



JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S.

DEMANDADOS: MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES, VLADIMIR
CALDERÓN MORALES, MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ Y JENNY
CÓRDOBA ZARATE

RADICACION: 1100141890212019 01716 00

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en aplicación del art. 278 num. 2° del C.G.P.

II. ANTECEDENTES.

La sociedad comercial denominada SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S. a través de apoderado judicial formulo demanda ejecutiva singular de mínima cuantía contra MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES, VLADIMIR CALDERÓN MORALES, MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ Y JENNY CÓRDOBA ZARATE con el fin de obtener el pago de la comisión pactada en el contrato de corretaje celebrado en entre las partes e litigo.

En apoyo de sus pretensiones expresó que la sociedad ejecutante celebro un contrato de corretaje con los señores MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES, VLADIMIR CALDERÓN MORALES Y MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ para la venta de un inmueble ubicado en la carrera 85 L No. 63 B – 1, de propiedad de los demandados.

Señala que al contrato se le hizo un otrosí modificando el valor del predio dado en venta que seria de \$125'000.000,00. Relata que en virtud del encargo encomendado la demandante realizo las gestiones de conseguir un comprador para el citado inmueble, el cual dio frutos el 15 de febrero de 2018, cuando la sociedad comercial SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S. suscribió contrato de separación con los señores CRISTIAN DARÍO RODRÍGUEZ Y JENNY CARDONA ZARATE quienes adquirirían el inmueble por un precio de \$137'000.000,00, para lo cual hacían un abono de \$5'000.000,00 para separarlo.

Las personas que componen el extremo pasivo, al responder el libelo incoatorio del proceso, se opusieron al despacho favorable de las peticiones deducidas por el actor en su contra. Con relación a los hechos, acepto algunos y aceptaron parcialmente otros, negaron la veracidad de otros relacionados por el demandante como fundamento de sus pretensiones.

Propusieron, además, las excepciones que denominaron: “AMBIGÜEDAD RESPECTO DE LA SUMA DEMANDADA”, la cual es fundada en el hecho que la actora demanda el 10% del valor que se vendió el inmueble. Sin embargo, en el hecho segundo argumenta y reclama la validez de otrosí. La de “PRESUNTO ABUSO DE CONFIANZA”. Sin más, en ella se hizo relación al art. 249 del Código Penal; la de “PRESUNTA VIOLACION DE DATOS PERSONALES”. Relacionada con captación de conversaciones en aplicación del art. 269F del Código Penal.

Agotadas las demás etapas pertinentes, esto es, decreto y práctica de pruebas, se procede a decidir, para lo cual es preciso tener en cuenta las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran cumplidos y del examen del expediente no aparece causal de invalidez de lo actuado, por lo que es procedente dictar sentencia de mérito.

Ahora, la figura de sentencia anticipada se encuentra consagrada en el artículo 278 del Código General del Proceso, que en lo pertinente indica: “Artículo 278. (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)”

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, mediante sentencia SC132-2018 de 12 de febrero de 2018 frente a la anterior causal señaló que “en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”. Al respecto esta Sala resalta que la figura procesal de la sentencia anticipada tiene como finalidad una pronta y efectiva administración de justicia, pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentran demostrados los supuestos fácticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas, o, de las

excepciones. Situación que resulta aplicable al presente caso puesto a consideración de la jurisdicción y a ello se sigue.

Es deber del sentenciador al momento de preferir el mandamiento de pago examinar si el título aportado reúne los requisitos que alude el art. 422 del C.G.P. y en ausencia de cualquiera de ellos abstenerse de hacerlo. Si no obstante dicta la orden de pago, bien puede el deudor al notificarse del mandamiento acusarlo por las vías legales. Pero de tal abstención no podrá inferirse o deducirse jamás que el título quedó purgado de sus vicios, porque estos permanecerán en su contexto, lo que tampoco sucederá si, pese a que se le objete, no se detectan a tiempo los yerros de que adolece.

En efecto, tiénese expuesto por la doctrina y la jurisprudencia que corresponde forzosamente al juzgador, aún de oficio, el deber de volver a examinar al momento de dictar sentencia si el título adosado como soporte de la ejecución se ajusta a las perentorias exigencias previstas en las disposiciones legales.

Sobre el particular, tiene dicho la H. Corte que: *“la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia de discrepancia que pueda surgir entre la preliminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que el título aportado no militan las condiciones pedidas por el artículo 488 del C. de P. C.”* (G. J. T. CXCI, págs. 197 y 198).

Para poder promover la acción ejecutiva el aspecto medular, sin excepción alguna, se encuentra establecido en el artículo 422 C.G.P., que en forma clara, categórica y por demás, perentoria, exige que con la demanda compulsiva se allegue documento apto al fin pretendido.

Según lo han expuesto la Jurisprudencia y la Doctrina, para que la obligación se ajuste a los presupuestos requeridos, deben estar completamente expresados en el título los términos esenciales del mismo, tales como el contenido y las partes vinculadas, de suerte que per se, resulte inequívoca e inteligible. De ahí que, en torno a los conceptos de claridad, expresividad y exigibilidad, se tenga por averiguado que ésta carece de tales requisitos cuando es equívoca, ambigua o confusa, por no tener la suficiente inteligibilidad para distinguir en forma palmaria el contenido o alcance del objeto o de la prestación, o cuando sólo ostenta

expresiones implícitas y presuntas, como también cuando está sometida al cumplimiento de una condición.

De la misma manera, pueden ejecutarse las obligaciones que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra determinación judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos administrativos o de policía, aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. Finalmente, la confesión que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 294 del mismo Estatuto.

Frente al tópico de los títulos ejecutivos previstos en nuestra legislación, la doctrina y jurisprudencia los han clasificado según su naturaleza y procedencia del acto jurídico, en los siguientes grupos: judiciales, contractuales, de origen administrativo, los que emanan de actos unilaterales del deudor; simples y, complejos.

