

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reivindicatorio
Radicado N° 05-2018
Demandante principal: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados principales: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura y demás personas indeterminadas.

627



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAGÓMEZ – CUNDINAMARCA
Veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022)

Providencia: Sentencia
Proceso: Titulación de la Posesión y reivindicatorio - Ley 1561-2012
Radicado N° 05-2018
Demandante Principal: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados principales: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos y demás personas indeterminadas.

TEMA DE DECISIÓN

Hoy 29 de abril hogaño se reanuda la presente audiencia de pruebas y fallo, tramitado en legal forma el proceso de la referencia y, como quiera que no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, procede este Despacho Judicial a proferir la sentencia que en derecho corresponda de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1561 de 2012, en concordancia con lo dispuesto por el art. 280 del C.G.P. Luego de determinar la identificación y ubicación plena del inmueble, se proferirá sentencia de primera instancia que resuelve el pedido de titulación de la posesión material sobre el inmueble y la demanda de reivindicación en reconvencción.

ANTECEDENTES

Hechos y pretensiones.

La señora Ana Belén Duarte Hernández identificada con c.c. 20.312.382 y T.P.N° 65.531 del consejo Superior de la Judicatura, actuando en causa propia presenta demanda de Titulación de la Posesión material de Inmueble acorde con lo previsto la Ley 1561 de 2012.

Según el esquema fáctico de la demanda, la accionante Ana Belén Duarte Hernández manifiesta que actualmente se encuentra separada de cuerpos con el señor José Asdraldo Moreno Orjuela desde 1981 mediante sentencia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C., y viene ejerciendo posesión material sobre el 100% del inmueble urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 y cédula catastral 01-00-0011-0010-000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts²) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts²), por

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

628

compra que le hiciera a la señora Lucila Nieto de Bustos identificada con C.C.N° 20.890.401.

Con fundamento en los hechos de la demanda, se eleva la siguiente petición:

La accionante pretende que se declare la titulación de la posesión material del inmueble urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 y cédula catastral 01-00-0011-0010-000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts2) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts2) aproximadamente.

Seguidamente solicita la accionante se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca.

Identificación del predio.

Se encuentra demarcado por los siguientes linderos actualizados: "Por el Oriente con la carrera 2 en 8.97 m., por el Norte vuelve sobre la izquierda en una extensión de dieciséis (16 m) metros colindando con la misma vendedora, hoy lote en posesión de la suscrita hasta encontrar una cerca de alambre de púas; por el Occidente en límites con propiedad antes de Ana Mercedes Moreno luego de Hercilia Vda. de Padilla, hoy de sucesión de Pablo Sierra y Verónica Quiroga en nueve con cero tres metros (9.03 m) hasta la vía pública calle 4. Sur: de aquí vuelve nuevamente sobre la izquierda sobre la vía pública en un trayecto de quince con 55 metros (15.55m) hasta dar a la carrera 2 y encierra".

Área del predio.

Se establece por parte del Juzgado que verificadas las mediciones, estas están ajustadas al plano catastral, esto es, ciento noventa y seis (144 Mts2) metros cuadrados.

Destinación del predio.

Por lo observado y percibido por el despacho en la presente inspección judicial, el predio se halla destinado a actividades lícitas, esto es, en su mayor parte a la vivienda de la demandante y un lote que corresponde al mismo inmueble destinado como patio de la vivienda en el cual se encuentra árboles nativos, como naranjos, guayabos, nacedero entre otros.

Mejoras del inmueble.

Se trata de una casa de una planta y de un solar, la casa de habitación consta de 3 alcobas, sala, comedor, cocina y baño, pisos en cerámica y cemento con mineral rojo, muros pañetados y pintados, en bloque y ladrillo, cubierta en teja de zinc y correas de madera, carpintería de madera y metálica, todo en buen estado, consta

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

629

de servicios públicos vigentes de agua, luz, alcantarillado y gas por red municipal de distribución.

Inmueble que se le ha hecho mantenimiento, mejoras en pañetes, pinturas, adecuaciones y la vigencia de servicios públicos.

El Despacho deja constancia que en la inspección judicial no se presentaron las oposiciones de que trata el artículo 16 de la Ley 1561 de 2012, durante todo el desarrollo de la diligencia se le brindó la oportunidad a la parte demandada y ésta asumió la aceptación a lo probado allí mediante la documentación allegada, la inspección y los testimonios.

TRAMITE PROCESAL

El 28 de febrero de 2018, fue radicada en este Juzgado la demanda especial de titulación de la posesión material de inmueble por la actora Ana Belén Duarte Hernández quien actúa en causa propia.

Por auto del 06 de marzo de 2018 este Despacho ordenó requerir la información previa a las entidades descritas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012. FI 38.

Con auto del 22 de mayo de 2018, se inadmite la demanda, la cual es subsanada y posteriormente admitida con auto del 06 de junio de 2018, radicada bajo el número 2018-00005, disponiéndose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y el emplazamiento de los herederos de la demandada y terceros indeterminados y la instalación de una valla¹.

En cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio, se informó a las autoridades conforme al artículo 14 de la mencionada ley 1561 de 2012.

Notificada en debida forma Dentro del término del emplazamiento, a través de apoderado judicial los herederos determinados de la demandada Lucila Nieto de Bustos, señores Valentín Bustos Nieto identificado con C.C.N° 17.089.954, Marco Fidel Bustos Nieto identificado con C.C.N° 3.118.997 y Luis Enrique Bustos Nieto identificado con C.C.N° 342.314, presentaron contestación de la demanda² e interpusieron demanda de reconvención de reivindicatorio del predio el 24 de septiembre de 2018³, y excepciones de fondo, alegando que la demandante llegó al predio como arrendataria y tenedora, no como poseedora.

Propusieron una tacha de falsedad de la cual desisten al ser retirado el documento por la parte actora, el cual no corresponde a la casa de habitación.

¹ Folios 72, 76 y 77 del Cuaderno Principal.

² Folios 121 al 168 del Cuaderno Principal

³ Folios 1 al 12 Demanda Reconvención.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

630

Seguidamente, fueron presentadas excepciones previas contra la demanda de reconvención⁴ las cuales fueron contestadas por parte de los demandantes en reconvención⁵ y resueltas con auto del 4 de diciembre de 2018⁶ el cual no declara probadas las excepciones previas allí propuestas.

Continuando con el trámite, con auto del 12 de diciembre de 2018 se fijó fecha para realizar audiencia inicial conforme a lo dispuesto en el artículo 372 del C.G.P., la cual fue practicada el 16 de enero de 2019⁷.

Posteriormente el 28 de febrero de 2019 fue practicada audiencia de inspección judicial en el inmueble objeto del litigio⁸.

A pesar, de haberse hecho parte dentro del proceso de Titulación de la Posesión y presentar demanda de reconvención los herederos determinados de la demandada Lucila Nieto de Bustos, el apoderado de estos, con oficio del 5 de abril de 2019 manifiesta la necesidad de designar Curador Ad-Litem de las personas indeterminadas con el fin de evitar posibles irregularidades de carácter formal de carácter insaneable que invalide lo actuado.

El Despacho en garantía del derecho fundamental al debido proceso, acoge positivamente lo expuesto por el apoderado de los demandados, procediendo a designar como Curador Ad-Litem de las personas indeterminadas al Doctor Cesar Alfonso Díaz Aguirre⁹.

Corrido el traslado de la demanda al curador Ad-Litem de los herederos indeterminados y personas indeterminadas, con auto del 30 de mayo de 2019 se fijó fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual fue aplazada con auto del 11 de junio de 2019 y fijada para el 3 de julio de 2019¹⁰.

Continuando con el trámite, el 3 de julio de 2019 se comienza la audiencia inicial, la cual, después de ser suspendida, el 11 de julio de 2019 se profiere fallo, en el que se despachan desfavorablemente las pretensiones de la demanda de reconvención y se ordena otorgar título de propiedad y declarar que la demandante Ana Belén Duarte Hernández adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el pleno dominio del inmueble objeto de la Litis, decisión que es objeto del recurso de apelación por el apoderado de los herederos determinados, la cual se concede en el efecto devolutivo¹¹.

⁴ Folios 1 y 2 Cuaderno Excepciones Previas.

⁵ Folios 5 al 25 Cuaderno Excepciones Previas.

⁶ Folios 26 al 29 Cuaderno Excepciones Previas.

⁷ Folios 183 al 188 Cuaderno principal.

⁸ Folios 212 y 213 Cuaderno principal.

⁹ Folios 245, 253 al 255 Cuaderno principal.

¹⁰ Folios 274, 293 y 294 Cuaderno principal.

¹¹ Folios 315 al 323 Cuaderno principal.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

63)

En fallo de segunda instancia proferido el 5 de septiembre de 2019 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Pacho, se declara la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda fechado el 6 de junio de 2018¹².

Obedeciendo lo ordenado por el superior en sentencia de segunda instancia, con auto del 9 de octubre de 2019, se ordena subsanar la demanda de titulación de la posesión¹³.

Acto seguido con auto fechado el 29 de octubre de 2019, se ordenó el rechazo de la demanda, decisión que fue objeto de recurso de reposición, el cual fue resuelto con auto del 07 de noviembre de 2019 en el que se revoca la providencia del 29 de octubre de 2019¹⁴.

Con auto del 20 de noviembre de 2019, se inadmite la demanda radicada bajo el número 2018-00005, disponiéndose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, el emplazamiento de los herederos determinados e indeterminados de los demandados Ana Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura (fallecidos) y personas indeterminadas, la instalación de una valla y oficiar a las entidades allí relacionadas¹⁵.

En cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio, se informó a las autoridades conforme al artículo 14 de la mencionada ley 1561 de 2012.

El Despacho en garantía del derecho fundamental al debido proceso, acoge positivamente lo expuesto por los demandados, procediendo a designar como Curador Ad-Litem de los herederos indeterminados y personas indeterminadas al Doctor Cesar Alfonso Díaz Aguirre, quien toma posesión del cargo y contesta la demanda dentro del término¹⁶.

Con auto fechado el 27 de noviembre de 2020, se fija el 10 de diciembre de 2020 con el fin de adelantar la audiencia inicial, la cual es aplazada para el 26 de enero de 2021 por solicitud del Ministerio Público¹⁷.

El 25 de enero de 2021 el apoderado de los herederos determinados de los demandados presenta una solicitud por indebida notificación, la cual es resuelta en audiencia del 4 de febrero de 2021, en la que se decreta la nulidad por indebida notificación¹⁸.

Notificados en debida forma los herederos determinados los demandados Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura, señores Valentín Bustos Nieto identificado con C.C. 17.089.954, Marco Fidel Bustos Nieto identificado con

¹² Folios 326 al 33 Cuaderno principal.

¹³ Folio 336 Cuaderno principal.

