material del inmueble durante el tiempo que establece la ley, esto es por más de 10 años para este caso en particular, por lo referido párrafos atrás.

Por ello, tiénese dicho que el sentenciador debe observar si el testigo expresa de manera razonada las circunstancias de tiempo, modo y lugar como acontecieron los hechos sobre los cuales depone, en forma tal que no aparezca improbable o imposible la ocurrencia de ellos y, adicionalmente, estudiar que de su misma declaración no exista contradicción grave, como tampoco entre ésta con otras declaraciones, o entre unas y otras con relación a otro u otros medios de prueba que obren en el proceso.

En desarrollo de estas pautas, es por lo que el artículo 184 ibídem dispone que la prueba debe ser valorada en conjunto por el fallador, por manera que si de esta ponderación emerge que los elementos de convicción concuerdan en los aspectos más importantes del debate deben admitirse, y si, por el contrario, no tienen esa coincidencia han de desestimarse por estar desprovistos de fuerza probatoria. Y aunque es obvio que con este sistema de valoración no se le puede exigir a cada uno de los declarantes que en su testimonio exponga con absoluta precisión todos y cada uno de los detalles, pues es apenas natural que puedan presentarse pequeñas diferencias que en nada afectan, sí debe forzosamente desecharse en aquellas situaciones en las que no hay la debida explicación de la razón de la ciencia de su dicho, como cuando la versión se apoya en lo que el deponente dice haber escuchado de otra persona - testimonio de

oídas o - **ex auditu** -, o se incurre en graves contradicciones, y éstas recaen sobre un hecho trascendental del litigio, o las circunstancias narradas, en forma manifiesta, no son coincidentes o resultan imposibles.

Al proceder a examinar el despacho en su conjunto las pruebas vertidas en el proceso encuentra que no se encuentra demostrado el supuesto analizado, es decir, que la parte actora no ha detentado la posesión material del bien por más de 5 años.

En efecto, del testimonio rendido por Blanca Yinneth Aya, no se logra establecer la fecha en la cual el demandante toma posesión del bien, pues, arguyó ser arrendataria del actor hace 5 años, empero no tuvo conocimiento de la forma ni la fecha en la cual el demandante tomó posesión del bien objeto de usucapión, por su parte María del Carmen Pinilla afirmó ser vecina del demandante y afirmó que vive en el barrio desde 1985, sin embargo, no indicó la fecha en la cual se tomó posesión del bien, pues simplemente manifestó que el bien le fue arrendado a su hija hace un año.

Contrario a lo anterior, se encuentra probado por el despacho, que en el interrogatorio absuelto por el demandante al preguntarse sobre los hechos objeto del proceso indicó que: *“poseó el inmueble aproximadamente hace 5 años” “yo me traslade como a los 4 meses, lo compre hace 4 o 5 años”*, sumado a esto es claro para el despacho que el demandante indica que tomó posesión del inmueble en razón de la promesa de compraventa celebrado el 18 de octubre de 2013.

En este contexto, es claro que para la fecha de la presentación de la demanda - 17 de mayo de 2017- tan sólo habían transcurrido 3 años y 7 meses, tiempo insuficiente para ganar por prescripción el predio objeto de esta litis, de ahí que categóricamente se pueda afirmar que el pretense usucapiante no cumple con los requisitos para adquirir por prescripción el inmueble reseñado en la demanda principal.

En este contexto, es claro que la acción de pertenencia no puede salir adelante, quedando el despacho relevado de estudiar los medios de defensa propuestos por la demandada en reconvención, al no estar presente los elementos axiológicos de la acción de usucapión, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del C.G.P.

En este orden de ideas, se adentrará el Despacho en el estudio de la acción reivindicatoria.

