



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: DECLARATIVO – DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
REFERENCIA: 251754003003-2019-00247
DEMANDANTE: GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ
DEMANDADO: ORLANDO PEÑA YASSO, BANCO COLPATRIA y
PERSONAS INDETERMINADAS
SENTENCIA: - 10 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir el correspondiente fallo, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ANTECEDENTES:

Demanda

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de Declaración de Pertenencia, en contra de ORLANDO PEÑA YASSO y PERSONAS INDETERMINADAS, con citación del BANCO COLPATRIA S.A, como acreedor hipotecario, para que previo los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

(i) Declarar que la demandante ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la Transversal 17 No. 5-72 Interior 5-11 del Conjunto Residencial Santa Helena del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

(ii) Que se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente certificado de tradición.

(iii) Que se ordene la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el bien, el cual es a favor del BANCO COLPATRIA S.A.

(iv) De forma subsidiaria se solicitó la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Las anteriores pretensiones se fundan en los siguientes hechos:

Que la señora GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ, ostenta la posesión real y material del bien inmueble ubicado en la Transversal 17 No. 5-72 Interior 5-11 del Conjunto Residencial Santa Helena del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, desde febrero del año 2003.

Señala que la señora, MEZA LOPEZ, en común con el señor HANS PETER BENDEL, adquirió el bien inmueble antes referido, mediante escritura pública No. 181 del 28 de febrero de 2003 de la Notaría Primera el Circulo de Chía, por compra realizada a la señora LUZ ANGELA ACERO RUBIO, quien para la época era titular inscrita del derecho de dominio.

Que esta última, adquirió por compra realizada a la señora CELIA ACERO RUBIO, mediante escritura No. 1065 del 22 de noviembre de 2001 de la Notaría Primera de Chía; y que la señora ACERO RUBIO, había adquirido, a su vez, por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal, existente entre esta y el señor ORLANDO PEÑA YASSO, actuación protocolizada mediante escritura No. 1865 del 31 de diciembre de 1993 de la Notaría Única de Chía.

Indica que por decisión del Tribunal Superior de Bogotá D.C., adiada el 18 de febrero de 2011, los instrumentos públicos relacionados anteriormente, inscritos en las anotaciones 15 y 16 del certificado de tradición, fueron cancelados, dentro de la demanda de rescisión por lesión enorme, promovida por el señor ORLANDO PEÑA YASSO, respecto de la escritura pública No. 1865, acción de conocimiento del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá, quien en primera instancia negó las pretensiones de la demanda instaurada por este, y en segunda, fue revocada, accediéndose a lo deprecado en el referido trámite judicial.

Se agrega que pese a lo discurrido, la demandante ostenta la posesión del bien inmueble desde febrero del año 2003, fecha a partir de la cual recibió de parte de quien era su legítima propietaria; que desde la fecha señalada ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien, como mejoras, pago de impuestos y comportarse ante terceros como la única dueña del mismo, y que pese a la decisión del Tribunal Superior de Bogotá, el señor PEÑA YASSO, nunca ha reclamado el bien.

Finaliza, manifestando que en la decisión del Tribunal Superior de Bogotá, no se declara la ilegalidad del título por el cual, la demandante adquirió el bien, solo se vio afectada su anotación (Nro. 16), razón por la cual, este mantiene plena validez y se erige en justo título en favor de la demandante.

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 27 de mayo de 2019¹, en donde se ordenó: (i) la inscripción de la demandan en el certificado de tradición del bien; (ii) la notificación personal del extremo demandado; (iii) la instalación de la valla, y (iv) el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien objeto de la acción.

Contestación y excepciones

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, indicó que consultado el sistema de registro de tierras despojadas, el predio en cuestión no registra anotación alguna².

Por su parte, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, señaló que consultado el sistema de información catastral de la entidad, el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367, se encuentra registrado a nombre de Mesa López Gloria Consuelo, con un área de terreno de 84m2 Ha, área construida 94m2 y avalúo vigente de \$106.778.000³.

¹ Folio 77 C.1

² Folio 142 C.1

³ Folio 91 C.1

La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, en su respuesta señaló que el predio a titular, es de tipo «urbano», no siendo competente para emitir concepto sobre el predio objeto de demanda⁴.

Y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, pese a estar debidamente informada del trámite, no se manifestó al respecto⁵.

De otra parte, el BANCO COLPATRIA S.A, actuando a través de apoderado judicial, dio respuesta a la demanda⁶, indicando que el señor ORLANDO PEÑA YASSO, no tiene obligaciones vigentes con el Banco, razón por la cual no se oponían a las pretensiones.

El demandado, ORLANDO PEÑA YASSO, actuando a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó: (i) ausencia de presupuestos legales para que la demandante pueda adquirir el inmueble materia del proceso por prescripción adquisitiva de dominio y (ii) mala fe de la demandante⁷. Adicionalmente, en escrito aparte, presentó demanda de reconvención (acción reivindicatoria), solicitando la restitución del bien inmueble pretendido en usucapión.