¹⁴ Folios 342 al 346 Cuaderno principal.

¹⁵ Folios 349 al 351 Cuaderno principal.

¹⁶ Folios 400 al 409 Cuaderno principal.

¹⁷ Folios 414 al 416 Cuaderno principal.

¹⁸ Folios 421 al 464 Cuaderno principal.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

632

C.C.N° 3.118.997 y Luis Enrique Bustos Nieto identificado con C.C.N° 342.314, a través de apoderado judicial presentaron contestación de la demanda de titulación de la posesión, la cual fue objeto de traslado a la parte actora quien contestó dentro del término¹⁹.

Corridos los traslados en debida forma, con auto fechado el 10 de marzo de 2021, se fija el 16 de marzo de 2021, la cual fue objeto de reprogramación con autos del 15 de marzo, 24 de marzo, 13 de abril, 31 de mayo, 30 de junio, 07 de julio de 2021 en los que se requiere a la Procuraduría Provincial de Zipaquirá, para que resuelva la recusación presentada contra el representante del Ministerio Público²⁰.

Resuelto el impedimento del representante del Ministerio Público por parte del Procurador Regional de Cundinamarca, se lleva a cabo la audiencia inicial el 15 de julio de 2021, en la cual es concedido el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de los herederos determinados de los demandados²¹.

Resuelto el recurso de alzada por el superior jerárquico, se obedece lo allí dispuesto, continuando con la audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento el 21 de abril de 2022, la cual se suspende para hoy 29 de abril de 2022.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS LEGALES Y PROBATORIOS

Problemas jurídicos planteados.

Ante el recuento fáctico y probatorio anterior se impone plantearnos los siguientes problemas:

- 1.- Es posible que un simple tenedor se pueda convertir en poseedor y adquirir el dominio por el transcurso del tiempo como lo pretende la demandante principal?
- 2.- Es posible que unos herederos determinados asuman la calidad de plenos propietarios y se conviertan en demandantes en reivindicación?

Presupuestos procesales.

En el proceso de titulación de la posesión y reivindicación no se presenta causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o conduzca a sentencia inhibitoria, por tanto, se encuentran reunidos los requisitos establecidos en la Ley 1561 de 2012, que atañen al válido desenvolvimiento del proceso hasta culminar en sentencia, respecto de la demanda en forma, de la competencia de este Despacho por jurisdicción, naturaleza de asunto y capacidad legal de las partes, presupuestos legales en los que se destaca lo siguiente:

- 1.- La señora Ana Belén Duarte Hernández, manifiesta que es poseedora del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 170-17029 y cédula

¹⁹ Folios 480 al 504 Cuaderno principal.

²⁰ Folios 519 al 558 Cuaderno principal.

²¹ Folios 572 al 582 Cuaderno principal.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

633

catastral 01-00-00-00-0011-001-00-0000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts²) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts²) aproximadamente, desde el 8 de noviembre de 2002 según contrato de compraventa firmado con la señora Lucila Nieto de Bustos identificada con C.C.N° 20.890.401 (q.e.p.d.).

2. La demandante invoca la posesión material del bien objeto del proceso, indicándola haberla ejercido de forma pública, pacífica y continua, por más de quince (15) años.

3.- De acuerdo con la naturaleza del presente proceso, conforme a lo dispuesto en el art. 11 literal a) de la Ley 1561 de 2012, la demanda se dirige en contra de los herederos determinados e indeterminados de la señora Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), por cuanto es la persona titular de derechos reales principales sobre el 100% del inmueble a usucapir y demás personas indeterminadas, véase la (anotación 02) del folio de matrícula inmobiliaria 170-17029.

4.- Así mismo, conforme al artículo 12 de la ley 1561 de 2012, se solicitó la información previa a la calificación de la demanda por parte de las entidades municipales de Villagómez (Planeación Municipal y secretaria de Gobierno), enlace de informes de inmuebles de los comités locales de atención integral a la población desplazada o en riesgo de desplazamiento, el INCODER, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Unidad Operativa de Catastro, la Unidad Administrativa Especial gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Fiscalía General de La Nación, Unidad Nacional de Lavados de Activos, Unidad nacional de Antinarcóticos, Unidad de Persecución de Bienes para la Reparación de las Víctimas, entre otras, se establece que el predio urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro Villagómez Cundinamarca, se identificó y se determinó en la demanda, el cual no se encuentra incurso en las causales de impedimento previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012.

5. El inmueble objeto de la litis, no es de aquellos imprescriptibles o de uso público, inembargables, o no enajenables ni de los señalados en los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política, y en general, cuya apropiación, posesión u ocupación, se halla prohibida o restringida por la Constitución o la ley.

6. Contra el inmueble no se adelanta proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

7. El inmueble no se encuentra ubicado en las zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997 y sus reglamentos y demás normas que la adicionan o modifican o en similares zonas urbanas.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

634

8. El inmueble no hace parte de urbanizaciones o desarrollos que no cuentan con los requisitos legales.

9. Igualmente, el inmueble objeto del presente proceso, no se encuentra ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

- a. Zona declarada como de alto riesgo no mitigable identificada en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollan y complementan, o aquellas que se definen por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte oficialmente la Administración Municipal de Villagómez Cundinamarca
- a. Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010.
- b. Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.
- c. Zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico.
- d. Ni es una construcción que se encuentra total o parcialmente en terrenos afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

9. El inmueble no se encuentra destinado a actividades ilícitas.

Por tanto, de acuerdo con las respuestas y conceptos emitidos por las entidades requeridas, es procedente continuar con el trámite del proceso de titulación de la posesión consagrado en la ley 1561 de 2012.

De la demanda reivindicatoria en reconvención.

Siendo aclarada la situación actual del inmueble objeto del litigio, es presentada demanda de reconvención de reivindicatorio de inmueble por los señores Valentín Bustos Nieto, Marco Fidel Bustos Nieto y Luis Enrique Bustos Nieto quienes actúan en calidad de herederos determinados de la demandada Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d), a través de apoderado judicial contra la señora Ana Belén Duarte Hernández respecto del mismo inmueble objeto de titulación de la posesión.

En la demanda de reconvención manifiestan los demandantes, que *"El 8 de noviembre de 2002, suscribieron promesa de venta del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 170-17029, donde la señora Ana Belén Duarte Hernández identificada con C.c.N° 20.312.382 en calidad de compradora y Lucila Nieto de Bustos en calidad de vendedora y como testigo Marco Fidel Bustos Nieto"*.

"la promitente compradora, Ana Belén Duarte Hernández, no pudo cancelar el precio y le solicitó a la promitente vendedora el retracto de la venta y que no la

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

635

penalizara y que el dinero que había dado se arras, fuera imputado a cánones de arrendamiento y que le permitiera seguir como arrendataria”.

A su vez, aportan copia de dos (2) documentos de fecha 5 de julio de 2008 y 28 de agosto de 2018 y manifiestan que *“La señora Ana Belén Duarte Hernández, continuó en arrendamiento del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 170-17029 pero a partir de la muerte de la señora Lucila Nieto de Bustos, en adelante, se ha sustraído del pago de los cánones de arrendamiento, solamente dice que ella está pagando los impuestos y las acometidas de servicio de gas natural y que los descuenta de los cánones de arrendamiento”.* Fls 152 y 153,

Por tanto se concluye que con las pruebas practicadas, el documento visible folio 152 si fue suscrito por la demandante, el cual expone lo siguiente: *“ Villagómez, 5 de julio de 2008 Señora Lucila Nieto Vda de Bustos – Respetada señora Lucila: Teniendo en cuenta que ha transcurrido más de un año desde el 8 de febrero de 2007 fecha en la cual celebramos un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en este Municipio distinguido con la nomenclatura urbana actual con el N° 4-05 de la carrera 2ª, inmueble que ha venido siendo ocupado desde el ocho de noviembre de 2002 y que respecto del contrato de arrendamiento no se ha acordado prórroga de conformidad con la cláusula pactada en el contrato, aunado a que con anterioridad celebramos entre las mismas partes un contrato de compraventa del cual usted posee similar copia a la que yo tengo respecto del mismo inmueble y su precio pactado en la cláusula tercera se encuentra cancelado en su totalidad por tanto me permito manifestarle que por sustracción de materia he resuelto unilateralmente dar por terminado dicho contrato de arrendamiento a partir de la fecha.*

Si tiene algún reparo que hacerme respecto de esta determinación o si existe alguna deuda pendiente por cualquier concepto, mucho le agradecería hacerme saber por escrito, de lo contrario se entendería tácitamente aceptada tal decisión quedando pendiente solamente la solemnidad de la tradición del inmueble en comento, es decir, elevar a Escritura Pública la promesa de contrato de compraventa para lo cual acordaremos Notaría, fecha y hora. Atentamente, ANA

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

636

BELEN DUARTE HERNÁNDEZ C.C.N° 20.312.382 de Bogotá carrera 2ª N° 4-05 Villagómez²².

Por otra parte, en documento suscrito por la demandada Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), indica: *" Villagómez, 28 de agosto de 2008 - Doctora Ana Belen Duarte Hernández - Carrera 2ª N° 4-05 Villagómez – Ref: Respuesta Oficio del 5 de julio de 2008, con presentación personal ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez el 5 de agosto de 2008 que denominó terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad de Lucila Nieto de Bustos ubicado en la carrera 2ª N° 4-05 de Villagómez – Lucila Nieto de Bustos, mayos de edad identificada como aparece al pie de mi firma , con el presente escrito le manifiesto que no acepto la terminación del contrato de arrendamiento entre nosotras suscrito, con base en lo siguiente: El contrato de arrendamiento del inmueble de mi propiedad ubicado en la carrera 2ª N° 4-05 de Villagómez, suscrito entre nosotras, al que alude desde el 8 de febrero de 2007, no ser ha prorrogado por ministerio de la ley este contrato se ha venido prorrogando automáticamente, en aplicación del artículo 6 de la ley 820 de 2003 por esta razón usted no puede darlo por terminado como erradamente lo manifiesta en su oficio de la referencia..." "... sin otro particular, LUCILA NIETO DE BUSTOS c.C.N° 20.890.401 de San Cayetano".*

En su intervención los demandantes también afirman, que con oficio calendado el 5 de julio de 2008 suscrito por la abogada Ana Belén Duarte Hernández dirigido a la señora Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.) manifiesta su intención de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento, documento que fue contestado por la señora Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.) con oficio de fecha 28 de agosto de 2008 en el que la remitente le informa que no acepta la terminación unilateral del contrato.

Trabada la Litis y continuando con el trámite del proceso, en la audiencia inicial se decretaron las pruebas solicitadas en la demanda de titulación de la posesión, con relación a las pedidas en la demanda de reconversión de reivindicatorio de inmueble fueron decretadas por el superior jerárquico en auto del 02 de diciembre de 2021²³, las cuales fueron practicadas junto con otras de oficio que decretara este Despacho Judicial por ser conducentes y pertinentes.

