

7661

JUZGADO 28 CIVIL CTO

59157 7-MAY-18 16:23

Señora
Juez Veintiocho Civil del Circuito
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL
E. S. D.

59157 7-MAY-18 16:23

Asunto: CONTESTACIÓN REFORMA DE DEMANDA REIVINDICATORIA.

Radicación: 11001310302820150047000

Demandante: MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ.

Demandados: INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U. RUBI (sic) ASTRID DUARTE ROBAYO y CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO.

JUAN JESÚS FRANCISCO RODRIGUEZ VARGAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'374.955 de Bogotá y Tarjeta Profesional de Abogado No. 46.310 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., actuando en nombre y representación de la señora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.854.356 de Bogotá, vecina y domiciliada en la Ciudad de Barranquilla, por medio del presente escrito y con mi acostumbrado respeto, me permito **CONTESTAR EL ESCRITO DE REFORMA A LA DEMANDA DE LA REFERENCIA**, dentro del término legal, lo cual hago en los siguientes términos:

I.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES.

Me opongo rotundamente a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones por carecer de fundamento fáctico y jurídico así como por no ajustarse a la realidad procesal y sustancial ante la existencia de **SIMULACION, FALTA DE PRESUPUESTOS PARA REIVINDICAR, EXISTENCIA DE UN MANDATO OCULTO SIN REPRESENTACIÓN**, así como la ocurrencia de la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en favor de mi

Mandante y la "PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA" en contra de la actora entre otras.

Por otra parte, mal puede invocar la actora para soportar la reclamación de perjuicios, arrogarse la condición de propietaria del bien en cuestión, cuando ha sido tan solo una mandataria oculta de mi Procurada, como me propongo demostrarlo a través del presente proceso y mucho menos atribuirles a los demandados la condición de poseedores de mala fe, a sabiendas de que la posesión quieta, pacífica, legal e ininterrumpida sin violencia ni clandestinidad y en forma exclusiva sobre el predio en litigio ha sido ejercida exclusivamente por mi Mandante, a ciencia y paciencia de la aquí actora.

Quiere significar lo anterior, que la actora no es nadie distinto a una mandataria oculta de mi Mandante, quien en virtud de un Mandato Oculto sin representación, la mandataria **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ** celebró contrato de compraventa del inmueble en litigio a nombre propio y, en consecuencia, no obligó a la mandante frente a terceros, aunque si celebró tal contrato en beneficio de mi Mandante. O como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"...el carácter del mandato no representativo estriba en que, anteriormente, entre mandante y mandatario existe por hipótesis un contrato de mandato civil o mercantil a gobernarse por sus propias reglas, mientras que en el plano exterior no se da esa percepción jurídica del mandato pues la representación - se repite - no existe ya que el mandatario obra en su propio nombre, no en el de su mandante..."

Según definición del artículo 2142 del Código Civil, el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra por cuenta y riesgo de la primera, de igual manera según el artículo 2177 supra, el mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante. En el primero, existe una idea de representación, en tanto el mandatario actúa en nombre de su mandante. El segundo, por el contrario, se sustenta en la ausencia de representación, puesto que el mandatario desempeña el mandato a título personal, pero en beneficio del mandante, lo cual requiere convenio expreso de las partes de que el