En este punto, el Despacho advertirá, que si bien en el acta de notificación, se consignó que el demandado contaba con diez días para contestar la demanda⁸, siendo lo correcto el termino de 20 días, al ventilarse el tramite bajo el proceso verbal, en razón a la cuantía, aquel no se manifestó al respecto y en todo caso se dio respuesta a la demanda dentro de la oportunidad correspondiente, quedando saneada la actuación frente a lo señalado.

Finalmente, el Curadora *ad-litem* designado para la representación de las personas indeterminadas⁹, señaló no tener ninguna objeción y atenerse a la decisión que adopte el Despacho de acuerdo a las pruebas recogidas en el curso del proceso¹⁰.

⁴ Folio 125 C.1

⁵ Folio 87 C.1

⁶ Folio 119 C.1

⁷ Folio 136 C.1

⁸ Folio 133 C.1

⁹ Folio 198 C.1

¹⁰ Folio 205 C.1

Actuación procesal

Por auto del 24 de febrero de 2020¹¹, se admitió la demanda de reconvencción (reivindicatorio), en contra de los señores, GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ y HANS PETER BENDEL, quedando la primera notificada por estado y disponiéndose la notificación del segundo de forma personal.

La señora MEZA LOPEZ, dentro de la oportunidad concedida, presentó escrito de contestación, en el cual se opuso a las pretensiones de la reconvencción y formuló las excepciones de mérito de: (i) inexistencia de los presupuestos de la acción reivindicatoria, (ii) falta de desvirtuar la presunción de dueña que ostenta la demandante, (iii) prescripción extintiva y (iv) reconocimiento de expensas y mejoras¹².

Por su parte, el señor HANS PETER BENDEL, actuando a través de apoderado judicial, procedió a contestar la demanda¹³, en donde solicitó su exclusión del trámite, se opuso a las pretensiones y formulo las mismas excepciones de mérito que la señora Gloria Consuelo, agregando una más denominada, «falta de legitimación en la causa del reconvenido por inexistencia de la calidad de poseedor de Hans Peter Bendel».

Así, mediante auto del 18 de agosto de 2022¹⁴, se corrió traslado a la parte demandante inicial de las excepciones de mérito propuestas, así como de las excepciones formuladas en contra de la reconvencción. A lo anterior, se manifestaron los apoderados de cada uno de los intervinientes¹⁵.

Finalmente, por auto del 18 de octubre de 2022¹⁶, se citó a las partes a diligencia de inspección judicial y se decretaron las pruebas solicitadas. El día 13 de diciembre del 2022, se desarrolló la diligencia de inspección judicial con práctica de pruebas¹⁷, en la cual se verificó los linderos del inmueble y su

¹¹ Folio 37 C. Reconvencción

¹² Folio 40 C. Reconvencción

¹³ Folio 105 C. Reconvencción

¹⁴ Folio 210 C.1

¹⁵ Folio 213, 217 y 221 C.1

¹⁶ Folio 224 C.1

¹⁷ Archivo 028

identificación, se practicó el interrogatorio a las partes, se recibieron los testimonios solicitados y se escucharon los alegatos de las partes.

Pasaron las diligencias al Despacho para emitir la correspondiente decisión, habiéndose anunciado el sentido del fallo, lo que se hará una vez comprobado que no existe causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, previas las siguientes consideraciones:

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo de pertenencia, y por lo tanto, el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

3.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa y por pasiva, es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

Así, el primer elemento a definir, la legitimación en la causa por activa, la cual, según lo señala el artículo 375, en sus numerales del 1° al 3°, del Código General del Proceso, recae: (i) en todo aquel que se repute como poseedor del bien y pretenda adquirirlo por el modo de la prescripción; (ii) el acreedor en favor de su deudor, aun ante la renuencia de este, y (iii) el comunero.

En el presente caso, la demandante en su escrito de demanda se reputa como poseedora del bien, lo que lo legitima en la causa, en el supuesto del numeral 1° de la norma en cita.

Ahora, respecto de la legitimación en la causa por pasiva, esta se encuentra determinada por el numeral 5° del artículo 375 *ibídem*, según la cual:

«A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. (...) Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.»

Nótese en este punto que dicha legitimación también recae sobre las personas indeterminadas, situación cuya justificación se encuentra en el efecto *erga omnes* que tiene la sentencia aprobatoria en esta clase de procesos.

Así, se tiene que la demanda se dirigió en contra del señor, ORLANDO PEÑA YASSO, como titular de derecho real inscrito en el certificado de tradición del bien a usucapir; además de las personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre el bien y la citación del BANCO COLPATRIA, como acreedor hipotecario.

Así bien, cumplido el presupuesto de la legitimación en la causa, tanto por la parte activa como pasiva, se procederá al estudio de la acción instaurada.

3.3 La acción presentada

La señora GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ, pretende a través de la acción de prescripción adquisitiva de dominio que se le declare como dueña del bien inmueble ubicado en la Transversal 17 No. 5-72 Interior 5-11 del Conjunto Residencial Santa Helena del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por haberlo adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio; de forma subsidiaria solicitó la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El demandado, el señor ORLANDO PEÑA YASSO, actuando a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó: (i) ausencia de presupuestos legales para que la demandante pueda adquirir el inmueble materia del proceso por

prescripción adquisitiva de dominio y (ii) mala fe de la demandante. Adicionalmente, en escrito aparte, presentó demanda de reconvención (acción reivindicatoria), solicitando la restitución del bien inmueble pretendido en usucapión.