²² Folio 152 Cuaderno principal.

²³ Folios 589 al 599 Cuaderno Principal

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

637

En dicha audiencia, también fue fijado el litigio, que consistió en determinar en qué hechos estaban de acuerdo los demandantes y cuales requerían de prueba y en decidir única y exclusivamente en decretar o no la titulación de la posesión alegada por la demandante inicial o en su defecto, decretar o no la reivindicación del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 170-17029 a favor de sus pretendidos propietarios.

Situación que nos traslada a enumerar y valorar la conducencia y pertinencia de las pruebas aportadas en las dos demandas, veamos:

Con la demanda inicial de titulación de la posesión, fueron aportadas las siguientes pruebas documentales y decretados los siguientes testimonios:

A.- DE LAS PRUEBAS PRESENTADAS Y SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE PRINCIPAL EN LA DEMANDA DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN.

Se admitieron como pruebas documentales.

- 1.- Promesa de contrato de compraventa celebrado entre la señora Lucila Nieto de Bustos y la suscrita el día 8 de noviembre de 2002 respecto de la casa – lote distinguida en la carrera 2 N° 4-05 de la carrera 2ª de Villagómez²⁴.
- 2.- Recibo por parte de Lucila Nieto de Bustos fechado 8 de noviembre de 2002 por la suma de \$2.000.000.00 por concepto de arras²⁵.
- 3.- Plano topográfico de la casa-lote ubicada en la carrera 2 N° 4-05²⁶.
- 4.- Documento de identidad y matrícula del ingeniero que elaboró los planos²⁷.
- 5.- Certificación para proceso de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Pacho²⁸.
- 6.- Folio de matrícula inmobiliaria N° 170-17029²⁹.
- 7.- Solicitud a Catastro de la certificación catastral del predio objeto de la demanda³⁰.
- 8.- Recibos de pago del impuesto predial del inmueble ubicado en la Cra 2 N° 4-05 de durante los últimos 7 años³¹.
- 9.- Recibos de pago de servicios de agua del predio Cra 2 N° 4-05 del año 2012, 2015, 2017 y 2018³².

²⁴ Folios 6 y 7 Cuaderno principal.

²⁵ Folios 8 Cuaderno Principal.

²⁶ Folio 10 Cuaderno Principal.

²⁷ Folio 12 Cuaderno Principal.

²⁸ Folios 13 y 14 Cuaderno principal.

²⁹ Folio 15 Cuaderno principal.

³⁰ Folio 16 Cuaderno Principal

³¹ Folio 17 al 20 Cuaderno principal.

³² Folios 21 al 23 Cuaderno principal.

638

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

10.- Facturas de pago de CODENSA años 2015, 2016, 2017 y 2018 a nombre de Pedro Alfonso Bustos Nieto³³.

11.- Petición de 17 de febrero de 2014 a la Alcaldía solicitando la pavimentación de la carrera 2 entre calles 5 y 4., obra que se está terminando³⁴.

12.- Recibos de compra de materiales para la construcción para mantenimiento casa año 2004³⁵.

13.- Solicitud instalación gas natural en 2015 actualmente en servicio³⁶.

A su vez fueron decretadas las siguientes pruebas testimoniales.

Los testimonios de los señores(as) Pedro Betulio Torres Romero, María del Carmen Fajardo Díaz, Héctor Fernando Duarte Hernández y Adela Sierra Quiroga.

B.- DE LAS PRUEBAS PRESENTADAS Y SOLICITADAS EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE REVINDICATORIO DE INMUEBLE.

1.- Documentales.

Se admitieron como pruebas documentales las siguientes:

1.- Copia del oficio de fecha 5 de julio de 2008, suscrito por la abogada Ana Belén Duarte Hernández, dirigido a la señora Lucila Nieto de Bustos³⁷.

2.- Copia del oficio de fecha 28 de agosto de 2008 suscrito por Lucila Nieto de Bustos, dirigido a la doctora Ana Belén Duarte Hernández, en respuesta al oficio de fecha 5 de julio de 2018³⁸.

3.- Copia de la constancia del envío por interrapiidísimo del oficio de fecha 28 de agosto de 2008 suscrito por Lucila Nieto de Bustos, y recibido por la Doctora Ana Belén Duarte Hernández³⁹.

4.- Copia del pago de los impuestos prediales para los años 2004 a 2008 del predio de matrícula inmobiliaria 170-17029⁴⁰.

5.- Copia de la escritura N° 0080 del 2 de febrero de 1996 corrida ante la Notaría Única de Pacho, que protocoliza el trabajo de partición y adjudicación de bienes entre ellos el inmueble de matrícula inmobiliaria N° 170-17029, del causante Pedro Alonso Bustos Nieto a favor de Lucila Nieto de Bustos, con escritura aclaratoria N° 210 del 14 de marzo de 1997 de la Notaría Única de Pacho⁴¹.

6.- Copia de los Registros Civiles de defunción de Juan José Bustos Segura y

³³ Folios 24 al 27 Cuaderno principal.

³⁴ Folios 28 y 29 Cuaderno principal.

³⁵ Folios 30 al 33 Cuaderno principal.

³⁶ Folios 34 y 35 Cuaderno principal.

³⁷ Folio 152 Cuaderno principal.

³⁸ Folio 153 Cuaderno principal.

³⁹ Folio 154 Cuaderno principal.

⁴⁰ Folio 155 y 156 Cuaderno principal.

⁴¹ Folios 157 al 162 Cuaderno principal.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

639

Lucila Nieto de Bustos⁴².

7.- Copia de los Registro Civiles de nacimiento de los señores Valentín Bustos Nieto, Marco Fidel Bustos Nieto y Luis Enrique Bustos Nieto⁴³.

2.- Pruebas testimoniales decretadas.

Los testimonios de los señores(as) Fanny Martínez Bossa, Blanca Emilia Lara Álvarez, Noemi Riveros Malaver, José Gustavo Pachón Montaña, José Bernardo Pachón Ávila, interrogatorio de parte de la Sr Ana Belén Duarte Hernández en calidad de demandada al interior del proceso reivindicatorio en reconversión.

Fijado el litigio, ante la solicitud de tacha de falsedad, la demandante Ana Belén Duarte Hernández solicita el retiro del documento visible a folio nueve (9) del cuaderno principal y el contenido del anverso del mismo, en razón a que hace alusión a un predio aledaño del inmueble objeto de fijación del litigio.

A su vez, el apoderado de los señores Bustos Nieto, en razón al retiro de la prueba por parte de la demandante, desiste de la proposición de tacha de falsedad a la prueba visible en el folio nueve (9) del cuaderno principal.

3.- Conjuntamente también es decretado el Interrogatorio de parte de la señora Ana Belén Duarte Hernández.

C.- PRUEBAS DE OFICIO.

Inspección Judicial

1.- Por ser procedente, se decreta la práctica de la diligencia de inspección judicial en el inmueble objeto del saneamiento de título a efectos de verificar los hechos de la demanda, especialmente lo relacionado a la alineación, cabida, ubicación, explotación económica y demás características del predio reclamado.

2.- Se designa a un perito, para que el día de la inspección judicial asesore al Despacho en la plena identificación del inmueble objeto de saneamiento por su cabida, linderos, planos topográficos, explotación económica, otras características que lo individualicen y demás hechos de la demanda.

Debate probatorio que traslada a este operador de justicia a hacer un análisis detallado de las pruebas documentales y testimoniales aportadas y practicadas en el presente proveído.

Continuando con el orden procesal en audiencia de inspección judicial se individualizó el inmueble con la ayuda de un perito técnico en la cual se determinó lo siguiente:

Que el predio objeto del litigio se encuentra identificado e individualizado así:

1.- Inmueble urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 y

⁴² Folios 163 y 164 Cuaderno principal.

⁴³ Folios 165 al 167 Cuaderno principal.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

640

cédula catastral, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts²) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts²) aproximadamente., el cual se encuentra demarcado por los siguientes linderos actualizados:

“Por el Oriente con la carrera 2 en 8.97 m., por el Norte vuelve sobre la izquierda en una extensión de dieciséis (16 m) metros colindando con la misma vendedora, hoy lote en posesión de la suscrita hasta encontrar una cerca de alambre de púas; por el Occidente en límites con propiedad antes de Ana Mercedes Moreno luego de Hercilia Vda de Padilla, hoy de sucesión de Pablo Sierra y Verónica Quiroga en nueve con cero tres metros (9.03 m) hasta la vía pública calle 4. Sur: de aquí vuelve nuevamente sobre la izquierda sobre la vía pública en un trayecto de quince con 55 metros (15.55m) hasta dar a la carrera 2 y encierra”.

Por lo observado y percibido por el despacho en la presente inspección judicial, el predio se halla destinado a actividades lícitas, esto es, en su mayor parte a la vivienda de la demandante y un lote que corresponde al mismo inmueble destinado como patio de la vivienda en el cual se encuentra árboles nativos, como naranjos, guayabos, nacedero entre otros.

Se trata de una casa de una planta y de un solar, la casa de habitación consta de 3 alcobas, sala, comedor, cocina y baño, pisos en cerámica y cemento con mineral rojo, muros pañetados y pintados, en bloque y ladrillo, cubierta en teja de zinc y correas de madera, carpintería de madera y metálica, todo en buen estado, consta de servicios públicos vigentes de agua, luz, alcantarillado y gas por red municipal de distribución.

Inmueble que se le ha hecho mantenimiento, mejoras en pañetes, pinturas, adecuaciones y la vigencia de servicios públicos.

DE LAS PRUEBAS TESTIMONIALES

De los testimonios solicitados por la actora Ana Belén Duarte Hernández, se recibieron el de la señora Adela Sierra Quiroga identificada con c.c. 20.789.172 expedida en Villagómez, del señor Pedro Betulio Torres Romero identificado con C.C.N° 342.153 expedida en Villagómez y el señor Héctor Hernando Duarte Hernández identificado con C.C.N° 17.097.288 expedida en Bogotá D.C., ante su inasistencia la parte actora desiste del testimonio de la señora María del Carmen Fajardo.

De la parte demandada.

El apoderado de la parte actora en la demanda reivindicatoria prescinde del interrogatorio de parte de la demandante principal Ana Belén Duarte Hernández, argumentando que este ya fue practicado en audiencia inicial.

Acto seguido, se practicaron los testimonios del señor José Gustavo Pachón Montaña identificado con C.C.N° 7.536.664 expedida en Armenia y de la señora Nohemí Riveros Malaver identificada con C.C.N° 33.395.595 expedida en La

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

641

Victoria y Blanca Emilia Lara Álvarez, ante su inasistencia se prescinde del testimonio del señor José Bernardo Pachón Ávila.

Valoración de los testimonios.

