



Bogotá D.C., 2023-09-12

**MEMORANDO****PARA:** ANGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN  
Subdirectora de Registro Inmobiliario**DE:** CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA  
Jefe Oficina Jurídica**REFERENCIA:** Memorando 20232030033443 del 31-08-2023. Trámite SIDEPE 23777.**ASUNTO:** Información proceso reivindicatorio No. 1998-00939. Predio con RUPI 2-1250.

Cordial saludo.

En atención al memorando de la referencia, por medio del cual se solicita concepto a la Oficina Jurídica en punto a la exclusión del predio con RUPI 2-1250 del inventario y del sistema de Información SIDEPE 2.0. se habrán de señalar los siguientes antecedentes:

1.- Mediante el memorando 20202030005933 de fecha 27-02-2020, se indicó por parte de la SRI que el predio con RUPI 2-1250, el cual se identificaba con el CHIP AAA0087NZNK, se evidenciaba borrado según la UAECN por posesión a través de legalización del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1611428, el cual fuera adjudicado mediante proceso judicial de pertenencia con fallo del 26-03-2004, emanado por parte del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, en favor de la ciudadana Rosa Helena González Cuellar. En consecuencia, se solicitó a esta Oficina Jurídica la revisión del proceso en el cual fue adjudicado el inmueble fiscal a favor de la mencionada particular, todo con el fin de establecer la situación jurídica del aludido predio.

2.- Mediante el memorando con radicado 20201100007983 del 12-03-2020, se procedió por parte de esta Oficina Jurídica a remitir copia de la sentencia de fecha 26 de marzo de 2004, proferida en el marco del proceso judicial de pertenencia con radicado 1998-00939, emanada por parte del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

3.- A través del memorando 20202030010883 del 16-04-2020, la SRI reitera la solicitud en punto a:

*"En consideración a lo anterior y como se solicitó con anterioridad es necesario la revisión del proceso y así mismo dentro de su competencia establecer si es viable adelantar alguna gestión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público para la defensa del*

*inmueble o si conforme la situación jurídica actual del mismo se considera necesario la exclusión del mismo del inventario del DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ”.*

4.- Por otra parte, mediante el memorando 20201100024283 de fecha 26-08-2020, esta Oficina Jurídica solicitó a la SRI estudio técnico jurídico, con miras a establecer si el predio que fuera objeto del proceso judicial de pertenencia con radicado 1998-00939, en efecto correspondía al inmueble fiscal identificado con el RUPI 2-1250.

5.- Mediante el memorando 20212030003073 de fecha 31-01-2021, se remite por parte de la SRI el informe de visita técnica y el estudio técnico jurídico del predio fiscal con RUPI 2-1250, esto con miras a determinar la viabilidad de adelantar acciones judiciales en procura de la defensa del señalado predio fiscal.

6.- Mediante el memorando 20211100018213 de fecha 12-05-2021, esta Oficina Jurídica procede a elevar solicitud a la SRI con miras a que considere dar aplicación a lo señalado en la Ley 2044 de 2020, en punto a la adjudicación del bien fiscal a favor de los ocupantes que cumplan las exigencias de ley para dicha titulación.

7.- Mediante memorando 20212030046023 del 23-12-2021, se informa por parte de la SRI sobre la improcedencia de dar aplicación a lo señalado en la Ley 2044 de 2020, en cuanto a la adjudicación del predio fiscal con RUPI 2-1250 en favor de la ciudadana ROSA HELENA GONZÁLEZ CUELLAR, toda vez que el derecho de propiedad se encuentra en cabeza de la referida ciudadana. En consecuencia, se solicita a la Oficina Jurídica concepto frente a la exclusión del predio en cuestión del Inventario del Distrito y en el sistema de información SIDEP 2.0.