Así las cosas, como ya se dijo en la diligencia de inspección judicial y practica de pruebas, en el presente caso lo pedido en el libelo está llamado a prosperar. Para lo cual, el Despacho, primero estudiara el cumplimiento de los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia; luego, se decidirán las excepciones de mérito planteadas en contra de la acción inicial; y finalmente, se pasará al estudio de la demanda de reconvención formulada.

La prescripción adquisitiva es un modo de obtener derechos reales como el de propiedad. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, es decir, dominarlas y explotarlas por el lapso legal.

La posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como «...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*». Está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹⁸, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

Así, tenemos que el elemento consustancial de esta acción, es la posesión de la cosa que se pretende usucapir, para lo cual, además, se requiere que concurren los siguientes requisitos: (i) que el bien debe ser susceptible de adquisición por prescripción; (ii) el bien debe ser poseído por el término legal, y (iii) la posesión debe ser ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

¹⁸ Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109-01

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

Ahora bien, la usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. Inicialmente se analizará exclusivamente la ordinaria por tratarse de la prescripción adquisitiva pretendida de manera principal en la demanda, y que a la postre se declarará en el asunto.

La usucapión ordinaria exige que la posesión sea regular, es decir, que el poseedor demuestre (además de los actos de señorío) justo título y buena fe; en esta prescripción ambos requisitos son indispensables y la ausencia de cualquiera de ellos torna irregular la posesión.

El reconocimiento de la prescripción adquisitiva ordinaria de inmuebles requiere, salvo precisas excepciones, posesión ininterrumpida durante no menos de cinco años; la de muebles demanda posesión mayor o igual a tres años (Artículo 4º de la ley 791 de 2002, modificatorio de los artículos 2528 y 2529 del C.C.).

3.3.1. De la buena fe y justo título

Como ya se dijo, la posesión será regular si se cuenta, desde el comienzo, con buena fe y justo título; basta la ausencia de uno de estos dos elementos o de ambos, para que el poseedor deje de ser regular. Frente a la «buena fe», la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha precisado:

«La buena fe consiste en la «conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio» (art. 768 C.C.). Ha sostenido la Sala que «el poseedor es de buena fe cuando cree que su título le ha convertido en propietario del inmueble o en titular del derecho real que deseaba adquirir sobre dicho inmueble», razón que impone considerarla como «una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una creencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trate de apreciar la buena fe ha de consistir menos en el hecho psicológico de creer que en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y el por qué se cree. Si es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la fe del poseedor sea buena, resulta una relación o conexidad tan íntima entre el título originario de la posesión y la creencia

honestas de la propiedad, que no es posible admitir la buena fe en quien posee sin ningún título» (CSJ SC 2 abr. 1941).

«Por regla general, la buena fe se presume y su ausencia debe demostrarse (art. 769 C.C.). En todo caso, hay eventos donde la mala fe se presume, como acontece en perjuicio del que empezó a detentar el bien a título de tenencia y, posteriormente, se convirtió en poseedor (art. 2531 C.C.)¹⁹.

Y respecto al «justo título», en la misma providencia señaló:

«...por justo título se entiende 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. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (CSJ SC 4 dic. 2009 rad. 2002-00003).

(...)

Tal pauta también resulta acorde con la posición pacífica y reiterada de la jurisprudencia de la Sala en cuanto señala que «para calificar si el poseedor es regular o no, basta escudriñar si inició su aprehensión bajo la convicción de propietario...», pues «la posesión regular es la que reúne dos exigencias: el justo título y la buena fe únicamente para el momento de su inicio» (CSJ SC4791, 7 dic. 2020, rad. 2011-00495)²⁰.

Así, el alto Tribunal concluyó, en la jurisprudencia antes citada, que para la valoración del justo título, se deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

«...los insumos jurídicos hasta ahora expuestos permiten concluir que el justo título debe valorarse según estos parámetros:

- a. Es verdadero, existe en la realidad, lo cual excluye a los falsificados u otorgados por quien no es mandatario o representante del otorgante.*
- b. Es eficaz, carece de defectos sustanciales que lo invaliden.*
- c. En materia de bienes que exigen una formalidad en particular para su enajenación (como, entre otros, los inmuebles) es solemne, lo que significa que debió cumplirse la solemnidad respectiva (por ejemplo, la escritura pública para los bienes raíces), en razón a que la enajenación de este tipo de fundos requiere tal exigencia.*
- d. Permite concluir que (1) de haberse ejecutado por el verdadero propietario y (2) perfeccionado el modo, el derecho real habría ingresado al patrimonio del poseedor.*
- e. Se evalúa con objetividad, marginando aquellas circunstancias que le resulten ajenas.*
- f. Se aprecia al momento de su existencia, y no en un instante posterior».*

¹⁹ Sentencia del 07 de octubre de 2022, SC2474-2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-024-2015- 00456-01

²⁰ Ibidem 9

Bajo estos derroteros pasaremos al estudio del caso que nos ocupa, analizando cada uno de los presupuestos y determinando como se cumplen en el asunto.