Con relación al testimonio de la señora Adela Sierra Quiroga identificada con C.C.N° 20.789.172, se puede inferir que es una persona mayor de 80 años de edad, se trata de un testimonio espontáneo que expresa con claridad que la señora Ana Belén Duarte Hernández es la persona que ha estado habitando el inmueble que es de ella, quien lleva viviendo entre 10 a 15 años, que no conoce que el inmueble haya sido objeto de reclamación por parte de los señores Bustos Nieto.

A su vez, el señor Pedro Betulio Torres Romero identificado con C.C.N° 342.153 expedida en Villagómez, también coincide con la testigo anterior en afirmar que conoce hace mucho tiempo a la señora Ana Belén Duarte Hernández, que es la persona que reside en el inmueble objeto del litigio desde hace varios años, pero que no le consta ninguna otra situación.

Testigos que han residido por varios años en el Municipio de Villagómez a no más de cuatro cuadras del inmueble objeto del litigio, luego por tratarse de un micro cosmos que es el casco urbano del Municipio de Villagómez, se tienen algún trato o información de las personas que residen en él.

Por otra parte, el testimonio del señor Héctor Hernando Duarte Hernández identificado con C.C.N° 17.097.288 expedida en Bogotá D.C., fue tachado de sospechoso por parte del apoderado de los demandados conforme a lo dispuesto en el artículo 211 del C.G.P., situación que no impide su práctica, pero que si puede estar enmarcado en circunstancia que afecte su credibilidad por la familiaridad con la demandante. No obstante esta glosa de imparcialidad, no es extraño que al interior de las familias sea donde más se comente sobre la situación que se vive respecto de un problema de vivienda. No sobra advertir que aparte de que este testigo asegura que su hermana Ana Belén Duarte es la propietaria del inmueble que habita, en cuanto al negocio con la difunta Lucila Nieto de Bustos solo acierta a describir lo que esta le comentaba respecto de un negocio con la demandante, que tenía que cumplirle, es decir, no es un testigo que le conste a ciencia cierta el susodicho negocio, solo los presuntos comentarios de la señora Lucila.

Continuando con la recepción de los testimonios también se practicó el testimonio del señor José Gustavo Pachón Montaña identificado con C.C.N° 7.536.664 expedida en Armenia, quien afirma que vivió en arriendo en el inmueble objeto del litigio como para el año 1998, el cual le fue arrendado por la señora Lucila Nieto de Bustos, tiempo después por la situación de orden público se trasladó a las ciudades de Pacho Cundinamarca y Bogotá D.C., actualmente reside en la inspección de Tudela. Solo le consta que dicha casa de habitación doña Lucila se la arrendó a doña Ana Belén pero no le consta más.

En su testimonio señora Nohemí Riveros Malaver identificada con C.C.N° 33.395.595 expedida en La Victoria, manifiesta que la señora Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), le comentó que tenía problemas con la señora Belén y que se

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

642

sentía mal por no tener los recursos económicos para poder adelantar una demanda, que le mostró una carta la cual se le pone de presente, que había recibido la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000) como arras de negocio y que ella le sugirió que lo tomara como pago de arriendo, que la señora Belén había desistido de ese negocio porque ella no tenía dinero para comprar el inmueble, además agrega, que no ha vivido en el municipio de Villagómez Cundinamarca.

La señora Fany Martínez Bossa asegura en su testimonio que trabajó con la demandante Ana Belén Duarte Hernández, que siempre escuchó que la señora Lucía Nieto de Bustos le había arrendado esa casa a Ana Belén. Este testimonio, a pesar de no haber soportado la tacha de sospecha, se debe tomar con sumo cuidado en su análisis y valoración, en tanto ella es la compañera sentimental del demandado Valentín Bustos Nieto, es poco lo que aporta al esclarecimiento de los hechos, en tanto durante los últimos años no le ha costado la situación de la demandante respecto de la casa objeto del litigio.

Nótese que el señor Pachón Montaña se trasladó al Municipio de Pacho Cundinamarca para el año 2002, posteriormente a la ciudad de Bogotá D.C., y que actualmente reside en la inspección de Tudela, a su vez, la declarante Nohemí Riveros Malaver no ha residido en el Municipio de Villagómez Cundinamarca, situación que conlleva inferir que se trata de testigos de oídas o de referencia, por cuanto no le constan directamente los hechos aquí alegados.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS LAS PARTES

La demandante dentro de la Titulación de la posesión y demandada dentro del reivindicatorio, solicita se acogan las pretensiones de su demanda y solicita se decrete por el Despacho la titularidad del predio con M.I. 170-17029 y se nieguen las prensiones de los señores Bustos Nieto en su demanda reivindicatoria, por cuanto élla es una verdadera poseedora y esta clidad no fue desvirtuada por los demandados.

Se opone a la titulación de la posesión a la demandante Ana Belén Duarte Hernández, pues según los testimonios que analiza, como el doña Adela Sierra Quiroga y Pedro Betulio Torres Romero son equívocos, no saben sino por oídas que la demandante es propietaria. El testigo Héctor Duarte Hernández es solo un testigo de oídas y sospechoso por su familiaridad con la demandante. Solicita se acogan las pretensiones de la demanda de reconversión, en cuanto los señores Bustos Nieto suceden a la señora Lucila Nieto de Bustos era la legítima dueña de la casa. Además no se logró la plena identificación del inmueble por parte del perito en la Inspección judicial. Que la demandante no probó ni el corpus ni al animus, pues no demostró su calidad de poseedora, solo era una simple tenedora.

El Ministerio Público adujo que se habían presentado diversas contradicciones entre las partes, no existe claridad respecto de las posiciones, pues según su

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

643

criterio existe un incumplimiento de parte y parte, por tanto deja en libertad al Juez para fallar lo que en derecho corresponda y conforme a su buen criterio.

El Curador adlitem aduce que al demandar en reivindicación, implícitamente reconocen la posesión de la demandada. Además no cumplen con la titularidad que ordena la norma para reivindicar, es decir, no son propietarios nudos o absolutos, plenos o fiduciarios para reivindicar, por lo tanto, deja a criterio del juez estudiar esta situación.

Enunciadas y valoradas las pruebas es necesario retrotraernos a una parte de la historia, la norma aplicable y la jurisprudencia que ha venido siendo estricta a esta clase de procesos.

Ahora bien, desde la época romana se sabe que las cosas corporales, entre estas los bienes inmuebles, se pueden adquirir por el uso y el transcurso del tiempo, es decir, la denominada usucapión.

En nuestra legislación civil sustantiva, el artículo 762 dispone al definir la Posesión:

"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

También desde antaño se ha desarrollado el concepto de ánimo de señor y dueño, al cual se le agregó otro concepto referido a la aprehensión material de la cosa, dicho en otras palabras, el *ánimus* y el *corpus*.

Los doctrinantes han sido unánimes en definirlos así:

El *ánimus* es el convencimiento del poseedor en lo más profundo de su conciencia, de ser el dueño, amo y señor de la cosa que posee y así se muestra y ostenta ante los demás. Es el contenido subjetivo de la posesión. El *corpus* es, en lenguaje coloquial y figurado, el mantener agarrada la cosa que se posee, es el aprendizaje material por todos los medios legítimos de la cosa poseída para cuidarla, conservarla, mejorarla y disponer de ella, es el elemento objetivo de la misma.

Empero, para el desarrollo de estos elementos, el poseedor despliega toda clase de acciones, entre estas las acciones civiles encaminadas a obtener el pleno dominio o propiedad mediante la prescripción adquisitiva o pertenencia y allí es donde más se hace ostensible el ánimo de señor y dueño, situación que implica no reconocer dominio ajeno, esto es, desconocer a los demás como dueños o propietarios del bien que se posee.

Recuérdese que uno de los actos de señorío es precisamente el pago de los impuestos, servicios públicos, conservación jurídica de la cosa que se posee, gozarla y usarla conforme a derecho, como sucede en el presente caso, asumir los costos de transformaciones materiales de la cosa, todos estos atributos sin reconocer dominio ajeno, luego sí, para el caso que aquí se plantea, la demandante se considera señora y dueña del predio que pretende usucapir, no le

es dado reconocer otro dueño, en cuanto con un comportamiento pasivo estaría desnaturalizando y cercenando su ánimus.

En cuanto al tiempo exigido para la posesión, la Ley 1561 de 2012 en su art. 7° se refiere a las prescripciones ordinaria y extraordinaria, sobre bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad privada. Estas prescripciones hacen relación también al término durante el cual se ha ejercido la posesión material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre inmuebles urbanos, términos consignados en el art. 3° y reiterado en el art. 4° de la mencionada ley. Allí se refiere a que la posesión regular será de cinco (5) años y de diez (10) años para posesiones irregulares.

De lo probado en la audiencia de Inspección judicial y los documentos y testimonios allí aportados, podemos concluir:

1.- Que la señora Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d) es la titular del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 (anotación 2) y que sus herederos determinados han concurrido al proceso, no solamente oponiéndose a la demanda principal, sino reconviniendo mediante demanda reivindicatoria⁴⁴.

2.- Que las partes reconocen la existencia del contrato de promesa de compraventa fechado el 8 de noviembre de 2002⁴⁵.

3.- Que el documento de fecha 5 de julio de 2008 fue reconocido por la demandante Ana Belén Duarte Hernández en interrogatorio de parte ante el cual manifiesta que ella lo firmó en confianza para que la señora Lucila Nieto de Bustos tramitara un crédito en el Banco Agrario, pero que ella ya le había comprado el inmueble con anterioridad⁴⁶.

Luego ante la aceptación conjunta de las partes, que la demandada en reconversión reside en la vivienda objeto del litigio desde el 8 de noviembre de 2002 por un contrato de promesa de compraventa que hiciera la señora Lucila Nieto de Bustos con la parte actora, se podría inferir inicialmente, que a la fecha de la presentación de la demanda, esto es, el 28 de febrero de 2018, han transcurrido más de 15 años

Sin embargo, ante la terminación unilateral del contrato de arrendamiento que hiciera la parte actora principal el 5 de julio de 2008 y la no aceptación de la señora Lucila Nieto de Bustos, nos lleva a plantearnos los siguientes interrogantes.

1.- ¿El arrendatario puede dar por terminado unilateralmente un contrato de arrendamiento? Claro que si, existen diversas causales para exigir esta terminación y están previstas en los arts. 24 y 25 de la Ley 820 de 2003, aunque allí no se tiene previsto la causal de la interversión.

⁴⁴ Folio 15 Cuaderno principal.

⁴⁵ Folio Cuaderno principal.

⁴⁶ Folio 152 Cuaderno principal.

645

2.- ¿Cómo propietario, cuál es el proceso a seguir cuando hay una terminación unilateral del contrato por parte del arrendatario? Si no existen pagos de cánones de arrendamiento o cualquier otro incumplimiento del contrato, exigir la restitución del inmueble, bien sea en forma personal o judicial.