mandato se ejercerá en tales términos. En el mandato con representación, el tercero sabe que la persona con quien contrata lo hace a nombre de otra, en virtud de que el mandatario acude a la celebración del acto jurídico ordenado por su mandante, ostentándose representante de este último. En ese supuesto, el mandatario actúa a nombre de su mandante, y así se presenta ante terceros a fin de cumplir con el objeto del contrato de mandato. En el mandato sin representación, el tercero desconoce que el acto jurídico que celebra con el mandatario, éste lo celebra a nombre de otra persona (mandante), pues el mandatario se ha presentado ante él como si fuera de su interés particular el negocio, es decir, actúa como si fuera a título propio la celebración del acto jurídico de que se trate, lo cual se traduce en un desconocimiento del tercero, de que con quien contrata, lo hace a nombre de otro. Esa distinción, resulta vital a fin de establecer las obligaciones que en relación con los terceros con quienes contrate el mandatario, surgirán a cargo de las partes en el mandato. Eso es así, porque las consecuencias en cuanto a los derechos y obligaciones que se derivan del acto jurídico que celebre el mandatario son en beneficio o perjuicio del mandante, si se trata del mandato con representación y, como consecuencia, el mandante responde frente al tercero con quien hubiera contratado el mandatario. En cambio, si estamos en presencia del mandato sin representación, en el que el mandatario no se ostenta como representante de otro, sino que se presenta ante los demás como si actuara a título propio, las obligaciones frente al tercero con quien llegue a contratar el mandatario surgen a cargo de éste; es decir, que él responde frente al tercero.

Por lo demás, la demandante no ha detentado tenencia alguna y mucho menos posesión sobre el predio objeto de la acción reivindicatoria, como me propongo demostrarlo a través del presente proceso.

II.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE AL HECHO NUEVO.

VIGÉSIMO:- No es cierto. Entre INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U. y la señora MARIA DEL PILAR LOPEZ, no existió ninguna clase de contrato de mandato para la administración de los inmuebles ubicados en la carrera 3ª A No. 64 – 16 apartamento 208 y garaje 26, tal como da cuenta la copia del expediente 11001400306020140054000, que concluyó mediante transacción celebrada entre las partes ante el Juzgado 77 Civil Municipal de Bogotá.