3.4 Caso en concreto

Memórese que para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, además de la posesión de la cosa que se pretende usucapir, se requiere que concurren los siguientes requisitos: (i) que el bien debe ser susceptible de adquisición por prescripción; (ii) el bien debe ser poseído por el término legal, y (iii) la posesión debe ser ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

Respecto del primero de estos, fluye del Certificado de libertad y tradición No. 50N-743367 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte²¹, y se deduce que el bien pretendido en usucapición se encuentra en el comercio, sometido al régimen de propiedad privada. No existiendo dudas ni cuestionamientos al respecto.

En cuanto al segundo, «que el bien haya sido poseído por el término legal», es decir, cinco (5) años, teniendo en cuenta que se invoca la prescripción ordinaria y el bien a usucapir se trata de un bien inmueble. Se tiene que de la prueba documental aportada, de los testimonios practicados y de la inspección judicial realizada por el Juzgado, se pudo establecer que la señora GLORIA CONSUELO MEZA LOPEZ, ha ostentado la posesión del bien distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367, por más de cinco (5) años, ejerciendo actos de señor y dueño, como es haber realizado el pago de impuestos²², cuotas de administración²³, mejoras²⁴, así como el mantenimiento y cuidado que el bien requería, cuestión esta que se pudo constatar en la diligencia de inspección judicial, por el buen estado en que se encuentra el inmueble pese a sus años de antigüedad.

²¹ Folio 03 C.1

²² Folio 13 al 22 C.1

²³ Folio 12 y 41 al 58 C.1

²⁴ Folio 261 C.1

Además, dentro de las documentales allegadas, se aportó justo título²⁵, que reúne los requisitos señalados por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para ser considerado como tal, ello es, verdadero y eficaz, cumplió con las solemnidades que exige la ley para su enajenación y se ejecutó por el verdadero dueño del bien inmueble en su momento.

En la demanda se señaló que la señora, GLORIA CONSUELO MEZA LOPEZ, en común con el señor HANS PETER BENDEL, adquirió el bien inmueble ubicado en la Transversal 17 No. 5-72 Interior 5-11 del Conjunto Residencial Santa Helena del municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367, mediante escritura publica No. 181 del 28 de febrero de 2003 de la Notaría Primera el Circulo de Chía, por compra realizada a la señora LUZ ANGELA ACERO RUBIO, quien para la época ostentaba el derecho de dominio.

Que esta última, había adquirido por compra realizada a la señora CELIA ACERO RUBIO, mediante escritura No. 1065 del 22 de noviembre de 2001 de la Notaría Primera de Chía; y la señora ACERO RUBIO, había adquirido a su vez por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal, existente entre esta y el señor ORLANDO PEÑA YASSO, actuación protocolizada por escritura No. 1865 del 31 de diciembre de 1993 de la Notaría Única de Chía. Los anteriores actos, se encuentran inscritos en las anotaciones 13, 15 y 16 del certificado de tradición.

Se indicó que por decisión del Tribunal Superior de Bogotá D.C., adiada el 18 de febrero de 2011²⁶, los instrumentos públicos relacionados e inscritos en los numerales citados, fueron cancelados, en virtud de la demanda de rescisión por lesión enorme, promovida por el señor ORLANDO PEÑA YASSO, respecto de la escritura pública No. 1865 del 31 de diciembre de 1993, de conocimiento del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá, quien en primera instancia negó las pretensiones de la demanda instaurada por este, y en segunda, fue revocada, accediéndose a lo deprecado en el referido trámite judicial. Quedando tras ello la titularidad del bien, en cabeza del señor PEÑA YASSO.

²⁵ Folio 09 C.1

²⁶ Folio 152 C.1 – Providencia aportada con la contestación de la demanda.

Se agregó que pese a lo discurrido, la demandante ostenta la posesión del bien inmueble desde febrero del año 2003, fecha a partir de la cual recibió de parte de quien era su legítima propietaria aquella; que desde la fecha señalada a ejercido actos de señor y dueño sobre el bien, como mejoras, pago de impuestos y comportarse ante terceros como la única dueña del bien, calidad que así le reconoce la comunidad; y que en la decisión del Tribunal Superior de Bogotá, no se declara la ilegalidad del título por el cual la demandante adquirió el bien, solo se vio afectada su anotación (Nro. 16), razón por la cual este mantiene plena validez y se erige en justo título en favor de la demandante.

Así las cosas, si bien el Tribunal Superior de Bogotá anuló mediante decisión del 18 de febrero de 2011, la escritura pública 1865 y, además, ordenó cancelar en el certificado de tradición las transferencias del dominio, inscritas en las anotaciones 15 y 16, ello no invalidó el título con el cual adquirió el dominio la demandante, conservando aquel plena validez.