3.- ¿Cómo propietario, cuánto tiempo tengo para iniciar un proceso civil ante la terminación unilateral del contrato de arrendamiento? No existen reglas expresas sobre el tiempo, solo que un propietario debería apersonarse de restituir su propiedad en un tiempo más que razonable.

Frente a estos interrogantes podemos indicar que efectivamente el arrendatario puede dar por terminado unilateralmente un contrato de arrendamiento según el artículo 24 de la ley 820 de 2003, situación ante la cual el propietario del inmueble puede dar inicio dentro de los términos otorgados en la ley a una etapa conciliatoria o a un proceso de restitución con el fin de hacer efectiva la terminación del contrato y como consecuencia de ello la devolución del inmueble y la reparación de los daños causados:

Luego, aclarado que si la arrendataria si puede terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento, para el caso en concreto, la demandante Ana Belén Duarte Hernández manifiesta " Villagómez, 5 de julio de 2008 Señora Lucila Nieto Vda de Bustos – Respetada señora Lucila: Teniendo en cuenta que ha transcurrido más de un año desde el 8 de febrero de 2007 fecha en la cual celebramos un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en este Municipio distinguido con la nomenclatura urbana actual con el N° 4-05 de la carrera 2ª, inmueble que ha venido siendo ocupado desde el ocho de noviembre de 2002 y que respecto del contrato de arrendamiento no se ha acordado prórroga de conformidad con la cláusula pactada en el contrato, aunado a que con anterioridad celebramos entre las mismas partes un contrato de compraventa del cual usted posee similar copia a la que yo tengo respecto del mismo inmueble y su precio pactado en la cláusula tercera se encuentra cancelado en su totalidad por tanto me permito manifestarle que por sustracción de materia he resuelto unilateralmente dar por terminado dicho contrato de arrendamiento a partir de la fecha.

Si tiene algún reparo que hacerme respecto de esta determinación o si existe alguna deuda pendiente por cualquier concepto, mucho le agradecería hacerme saber por escrito, de lo contrario se entendería tácitamente aceptada tal decisión quedando pendiente solamente la solemnidad de la tradición del inmueble en

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

646

comento, es decir, elevar a Escritura Pública la promesa de contrato de compraventa para lo cual acordaremos Notaría, fecha y hora. Atentamente, ANA BELEN DUARTE HERNÁNDEZ C.C.Nº 20.312.382 de Bogotá carrera 2ª N° 4-05 Villagómez”.

Pronunciamiento que desconoce a otra persona como dueña y que le solicita a la demandada Lucila Nieto de Bustos la elaboración de una escritura pública con el fin de consolidar el contrato de compraventa y adelantar la correspondiente tradición, situación jurídica que nos lleva a concluir que: al aceptar la demandante Ana Belén Duarte Hernández un contrato de arrendamiento y consecuentemente dar por terminado unilateralmente el mismo, no es procedente alegar posesión de éste desde el 8 de noviembre de 2002 conforme a lo consignado en la demanda inicial, sin embargo, al ser válida la terminación del contrato de arrendamiento y manifestada la voluntad de no reconocer otra persona como dueña argumentado que ya había comprado dicho inmueble, si es procedente entrar a mirar la fecha de terminación del contrato de arrendamiento con el fin de computar el tiempo de la posesión máxime cuando no ha sido probada la existencia de otra actuación que pueda interrumpir dicho término.

Situación que nos enfrenta ante los hechos alegados por la demandante cuando manifiesta que tiene una posesión de más de 15 años, la cual comenzó a ejercer a partir del 8 de noviembre de 2002, fecha en que se elaboró la promesa de compraventa.

Nótese que la demandante Ana Belén Duarte Hernández al haber aceptado firmar el contrato de arrendamiento transgrede sus propios intereses posesorios, pues reconoce su mera tenencia en calidad de arrendataria, sin embargo, no la descalifica para seguir con un nuevo periodo de posesión dentro del cual no fue objeto de reclamación por parte de la demandada Lucila Nieto de Bustos quien falleció el pasado 01 de septiembre de 2014, es decir, que desde el 5 de julio de 2008 fecha en que fue declarada unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento por la arrendataria, pasaron 5 años 11 meses y 26 días sin que la titular del derecho real hubiese presentado actuación alguna con el fin de que le restituyeran el inmueble ya referido.

A esta figura se le denomina la interversión del título, que es aquella mutación o cambio de mero tenedor a poseedor de la cosa, erigiéndose ésta en contra de la propietaria y sintiéndose dueña y señora del inmueble que pretéritamente ocupaba en calidad de tenedora.

No obstante, el mero tenedor de la cosa, en el caso dado el arrendatario, puede mudar su condición en la de poseedor. Ello cuando opera la llamada *interversión* o *inversión del título*; es decir, cuando el tenedor se rebela expresa y públicamente contra el derecho del propietario o contra la posición del poseedor, desconociendo la calidad de señor de éstos y empezando una nueva etapa de señorío en su propio nombre. De forma concordante con ello, el artículo 777 del Código Civil prescribe que el mero transcurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

647

Ahora, nótese como en el contrato de promesa de compraventa entre la demandante principal y la señora Lucila Nieto de Bustos, fechado el 8 de noviembre de 2002, la entrega material del bien se hace con una condición, es decir, una vez la arrendataria que allí hay lo desocupe, en un plazo que no podía ser superior a dos meses, siendo dable concluir que si la demandante posteriormente lo ocupó, es porque se cumplió esta condición.

Es necesario recordar aquí que esta señora había suscrito un contrato de promesa de compraventa con la plena propietaria del bien y que ésta le hizo entrega material del predio, así se deduce del plazo allí consignado, por lo menos el 8 de enero de 2002, casi 16 años antes de que se iniciara la acción posesoria. Ahora, es necesario reiterar que el pleno propietario es quien posee cuando existe la propiedad y la posesión juntas. Es necesario indicar que la Corte Suprema de Justicia ha prohijado una teoría que se acepta, en el sentido de que, en casos como el que se comenta, el prometiente comprador que recibe la cosa objeto del contrato de compraventa prometido lo hace con ánimo de señor y dueño y, por tanto, lo hace como poseedor.

En ese mismo orden si tomamos la fecha en que falleció la titular del derecho real, 1° de septiembre de 2014, a la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 28 de febrero de 2018, transcurrieron 3 años 5 meses y 27 días sin que los herederos adelantaran actuación alguna contra la señora Ana Belén Duarte Hernández respecto de dicho inmueble. No se puede acoger el argumento del señor Marco Fidel Bustos Nieto que en esos años no se podía contratar un abogado.

Sin embargo, como la demandante Ana Belén Duarte Hernández asume su calidad de arrendataria hasta el 5 de julio de 2008, en tanto así lo establece la comunicación enviada a su arrendadora, hasta ese momento doña Lucila Nieto de Bustos, rompe ese reconocimiento de ésta como señora y dueña, en cuanto le recuerda el negocio de la compraventa cuyo precio ya se pagó y le exige la tradición del bien, probatoriamente se establece que desde esa fecha opera la interversión del título de tenedora en poseedora.

Luego es conducente y pertinente concluir que la señora Ana Belén Duarte Hernández es poseedora del mencionado inmueble a partir del 5 de julio de 2008, tiempo que se computará con la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 28 de febrero de 2018, lo cual nos arroja un periodo de nueve (9) años siete (7) meses y trece (13) días. Periodo de posesión que fue probado por la demandante Ana Belén Duarte Hernández.

Esta situación de poseedora, como se analizó en antelación, se concluye del recaudo probatorio allegado y practicado, no se vislumbra que los pagos de servicios públicos, impuestos y arreglos locativos se hayan hecho bajo la autorización y vigilancia de la propietaria Lucila Nieto de Bustos. No aparece por lado alguno pruebas de esta relación. Los testimonios de los señores Adela Sierra Quiroga, Pedro Betulio Torres Romero y Hector Eduardo Duarte Hernández, dan cuenta del señorío con que actúa la demandante principal y lo hace ostensible y público ante la comunidad.

Además, no se olvide que la prueba de inspección judicial con el concurso del perito topógrafo, nos arrojó una serie de datos que hacen inequívocas las pretensiones de la demandante, en tanto el predio urbano objeto de la titulación de

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

648

la posesión a que ella aspira, es el mismo que se percibió ese día por sus linderos, cabida, ubicación y demás características que lo identifican, es decir, no admite la menor confusión.

No obstante es procedente visualizar con detenimiento el objeto, visión y misión de la ley 1561 de 2012, con base en la coyuntura social, la evolución y el desarrollo de la normatividad colombiana sobre el derecho a la propiedad, respetando su estructura, esto es, investigar el espíritu que impulso a la creación y funcionamiento de este especialísimo proceso.

"El Código Civil, en el artículo 669, define el dominio o la propiedad como el derecho real en una cosa para que la persona pueda usarla, gozar y disponer de ella no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. Y el artículo 762 del mismo estatuto, define la posesión como una tenencia de una cosa acompañada del ánimo de señor y dueño. Entre las dos hay diferencias de fondo y de forma. Al propietario y al poseedor corresponden los derechos tradicionales de usar, gozar y disponer de las cosas, pero al primero la ley le adiciona la titularidad que puede ostentar ante la colectividad para perseguir su derecho y hacerlo respetar, por supuesto siempre y cuando el ejercicio del mismo no vulnere el interés general. El derecho de propiedad tradicionalmente ha sido concebido como un derecho subjetivo o como una función social".

A este respecto, el impulsor de la ley 1561 de 2012, el senador Eduardo Enriquez Maya, en su exposición de motivos recordó:

"RELACIÓN ENTRE DERECHO DE PROPIEDAD Y LEY 1561 DE 2012 - Por virtud del derecho de propiedad, el Estado reconoce a las personas la titularidad de derechos y la facultad de disponer de un bien corporal o intelectual, potestad cuyo ejercicio lícito impone a los demás asociados la obligación de respetarla, abstenerse de perturbarla y realizar actos de señor y dueño sobre la misma cosa. La jurisprudencia y la doctrina universales han señalado que, como derecho real, la propiedad puede hacerse efectiva erga omnes, porque el sujeto activo es el titular del derecho, la colectividad es el sujeto pasivo y el Estado la autoridad que lo respalda.

....En ese contexto, la propiedad no fue concebida solamente como un derecho subjetivo, es decir, como un derecho jurídicamente protegido en beneficio exclusivo del propietario, sino que, en la reforma constitucional de 1936, se le atribuyó una categoría especial, la función social. Ahora no se entiende la propiedad sin esa función, pues dentro de la filosofía que inspira la fórmula jurídico política del Estado

social de derecho, la concesión de un derecho siempre se vincula a la imposición de un deber para su titular, sobre la base de que el derecho y la obligación son correlativos, es decir, son conceptos que tienen mutua implicación o una relación dialéctica recíproca y además, entre los fines esenciales del Estado se enumeran el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad y la prestación de los servicios públicos, tal como aparece establecido en los artículos 2 y 365 de la Constitución Política de Colombia”.

“EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD - Lo dicho en el acápite precedente indica que en el derecho colombiano la propiedad ha tenido tres tratamientos importantes:

1. La Constitución Nacional de 1886 no regulaba explícitamente el derecho de propiedad y su protección estaba implícita en el artículo 31 al prescribir esta norma jurídica que los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, no podían ser vulneradas por leyes posteriores. Se consagraba así la distinción que hicieron en su momento los civilistas franceses entre derecho adquirido y la mera expectativa, para proteger al primero frente a los cambios de legislación y permitir que esta modificase la segunda por faltarle consolidación.

Quien había adquirido un derecho de propiedad estaba amparado por el principio jurídico de la irretroactividad de la nueva ley, no así quien estaba ante la expectativa de hacerlo.

.....La Constitución Política de 1991 define a Colombia como Estado social de derecho, organizado en forma de república unitaria, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general. Respecto de la propiedad, el artículo 58 dice que es una función social que implica obligaciones y, como tal, le es inherente una función ecológica. En ese contexto, se ubica el artículo 64 de la Constitución política, según el cual “es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios en forma individual o asociativa,...”. El panorama descrito ha despertado la iniciativa del Congreso y del Gobierno por la regulación del derecho de propiedad, porque a pesar de los avances constitucional y conceptual, muchos colombianos se mantienen alejados de este derecho fundamental y hay otros que, si bien han logrado acceder parcialmente, son apenas tenedores o poseedores o el título que ostentan adolece

de la llamada falsa tradición. A esta figura se le denomina formalización de la propiedad, la cual podría entenderse como el paso de las situaciones irregulares a su legalización o normalización con miras a que el interesado adquiera el pleno goce de sus derechos”.

“Esas situaciones deben ser normalizadas a la luz de la noción de servicio público como fundamento y límite de la actuación del Estado y de los propietarios, es decir, perfeccionadas y armonizadas con las corrientes jurídicas y políticas actuales, buscando uno de los propósitos más loables, cual es el que toda persona adquiera bienes y los use para su provecho personal desde luego, pero siempre en función de los demás. La propiedad inmueble en Colombia es uno de los temas que ocupan el máximo interés de la sociedad colombiana, por ello, al igual que suele ocurrir con las libertades fundamentales, las iniciativas que las regulan son vistas muchas veces con recelo y prejuicio, porque tocan intereses arraigados y de gran envergadura”.

Precisamente el Código Civil, en cuanto se refiere a la mera tenencia, a la posesión y al derecho de dominio no ha sido actualizado, ni puesto a tono con las corrientes políticas y jurídicas modernas y tampoco con las actuales necesidades económicas, tal vez porque gran parte de su temática gira alrededor del derecho de propiedad y cada vez que de ello se trata colisionan intereses privados con intereses generales. Sin embargo, el Congreso ha venido estudiando desde hace muchos años varios temas relacionados con la propiedad inmueble, los cuales conforman la problemática que genera, tanto para el Estado como para la población colombiana, la carencia de títulos de propiedad que respalden la tenencia legítima de la tierra en todo el territorio nacional, como también la irregularidad en la titulación identificada con las expresiones “falsa tradición”. Y todo, dentro del propósito de crear herramientas legales concretas que empezaron a cristalizarse, cuando el Congreso expidió, entre otras, las leyes 200 de 1936, 100 de 1944, 135 de 1968, y 1182 de 2008 con miras a solucionar problemas que soportan los colombianos cuya atención no puede postergarse ni dejarse a la deriva”.

Más adelante agrega.

“Razón de ser de la Ley 1561 de 2012- La última de ellas, la ley 1561 de 2012, cuya finalidad es crear una alternativa jurídica para superar la carencia de título de propiedad sobre la tierra se centra en dos situaciones irregulares: la primera, los títulos de propiedad con la llamada falsa tradición y la segunda, el altísimo índice de

posesiones regulares e irregulares respecto de las cuales no se ha tramitado el proceso de pertenencia para obtener un título de propiedad, a pesar de cumplir todos los requisitos para lograrlo”.

“Conviene citar en este punto la información suministrada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, según la cual “la informalidad en el campo llega a un 40% de los predios rurales”² C., 2011. Además, de acuerdo con el Instituto de Ciencia Política Hernán Echavarría Olózaga, “entre los pequeños productores, la informalidad supera aquel 40%”³. En lo urbano, señala el experto en derecho registral, doctor Leonardo Calderón, que de los más de 25 millones de folios de matrículas inmobiliarias existentes, al 2004 se calculaba que entre un 15 a 20% de ellos presentaban falsa tradición, es decir de 3.5 a 4.5 millones de inmuebles en aquella situación irregular. Como puede verse de estos datos, la situación que atraviesa Colombia es en verdad anormal, irregular y preocupante, lo que hace urgente e inaplazable la formulación de soluciones. Si queremos encontrar el rostro del desarrollo debemos derrotar la pobreza y despejar así caminos hacia la reconciliación y la paz”.

Ahora bien, si exploramos en nuestro país las soluciones existentes para las situaciones descritas, encontramos que el proceso de pertenencia es la senda jurídica para conseguir título de propiedad cuando se han cumplido las exigencias legales de la prescripción, resulta difícil y a veces imposible para los pequeños campesinos y poseedores informales de inmuebles tanto en lo rural como en lo urbano. La dificultad empieza con el conocimiento de esos procesos pues son de competencia del juez civil del circuito. Y con tan solo 201 Jueces Civiles del Circuito para 1103 municipios. De esa manera no es posible adelantar la primera instancia del proceso de pertenencia en la misma localidad donde se encuentra el inmueble, aspecto que queda tratado de igual manera en el Código General del Proceso. Y la segunda instancia se sigue tramitando ante los Tribunales Superiores del Distrito, radicados generalmente en la capital de departamento, implicando para el pequeño poseedor y campesino otra traba para la propiedad.

Los costos del panorama anterior, y el promedio de tiempo necesario para obtener una sentencia de pertenencia que ronda los 3, 4 o más años, genera a simple vista motivos adicionales por los cuales la informalidad permanece y continúa presente en el territorio colombiano. Aspectos sociológicos reforzados por el uso continuado como lo es la creencia de la carta venta como título de propiedad o la no

culminación de procesos sucesorales que terminan en posesiones y, conduciendo inexorablemente a repetir un círculo vicioso en las generaciones que reciben la tierra en ese estado, son factores que juegan en contra de la política pública de formalización que se quiere y requiere el país”.

“Es por lo anterior que la ley 1561 de 2012 comprende dos temas: el primero, el saneamiento de la falsa tradición, cuyo antecedente es la Ley 1182 de 2008 que creó un proceso para tal fin; ahora se recoge esa experiencia y se la articula con la visión de formalización que el Gobierno Nacional está implementando como política pública tanto en lo urbano como en lo rural. Ahora, se amplía el espectro de la titulación de la posesión material”.

Como se observa en la exposición de motivos antecedente, es criterio de este fallador que nos hallamos ante un proceso ágil, expedito y especialísimo, en el cual se propende una solución rápida al ciudadano de parte del Estado, en cuanto su derecho de propiedad sea saneado sin formalismos dilatantes.

En el caso concreto, tal como ya se reseñó en acápites precedentes, el acervo documental exigido en la ley 1561 de 2012 se allegó demostrando con esta prueba ilustrativa que el predio urbano ubicado en la carrera 2 N° 4-05 identificado con matrícula inmobiliaria N° 170-17029, no está dentro del catálogo de impedimentos que harían equivocar la titulación de la posesión material del predio.

En cuanto al tiempo exigido para la posesión, la Ley 1561 de 2012 en su art. 7° se refiere a la prescripción ordinaria, sobre bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad privada. Esta prescripción hace relación también al término durante el cual se ha ejercido la posesión material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre inmuebles urbanos, términos consignados en el art. 3° y reiterado en el art. 4° de la mencionada ley. Allí se refiere a que la posesión regular será de cinco (5) años.

Con la demanda de reconversión de reivindicación de inmueble, incoada por los herederos determinados de la extinta demandada Lucila Nieto de Bustos titular de derechos reales, están solicitando se les restituya la posesión y evitar de esta forma que la demandada Ana Belén Duarte Hernández adquiera el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

En principio se oponen mediante excepciones de fondo a las pretensiones de la demandante principal, en cuanto aducen falta de legitimación en la causa por activa, por cuanto faltan los requisitos legales para alegar una prescripción adquisitiva de dominio. Temeridad y mala fe de la demandante. Fraude procesal. Inexistencia del lote contiguo a la casa. Inexistencia de los demandados Juan José Bustos Segura y Lucila Nieto de Bustos.

En principio, todas las excepciones se enfocan en desvirtuar la calidad de poseedora que pregona la demandante Ana Belén Duarte Hernández, aduciendo que solo es una mera tenedora en calidad de arrendataria, calidad con la que ingresó al inmueble. Sin embargo, paradójicamente en la reconversión la están

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reivindicación.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

653

reconociendo como poseedora, pues dicha acción solo se puede enfocar por parte del pleno propietario, nudo propietario, absoluto o fideicomisario en contra de un poseedor, en atención a lo dispuesto en los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, acción de la que también pueden hacer uso los herederos sobre los bienes hereditarios reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos (artículo 1325 del C.C.), es decir que no hayan sido declarados propietarios.

De las pruebas testimoniales que refuerzan lo percibido por el Juez en la inspección judicial, demuestran fehacientemente que la señora Ana Belén Duarte Hernández es poseedora material de buena fe con justo título (promesa de compraventa), por lo que demostrada la posesión material del inmueble objeto del litigio en un periodo de nueve (9) años siete meses (7) y trece días (13) sin interrupciones, se impone la viabilidad de ordenar la titulación de la posesión material, como en consecuencia así se procederá.

Con fundamento en las anteriores argumentaciones, el Despacho acogerá las pretensiones de la parte actora, toda vez que se determinó por el despacho la ubicación plena del inmueble, se identificó, no se probaron fehacientemente los hechos que constituían las excepciones de mérito en la contestación de la demanda, por parte del Curador Ad-litem no hubo oposición, resueltas las pretensiones de la demanda de reconvenición, se ordenará la Titulación de la Posesión Material del 100% del inmueble urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 y cédula catastral 01-00-0011-0010-000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts²) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts²), cuyos linderos actualizados ya fueron descritos, por tanto, se deberá ordenar el levantamiento de la medida cautelar y la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula Inmobiliaria, haciendo tránsito a cosa juzgada material con efectos "erga omnes", para lo cual, se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca.