En vista de lo expuesto, esta Oficina Jurídica procedió mediante el radicado 20221100108491 de fecha 25-07-2022 y luego de gestionar el desarchivo del expediente a promover incidente de nulidad parcial de la sentencia de fecha 26 de marzo de 2004, emanada del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá D.C., en el marco del proceso judicial de pertenencia con radicado 1998-00939-01, promovido por parte de María Eugenia Martínez y otros en contra de personas indeterminadas, informando al despacho que el predio objeto de usucapión por parte de Rosa Helena González Cuellar, respecto a quien se determinó en la elaboración de la nulidad que se encuentra como fallecida, correspondería al bien fiscal con RUPI 2-1250.

Frente a lo anterior, el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, mediante decisión de fecha 18 de abril de 2023, procedió a rechazar de plano el incidente promovido, atendiendo entre otros los siguientes argumentos:

*“Ahora bien, examinado el plenario emerge que el titular de esta sede judicial para la fecha de ocurrencia de los hechos oficio en varias oportunidades a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así como a la Oficina de Catastro Distrital para corroborar los titulares del derecho real sobre el predio6 , oportunidad en la cual se informó que una vez “...revisado los índices de propietarios, cédulas de ciudadanía y direcciones de inmuebles que lleva esta oficina, se pudo establecer que a la fecha no existe ninguna propiedades, registrada con los datos mencionados...”7*

*En virtud de lo anterior, el juzgador de instancia continuó con el procedimiento respectivo sin que del trámite y actuaciones adelantadas se hubiera determinado que el predio objeto de usucapión fuere de uso fiscal, aún más cuando la Oficina de Catastro en ningún momento informó acerca de esta circunstancia y tampoco se estableció que el titular de dicho inmueble fuera del distrito o alguna otra entidad.*

*En este orden de ideas, se advierte que contrario a las afirmaciones enervadas por la incidentante, su objeto como entidad no habilita por sí sola su legitimación para ser parte en el procedimiento surtido o que esta circunstancia le conceda la calidad de litisconsorte necesario.*

*Esto por cuanto, de las pruebas arrojadas no se desprende que la titularidad del inmueble hubiese estado en cabeza de estado o fuere un predio de uso fiscal para la época en la cual se llevó a cabo el proceso, esto adquiere mayor relevancia por cuanto en el certificado de tradición con su histórico<sup>8</sup>, allegado con el incidente tampoco aflora la connotación de su uso o titularidad en cabeza del estado.*

*Como consecuencia de lo expuesto, no milita en devenir procesal que para la fecha en la cual se adelantó la acción de pertenencia el DADEP, alguna entidad pública o el estado fungieran en calidad de titular del inmueble o fuere un bien de uso fiscal, el cual obligara a su notificación como parte o a su integración y vinculación en el procedimiento, razón por la cual la peticionaria carece de legitimación para impetrar la nulidad enarbolada conllevando a su rechazo de plano acorde los motivos expuestos. Teniendo en cuenta lo expuesto de manera precedente, el Juzgado Cuarenta (40) Civil del Circuito de Bogotá D.C.,*

*DISPONE:*

*RECHAZAR la solicitud de nulidad solicitada acorde con las razones expuestas". (Subrayado fuera de texto)*

En vista de lo anterior, se procedió a promover recurso de apelación en donde se reiteraron las inconsistencias que se presentaron en el desarrollo del proceso, en especial las relacionadas con la debida identificación del inmueble que fuera objeto de usucapión. Adicionalmente, se reiteró que el predio que fue objeto de pertenencia correspondería a un predio fiscal conforme a lo consignado en el certificado de libertad y tradición 50C-1617400, anotación 2ª, en donde figura la venta de derechos y sucesiones ilíquidas de Ismael Molina y María del Carmen Bautista a favor del entonces Municipio de Bogotá, mediante la Escritura 896 de 1938.