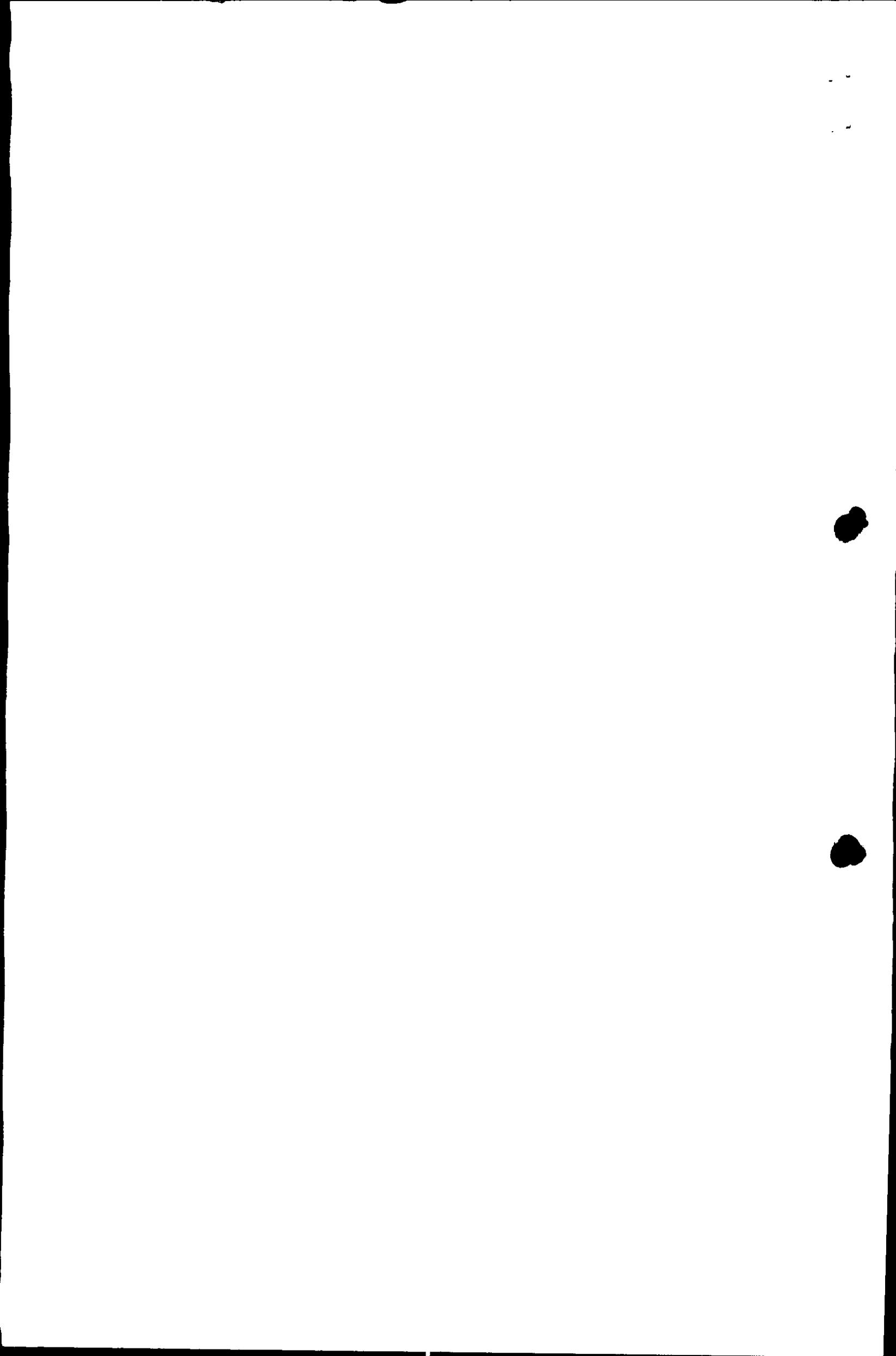


Al respecto, es suficientemente claro el escrito de contestación de la demanda así como las testimoniales allí obrantes, las cuales dan cuenta de lo contrario.

Cosa bien distinta, es que al parecer concomitantemente con la señalada transacción celebrada el 29 de Marzo de 2017 entre Inversiones en Finca Raíz la Universal y la señora María del Pilar López Rodríguez, nos encontremos ahora con una declaración extraproceso rendida ante el Notario 42 (encargado) del Círculo de Bogotá, por parte del señor GABRIEL EDUARDO MEJÍA ZÁRATE, con fecha 23 de marzo de 2017, quien bajo la gravedad del juramento se contradice con lo que él mismo manifestó dentro del señalado proceso a través del escrito de contestación de la demanda y posteriormente en el interrogatorio de parte rendido con fecha 26 de Noviembre de 2015 ante el Señor Juez 10º Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, testimonio que se torna sospechoso, dada la coetaneidad de las dos actuaciones (transacción para finalizar un litigio entre INVERSIONES LA UNIVERSAL S.A.S. y MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ, junto con declaración extraproceso), adicionado a la atestación que realizara la misma persona en la diligencia de interrogatorio de parte donde hace saber la calidad de poseedora de mi mandante y explica que para el 18 de Enero de 2006 la señora María del Pilar López Rodríguez le solicitó a la Inmobiliaria Inversiones La universal, consignar las rentas del inmueble a su cuñada Ruby Astrid Duarte Robayo porque le había vendido el inmueble y había comprado una casa en Cedritos y había hecho la negociación con la cuñada para dar como parte de pago de la casa, el mencionado inmueble. Aspecto que no nos refiere en la Declaración Extraproceso ya referida.

III. NUEVO PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LOS HECHOS PRIMERO A DECIMO NOVENO.

AL PRIMERO: No es cierto que a la demandante **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, se le haya transferido a título de compraventa mediante venta real y enajenación perpetua el predio descrito en este hecho de la demanda, por cuanto entre otras cosas, la actora omite sesgadamente mencionar que la compraventa fue celebrada pero en virtud de un mandato oculto sin representación, en virtud del cual, la mandataria y aquí



7691

demandante desempeñó el mandato a título personal, pero en beneficio de la mandante **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**.