Es necesario por parte del Despacho anotar que, conforme al artículo 2 de la ley 1561 de 2012 que en su parágrafo determina: *"Si uno de los cónyuges con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes"*. La demandante manifiesta bajo la gravedad de juramento que se encuentra separada de cuerpos con el señor José Adraldo Moreno Orjuela desde el año 1981 mediante sentencia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá. D.C., que no tiene vigente sociedad patrimonial de hecho, por tanto, se deberá declarar la titulación de la posesión material del predio urbano ubicado en la Carrera 2 N° 4-05 centro de Villagómez Cundinamarca ya identificado, a favor de la señora Ana Belén Duarte Hernández.

LA DEMANDA REIVINDICATORIA

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

654

Los herederos de Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), debidamente identificados y determinados, señores Marco Fidel, Valentín y Luis Enrique Bustos Nieto, acreditaron su calidad de descendientes legítimos de aquella con los respectivos registros civiles de nacimiento y probaron el deceso de la progenitora con el registro civil de defunción.

Se constituyeron en demandantes en reconversión, solicitando la restitución del bien objeto de la titulación de la posesión por medio de la reivindicación, introduciendo la respectiva demanda cuyas pretensiones apuntan a que les pertenece a su dominio pleno y absoluto el bien objeto de este proceso, que les indemnice con el pago de los frutos del respectivo bien, que se ordene el registro de la sentencia que los declare propietarios y otras.

En los hechos arguyen que la demandada en reconversión es una mera tenedora como arrendataria, pues a pesar de haber pretendido adquirir el bien por medio de una promesa de contrato de compraventa, no pudo pagarlo y solo adujo que la dejaran vivir allí como arrendataria hasta estos días.

Nótese la contradicción en que incurren los demandantes en reconversión. En primer lugar alegan una simple tenencia por parte de la señora Ana Belén Duarte Hernández, pues alegan que ella es solo una arrendataria del bien que pretende usucapir y, sin embargo la reconocen como poseedora al reivindicar en su contra la cosa que ella posee. O es simple tenedora o es poseedora?

No se olvide que el art. 946 del C.C. establece que la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el que la tiene en posesión se la restituya. Ahora, los arts. 950 y 952 disponen los extremos de esta acción, es decir, quién puede reivindicar y quienes pueden ser los destinatarios de la misma. En cuanto a los primeros, solo los propietarios plenos, nudos, absolutos o fideicomisarios pueden reivindicar y, en cuanto a los segundos, la demanda solo se puede enfocar en contra de los poseedores.

Problema jurídico a resolver.

Del anterior recuento surgen otros problemas jurídicos a examinar y resolver, como por ejemplo:

Son los hermanos Valentín, Marco Fidel y Luis Enrique Bustos Nieto propietarios plenos, nudos, absolutos o fiduciarios del bien inmueble urbano que la señora Ana Belén Duarte Hernández pretende se le tittle la posesión?

Son los anteriores titulares de derechos reales de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria 170-17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho ?

Tienen legitimación en la causa por activa los hermanos Bustos Nieto para reivindicar en su nombre el bien inmueble urbano y para que se les restituya junto con los frutos dejados de percibir ?

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

655

A pesar de que el art. 1325 del C.C. dispone que el heredero podrá también hacer uso de la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos, no les asiste el derecho que pretenden declarar, pues no están legitimados, veamos porqué.

Tres son los requisitos para que prospere esta acción, en primer lugar el derecho de dominio del demandante, la posesión en el demandado y la identidad plena del bien. Así lo dispuso la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil en sentencia SC-4888-2021 siendo M. P. la Dra. Hilda González Neira.

“Siguiese entonces, que para la prosperidad de este resguardo se hace imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01).

Surge pues la respuesta al problema jurídico planteado, los hermanos Bustos Nieto no tienen legitimación en la causa por activa para reivindicar en su nombre, pues no son plenos, ni nudos, ni absolutos ni propietarios fiduciarios, ni están inscritos como titulares de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 170-17029 de la O.R.I.P. de Pacho. A este respecto la Corte Suprema de Justicia en la sentencia que se referencia anteladamente expuso:

“Siguiendo tal derrotero, se debe examinar de manera liminar hasta dónde llega el derecho de los herederos para demandar la reivindicación de un predio de su causante en poder de un tercero, y si en este particular caso se atendieron las exigencias que legal y jurisprudencialmente se imponen que permitan dilucidar la concurrencia de la legitimación en la causa de los actores, que fue hallada satisfecha por el colegiado, pero que es cimiento fundamental de la acusación planteada por el casacionista, a efecto de determinar la ocurrencia o no de los errores endilgados; cuya ausencia, por demás, habilita a los jueces para que sin necesidad de mayores disquisiciones denieguen las pretensiones de la demanda, pues al decir de esta Colegiatura.

«la legitimación en causa, esto es, el interés directo, legítimo y actual del "titular de una determinada relación o estado jurídicos" (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), es cuestión propia del derecho sustancial, atañe a la pretensión y es un presupuesto o condición para su prosperidad.

Por tal motivo, el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la

actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular...» CSJ SC de 1º de jul. de 2008, Rad. 2001-06291-01, reiterada SC2768-2019 de 25 de jul. de 2019, rad. 2010-00205-03).

“En desarrollo de esa labor se encuentra que en las acciones reivindicatorias esa legitimación en causa la tiene, en línea de principio, quien ostente la condición de propietario y sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado» (CSJ SC 1786-2016 de 6 de agosto, Exp. 2006-00322-01).

“Ahora bien, con la muerte de una persona su patrimonio se trasmite a sus herederos, quienes desde el momento de la delación de la herencia suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles, surgiendo así el derecho de herencia y de ahí la indivisión de la masa herencial que permanece en ese estado hasta la aprobación de la partición y adjudicación, bien sea ajustado a lo definido en el testamento, o conforme las directrices de la sucesión intestada, radicando así en los sucesores el

dominio sobre las cosas heredadas, dado el reconocimiento que tiene la sucesión *moris causa* como modo de adquirir el dominio.

Uno de los efectos que se generan ante la conformación de dicha universalidad patrimonial, es que durante la indivisión podrán los herederos promover las acciones que hubiera podido adelantar el *de cuius* para la protección de su peculio, entre las cuales está la de emprender o enfrentar «*las mismas acciones posesorias que tendría y a que estaría sujeto su autor, si viviese*» (art. 975 C.C.), más puntualmente se les autoriza para promover la «*reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos*» (art. 1325 C.C.).

No puede olvidarse, que el derecho a reivindicar que le confiere al heredero el artículo 1325 del Código Civil se puede ejercer por estos a nombre propio o para la herencia, dependiendo si se ha efectuado o no la partición de la masa herencial, toda vez que en el primer evento este asume la posición de su causante, mientras que en el segundo reclama un derecho propio, habida cuenta que con ocasión de ésta se radica en él el dominio de los bienes que le hubieran correspondido y que estén en manos de terceros.

En cuando a la forma en que los herederos pueden ejercer dicha facultad, atendiendo que durante la indivisión los herederos son

titulares sólo de derechos herenciales, cuando actúan por activa podrán acudir conjuntamente como demandantes a reclamar la cosa común, o bien podrá cualquiera de ellos accionar individualmente, en cuyo caso la reclamación se hará para la comunidad herencial, como bien lo ratificó esta Corte en sentencia SC de 5 de agosto 2002, rad. 6093 al decir, que (...) el heredero no puede reivindicar directamente para sí un bien cuando la sucesión no ha sido liquidada, o cuando lo ha sido, pero en la partición no le fue adjudicado el bien que reivindica, por carecer, en ese momento y respecto de la cosa, de señorío singular, en la medida que ella sigue siendo propiedad de la herencia o de un heredero distinto, así este sea putativo.

Ha dicho la Corte que "El simple derecho a una herencia no confiere acción para reivindicar como si fueran exclusiva y definitivamente propias del heredero, las cosas que constituyen la herencia (artículos 946 a 949 y 1325 del Código Civil)" (G. J., 8 de octubre de 1912, t. XXII, 21), y también que, aun siendo único, el heredero "no puede ejercitar para sí, sino para la sucesión las acciones (reales o personales) que correspondían al causante" (Cas., 23 de febrero de 1913 G.J. XXII, 284; 6 de noviembre de 1923, G. J. XXX, 246; 8 de julio de 1930, G.J. XXXVIII, 48; 27 de noviembre de 1935, G.J. XLIII, 389; 6 de noviembre de 1939, G.J. XLVIII, 898; 8 de marzo de 1944, G.J. LVII, 84)».

En tiempo más reciente reafirmó que:

660

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconvención.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

«Si lo que se pretende es perseguir los bienes que pertenecieron al de cujus, pero se encuentran en poder de terceros en calidad de poseedores, existen tres caminos a seguir que se desprenden del referido artículo E325 del Código Civil.

«El primero corresponde a la reivindicación para la comunidad hereditaria antes de que se lleve a cabo la partición, sin que pueda el actor pedir para sí porque su interés se limita a una mera expectativa, caso en el cual la titularidad se conserva a nombre del difunto.

En el segundo, culminada la partición el asignatario queda facultado para reivindicar en nombre propio lo que le correspondió en la distribución y no sea posible recibir en forma efectiva por ocuparlos otra persona, haciendo valer para el efecto la adjudicación que se le hizo.

En el tercer escenario, como consecuencia de la petición de herencia, el accionante busca que los bienes que en un comienzo fueron adjudicados a los herederos putativos o al menos de igual derecho, de los cuales dispusieron con posterioridad a la repartición, retomen al caudal para que sean redistribuidos, caso en el cual lo que debe demostrarse es que el dominio lo detentaba el fallecido al momento del deceso y la certidumbre de de la calidad que invoca el demandante. SC 1693 de 2019, d 14 de mayo Exp. 2007-00094-01).

Quiere decir ello, que no habrá legitimación en la causa por activa por parte del heredero que pretenda reivindicar para sí el dominio 'pleno y absoluto' de bienes relictos, mientras la comunidad herencial permanezca indivisa, por ser ésta la verdadera titular del derecho, y para quien deberá demandarse, so pena que su reclamación devenga infértil."