Con ocasión al referido recurso, el Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil, mediante decisión de fecha 9 de agosto de 2023, procedió a confirmar la decisión de fecha 18 de abril de 2023, proferida por parte del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, atendiendo entre otras las siguientes razones:

*"En el sub iudice, se advierte la ausencia del segundo de los evocados principios orientadores, pues la petición de nulidad se formuló por quien carece de legitimación, pues, como bien se sabe, la naturaleza del asunto determina quienes están facultados para promover la causa y, a su vez, quienes en la obligación de resistirla.*

En ese orden, se tiene que la acción de prescripción extraordinaria de dominio es un modo de adquirir precisamente el derecho real principal de propiedad, por tanto, quien pretenda la declaración de esta al alegar posesión y ánimo de señor y dueño, deberá dirigir su reclamo contra la persona natural o jurídica que, conforme al certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, aparezca como titular de "derechos reales sujetos a registro", a menos que ninguna figure

*como tal y así lo atestiguaré el registrador (art. 407 C. P. C., vigente para la época en la que se promovió el litigio).*

*Así que, aun cuando el incidentante se pregonare "dueño" de la heredad que, según su dicho, pasó a ser de Rosa Helena González Cuellar en virtud del fallo de 26 de marzo de 2004 y del que ahora pretende la anulación parcial por no ser vinculado a la parte pasiva, al aducir que el predio fue "adquirido por el entonces Municipio de Bogotá mediante la Escritura Pública 896 de la Notaría 3 de Bogotá de fecha 31 de mayo de 1938 [...] por la compra a los señores Rafael Molina, Mercedes Molina y Ana Rosa Molina, conforme obra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01617400"; lo cierto es que su alegato, no acompaña con la realidad material revelada en la documentación que acompaña a su escrito.*

*En efecto, de la lectura que se hace de la invocada escritura pública 896 de 31 de mayo de 1938 se observa de la cláusula primera que "los vendedores transfieren al Municipio a título de venta, los derechos y acciones que tienen en la sucesión de sus padres Ismael Molina y María del Carmen Bautista, sucesión intestada e ilíquida, en su carácter de hijos legítimos, derechos vinculados en una casa junto con el terreno en que está edificada, situada en esta ciudad en el cacerío de La Paz en la intersección de la calle 23 -A con carrera 1a (...)".*

*Asimismo, revisado el folio de matrícula No. 50C-16174004, el histórico de tradiciones solo denota lo siguiente: i) Anotación No. 1, de fecha 22 de noviembre de 1895, Escritura pública 1762 de 12 de noviembre del mismo año, compraventa de Virginia Rojas de Vejarano a Ismael Molina y ii) Anotación No. 2, de 14 de junio de 1938, escritura pública 896 de 31 de mayo de 1938, "especificación: compraventa derechos y acciones: 0607 compraventa derechos y acciones sucesiones ilíquidas de Ismael Molina y María del Carmen Bautista", de Ana Rosa, Mercedes y Rafael Molina a Municipio de Bogotá.*

la parte pasiva de la demanda, por no contar con la legitimación para ello, esto es, que hubiese acreditado que fuere el titular del derecho real de dominio del bien inmueble objeto del litigio, pues ciertamente solo ostentó, a título de compra, lo "derechos y acciones" de una sucesión ilíquida.

En otras palabras, el Municipio de Bogotá, aunque tuviese una expectativa de conseguir el dominio del fundo reclamado, lo cierto es que su eventual derecho no lo materializó dado que por ningún medio probatorio demostró haber liquidado la sucesión, es decir, que se le hubiese adjudicado la heredad a raíz de la sentencia que aprueba la partición.

*Tan es así que, de vieja data, el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria civil, ha sentado que:*

*"[E]l derecho real de herencia, que recae sobre la universalidad hereditaria llamada herencia, si bien no conlleva que su titular pueda ejercer el dominio sobre cada uno de los bienes que la componen, no es menos cierto que encierra la facultad de llegarlo a obtener mediante su adjudicación en la sentencia que aprueba la partición. Luego, para establecer la relación*

*hereditaria inicial resulta preciso tener presente que desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. (...) Pero lo mismo no puede afirmarse de otras distintas situaciones jurídicas de detentación de cosas herenciales, que no obedecen al ejercicio de la calidad de heredero, las que, por no ser normales ni ajustarse al desarrollo general mencionado, necesitan demostrarse. Luego, si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.” 5. (se resalta)*