Al respecto, tenemos que, la escritura pública 181 de 28 de febrero de 2003 de la Notaría Primera de Chía, contentiva de la venta que celebró GLORIA CONSUELO MESA LOPEZ con LUZ ANGELA ACERO RUBIO, es un título real y existente, en razón a que no fue adulterado ni otorgado por un falso representante o mandatario. Es decir, es «verdadero».

De igual forma, el título es «eficaz», ya que se mantuvo incólume aún con posterioridad a la decisión del Tribunal Superior de Bogotá. Recuérdese que el fallo del 18 de febrero de 2011 anuló la escritura pública 1865 del 31 de diciembre de 1993 y ordenó eliminar del registro de instrumentos públicos la tradición que se hizo en virtud de la compraventa celebrada entre la señora CELIA ACERO RUBIO y LUZ ANGELA ACERO RUBIO (anotación 015), así como la compraventa entre esta última y la ahora usucapiente (anotación 016). Expresado de otra manera, decayeron los efectos de la tradición (pero no del título) con que la señora GLORIA CONSUELO adquirió la propiedad del predio.

Por último, se verifica que el título de la señora MESA LOPEZ - compraventa- emanó de LUZ ANGELA ACERO RUBIO mientras esta era propietaria, es decir, se «ejecutó por el verdadero propietario», e inclusive, alcanzó a estar registrado en el folio de matrícula inmobiliaria y radicó el dominio

en cabeza de la primera, derecho real que se extinguió cuando se anuló la inscripción de la tradición.

Ahora bien, existe un punto que daría lugar a discusión en el presente asunto, el cual es la inscripción de la demanda que pesaba sobre el bien al momento de la compra celebrada mediante la escritura pública 181 del 28 de febrero de 2003 (anotación 014).

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia en sede de casación, en un caso similar al que ocupa la atención del Despacho, recordó que la «*adquisición de un bien sobre el que pesa el registro de una demanda no hace irregular la posesión*». Despejando con esto la discusión y dejando sin sustento el argumento de la parte demandada, respecto a que existe un actuar de mala fe en la demandante, al pretender adquirir por prescripción el dominio del bien inmueble, cuando esta conocía de la anotación de la cautela de inscripción de la demanda. En la referida oportunidad, indicó el alto tribunal:

*«Lo anterior muestra que el Tribunal se apartó de las reglas sustanciales que debía seguir al evaluar la justicia del título. Repárese que la inscripción de la demanda de nulidad del título antecedente en los folios de matrícula inmobiliaria se perfeccionó el 14 de diciembre de 1999, esto es, cuando las ahora reivindicantes ya eran mayores de edad y luego de que Luis Norberto García García celebrara el contrato de compraventa -título-, lo cual es relevante sobre todo al recordar que **la jurisprudencia de esta Corte ha precisado que ni siquiera la adquisición de un bien sobre el que pesa el registro de una demanda hace irregular la posesión, en tanto***

...la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría» (CSJ SC19903 de 2017, rad. 2011-00145-01) (CSJ SC4791 7 dic. 2020, rad. 2011-00495).

Así las cosas, comoquiera que el Tribunal se desapegó de la normativa sustancial cuando concluyó que la posesión del usucapiente (antiguo propietario del bien) era opaca o ambigua -a pesar de que reconoció expresamente su condición de poseedor de buena fe- y no estaba respaldada por un justo título -compraventa-, resulta procedente casar la sentencia de última instancia y resolver la alzada»²⁷. (Resaltado por el Juzgado)

²⁷ Sentencia del 07 de octubre de 2022, SC2474-2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-024-2015- 00456-01

Así entonces, la demandante, además de contar con un justo título, para invocar la prescripción ordinaria adquisitiva del bien objeto de demanda, es poseedora de buena fe, esto como quiera que adquirió de la persona que en su momento figuraba inscrita como titular del derecho real de dominio en el certificado de tradición. Razón por la cual, la hoy usucapiente, adquirió bajo el pleno convencimiento de que estaba recibiendo el bien de quien era su dueño y que no había razones para desconfiar del negocio jurídico que estaba celebrando, pese a que el acto de inscripción de la compraventa, a la postre fuera anulado del folio de matrícula inmobiliaria.

Bajo el anterior orden de ideas, aclarado que el documento con el que adquirió la demandante el bien inmueble objeto de litigio, no perdió su validez pesa a la decisión del Tribunal Superior de Bogotá, constituyéndose este en un justo título para adquirí por el modo de prescripción adquisitiva ordinaria, además de existir buena fe en la demandante, se concluye, en esta oportunidad, que el término prescriptivo de la señora GLORIA CONSUELO MEZA LOPEZ, debe computarse desde la ejecutoria de la providencia de segunda instancia emitida por el Tribunal Superior de Bogotá (28/02/2011), y no desde la fecha en que adquirió el bien inmueble, como se pretende en la demanda. Lo anterior, toda vez que al haber adquirido la demandante el bien con una inscripción de demanda, esto la sujeto a las resueltas del proceso en virtud del cual se había ordenado la cautela, no existiendo mala fe por ello como ya fue explicado.