Además de las exigencias de la estirpe señalada, deben emerger unos requisitos complementarios o especiales para que el instrumento adquiera esa connotación, vale decir, los judiciales son aquellos que provienen de una sentencia de condena proferida por un Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción; los contractuales, por su parte, son los que están inmersos en las distintas relaciones de esta naturaleza que las partes celebran en el giro ordinario de la actividad humana; de origen administrativo, en donde la declaración de voluntad que contiene la obligación se hace, no por una autoridad judicial, sino por un ente administrativo en favor suyo; los que provienen de actos unilaterales del deudor son en los que solamente se compromete a cumplir determinada obligación; los simples, aquellos que la totalidad de los requisitos de la obligación se encuentran contenidos en un solo instrumento; el título complejo, se presenta en varios documentos con los cuales se obtiene unidad jurídica y relación de causalidad, es decir, que de la pluralidad material de documentos se deduzca la existencia de una obligación de las dimensiones señaladas.

Cotejados los supuestos que anteceden con el caso concreto, refulge incontestable la presencia de un título de las condiciones reseñadas con relación a los demandados.

En efecto, en el proceso tradicional de formación del contrato, esto es, sin consideración a aquellos en los que la doctrina ha advertido que se minimiza y aún desaparece el asentimiento o la voluntad de una de las partes (ventas forzadas -remate o expropiación-, contratos de suministro de servicios públicos de

energía o de gas, etc.), y sin ahondar en tópicos de actualidad que ponen en tela de juicio el actual concepto de contrato, para los efectos de estos de corretaje cuya existencia y ejecución se investigan, resulta enteramente válido sostener que el consentimiento es nuclear.

Así se desprende de lo establecido en el artículo 1494 del Código Civil, que, al enlistar como fuente de las obligaciones al contrato, lo describe como, *“el concurso real de las voluntades de dos o más personas”* y lo corrobora el precepto 1502 de la misma obra, según el cual para que una persona se obligue es menester, entre otros requisitos, que *“consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio”*.

En el caso del corretaje, el ordenamiento patrio no deja dudas acerca de que el contrato es bilateral. A partir de lo dispuesto en los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, es definido por la Corte como aquel en que *“una parte llamada corredor, experta conocedora del mercado, a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes”* (CSJ SC. Del 14 de septiembre de 2011, rad. 050013103-012-2005-00366-01)

Destacan en esa definición las principales obligaciones de cada una de las partes, constatándose su bilateralidad, de modo que, dependiendo de quien emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma queda demostrada con hechos indubitables que pongan comienzo a la ejecución de las prestaciones a su cargo.

El corredor tiene, pues, una primera obligación consistente en desplegar sus esfuerzos para conseguir interesar a una tercera persona en el negocio que el proponente desea concluir, con la finalidad de relacionarlos, de ponerlos en contacto. A su cargo corren además otras obligaciones, como la prevista en el artículo 1344 del Código de Comercio, referida a *“comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio”*. Pueden asimismo deducirse deberes de confidencialidad, o de imparcialidad cuando ha recibido el encargo de dos personas distintas y eventualmente partes contrapuestas en un contrato (Garrigues) así como la de atender las instrucciones recibidas del comitente.

Para éste, solicitante de los servicios de mediación, esto es, el encargante o interesado, se genera la obligación de pagar la comisión en tanto ese contacto realizado por el mediador resulte en la efectiva celebración del contrato respectivo.

De suerte que la ejecución del corretaje propuesto significará, para el corredor, el comienzo de esas actividades tendientes a la consecución del tercero interesado así como el de brindar la información pertinente en los términos ya anotados. Al paso que para el interesado en la mediación, esa ejecución inequívoca deberá corresponder a las obligaciones y los deberes, si se quiere, secundarios de conducta que son inherentes a la relación comercial de que se trata, puesto que el pago de la comisión es prestación que debe honrar una vez nazca, y ello acaece ya celebrado el negocio entre el “encargante” y el “tercero”.

Por manera que, en línea de principio, sólo el cumplimiento de esas cargas o deberes de prudencia, corrección e información, podrían constituirse, atendidas las circunstancias, en hechos inequívocos que denoten aceptación de la oferta de corretaje, como cuando verbalmente comunicada por el mediador el destinatario – eventual comitente- la acepta con un hecho inequívoco inmediatamente realizado, como bien puede ser la entrega de documentación e instrucciones para el adelantamiento de la promoción a cargo del intermediario.

De modo que si quien propone es el interesado o encargante, será el corredor destinatario de la oferta quien deba manifestar dentro del término legal que aceptó o que ha dado comienzo a la ejecución del contrato, por ejemplo, buscando personas interesadas en el negocio. Y si es el mediador quien ha propuesto el convenio de corretaje, será el interesado quien deba manifestar su aceptación tempestiva en forma expresa o tácita, comunicando en este último evento, que ha dado inicio a la ejecución de las prestaciones a su cargo, que fundamentalmente se contraen al pago de la comisión -eventualidad esta de difícil ocurrencia en una propuesta verbal, en la medida en que la obligación surge cuando el negocio queda perfeccionado- y en teoría, a deberes secundarios de conducta en atención a las particularidades del caso.

De cara a las explicaciones generales que anteceden, la orden de pago deprecada ha de negarse.

Si bien es cierto con la demanda se adoso prueba documental del contrato de corretaje (fls. 8 a 9 Cuad. 1), también lo es que este fue suscrito entre la sociedad comercial denominada SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S. que actuó como corredora y MARÍA

CIELO MORALES RODRÍGUEZ, MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES Y VLADIMIR CALDERÓN MORALES quienes actuaron en calidad de proponentes, cuyo objeto fue la consecución de un cliente en el mercado inmobiliario para la venta de un inmueble de propiedad de estos últimos,

También se pactó como remuneración para el corredor “... *el valor que exceda del avalúo pactado en la cláusula segunda de este contrato*”¹. Prestación a cargo de los proponentes.

Ahora bien, en la cláusula 2ª se pactó como precio de venta mínimo del inmueble la cantidad de \$137'000.000,00 y como precio máximo \$147'000.000,00. Pacto que fuera modificado mediante otrosí celebrado el 31 de enero de 2018, acordándose que el precio mínimo de venta era de \$125'000.000,00 y la suma de dinero mayor recibida sería el monto de la remuneración (fl. 10).

Obra dentro del plenario contrato de separación de inmueble suscrito entre la sociedad comercial denominada SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S. Y CRISTIAN DARÍO RODRÍGUEZ quien fungió como comprador del inmueble entregado en corretaje por los proponentes señores MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ, MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES Y VLADIMIR CALDERÓN MORALES, en el cual da cuenta que precio del inmueble es de \$137'000.000,00 (fls. 11 a 12).