9. Estudio de la acción reivindicatoria.

Conforme al postulado del artículo 946 del Código Civil, 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, por tanto, es menester para su procedencia, según reiterada jurisprudencia, la demostración de los elementos que la configuran, que al tenor de las normas que la regulan (artículos 946 a 960 ibídem), se contraen a los siguientes: a) **Derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el opositor.**

Y, con ella se busca, en desarrollo del más característico atributo de los derechos reales como es el de persecución, obtener que el poseedor de un bien se lo restituya a su propietario que ha sido despojado de su señorío por parte de aquél, a quien el legislador, en principio, reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él mejor “derecho”, aspecto frente al cual la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

“El carácter de dueño, exigido por el artículo 946 del Código Civil, y la noción de propiedad prescrita por el artículo 950 de la misma obra, son figuras especialmente relativas. Aunque el dominio es un derecho sin respecto a determinada persona, suficiente para que su titular goce y disponga de la cosa mientras no atente contra la ley o contra derecho ajeno, la existencia del que compete al reivindicador, origen de la acción real de dominio, no se refiere sino al poseedor, y se prueba solo frente a éste. La declaración de propiedad, que en juicio reivindicatorio precede a la entrega, no da ni reconoce al reivindicador un dominio absoluto o erga omnes. Apenas respectivo o relativo, es decir, frente al poseedor. Y la sentencia de absolución proferida en juicio de esta clase no constituye título de propiedad para el demandado absuelto”⁴

*“Esta Sala de casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre la suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar ni demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de la fincas reivindicadas en espacio mayor de treinta años, **sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado** o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes, **cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetando en el orden prevalente la antigüedad**. Si el título del actor reivindicante es anterior al título o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y su goce, en orden a la mayor antigüedad”⁵*

Así mismo, que:

*“La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese **derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado**, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, **sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones**; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”⁶ (Negrilla fuera de texto)*

De modo que, fuerza concluir que para anular la presunción de dominio que

⁴ Casación G.J. Tomo 43, pág. 339.

⁵ Casación de 24 de marzo de 1943, G.J. Tomo LV (55), páginas 242 a 248

⁶ Cfr. C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sent. 25-05-1990, traída a colación en sentencia de 08-02-2002. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Exp. 6758.

protege al poseedor, el demandante dentro de esa acción debe comprobar que ostenta un mejor derecho, lo que puede obtener a través de la exhibición de un título anterior a la posesión que detenta el demandado, documento que debe estar plenamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, habida cuenta de la forma en que debe perfeccionarse la tradición.

En este contexto, emprende el Despacho el estudio de los presupuestos esenciales para determinar si en este particular evento, aquellos están satisfechos o no.

Dominio en cabeza del extremo actor

Frente al primer elemento que debe acreditarse para el buen suceso de la pretensión, ciertamente resulta imperioso para el extremo demandante demostrar la titularidad del derecho de dominio del bien cuya restitución se invoca en la demanda, debiéndolo hacer con pruebas idóneas y eficaces para ello, a voces del máximo órgano de cierre de la especial civil y: *“...cuando la acción en comento verse sobre inmuebles, ese deber probatorio sólo se logra, según lo imperado por los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil; 43, 44 del Decreto 1250 de 1970, y 253, 256 y 265 del C. de P. C., mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella, con lo cual caracteriza su mejor derecho que el demandado a poseer la cosa”* (sent. de 14 de diciembre de 1977), y que, *“por tanto, “la prueba de un título sobre inmuebles, sometido a la solemnidad del registro, **no puede hacerse por medio de una simple certificación del registrador**”, desde luego que ésta se constituirá en la “prueba de haberse hecho la inscripción del título, **pero no demuestra el título en sí mismo**, cuando este ha de acreditarse, lo cual solo puede hacerse mediante la aducción del propio título, esto es, de su copia jurídicamente expedida”* (Sent. de 12 de febrero de 1963, reiterada en sents. de 6 de mayo de 1998, 9 de diciembre 1999, exp. 5352, y más recientemente, el 16 de diciembre de 2004, exp. 7870)”⁷

Pues bien, descendiendo al caso concreto, para tal propósito se aportó como prueba documental el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40513842**, el cual, mediante anotación No. 001 da cuenta del titular de dominio respecto del inmueble ubicado en la Diagonal 93 B Sur No 18 L-05, así mismo, arrimó al plenario la Escritura Pública No 12886 de fecha 10 de diciembre de 1988 , otorgada por la Notaria 27 del Círculo de Bogotá, mediante la cual se efectuó la venta real que le hiciera Omar Molano Rivas.