Finalmente, respecto al tercero de los elementos, que «la posesión se ejerza de forma ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios», esta se estableció con las declaraciones de los señores, FANNY LEON GARCIA, JORGE LUIS GARCIA CARDENAS, NATASHA ORTIZ ORTIZ y HORACIO GAITAN, tal y como quedo consignado en audio de la diligencia de inspección judicial.

En suma, los interrogatorios de los testigos, dan fe de que la demandante ha ostentado la posesión sobre el bien objeto del litigio durante el tiempo que se manifestó en la demanda haber ejercido aquella, reconociendo en la señora GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ, la calidad de propietaria del bien.

Así entonces, como la poseedora ostenta justo título, buena fe y se ha comportado como señor y dueña por más de cinco años, es evidente que la usucapión debe abrirse camino.

Ahora bien, de dos aspectos más se debe ocupar el Despacho en esta oportunidad. El primero de ellos, la hipoteca que pesa sobre el bien en favor del BANCO COLPATRIA S.A; y el segundo, la referencia que se hace dentro del asunto al señor HANS PETER BENDEL.

En el certificado de tradición en la anotación Nro. 009, se registra una hipoteca en favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda Colpatría, hoy Banco Colpatría S.A.

En el auto admisorio de la demanda, se ordenó citar al acreedor hipotecario, quien notificado del asunto, en respuesta a la acción, indicó que en la actualidad el señor ORLANDO PEÑA YASSO, no tiene obligaciones pendientes con el Banco; que el crédito Upac 302100003660 garantizado con la hipoteca registrada en la anotación No. 009, se encuentra cancelado. Así mismo, en cuanto a las pretensiones, manifestó no oponerse a ninguna de estas²⁸.

Así bien, en el presente tramite se dispondrá la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble identificado con número de matrícula 50N-743367, toda vez que no encuentra el Despacho sustento para que el gravamen se mantenga, no presentando reparo alguno por el acreedor hipotecario e incluso no habiéndose opuesto a la pretensión incoada por el demandante de extinción de dicho derecho.

Ahora, respecto a la referencia que se hace en el asunto al señor HANS PETER BENDEL, tanto en el libelo genitor como en la demanda de reconvención, habiéndose dirigido, incluso, esta última en contra suya, se tiene que el referido hizo parte de la escritura publica 181 del 28 de febrero de 2023, en calidad de comprador.

De lo anterior, se podría deducir que al señor BENDEL, le asisten los mismos derechos que a la demandante sobre el bien objeto del litigio. Sin

²⁸ Folio 119 C.1

embargo, memórese que para adquirir un bien por prescripción adquisitiva se requiere que la persona se repute como poseedor del bien y pretenda adquirirlo por el modo de la usucapión. Cuestión esta que no sucede en el asunto. Es más el señor HANS PETER BENDEL, quien fuere vinculado, como extremo demandado en reconvención, actuando a través de apoderado judicial, negó ostentar calidad alguna como poseedor del bien, señalando que dicha calidad solo la tiene la demandante, e incluso solicitando su exclusión como poseedor dentro de la demanda de reconvención.

Así, es claro que a este no le asiste ningún derecho sobre el bien pretendido en prescripción, no solo por no estar interesado en que se le reconozca derecho al respecto, sino por no ostentar la calidad de poseedor del bien, como este mismo lo manifestó. Lo anterior, considera el Despacho necesario aclarar, para evitar que de tal situación se pueda aducir nulidad alguna.

Téngase con esto por resuelto el trámite de exclusión solicitado por la apoderada del señor HANS PETER BENDEL, además de que las pretensiones de la demanda de reconvención no están llamadas a prosperar.

3.5 De las excepciones de merito

El demandado, en su escrito de réplica a la demanda, propuso las excepciones de merito de: (i) ausencia de presupuestos legales para que la demandante pueda adquirir el inmueble materia del proceso por prescripción adquisitiva de dominio y (ii) mala fe de la demandante.

(i) Respecto a la primera afirma que la demandante no puede pretender adquirir el dominio por usucapión ordinaria, toda vez que el documento que se trae como justo título, carece de validez al haber sido «*declarado sin valor y efecto por el Tribunal Superior de Bogotá*», por lo que, en criterio de este, la demandante «*únicamente ostenta el carácter de tenedora*»; y que tampoco puede alegar la prescripción extraordinaria, ya que esta siempre tuvo pleno conocimiento de la situación del inmueble pues al momento de suscripción de la escritura pública 181, ya se encontraba inscrita la medida cautelar de inscripción de demanda, lo cual daba cuenta de la existencia de un proceso judicial en donde

se pretendía que el inmueble regresara al patrimonio del señor ORLANDO PEÑA YASSO.

Para resolver este reparo baste recordar que, como se dijo en las consideraciones que sirvieron para acceder a las pretensiones, la prescripción adquisitiva ordinaria es procedente cuando la posesión sea regular y se prolongue durante el tiempo mínimo exigido en la ley. Si el poseedor ostenta justo título, buena fe y se ha comportado como señor y dueño por más de cinco años, es evidente que la usucapión debe abrirse camino.