Sobre este punto, conviene anotar que quien celebro el contrato de separación de inmueble fue CRISTIAN DARÍO RODRÍGUEZ, pues si bien es cierto allí se menciona el nombre de YENNY CORDONA ZARATE (sic), también lo es que esta no firmo dicho acuerdo, pero a la postre es la persona que va a figurar en la anotación No. 13 del certificado de tradición del citado inmueble, como la persona que adquirió la propiedad del mismo.

Milita dentro del expediente certificado de tradición del inmueble dado en consignación para la venta, el cual en la anotación No. 13 da cuenta de la venta del citado predio por parte de MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ, MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES Y VLADIMIR CALDERÓN MORALES A JENNY CÓRDOBA ZARATE, (fl. 34).

De otro lado, dentro del plenario no se adoso prueba alguna que de cuenta cual fue el precio de venta real del citado inmueble. Obsérvese que en el contrato de separación de inmueble se dejó sentado que el valor era de \$137'000.000,00, en tanto que en el

¹ Ver cláusula 6ª del contrato de corretaje, folio 8 vuelto.

certificado de tradición da cuenta que el valor del acto fue \$118'000.000,00.

Esa circunstancia, la del menor del precio del bien, no quedo pactada como base de la remuneración. Rememórese que según el otrosí celebrado el 31 de enero de 2018, se acordó que el precio mínimo de venta era de \$125'000.000,00 y que el precio mayor a dicha cifra sería el monto de la remuneración.

De este análisis emerge sin lugar a dudas que la obligación venero de ejecución no es clara, expresa y exigible como lo pregona el aludido canon, art. 422 del C.G.P.

Ello por cuanto se presenta duda sobre el precio real del inmueble lo que imposibilita establecer el monto de la remuneración. Súmese a lo anterior, que se demandó a una persona ajena no solo al contrato de corretaje sino al contrato de separación de inmueble como fue la persona que figura en el certificado de tradición, pues este último fue suscrito por CRISTIAN DARÍO RODRÍGUEZ, quien en gracia de discusión tampoco estaría a responder por la remuneración pactada en el primero de los negocios, pues es ajena al mismo.

Son estos los argumentos que sirven de apoyo para negar la orden de apremio deprecada y no los argumentos expuestos por el apoderado del extremo demandado, mas aun basándose en las consideraciones de otro operador judicial por demás desatinadas.

Acontece que el corredor facilita la complementación de las economías de los contratantes, porque su conocimiento le permite saber de las necesidades comunes y esa es, precisamente, la importancia de su gestión en el desarrollo del negocio, misma que no puede detener una vez ha desatado la iniciativa, pues el acuerdo de voluntades ya no depende de su actividad, sino de los deseos y expectativas de los contratantes.

Por lo mismo, no se puede cargar al corredor con obligaciones ajenas al contacto, como la de mantenerse en vigilia para la realización efectiva del mismo, pues su función es puramente genética, por lo que se descarta que deba alimentar con denuedo el proceso de convicción de los contratantes sobre las bondades de la celebración del acto (SC del 9 de febrero de 2011, rad. 11001-3103-013-2001-00900-01. En el mismo sentido, SC del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-0122005-00366-01).

En sentencia de reciente data la Corte Suprema de Justicia reiteró su doctrina conteste y uniforme indicando que *"En el*

corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto” (SC17005-2014, rad. n°. 1100131-03-034-2004-00193-01 del 12 de diciembre de 2014).

En consecuencia, la orden de pago no se abre paso y por ello se negará.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO MUNIUCIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar el mandamiento de pago deprecado por la sociedad comercial denominada SPAZIO REAL COLOMBIA S.A.S. contra MANUEL ALEJANDRO PÉREZ MORALES, VLADIMIR CALDERÓN MORALES, MARÍA CIELO MORALES RODRÍGUEZ Y JENNY CÓRDOBA ZARATE.

SEGUNDO: ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Si existen embargos de remanentes póngase a disposición del juzgado que los haya solicitado primero o si existe prelación de embargos al que tenga mejor derecho. Oficiese.

TERCERO. Condenar en costas al extremo ejecutante. Por secretaria practíquese la liquidación de costas incluyendo como agencias en derecho la suma de \$800.000,00..

NOTIFÍQUESE,


JAIRO EDINSON ROJAS GASCA
Juez

JUZGADO 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ La presente providencia se notifica por anotación ESTADO No. 29 fijado hoy 13 de junio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M. La Secretaria, JENY PAOLA BEDOYA OSPINA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: COOCREDIMED EN INTERVENCIÓN -

DEMANDADOS: WILLIAM ENRIQUE NARVÁEZ OSUNA

RADICACION: 1100141890212019 0198600

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en aplicación del art. 278 num. 2° del C.G.P.

II. ANTECEDENTES.

La entidad financiera denominada Cooperativa de Créditos y Servicios Medina en Intervención-Coocredimed en Intervención - a través de apoderado judicial formulo demanda ejecutiva singular de mínima cuantía contra William Enrique Narvárez Osuna con el fin de obtener el pago de la suma de dinero respaldada en el pagaré adosado con la demanda.

En apoyo de sus pretensiones expresó que el extremo ejecutado otorgo el instrumento negociable objeto de ejecución. Indica que el demandado se encuentra en mora en el pago de la obligación cartular junto con sus respectivos réditos. La demanda se introdujo el 20 de noviembre de 2019.

El demandado, al responder el libelo incoatorio del proceso, se opuso al despacho favorable de las peticiones deducidas por la actora en su contra. Con relación a los hechos, aceptó algunos y negó la veracidad de otros relacionados por el demandante como fundamento de sus pretensiones.

Propuso, además, las excepciones de mérito que denominó: “inexistencia de la obligación”, fundada en el hecho que jamás ha tenido transacciones

comerciales con la demandante y que si bien su firma aparece en el pagare ello no indica que se los hubiese firmado a la actora; “cobro de lo no debido” con asidero en que no ha adquirido obligación para con la cooperativa y, “tacha de falsedad del pagare y carta de instrucciones” cimentada en que no adquirió obligación con la ejecutante.

Agotadas las etapas pertinentes, se procede a decidir, para lo cual es preciso tener en cuenta las siguientes,

III. CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales se encuentran cumplidos y del examen del expediente no aparece causal de invalidez de lo actuado, por lo que es procedente dictar sentencia de mérito.