Si se observa el poder otorgado por los hermanos Valentín, Marco Fidel y Luis Enrique Bustos Nieto a los Doctores Olga Lucía Hernández Bermúdez y Joselito Bautista Acosta, allí consignan que le confieren poder para que en su nombre conteste la demanda y proponga demanda de reconvención en contra de la señora Ana Belén Duarte Hernández, es decir, no demandan en nombre ni para la masa herencial si no en su nombre, como si fueran plenos propietarios inscritos. Posteriormente en la demanda hacen alusión a que en su nombre instauramos demanda de reconvención, esto es, demandan a la poseedora como personas individuales sin tener en cuenta que hasta ahora son herederos con vocación para demandar a nombre de la sucesión y para ella, no pueden pedir para sí sino para la sucesión, rebasando lo permitido por la ley, luego la conclusión obligada es que no tienen legitimidad para incoar esa acción y, por tanto, tampoco legitimidad en la causa por activa para reivindicar. La sentencia a que nos hemos venido refiriendo lo tiene claro:

“Valga reiterar que, muy a pesar de que el ordenamiento autoriza a los herederos a

demandar la reivindicación de las cosas pertenecientes a su causante que hubieran pasado a manos de terceros, mientras estos no las hayan prescrito, esa acción -en tanto la masa herencial permanezca en indivisión- se deberá promover siempre en nombre y para la sucesión; habilitándose tal reclamo para el heredero -individualmente considerado- únicamente para cuando se extingue la universalidad, en virtud de la adjudicación que de los bienes relictos se haga en el trabajo de partición, pues solo con esto se consolida en favor de estos la propiedad que trae el artículo 946 del Código Civil, para reivindicar, sin desconocer las particulares circunstancias que pueden darse en las acciones de petición de herencia en donde se acumule igualmente la reivindicación.

Superado este aspecto, es de rigor ocuparse de la legitimación en la causa como presupuesto de la acción, cuyo análisis debe acometer el juzgador aun de oficio, dado que su ausencia conlleva a la desestimación absoluta de las pretensiones, sin necesidad de examinar el

662

fondo del asunto. Es así como ha indicado esta Corporación que:

La legitimación en la causa, aspecto relevante aquí, es asunto del derecho material ligado directamente con los extremos en litigio para la formulación y prosperidad de la acción por quien demanda o soportarla o repelerla en el fondo en el ejercicio del derecho de contradicción.

De ese modo, la carencia de legitimación repercutirá en el despacho desfavorable del derecho debatido. En el punto, en doctrina probable ha dicho esta Corte: (...) es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo" (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, reiterada SC5191-2020 de 18 de dic. Rad. 2008- 00001-01).

Por lo tanto, sin más disquisiciones fácticas, probatorias y jurisprudenciales, se despacharán desfavorablemente las pretensiones de la demanda de reconversión en punto de reivindicación, por falta de legitimación en la causa de los demandantes Bustos Nieto, relevándose este juez de estudiar otros aspectos de dicho libelo conforme a lo previsto en el art. 282 del C.G.P. y en su defecto, se acogerán las peticiones de la demanda principal de titulación de la posesión.

En razón y en mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero.- Despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda de reconversión en punto de reivindicación de la propiedad sobre inmueble, instaurada por los herederos determinados de Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), conforme a las consideraciones vertidas a lo largo de esta providencia.

Segundo.- Otorgar título de propiedad y declarar que la señora Ana Belén Duarte Hernández, identificada con c.c. 20.312.382 adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el pleno dominio sobre el siguiente bien inmueble: Casa de habitación ubicada en la carrera 2 N° 4-05 de la nomenclatura urbana del Municipio de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-

Providencia: Sentencia
Proceso: Especial de Titulación de la Posesión de Inmueble y reconversión.
Radicado N° 05-2018
Demandante: Ana Belén Duarte Hernández
Demandados: Herederos determinados e Indeterminados de Lucila Nieto de Bustos.

663

17029 y cédula catastral 01-00-0011-0010-000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts2) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts2) aproximadamente, el cual se encuentra demarcado por los siguientes linderos actualizados:

“Por el Oriente con la carrera 2 en 8.97 m., por el Norte vuelve sobre la izquierda en una extensión de dieciséis (16 m) metros colindando con la misma vendedora, hoy lote en posesión de la suscrita hasta encontrar una cerca de alambre de púas; por el Occidente en límites con propiedad antes de Ana Mercedes Moreno luego de Hercilia Vda de Padilla, hoy de sucesión de Pablo Sierra y Verónica Quiroga en nueve con cero tres metros (9.03 m) hasta la vía pública calle 4. Sur: de aquí vuelve nuevamente sobre la izquierda sobre la vía pública en un trayecto de quince con 55 metros (15.55m) hasta dar a la carrera 2 y encierra”.

Tercero.- La presente providencia hace tránsito a cosa juzgada y produce efectos *“erga omnes”*.

Cuarto.- Inscribese la sentencia en el folio de Matricula inmobiliaria N° 170-17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho- Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en la diligencia de inspección judicial y lo señalado en la parte considerativa.

Quinto.- Ordenar la cancelación del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente indicado. Por Secretaría Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho-Cundinamarca.

Sexto.- Contra la presente providencia que ordena el Saneamiento de la Propiedad procede el recurso de Apelación ante el Juez Promiscuo del Circuito de Pacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



JORGE IGNACIO BERNAL ACOSTA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
VILLAGÓMEZ - CUNDINAMARCA**

**ACTA CONTINUACIÓN AUDIENCIA INICIAL Y DE INSTRUCCIÓN Y
JUZGAMIENTO**

Fecha: Veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022)

Lugar: Sala Audiencias Juzgado de Villagómez Cundinamarca

Carrera 3 N° 4-22 Centro

Proceso Principal: Verbal Especial – Titulación de la Posesión Ley 1561 de 2012

- N° 00005-2018

Identificación de las partes

Demanda titulación de la posesión:

Demandante: Ana Belén Duarte Hernández

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de la señora Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura (fallecidos), señores Valentín Bustos Nieto, Luis Enrique Bustos Nieto y Marco Fidel Bustos Nieto, y personas indeterminadas y todos los que se crean con derecho a intervenir en el trámite de la demanda.

Demanda de reconvencción:

Demandantes: Herederos determinados de la señora Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura (fallecidos), señores Valentín Bustos Nieto, Luis Enrique Bustos Nieto y Marco Fidel Bustos Nieto.

Demandada: Ana Belén Duarte Hernández.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

En la fecha el señor Juez Promiscuo Municipal de Villagómez Cundinamarca, declara abierta la continuación de la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, fijada por el Despacho, procediendo a constatar la presencia de las partes, diligencia a la que asistieron las siguientes personas:

La demandante en titulación de la posesión y demanda en reconvencción Ana Belén Duarte Hernández identificada con C.C.N° 20.312.382 y T.P.N° 65.531 del C.S.J. quien actúa en causa propia, el Representante del Ministerio Público Dr. Luis Mario Sierra Nieto, los demandados en titulación de la posesión y demandantes en reconvencción, Marco Fidel Bustos Nieto identificado con c.c. 3.118.997, Valentín Bustos Nieto identificado con c.c. 17.089.954 y Luis Enrique

Bustos Nieto identificado con c.c. 342.314 en calidad de herederos determinados de Lucila Nieto de Bustos y Juan José Bustos Segura (Fallecidos), junto con su apoderado Dr Joselito Bautista Acosta identificado con c.c.9.655.835 y T.P. 95.903 del C.S.J., y el Dr. Cesar Alfonso Díaz Aguirre identificado con c.c. 7.222.868 y T.P. 250.245. en calidad de Curador-Ad-Litem de los herederos indeterminados y personas indeterminadas.

Acto seguido expuesta la dinámica de la audiencia, el Despacho en cumplimiento del auto proferido el 21 de abril de 2022, procede a continuar con la práctica de pruebas testimoniales en la demanda de titulación de la posesión:

Por parte de la demandante, se receptionaron los testimonios de los señores Pedro Betulio Torres Romero y Héctor Hernando Duarte Hernández.

De la parte demandada, se practicaron los testimonios de Fanny Martínez Bossa, Blanca Emilia Lara Álvarez y Noemi Riveros Malaver.

En cuando a la demanda de reconvención, se practicó el testimonio del señor José Gustavo Pachón Montaña, solicitado por la parte demandante en reconvención.

Con relación a la práctica del testimonio del señor José Bernardo Pachón, el Despacho conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 218 y el numeral 3 literal b del artículo 373 del C.G.P, se desestima la práctica de dicha prueba por la insistencia del testigo.

Escuchados los alegatos presentados por las partes en la demanda de titulación de la posesión y reconvención, y el representante del Ministerio público, el señor Juez procede tomar la siguiente,

DECISIÓN,

En razón y en mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero.- Despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda de reconvención en punto de reivindicación de la propiedad sobre inmueble, instaurada por los herederos determinados de Lucila Nieto de Bustos (q.e.p.d.), conforme a las consideraciones vertidas a lo largo de esta providencia.

Segundo.- Otorgar título de propiedad y declarar que la señora Ana Belén Duarte Hernández, identificada con c.c. 20.312.382 adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el pleno dominio sobre el siguiente bien inmueble: Casa de habitación ubicada en la carrera 2 N° 4-05 de la nomenclatura urbana del Municipio de Villagómez Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 170-17029 y cédula catastral 01-00-0011-0010-000, con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 Mts²) y un área construida de setenta y seis coma cincuenta metros cuadrados (76,50 Mts²) aproximadamente, el cual se encuentra demarcado por los siguientes linderos actualizados:

“Por el Oriente con la carrera 2 en 8.97 m., por el Norte vuelve sobre la izquierda en una extensión de dieciséis (16 m) metros colindando con la

misma vendedora, hoy lote en posesión de la suscrita hasta encontrar una cerca de alambre de púas; por el Occidente en límites con propiedad antes de Ana Mercedes Moreno luego de Hercilia Vda de Padilla, hoy de sucesión de Pablo Sierra y Verónica Quiroga en nueve con cero tres metros (9.03 m) hasta la vía pública calle 4. Sur: de aquí vuelve nuevamente sobre la izquierda sobre la vía pública en un trayecto de quince con 55 metros (15.55m) hasta dar a la carrera 2 y encierra”.

Tercero.- La presente providencia hace tránsito a cosa juzgada y produce efectos “*erga omnes*”.

Cuarto.- Inscribese la sentencia en el folio de Matricula inmobiliaria N° 170-17029 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho- Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en la diligencia de inspección judicial y lo señalado en la parte considerativa.

Quinto.- Ordenar la cancelación del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente indicado. Por Secretaría Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho-Cundinamarca.

Sexto.- Contra la presente providencia que ordena el Saneamiento de la Propiedad procede el recurso de Apelación ante el Juez Promiscuo del Circuito de Pacho.

En uso de la palabra la parte actora en la demanda de titulación de la posesión y demandada en reconvención, el representante del Ministerio Público y el curador ad – litem, manifiestan estar conformes con la decisión.

A su vez, el apoderado de los demandados determinados en la demanda de titulación y demandantes en reconvención, presenta recurso de apelación contra la presente providencia procediendo a presentar la sustentación del mismo.

Corrido el traslado del recurso de alzada, se concede el recurso de apelación en el efecto suspensivo y se ordena la remisión del proceso ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Pacho Cundinamarca ante quien se surtirá dicho recurso.

El Juez,

JORGE IGNACIO BERNAL ACOSTA

El secretario,

HENRY JESUS JIMENEZ GUERRERO