En este contexto, surge incuestionable que la demandante tiene un derecho de dominio en el bien a reivindicar, y está ejerciendo esta acción en su favor, por lo que se cumple a satisfacción el primer requisito, al encontrarse legitimada en la causa para ejercer la presente acción.

Posesión material en el demandado

En controversias de este linaje la legitimación en la causa por pasiva radica en el **poseedor** de la cosa, por ser él a quien el legislador considera como legítimo contradictor, como lo pregonan el artículo 952 del Código Civil, así lo tiene esclarecido el máximo órgano de cierre de la especialidad civil:

⁷ Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil- Sentencia del 6 de octubre de 2005 Magistrado Ponente, Dr. Pedro Antonio Munar Cadena.

*“La acción reivindicatoria o de dominio tiene como sujeto pasivo, conforme a los artículos 946 y 952 del Código Civil, al “actual poseedor” del bien perseguido, pues **es esta la única persona con condiciones jurídicas y materiales para disputar el derecho de dominio**, no sólo por llegar al proceso amparada por una presunción legal de dominio (art. 762 ibídem), que debe desvirtuarse, sino porque su situación de hecho sumada al tiempo le permite consolidar un derecho de propiedad cierto, ganado, como bien se sabe, por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, ordinaria o extraordinaria (arts. 2518 y 2527 del C. Civil)”⁸. (Negrilla por el Despacho).*

En este supuesto se presentan varias hipótesis, a saber: **a)** Que la posesión del demandado se haya originado en un hecho o apoderamiento de la cosa o con motivo de una relación contractual no proveniente del dueño de la cosa; **b)** que el opositor tenga la posesión con ocasión de un concierto de voluntades, es decir, cuando el dueño mediante acuerdo o convención se desprende de ella con miras a que quien la recibe la aproveche, a manera de señor y dueño, esto es, que se comporte como poseedor; **c)** posesión del opositor sin ninguna clase de título contra mera manifestación del actor, que carece de título, por lo que debe aplicarse el postulado del artículo 762 del C.C.; **d)** posesión del opositor que le transmitió un tercero, quien despojó al actor que también se encontraba en posesión, por ende, haciendo uso del artículo 951 ibídem; **e)** posesión del opositor contra título inscrito del actor; **f)** posesión y título inscrito del opositor contra título inscrito del demandante.

En este contexto, es claro que el demandado Julio Linares es el poseedor del predio objeto de reivindicación, pues, así fue confesado en la demanda a tal punto que pidió demanda de reconvención en pertenencia, alegando que ha venido ejerciendo actos de señor y dueño desde el 18 de octubre de 2013. Aunado a ello, la prueba testimonial solicitada por la parte convocada y recaudada fue coincidente en afirmar de manera libre y espontánea las atestaciones del demandado, pues los deponentes fueron claros y precisos al exponer que es quien construyó la casa que se encuentra allí, la cual siempre ha estado en arrendamiento, indicaron que nunca han visto a persona diferente reclamar el inmueble.

De esta manera se establece de manera fehaciente la posesión que ejerce el aquí demandado como poseedor del bien inmueble pretendido en reivindicación y, por ende, se encuentra probado el segundo presupuesto de la acción aquí estudiado.

Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular

Con relación a que el inmueble objeto de la litis se encuentra singularizado y es reivindicable en los términos del artículo 892 del Código Civil, nótese que en el hecho 3° de la demanda se indicó con precisión su ubicación y linderos de acuerdo a la escritura pública N°12886 de 10 de diciembre de 1988 otorgada en la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, y folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40513842 acompañado con la demanda se observa que nos encontramos ante un bien inmueble debidamente singularizado, es decir, que si bien el mismo forma parte de uno de mayor extensión, fue debida e individualmente singularizado por sus linderos, por lo tanto se nota la acreditación o el cumplimiento de tal requisito, el cual coincide con el poseído

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de abril seis (6) de mil novecientos noventa y nueve (1999). M.P.: José Fernando Ramírez Gómez. Referencia: Expediente No. 4931.

físicamente por el demandado Julio Linares.

Identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el opositor

Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que *"en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"* (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"

Quedo igualmente demostrado que el bien objeto de reivindicación es el mismo que poseen el demandado, hecho que se corroboró no solo con los indicios antes expuestos, sino con la inspección judicial practicada al inmueble donde se pudo constatar que la dirección y la nomenclatura del bien a reivindicar se trata del ubicado en la Diagonal 93 B No 18 L-05 sector lagunitas urbano localidad 19 de ciudad bolívar identificado con matrícula inmobiliaria No 50S-40513842, inspección que se complementa con el dictamen rendido por los peritos de ambas partes, en el que se identifica plenamente al inmueble tal y como quedo expuesto. Quedando satisfecho este presupuesto de la acción.

En este contexto, es claro para el despacho que esta dados todos los elementos axiológicos de la acción para acceder a la pretensión reivindicatoria de la demanda principal.

10. Excepciones de fondo

En este punto, nótese que el demandado para enervar la pretensión principal la primera de ellas consistente en la excepción de prescripción Ordinaria Adquisitiva De Dominio De Vivienda De Interés Social, habrá de estarse a lo manifestado a lo largo de esta sentencia en la cual se expuso ampliamente las razones por las cuales no es dable acceder a la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio

Ahora bien, en punto de la Temeridad y Mala Fe, habrá de decirse que el artículo 83 de la Carta Magna establece que: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

"8.5. Desde esa perspectiva, la buena fe bonae fidei, uno de los principales ejes, implícita en todo ensayo negocial, inclusive en las etapas previas, es principio elevado a norma jurídica y así aparece en diferentes codificaciones. Por ejemplo, en el artículo 1134 del Código Civil Francés: "(...) Elles doivent être exécutées de bonne foi" (art. 1134), disposición replicada en el artículo 1546 del Código Civil Chileno: "Los contratos deben ejecutarse de buena fe". En su momento, don Andrés Bello, decidió también reproducirla en nuestro ordenamiento jurídico y quedó integrando el texto del artículo 1603 del Código Civil patrio: "Los contratos deben ejecutarse de buena fe". Posteriormente, en el año 1970, en los artículos 863 y 871, pasó a hacer parte de la codificación comercial y, en su orden, se estableció: "Buena fe precontractual. Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so

pena de indemnizar los perjuicios que se causen”; y, “Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”. Luego, a partir de la Constitución Política de 1991, la buena fe fue erigida como canon constitucional (art. 83).”⁹

Entonces, por lo antes reseñado surge evidente que la buena fe se presume y la mala se comprueba sin que dentro del expediente exista ningún elemento de convicción que lleven al pleno convencimiento de esta falladora que en verdad la actora actuó apartándose de los postulados de la buena fe, todo lo contrario, es palmario que su actuar está ajustado al ordenamiento jurídico.

Por ende, al no estar demostrada la mala fe, de declarará fracasado ese medio impugnativo.

10. Restituciones mutuas

En este orden de ideas y ante la concurrencia de los supuestos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción de reivindicatoria, conforme quedó zanjado en párrafos precedente, se sigue como paso obligado en este asunto, el análisis de las prestaciones mutuas como quiera que el demandado se opuso a las pretensiones de la reivindicación.