Ahora, la figura de sentencia anticipada se encuentra consagrada en el artículo 278 del Código General del Proceso, que en lo pertinente indica: “Artículo 278. (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)”

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, mediante sentencia SC132-2018 de 12 de febrero de 20181 frente a la anterior causal señaló que “en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”. Al respecto esta Sala resalta que la figura procesal de la sentencia anticipada tiene como finalidad una pronta y efectiva administración de justicia, pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentran demostrados los supuestos fácticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas, o, de las excepciones. Situación que resulta aplicable al presente caso puesto a consideración de la jurisdicción toda vez que además de las documentales no hay por practicar y a ello se sigue.

Dado que los medios exceptivos bautizados como “inexistencia de la obligación”, “cobro de lo no debido” y “tacha de falsedad del pagare y carta de instrucciones”, tienen como pábulos unas mismas consideraciones de hecho como de derecho, en aplicación del principio de economía procesal se acomete su estudio de forma conjunta.

Disponen las normas especiales que regulan a los títulos valores, que la obligación cambiaria surge de la firma impuesta¹ en un cartular y que esa obligación es autónoma, propia, originaria, no contaminada con las causas que puedan invalidar a los negocios que preceden a su adquisición, autonomía que permanece sin importar el grado cambiario que se ostente, pues ella se predica del endosatario, del avalista, del girador y del aceptante; y frente a estos sujetos el tenedor del título podrá exigir la responsabilidad cambiaria contra todos o contra alguno de manera específica². (Arts. 627, 632/36/57/78/89 C. Co.).

Como características fundamentales del proceso ejecutivo se tienen la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda, certidumbre que la da el título del que emana la ejecución, el que además debe contener la obligación con la connotación de expresividad, claridad, exigibilidad e indiscutiblemente debe provenir del ejecutado o su causahabiente, como lo dispone el artículo 422 C.G.P.

Básicamente el problema jurídico que envuelve el presente medio exceptivo es que si bien la firma del deudor aparece en el título valor jamás adquirió créditos con la cooperativa ejecutante.

Planteado así el debate necesario es recordar que los títulos valores se caracterizan por encontrarse regidos por los principios de literalidad, incorporación, legitimación y autonomía.

Por el primero de esos principios se entiende que lo que conste en el documento es lo que existe, por lo que cualquier persona puede conocer el contenido del derecho con la simple observación del mismo. El fundamento legal de este principio se encuentra en el artículo 626 de la ley mercantil, que reza: "El suscriptor de un título quedará obligado conforme al tenor literal del mismo, a menos que firme con salvedades compatibles con su esencia".

Por el segundo, se puede afirmar que derecho y documento son inseparables, es decir, que la incorporación relaciona los derechos y las obligaciones que se instrumenten en el título valor, según la clase de título de que se trate, conforme a la clasificación que trae el artículo 619, que a su tenor literal señala: "... *pueden ser de contenido crediticio, corporativos, o de participación, y de tradición o representativos de mercancías*", siendo este uno de los elementos esenciales de cada título valor, como lo menciona el artículo 621 cuando dispone que "*además de lo dispuesto para cada título-valor en particular*" estos deberán contener "*1º. La mención del derecho que en el título se incorpora*".

¹ Artículo 625 C. de Comercio.

² Artículo 785 ib.

En el tercero se pregona la calidad de titular que tiene el tenedor de un instrumento negociable para ejercer el derecho que se encuentra incorporado en éste, esto es, obtener judicial y extrajudicialmente el cumplimiento de la obligación allí contenida. Según el artículo 647 del Código de Comercio: *"Se considerará tenedor legítimo del título a quien lo posea conforme a su ley de circulación"*.

En tratándose de los requisitos de los títulos valores, los documentos que los soportan deben ineludiblemente reunir las exigencias generales previstas en el artículo 621 del C. de Co., eso es *"la mención del derecho que en el título se incorpora"* y *"la firma de quien lo crea"*, y adicionalmente, en relación con el pagaré las exigencias especiales del artículo 709 Ib., particularmente, *"la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero"*, *"el nombre de la persona a quien deba hacerse el pago"*, *"la indicación de ser pagadero a la orden o al portador"* y *"la forma de vencimiento"*.

De acuerdo con estas premisas, el despacho es del criterio que los medios defensivos propuestos resultan inanes frente a las suplicas de la demanda, pues al examinar el documento base de la ejecución se observa que los requisitos establecidos en el ordenamiento mercantil se encuentran satisfechos, pues este se encuentra suscrito por el demandado a su vez también demandada, según se observa al respaldo del pagare visible a folio 3.

En el caso que ocupa la atención del Juzgado, el demandado WILLIAM ENRIQUE NARVÁEZ OSUNA no discutió que giro el pagaré que sirve de báculo a la ejecución.

Su protesta se remite, exclusivamente, a que nunca ha tenido vínculos crediticios con la cooperativa ejecutante. Por esa vía, entonces, cuestiona la obligación.

Basta señalar que, según la regla de la completividad, propia del principio de literalidad de los títulos-valores, el pagaré se basta a sí mismo, por lo que no requiere para su eficacia de otros documentos que lo acompañen a la hora de precisar la medida del derecho en él incorporado. Expresado, en otros términos, en materia cambiaria no existen títulos complejos, porque todos los elementos de la obligación del otorgante de la promesa, en el caso de la letra da cambio, están determinados en el título mismo, al punto que ni siquiera la carta de instrucciones hace parte del instrumento negociable, pues únicamente es prueba de las instrucciones que se dieron para completar los espacios en blanco.

En este último supuesto corresponde a la demandada demostrar la alteración. Obsérvese que acá el excepcionante para demostrar los hechos base de excepción, bajo su cuenta y riesgo y autoresponsabilidad. La prueba no se dio en forma eficaz conducente y convincente, ya que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas que, además de las calificaciones dadas, alleguen regular y oportunamente al proceso, art. 164 del C. G. P. Al actor incumbe la carga de la prueba (*Onus probandi incumbit actori*), y el demandado al excepcionar se convierte en actor (*Reus in excipiendo fit actor*). No en vano y con anterioridad había dicho la ley 105 de 1931, que toda decisión judicial debía fundarse en hechos conducentes, cuya existencia y verdad debían aparecer demostrados de manera plena y completa.