Memórese que el valor jurídico de los actos inscritos en el certificado de libertad y tradición de inmuebles, hace que no se desvirtúe la presunción de buena fe que ampara al poseedor ni mucho menos torna su título en irregular. Las anotaciones que estaban vigentes en el folio de matrícula inmobiliaria al momento de la venta celebrada entre la señora GLORIA CONSUELO MEZA LÓPEZ y LUZ ANGELA ACERO RUBIO, daban cuenta de que esta última era legítima propietaria del predio; todo ello sin olvidar que, como se ha explicado, el título debe examinarse siguiendo parámetros objetivos y apartando las circunstancias que le resultan extrañas.

Luego, si bien la sentencia que anuló la escritura pública 1865 del 31 de diciembre de 1993 (por medio de la cual CELIA ACERO RUBIO, había adquirido la propiedad en la liquidación de la sociedad conyugal entre esta y el señor PEÑA YASSO) también afectó la tradición del inmueble a favor de LUZ ANGELA ACERO RUBIO y la que esta hiciera en favor de la demandante, por tanto, su derecho real de dominio, consecuencia indiscutible inclusive para el actor. Sin embargo, como ya se ha explicado, tal fallo judicial no afectó su título - compraventa- que permaneció jurídicamente incólume.

(ii) Se arguye por el demandado que su contraparte actúa de mala fe. Señala que no puede la demandante incoar la presente acción, toda vez que esta al momento de la compraventa celebrada mediante la escritura 181, tenía pleno conocimiento de la existencia de un proceso judicial, el cual se encontraba inscrito en la anotación No. 014 del certificado de tradición del inmueble pretendido en usucapión; que además tenía conocimiento de la sentencia judicial

que regreso la titularidad del bien al señor ORLANDO PEÑA YASSO, por lo que la posesión alegada es inexistente, siendo mera poseedora.

Tal reparo carece de vocación de prosperidad por lo expuesto en la excepción previamente estudiada y en las consideraciones que accedieron a la pretensión inicial. Así, trasluce la irrelevancia de la mala fe invocada por el extremo pasivo porque, la posesión ha sido de buena fe y con justo título, por lo que era procedente la usucapión ordinaria reclamada, a diferencia de lo alegado por el demandado.

Por no prosperar las excepciones planteadas, resulta procedente confirmar la prosperidad de las pretensiones, y condenar en costas a la parte demandada.

3.6 Demanda de reconvencción

El señor ORLANDO PEÑA YASSO, formuló demanda de reconvencción, a través de la cual pretende se declare que pertenece a este el derecho de dominio del bien inmueble pretendido en usucapión por la señora GLORIA CONSUELO MEZA LOPEZ; en consecuencia, solicitó se ordene a esta y al señor HANS PETER BENDEL (contra quien se dirige además la reconvencción), la restitución del mismo.

Para resolver la acción presentada (reivindicatoria) a través de reconvencción, el Despacho fijara su atención en la manera en que debe aplicarse a este caso específico el canon 1748 del Código Civil, según el cual *«la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales»* (Resaltado por el Juzgado).

Tal referencia es necesaria porque esa disposición, en principio, abriría camino a la pretensión reivindicatoria formulada²⁹, toda vez que el título del

²⁹ Al respecto a explicado la Corte Suprema de Justicia: *«...la declaración de nulidad de un contrato, lejos de implicar la invalidez del título mediante el cual un tercero adquiere el bien objeto del negocio anulado, apareja simplemente el que éste, el tercero, podrá hallarse, en un determinado evento, abocado a una reivindicación impetrada por el contratante cuyo derecho, a la postre, nunca fue transferido»* (CSJ SC 19 jul 2000, rad. 5493, reiterada en CSJ SC3728-2020, rad. 2009-00390, 5 oct. 2020).

demandante en reconvención, es anterior a los actos posesorios de la persona contra quien se dirige la demanda.

Sin embargo, es necesario desentrañar a qué se refiere el artículo 1748 del Código Civil cuando deja a salvo de la vindicación las «*excepciones legales*». Para ello debemos remitirnos a lo establecido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, quien ha fijado como tales las siguientes:

«a) En caso de muerte presunta por desaparecimiento, la anulación del decreto de posesión definitiva da derecho al reaparecido para recobrar los bienes en el estado en que se hallaren, subsistiendo las enajenaciones, hipotecas y demás derechos reales, constituidos legalmente en ellos (109, n. 4º).

b) Cuando el poseedor ha cumplido los requisitos legales para ganar el dominio del bien por prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria a que da lugar la declaración judicial de nulidad no tendrá eficacia (le es inoponible) frente al tercero poseedor de buena fe que alega la usucapión ordinaria, o aún frente al poseedor de mala fe que invoca la extraordinaria.

c) Cuando se trata de un poseedor de buena fe, como ocurre en las situaciones señaladas por el segundo inciso del artículo 105 del Código de Comercio, o el 2154 del Civil.

d) Cuando se trata de bienes sujetos a registro, la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público...