Para efectos de determinar si el poseedor vencido está obligado a restituir los frutos civiles y/o naturales que hubiere podido producir el bien con mediana inteligencia y cuidado durante el tiempo que tuvo la cosa en su poder, debe examinarse la buena o mala fe con que la haya poseído (Art. 964C.C.)

Refiere el artículo 768 del Código Civil, que la buena fe es “*La conciencia de haber adquirido el dominio del bien por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio (...)*”. Por su parte, el artículo 769 ibídem establece que: “***La buena fe se presume, excepto en las cosas en que la ley establece la presunción contraria***”. (Se resalta).

Igualmente, este es un principio de rango constitucional, como lo dispone el artículo 83 de la Constitución Política, que dice: “***Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.***”. (Se resalta y subraya).

Acorde con las anteriores disposiciones, en principio se deberá determinar si existió mala fe por parte del demandado al momento de obtener y ejercer su posesión sobre el inmueble en la Diagonal 93 B No 18 L -05 Sector Lagunitas de esta ciudad, para ello torna ineludible la valoración sustancial de las pruebas obrantes en el plenario.

Sin lugar a duda debe decirse que dicha presunción no fue desvirtuada por la parte demandante, debido a que no se allegaron elementos de convicción que acreditará ser

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC-5851 de 2014, M.P. Margarita Cabello Blanco, exp. 11001 31 03 039 2007 00299 01

poseedor de mala fe, pues era carga de la parte demandante demostrar que el convocado a juicios entraron violentamente al inmueble.

Obsérvese que no se acreditó que la posesión del demandado haya provenido de un acto clandestino o de mala fe, pues según sus propias versiones el inmueble se encontraba sin ningún tipo de cerramiento, pues téngase en cuenta que la demandante manifestó en su interrogatorio que frecuentaba el inmueble cada 6 meses o cada año.

Así las cosas, resulta evidente la imposibilidad establecer que existió mala fe por parte del demandado al momento de obtener y ejercer posesión sobre el inmueble con FMI No. 50S-40513842, sin que pueda calificarse como un hecho atribuible a violencia o clandestinidad.

Aclarada esa circunstancia, se debe precisar que el artículo 964 del Código Civil, sienta como un principio general: *“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”*.

Sobre este particular, ha precisado la Corte Suprema de Justicia que,

“La ley protege al poseedor de buena fe, teniendo en cuenta, por una parte, su conducta exenta de culpa, originada por un error excusable, y por otra parte, la diligencia o cuidado del dueño de la cosa que ha debido evitar esa posesión. Generalmente al poseedor de buena fe no puede reprochársele falta o imprudencia, mientras que al contrario, al reivindicante victorioso puede imputársele su actitud negligente en la vigilancia de sus intereses.”

“En cambio, el poseedor de mala fe se considera generalmente como un usurpador en razón de dolo o culpa que impone obligaciones indemnizatorias en frente del propietario de la cosa.”

“En lo tocante a restitución de frutos y derecho a mejoras, el tratamiento al poseedor de buena fe vencido en el juicio, cambia fundamentalmente a partir de la notificación de la demanda. Esto se explica porque si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocados por el reivindicador, ya no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aún cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda.”¹⁰(Se subraya)

Es decir que el extremo demandado debe reintegrar el inmueble más el valor de los frutos civiles y naturales percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda. Sobre este particular, encuentra el Despacho que, el demandado declaró en su interrogatorio de parte, que fue quien realizó la construcción del inmueble el cual ha venido arrendado en diversas oportunidades, aspecto que además de estar confesado, cursó pacífico en la contienda en la medida que la demandante principal, adujo en su demanda que el inmueble estaba sin ningún tipo de edificación y que el demandado lo construyó sin atender las normas de urbanismo.

¹⁰ Cas. Civ. de 3 de junio de 1955, LXXVII, 768; 19 de octubre de 1955, LXXXI, 445)

En el caso planteado, se afirmara que en cuanto a las prestaciones a favor del reivindicador triunfante, se limitará a la restitución de la cosa reivindicada, puesto que aquel en el libelo demandatorio no acumuló pretensiones relacionadas con indemnización por deterioros sufridos por la cosa y de restitución de frutos, sumado a ello la parte demandante tan solo compro un lote, el cual no contaba con ninguna construcción, así como tampoco se acreditó que el terreno era destinado para obtener alguna cosecha.