Para los propósitos de dicho medio defensivo, el análisis debe concretarse al documento escrito. Y de su presencia deviene otro presupuesto que guarda relación estrecha con el autor del mismo, ya que el documento debe provenir <<del deudor o de su causante>>.

Esa autoría se ha concebido como aquella de tipo intelectual, esto es que se predica de quien lo concibe, y no a la material, o sea, a quien lo realizo o le da forma.

Según se reúnan o no esas calidades en una misma persona y de acuerdo con las clases de documentos que trae nuestro ordenamiento adjetivo, la autoría puede ser directa o indirecta. Será lo primero cuando en el deudor se aúnan las calidades de autor intelectual y material del documento, lo que ocurre cuando el deudor elabora el documento de su puño y letra, aunque no lo firme; o cuando lo escribe otra persona o se emplea un medio mecánico como la máquina de escribir, pero lo firma el deudor.

La indirecta se presenta cuando el deudor es el autor intelectual pero no el material del documento, requiriéndose que éste actúe autorizado por el deudor, por ser aspecto que configura el requisito que se analiza. Ocurre esto ordinariamente, cuando el escrito, sea manuscrito o mecánico, se elabora sin intervención del deudor y se firma en su nombre por un testigo rogado.

La autenticidad se presume en todo documento público, pero no en los privados por lo que requiere otorgársela.

Este análisis, frente al supuesto sometido a la consideración del Despacho, conduce necesariamente a la conclusión de que, por más significativas y elaboradas que sean las premisas presentadas no se arribó prueba que de cuenta de la falsedad de los documentos tachados de falsos.

Finalmente, en punto del medio de defensa bautizado como “cobro de lo no debido” ha de observarse lo siguiente:

El pago es el modo normal de extinguir una obligación. Nuestro Código Civil expresa que: "El pago efectivo es la prestación de lo que se debe", art. 1626.

Siendo el pago la prestación de lo que se debe, para que extinga la obligación debe agotarla, esto es, cumplirla totalmente. El pago debe hacerse en todos sus aspectos en absoluta conformidad con el contenido de la obligación. De consiguiente, ni el deudor puede ser compelido, ni el acreedor obligado, a dar o recibir cosa distinta de lo pactado. Ni es posible tal hecho so pretexto de que sea igual o mayor valor la prestación ofrecida que la debida, art. 1627 del C. C.

Igualmente, el pago ha de hacerse, en principio, al acreedor, es decir, al titular actual del crédito, siempre que tenga la capacidad necesaria.

De lo anterior se colige, que el pago puede ser total o parcial, y que para que éste extinga la obligación respectiva, se debe referir a una misma obligación. No se puede extinguir una obligación por pago de otra diferente, como es claro, salvo la ocurrencia de alguno de los demás medios de extinción a que se refiere el art. 1626 del C. C.

El pago, por regla, presupone que, tratándose de obligaciones dinerarias insolutas, debe existir equivalencia cualitativa — y no simplemente cuantitativa — entre las unidades monetarias entregadas por el acreedor y aquellas con las que el deudor pretende solventar su prestación, si se tiene en cuenta que, como efecto del inexorable, amén de implacable transcurso del tiempo, la moneda se ve afectada — las más de las veces y, particularmente en países con economías deficitarias o inestables — por procesos inflacionarios que erosionan y, por contera, desdibujan su poder adquisitivo.

Bajo este concreto entendimiento, reconocer, como lo hace el legislador, que "El pago efectivo es la prestación de lo que se debe" (se subraya; C. C., art. 1626), implica aceptar, en línea de principio, que la solución de la deuda, cuando de obligaciones de dar se trata, sólo se alcanza si se entrega — in toto — la cosa debida (art. 1605 ib.). Por tanto, en el caso de obligaciones dinerarias impagadas, no puede premiarse o favorecerse al deudor a través de la morigeración de la deuda — y correlativamente propiciar un empobrecimiento en cabeza del titular del derecho crediticio —, cuando el desembolso que realiza tan sólo cobija el valor engastado físicamente en la unidad monetaria (valor nominal o facial), en veces envilecida, sin verificar si el poder de compra — o adquisitivo — que ésta tiene, como en sana y justiciera lógica corresponde, es igual al que tenía cuando la obligación debió ser satisfecha (realismo jurídico-monetario), porque si ello no es así, si el dinero de hoy no es intrínsecamente el mismo de ayer, entonces el deudor estaría entregando menos de lo que debe, stricto sensu, lo que implica que su pago, por consiguiente, apenas sería parcial y, por ende,

fragmentado, en tal virtud insuficiente para compeler al acreedor a recibir (art. 1649 ib.) e impotente para liberarlo de la obligación, en su cabal alcance y extensión cualitativa y cuantitativa.

De otro lado, la afirmación hecha por la demandante en el sentido de que no se ha cancelado la totalidad de la obligación por parte del ejecutado, constituye una negación de carácter indefinido, por lo cual ese juicio dado no requiere prueba (inciso final Art. 167 del C.G.P.); de forma que se desplaza la carga de la prueba del hecho contrario a la contraparte (demandado), la que arguye que la obligación se encuentra cancelado.

En el presente caso, el ejecutado no demostró que la cooperativa demandante estuviese ejecutando una obligación inexistente, muy por el contrario, con la demanda se adoso un pagare, por demás aceptado por el ejecutado, pues no negó que la firma impuesta en calidad de aceptación fuese la de él, su postura tuvo como asidero no tener créditos con la demandante, circunstancia que como quedo visto no fue probada.

Basten pues las anteriores consideraciones, para declarar no probados los medios exceptivos propuestos y en su lugar ha de accederse a las suplicas de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar infundadas las excepciones de mérito denominadas “inexistencia de la obligación”, “cobro de lo no debido” y “tacha de falsedad del pagare y carta de instrucciones” propuesta por el extremo ejecutado.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución en contra del ejecutado, conforme al mandamiento de pago, proferido dentro del proceso.

TERCERO: Decretar el avalúo y posterior remate de los bienes cautelados dentro del juicio y los que posteriormente se embarguen para la satisfacción del crédito.

CUARTO: Practíquese la liquidación del crédito, teniendo en cuenta las tasas máximas legales permitidas para los réditos pactados.

QUINTO: Condenar en costas al extremo demandado. Por secretaria practíquese la liquidación de costas incluyendo como agencias en derecho la suma de \$300.000,00.