*Criterio reiterado, por la alta Corporación, al recordar que:*

*“Tal detentación difiere de la posesión de la herencia en la medida en que con ocasión del fallecimiento del causante sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos, el que sólo logran cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes correspondientes” 6.*

*En conclusión, como reglado en el inciso 3° del artículo 135 del CGP según el cual: “Illa nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada” (se resalta), no quedaba más remedio que rechazar de plano la nulidad presentada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, en tanto esta entidad no demostró la titularidad del derecho real de dominio del bien con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1617400 por las razones explicadas en precedencia”.* (Subrayado fuera de texto)

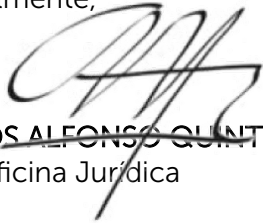
En atención a las consideraciones del Honorable Tribunal, es claro que el Distrito no ostenta la legitimación en la causa para adelantar la nulidad del fallo de fecha 26-03-2004, lo cual sería extensivo incluso frente a la procedencia del recurso extraordinario de revisión, pues valga reiterar que como bien lo advierte el aludido órgano judicial, el Distrito Capital no materializó el derecho herencial, ello al no haber liquidado la sucesión de Ismael Molina. Lo anterior, habilitó a la demandante Rosa Helena González Cuellar para adquirir el derecho real de dominio respecto al inmueble que le fuera adjudicado en el marco del proceso de pertenencia con radicado 1998-00939.

Ahora bien, en lo que se refiere a emitir un concepto en punto a la exclusión del predio fiscal con RUPI 2-1250, se habrá de indicar que la Ley 2044 de 2020, define a los bienes fiscales como: “*Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común*”. Los anteriores requisitos, exigen que exista una propiedad en cabeza del ente territorial, propiedad que deviene de unos de los modos de adquirir el dominio, conforme a lo señalado en el artículo 673 del Código Civil Colombiano, entre los que figuran la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Para el presente caso, se tiene que el entonces Municipio de Bogotá no adquirió el dominio a través de alguno de los medios previstos en el artículo 673 Ibidem, ello por cuanto no concurren los elementos de la tradición previstos en el artículo 740 y subsiguientes del Código Civil Colombiano, que corresponden, entre otros, a la entrega del dueño de la cosa y la existencia de título traslativo de dominio como la venta por parte del titular del derecho real de dominio, tal y como lo advierte el Tribunal Superior de Bogotá, puesto que el Distrito solo ostentó, a título de compra los derechos y acciones de una sucesión ilíquida, sumado a que no se demostró haber liquidado la sucesión, trámite que a la fecha se torna inane atendiendo la existencia del mejor derecho por parte de los herederos indeterminados de la ciudadana Rosa Helena González Cuellar (q.e.p.d), quien a través de la posesión que ejerció respecto al inmueble, se habilitó para adquirir el mismo por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

Conforme a lo anterior y en vista a lo señalado por los despachos judiciales, resulta oportuno indicar que el predio que fuera incluido con el RUPI 2-1250 como bien fiscal, no detenta las condiciones para ser tenido como tal, por tanto, corresponderá a la Subdirección de Registro Inmobiliario en el marco de sus competencias, adoptar las medidas necesarias con miras a considerar la exclusión de dicho inmueble del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital.

Cordialmente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
Jefe Oficina Jurídica

Anexos: Auto de fecha 18-04-2023, emanado en el proceso 1998-00939 en un total de 3 folios útiles. Decisión de fecha 09-08-2023, emanada por Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil, en total de 7 folios.

Proyectó: Jammer Saúl Hernández Ramírez-Abogado Contratista.  
Revisó: Julián Fernando González- Abogado Contratista.  
Fecha: septiembre de 2023  
Código de archivo: 11014510