En este contexto, surge incuestionable que de un lado el demandante en su demanda inicial no pretendió indemnización de ninguna índole por concepto de frutos, así mismo, también es incontrovertible que el sector es netamente urbano, que los predios allí no están destinados a ser utilizados en cultivos o siembras, y que el se trataba de un lote sin ningún tipo de edificación, sin que exista ninguna prueba que permita determinar con media inteligencia que en tales condiciones el predio hubiese producido fruto civil o natural de alguna índole.

Ahora bien, tampoco esta demostradas las mejoras pues la verdad es que se trata de una construcción realizada sin las normas de urbanismo correspondientes, pues según, el decir del perito, no tiene cimientos ni bases, sumado a que esta demostrado que respecto de la edificación allí plantada no se petitionó ningún tipo de licencia de construcción, sumado a que tampoco se arrió prueba del pago de los impuesto prediales, ni menos aun, quien instaló los servicios públicos, de tal manera que por concepto de mejoras, tampoco habrá lugar a reconocer ningún tipo de rubro, con la consideración adicional que tampoco fueron solicitados por el demandado.

Por consiguiente, lo analizado permite concluir que no existe fundamento para disponer una restitución al demandado por mejoras efectuadas y con relación al bien a restituir a la actora.

En conclusión, habrá de negarse las pretensiones de la demanda de reconvencción, en su lugar, acceder a las peticiones del libelo introductor, sin reconocimiento de frutos o mejoras por las razones plasmadas en esta determinación, con la consecuente condena en costas al demandado de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cincuenta y Seis (56) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones invocadas por el demandante en reconvencción **JULIO LINARES** en contra de **PRISCILA MARTINEZ JIMENEZ**.

SEGUNDO: DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por el demandado principal, por las razones dadas al fonde de esta determinación.

TERCERO: DECLARAR que pertenece a **PRISCILA MARTINEZ JIMENEZ**, el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la Diagonal 93 B sur No 18 L -05 sector lagunitas de esta ciudad, predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40513842**, descrito y alinderado como se especificó en la demanda.

Cuyos linderos actualizados corresponden a: **POR EL NORTE**; en extensión de seis metros (6.00 mts), linda con vía publica **POR EL SUR**: en extensión de seis metros linda con predios de Alfonso reyes salgado, **POR EL ORIENTE**; en extensión de doce metros (12.00 mts), linda con predios de FLOR MARINA ARIAS y por el **OCCIDENTE**, en extensión de doce metros (12.00 mts), linda con vía pública. Este terreno hace parte de la mayor extensión llama LT LAGUNITA 11 PT SANTA ANA, ubicado en la zona de bosa, identificado con cédula catastral No 002595861900000000, CHIP AAA0229JWMS

CUARTO: CONDENAR a **JULIO LINARES** a restituir a favor de **PRISCILA MARTINEZ JIMENEZ**, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble a que se refiere el ordinal tercero de esta decisión.

QUINTO: CANCELAR la medida de inscripción de la demanda y las anotaciones que se hayan efectuado con posterioridad al registro de la misma. Oficiese.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquense la respectiva liquidación e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1'689.150,00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARTHA CECILIA AGUDELO PÉREZ
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ

La presente providencia fue notificada por anotación en
ESTADO No. 97 de 29 de agosto de 2023.

MIGUEL ANTONIO GRIJALBA GAITAN
Secretario

cm.

Firmado Por:

Martha Cecilia Agudelo Perez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 056

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **a538d24328b0f15e5ba0d64d2699c99f8ab190f36bc8940eddf33f2df6ae674**

Documento generado en 28/08/2023 04:14:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>