NOTIFÍQUESE,


JAIRO EDINSON ROJAS GASCA
Juez

JUZGADO 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE BOGOTÁ
La presente providencia se notifica por anotación ESTADO No. 29 fijado hoy 13 de
junio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.
La Secretaria, JENY PAOLA BEDOYA OSPINA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: EDIFICIO ALMERIA PLAZA P.H.

DEMANDADOS: JOSE OLINTO DIAZ VERDUGO Y OTROS

RADICACION: 1100141890212019 0018700

Teniendo en cuenta que dentro del presente asunto, en el acuerdo conciliatorio celebrado dentro de la audiencia de que trata el art. 392 del C.G.P., se estipuló que en el evento de incumplimiento de alguna de sus cláusulas se dictaría sentencia anticipada, por lo que no era menester volver a señalar fecha para llevar a cabo tal audiencia, lo que deviene que el auto del pasado 28 de marzo, no se acompase con lo allí pactado, por lo anterior se deja sin valor y efecto el mencionado proveído y en decisión aparte se resolverá lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE,(2)


JAIRO EDINSON ROJAS GASCA
Juez

**JUZGADO 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

La presente providencia se notifica por anotación ESTADO No. 29 fijado hoy 13 de
junio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

La Secretaria,

JENY PAOLA BEDOYA OSPINA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: EDIFICIO ALMERIA PLAZA P.H.

DEMANDADOS: JOSE OLINTO DIAZ VERDUGO Y OTROS

RADICACION: 1100141890212019 0018700

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en aplicación del art. 278 num. 2° del C.G.P.

II. ANTECEDENTES.

El Edificio Almeria Plaza P.H., a través de apoderada judicial, inicialmente instauró demanda ejecutiva contra PEDRO JOAQUIN DIAZ BELTRAN, con el propósito de obtener el pago correspondientes a las cuotas ordinarias de administración causadas desde octubre a diciembre de 2018 y las que se siguieran causando durante el curso del proceso junto con sus intereses.

Por auto de 5 de marzo de 2019, el despacho libró el mandamiento de pago.

Una vez concurrió al proceso JOSE OLINTO DIAZ VERDUGO, se tuvo conocimiento del deceso de PEDRO JOAQUIN DIAZ BELTRAN, por lo que se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados, quienes fueron notificados curador ad litem, quien contestó la demandad y no propuso medios enervantes. Por su parte el primero de los citados propuso como medios exceptivos los de “El título valor no presta mérito ejecutivo”, “Contrato no cumplido” y la genérica.

Seguidamente se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 392 del C.G.P.-. En ella, las partes llegaron a un acuerdo conciliatorio

sobre la totalidad de la obligación. También la parte demandada renunció a las excepciones propuestas y que en caso de incumplimiento de una o cualquiera de las cuotas se dictaría sentencia de manera anticipada.

A efectos de comprobar el referido cumplimiento se requirió a las partes, frente a lo cual la parte ejecutante, manifestó el incumplimiento del demandado en el sentido que solamente se realizó un abono por \$2.000.000 el 9 de septiembre de 2021.

Situación que permite concluir que se cumplen los requisitos de la regla en comento para dictar sentencia anticipada.

III. CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos de orden procesal, como lo son, la capacidad para ser parte dentro del proceso, para comparecer al proceso, la competencia del juez y la demanda idónea, así como la legitimación en la causa y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

Sea lo primero precisar que no existe controversia sobre el título ejecutivo que soporta las obligaciones perseguidas. Sin embargo, no sobra precisar que la certificación expedida por el administrador cumple los requisitos para ser tenido como tal, pues aquélla fue suscrita la representante legal del EDIFICIO ALMERIA PLAZA P.H. Por consiguiente, la documental cambiaria aportada contiene una obligación expresa, clara y exigible, por ende, presta mérito ejecutivo por sí misma.

Al respecto, ha dicho la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá que: “El artículo 48 de la citada Ley 675 de 2001, consagró en forma diamantina y perentoria, que en este tipo de ejecuciones, con las que se persiga el recaudo forzado de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo lo constituirá “solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional” (TSB. S.C. Sentencia de tutela de Sentencia anticipada Rad: 11001 40 03 069 2015 01357 00 3 veintitrés de febrero de dos mil siete. Rad. 11001 3103 013 2006 00691. M.P. Dr. Oscar Fernando Yaya Peña).

Dentro del acuerdo conciliatorio el demandado renunció a los medios exceptivos presentados, lo que equivale a que nunca los hubiera presentado.

En ese orden, la conducta asumida por la parte ejecutada, su ausencia de réplica está consagrada especialmente por el art. 440 del C.G.P. cuya prescriptiva autoriza al fallador para imponer automáticamente sentencia de proseguir con la ejecución forzada de la obligación pendiente de pago a cargo del deudor.

Así las cosas, la conducta remisa de la parte demandada su ausencia de contradicción conforman la reclamación contenida en la demanda y en el título ejecutivo.

El artículo 440 del Código General del Proceso en su inciso segundo impone al Juez la obligación de emitir auto de seguir adelante con la ejecución a fin de recaudar las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, cuando la conducta silente de la parte demandada se haya verificado.

En el caso objeto de estudio, advierte este Despacho que la parte ejecutada no ejerció ninguna clase de oposición a la orden de pago y no advirtiéndose ningún vicio que invalide lo actuado es posible dictar la providencia de que trata el art. 440 del C.G. del P., esto es, ordenar seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago proferido en este asunto.

Con todo, teniendo en cuenta que el extremo pasivo realizó abonos con posterioridad a la presentación de la demandada, deberán tenerse en cuenta al momento de confeccionarse la liquidación del crédito.

Por lo expuesto, el Juzgado

R E S U E L V E:

PRIMERO: Seguir adelante con la ejecución, en la forma y términos señalados en el mandamiento de pago, proferido dentro del presente asunto contra el aquí ejecutado.

SEGUNDO: Avaluense y posteriormente remátense los bienes que hayan sido objeto de medidas cautelares de embargo y secuestro y los que posteriormente sean objetos de dichas medidas para que con su producto se pague el valor total de la obligación y demás conceptos que se configuren a lo largo del proceso.

TERCERO: Practíquese la liquidación del crédito en los términos previstos en el artículo 446 del C.G. del P., teniendo en cuenta los abonos realizados por el ejecutado.