En efecto, en caso de bienes sujetos a registro, si el subadquirente de un bien sometido a esa formalidad lo adquiere con el conocimiento de que no hubo fraude ni otro vicio en el negocio, porque así lo demuestra el registro público, entonces la publicidad de la situación jurídica del bien es garantía de la legitimidad de su derecho, por lo que no podría resultar perjudicado por hechos anteriores que no constaban en el registro al momento de su adquisición; a menos que por otro medio se demuestre su mala fe. En ese caso la declaración de invalidez o ineficacia no surte efectos frente a los terceros que adquirieron el bien con anterioridad a la inscripción en el registro de la situación que podría amenazar su derecho, es decir que la invalidación del acto les es inoponible....

Existen, en síntesis, dos circunstancias en las cuales generalmente el tercero subadquirente está obligado a restituir el bien: cuando adquiere a título gratuito y cuando es poseedor de mala fe, es decir cuando conoce el motivo de la nulidad (incapacidad natural, error, violencia dolo, disposición legal) sin importar el título de su adquisición, porque el tercero de mala fe no merece protección. Y sin embargo, aun el tercero poseedor de mala fe puede triunfar cuando ha cumplido los requisitos materiales para ganar el bien por usucapión extraordinaria»³⁰.

En consecuencia, se concluye, que la pretensión dominical contra el tercero poseedor sí procede a raíz de la nulidad del título antecedente. No obstante, su

³⁰ Sentencia SC3201-2018, rad. 2011-00338-01, 9 ago. 2018.

prosperidad suele estar condicionada, entre otras excepciones, a que el demandado no haya cumplido los requisitos para adquirir el bien por usucapión ordinaria o extraordinaria al momento de la vindicación.

Así las cosas, como se indicó en las consideraciones que resolvió la acción de usucapión, el término prescriptivo de la señora GLORIA CONSUELO MESA LÓPEZ, inició desde la ejecutoria de la providencia de segunda instancia emitida por el Tribunal Superior de Bogotá. Luego, la pretensión reivindicatoria -para que fuera exitosa- debía enarbolarse antes de que se cumplieran los presupuestos para adquirir el dominio por usucapión.

En el caso concreto, la decisión de la Corporación que anuló la escritura 1865 del 31 de diciembre de 1993, se produjo el 18 de febrero de 2011, quedando ejecutoriada el 28 del mismo mes y año³¹. Fecha esta última, a partir de la cual el demandante recuperó la titularidad del derecho de dominio sobre el bien.

Luego, como la nulidad pronunciada mediante sentencia abre camino a la pretensión dominical, el señor ORLANDO PEÑA YASSO, debió haber instaurado aquella antes de que el poseedor cumpliera los requisitos para usucapir. Cuestión que acaeció en el presente caso, como ya quedo argumentado de forma amplia.

Por otro lado, y en gracia de discusión, recuérdese que los Códigos General del Proceso y de Procedimiento Civil (vigente al pretenderse la rescisión de la escritura 1865) permiten formular la demanda reivindicatoria, adelantar el trámite hasta antes de la sentencia y suspenderlo por prejudicialidad hasta que se falle sobre la invalidez del título del vendedor. Memórese que la legitimación en la causa debe abordarse en la sentencia y no al admitir la demanda³².

Así las cosas, era deber del interesado reivindicar oportunamente para impedir que el tercero poseedor consolide su derecho, toda vez que una de las excepciones a las que se refiere el artículo 1748 del Código Civil es la usucapión que, como se ha explicado, se encuentra configurada en el presente asunto. Invocada no solo por vía de acción, sino también formulada como excepción en contra de la demanda de reconvención.

³¹ Folio 168 C.1

³² Sobre prejudicialidad: arts. 170 del CPC y 161 del CGP. También pueden verse los arts. 90 del CGP y 85 del CPC para observar que la legitimación en la causa no es un aspecto que se deba examinar para inadmitir o rechazar la demanda.

Por lo anterior, sin más razones, se negarán las pretensiones de la acción reivindicatoria, y se condenará en costas al demandante en reconvención.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora, GLORIA CONSUELO MESA LOPEZ, ha adquirido el pleno dominio por **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, del bien inmueble ubicado en la Transversal 17 No. 5-72 Interior 5-11 del Conjunto Residencial Santa Helena del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-743367 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura publica 181 del 28 de febrero de 2003 de la Notaria Primera de Chía, por las razones expuestas.

SEGUNDO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de demanda. Secretaria proceda de conformidad.

TERCERO: ORDENAR la cancelación del gravamen hipotecario que se encuentra registrado en el Certificado de tradición en la anotación 009 en favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda Colpatria, hoy Banco Colpatria S.A., por las razones expuesta en la parte considerativa de esta sentencia.

CUARTO: INSCRIBIR la presente providencia en el certificado de tradición correspondiente, para tal fin ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

QUINTO: – CONDENAR en costas a la parte demandada ORLANDO PEÑA YASSO y demandante en reconvención. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a cinco (5) SMMLV, ello es, \$5.800.000.

SEXTO: NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEPTIMO: Cumplido lo anterior archivar las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DFAE

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

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: **5c2b32d3c65048881a47cc8728a017814c0a8466162da0a4823671514c2b972d**

Documento generado en 28/02/2023 09:35:05 PM

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