CUARTO: Condenase en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría efectúese la liquidación de costas incluyendo como agencias en derecho la suma de. \$1.000.000,00 M/cte.

NOTIFÍQUESE,(2)


JAIRO EDINSON ROJAS GASCA
Juez

JUZGADO 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE BOGOTÁ
La presente providencia se notifica por anotación ESTADO No. 29 fijado hoy 13 de
junio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.
La Secretaria, JENY PAOLA BEDOYA OSPINA



JUZGADO VEINTIUNO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: VERBAL PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA

DEMANDANTE: MARY ARIAS DE SALINAS

DEMANDADOS: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ LTDA Y OTROS.

RADICACION: 1100141890212019 01590 00

I. ASUNTO

Procede el Despacho a emitir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso declarativo de PERTENECIA por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurado por MARY ARIAS DE SALINAS en contra de CONSTRUCTORA RODRIGUEZ LTDA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO.

II. ANTECEDENTES

MARY ARIAS DE SALINAS, mediante apoderada judicial debidamente constituida acudió a esta jurisdicción para incoar declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de CONSTRUCTORA RODRIGUEZ LTDA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADOS que se crean con derecho sobre los bienes inmuebles GARAJE 90 Y DEPOSITO 90, ubicados en la CARRERA 9 C No.120-49 EDIFICIO ERA 2003 TORRE B PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N20008297, con linderos y especificaciones que aparecen en el texto de la demanda, en los hechos tercero y cuarto; que como consecuencia se ordene la inscripción de la sentencia que declare la pertenencia, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Fundamenta las pretensiones, en los hechos que se sintetizan, así: Que el 20 de mayo de 1999, la demandante celebró contrato con la representante legal del EDIFICIO ERA 2003 TORRE B PROPIEDAD HORIZONTAL, un contrato de compraventa sobre el GARAJE 90 Y DEPOSITO 90 de dicho conjunto; Que el precio fue por la suma de \$1.188.000 pagados en 8 cuotas mensuales a partir de mayo y hasta diciembre de 1999; Que le mismo día del contrato se hizo entrega el inmueble; Que desde el momento de la compra el demandante ha ejercido la posesión real y material de manera quieta, pacífica, interrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición realizando pago de impuestos, pago de valorización.

Admitida la demanda mediante proveído del 3 de diciembre de 2019, se ordenó el emplazamiento de los demandados como de las personas indeterminadas contra quienes se dirige la demanda, oficiar a la Agencia Nacional de Tierras, Unidad Especial de Atención integral a víctimas,, IGAC, instalación de la valla e inscripción d la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble pretendido.

Fijados los edictos respectivos y una vez se acreditaron las publicaciones, se procedió a la designación de curador *Ad Litem*, con quien se notificó del auto admisorio, procediendo a contestar la demanda sin formular excepciones.

Como etapa subsiguiente se abrió a pruebas el proceso mediante auto del 22 de abril de 2022.

Agotadas las demás etapas pertinentes, esto es, decreto y práctica de pruebas y alegaciones, se procede a decidir, para lo cual es preciso tener en cuenta las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales que tanto la Doctrina como la Jurisprudencia consideran necesarios para poderse proferir sentencia de mérito, se aúnan a cabalidad, ya que la competencia del Juez, por los distintos factores que la determinan recae en este Despacho; hay una demanda que reúne los requisitos formales mínimos para considerarla como demanda idónea; la capacidad tanto para ser parte como para intervenir en el proceso, se encuentran acreditadas.

En cuanto a la actuación adelantada, no se observa irregularidad alguna que constituya causal de nulidad y que por tanto genere la invalidez de lo actuado hasta el momento.

Teniendo una justa interpretación de la demanda presentada y que dio origen a este proceso, es menester considerar que la esencia de la petición es la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre los bienes inmuebles antes relacionados y por consiguiente la declaratoria de pertenencia a favor de la parte demandante, con las consecuenciales declaraciones, Tales como que se ordene la inscripción de la demanda ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, para así sirva de título *Erga Homnes*.

Es necesario analizar el fenómeno de la prescripción, pues consiste en una institución legal por medio de la cual, se extinguen los derechos y obligaciones y al mismo tiempo, se adquieren los bienes por quien, transcurrido un determinado tiempo que la ley establece para cada caso en particular, ha ejercido sobre ellos como señor y dueño. En tratándose de prescripción, se ha tenido como una especie de sanción legal que se impone al titular de un derecho, por no ejercitarlo en un determinado tiempo. Así, el artículo 2512 del C. C., consagra la prescripción como “*el modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales*”.

En lo relativo al derecho de dominio de los bienes corporales raíces o muebles, la prescripción de estos se consagra en el artículo 2518 del C. C., extendiéndose los efectos, no solo al derecho principal de dominio, sino a todos los accesorios, y que no estén exceptuados por ley o por la misma naturaleza del bien.

Las normas del artículo 2530 al 2532 del C. C., consagran los presupuestos indispensables para la declaratoria de la prescripción adquisitiva o usucapión, y el requisito principal constitutivo es la posesión, bien sea la regular o la irregular. Entiéndase por posesión, la circunstancia por medio de la cual, una persona ejerce actos de señor y dueño sobre una cosa, en la forma y términos del artículo 762 del C. C., bien sea que esos actos sean regulares o irregulares, esto es, que estén respaldados por un justo título o que no lo estén. La posesión regular o irregular genera la prescripción ordinaria o la extraordinaria respectivamente, al tenor de los artículos 2528 y 2532 del C. C.

Otro elemento indispensable es el transcurso del tiempo, durante el cual se ha ostentado la posesión por una parte y la falta de ejercicio del derecho por la otra, para lo cual la norma establece el transcurso del tiempo en que la persona ejerza posesión sobre el bien, para de esta manera concluir y determinar la procedencia de la declaratoria de prescripción, según el caso particular que se trate. Así tenemos que para bienes raíces, según sea el tipo de posesión, la prescripción será ordinaria o extraordinaria; la primera requiere el transcurso de un tiempo no inferior a cinco años, y la segunda, un tiempo o término no inferior a diez años.

El tercer elemento necesario para la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio, es que no haya sido interrumpida natural ni civilmente la posesión ni tampoco haya mediado renuncia del poseedor, bien sea expresa o tácitamente.

Si se cumplen con los requisitos, presupuestos o elementos que se han enunciado anteriormente, quien haya ejercido los actos positivos de posesión en una forma ininterrumpida, o que no haya renunciado o abandonado a ese poder de hecho, tiene la facultad para que mediante decisión judicial, previo el adelantamiento del procedimiento establecido en los arts. 368 y s.s. del C. G.P., se le declare a su favor la pertenencia o adquisición de dominio por medio de la prescripción adquisitiva. En todo caso, le corresponde al actor, siguiendo los parámetros y cargas probatorias, demostrar esos elementos, carga que tiene al tenor del artículo 167 *Ibidem*.

De otro lado, ha de decirse que la acción de pertenencia que se consagra en el artículo 375 del C. G.P., a contrario sensu de la acción reivindicatoria, la instaura el poseedor contra la persona que según los títulos y la tradición, aparezca como dueña del bien a usucapir, por lo que la legitimación en la causa del extremo actor está en quien demuestre a cabalidad la calidad de poseedor; mientras que la legitimación pasiva la posee quien ostente la condición o calidad de dueño, de acuerdo con el certificado de tradición. En tales condiciones de acuerdo con el artículo 167 *ibidem* al extremo actor le corresponde demostrar esa posesión y que ella ha sido ininterrumpida, que la ostenta por el término legal para adquirir el derecho de propiedad sobre el bien.

En el presente caso, en expediente aparece el certificado de tradición del inmueble expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, donde se establece que personas titulares de derecho real sobre dicho predio; con lo que se prueba la existencia real del bien a usucapir como los actuales propietarios inscritos. Con ese documento se da cumplimiento a uno de los requisitos formales de la demanda y a la vez

requisito sustancial que se consagra en el numeral 5° del Art. 375 del C.G.P., y a los postulados jurisprudenciales señalados en sentencia de la corte suprema de justicia de 30 de noviembre de 1.987, según los cuales en casos como este, se debe aportar el certificado de tradición inmobiliaria donde aparezcan las personas que figuran como propietarias o titulares de derechos reales sobre el predio a usucapir, o en su defecto, *“uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos reales”*.

Con dicho certificado se logra determinar con claridad la legitimación pasiva y porqué se demandó a la CONSTRUCTORA RODRIGUEZ LTDA, pues sería injusto o utópico que se exigiera dirigir la demanda contra personas indeterminadas, existiendo legitimación pasiva en el presente caso.

Para demostrar la posesión sobre el inmueble, se aportaron los siguientes medios de prueba:

El juzgado practicó dictamen la inspección judicial sobre el bien objeto de usucapión el 30 de junio de 2022, absteniéndose de designar un perito. Allí, se logró establecer que efectivamente el predio esta siendo ocupado y explotado por la parte demandante, ya que se identificaron los inmuebles y se estableció que los mismos vienen siendo utilizados por la actora y su familia como parqueadero de vehículos y como bodega, respectivamente, que demuestran los actos de posesión o de dominio ejercidos sobre el predio.

Junto con la demanda se aportó dictamen pericial en donde los linderos coinciden con el existente en el plenario y con el que se demostraría la total coincidencia entre el inmueble descrito en la demanda, con el inspeccionado.

También, se recepcionaron los testimonios de LUIS FERNANDO MORIONES RABELA Y CARLOS BERNARDO POSADA RESTREPO, quienes en forma unívoca manifiestan que la demandante es quien ha tenido la posesión de los inmuebles, pagando impuestos, pagando administración, realizando mejoras. Afirman que MARY ARIAS DE SALINAS, se ha comportado como dueña de los predios, explotándolos y ocupándolo desde hace más de 20 años, pues desde esa época el demandante adquirió la posesión; Que dicha posesión ha sido quieta pacífica y continua.

IV. FALLO

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEIONTIUNO MUNICIPAL DE POEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR la existencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza de MARY ARIAS DE SALINAS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.863.565 de los inmuebles PARQUADERO 90 Y DEPOSITO 90, ubicados en la CARRERA 9 C No.120-49 del EDIFICIO ERA 2003 TORRE B PROPIEDAD HORIZONTAL de

BOGOTÁ, localizados en el segundo sótano del Edificio, con un área de 15,80 M2 y alinderados así: PORTE EL NORTE: En línea quebrada entre los puntos 1 a 2 en distancia sucesiva de 0.70, 0.35, 4.00, 0.10, 0.10 metros, muro común y columnas de por medio con el garaje 89 y depósito 89. POR EL ORIENTE; En línea recta entre los puntos 2 y 3 en distancia de 3,30 metros, muro común de por medio, con zona común (sin excavar), POR EL SUR: En línea quebrada entre los puntos 3 y 4 en distancia sucesiva de 0.45, 0.15, 0.70, 0.15, 270.15, y 0.80 metros con el garaje 91 y con columnas comunes. POR EL OCCIDENTE: En línea recta entre los puntos 4 y encierra en 1, en distancia de 2,90 metros con zona común (circulación vehicular) y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – zona norte- con número de matrícula inmobiliaria No. 50N20008297 y con Cédula Catastral número AAA103POCN, cuyos linderos y demás características obran en la escritura pública No. 2878 del 14 de diciembre de 1988 de la Notaría 34 del Círculo de Bogotá.

En el costado suroriente del garaje y a la altura de aproximadamente 1.00M se encuentra el depósito marcado con el número 90, pero no aparece registrado en la escritura de reglamento de propiedad horizontal, el cual no cuenta con matrícula inmobiliaria aparte.

SEGUNDO: En consecuencia, declárese el derecho de dominio a favor de la demandante sobre los predios identificados en el numeral anterior y extinguido tal derecho para CONSTRUCTORA RODRIGUEZ LTDA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

TERCERO: Se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad para que proceda a inscribir la presente sentencia al folio de matrícula No. 50N20008297; se ordena la expedición de las copias auténticas de las piezas procesales pertinentes. Librese el oficio respectivo a esa oficina o dependencia.

CUARTO: Sin costas para ninguna de las partes.

NOTIFÍQUESE


JAIRO EDINSON ROJAS GASCA
Juez

**JUZGADO 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ**

La presente providencia se notifica por anotación
ESTADO No. 29 fijado hoy 13 DE JUNIO DE 2022 a la
hora de las 8:00 A.M.

La Secretaria,

JENY PAOLA BEDOYA OSPINA