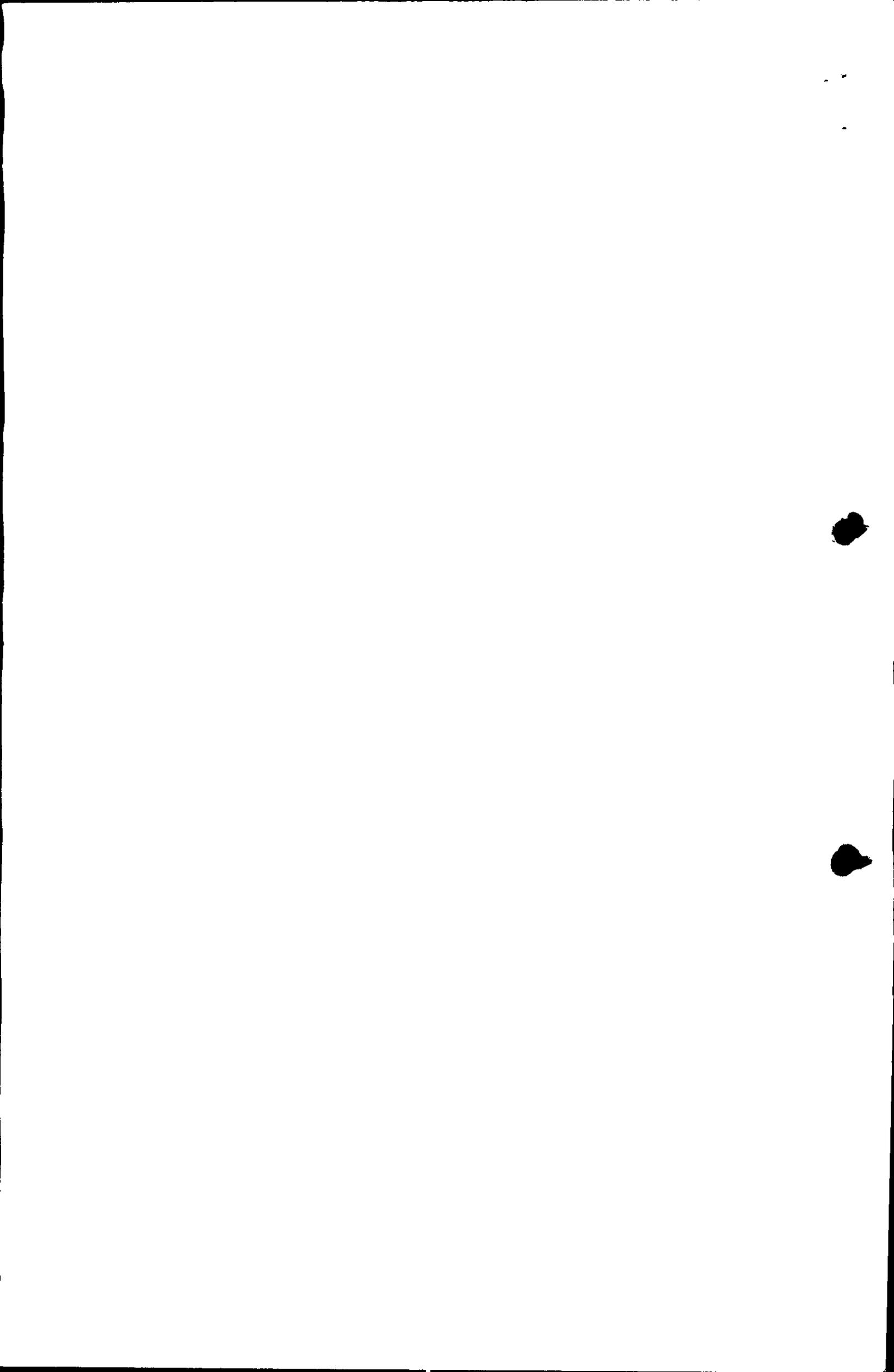
Por lo demás ha señalado la Corte Constitucional en sentencia de tutela T - 456 de 2011:

"La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado."

(SENTENCIA T-456/11 (Mayo 27) Referencia: Expediente T-2.891.196 Fallo de tutela objeto de revisión: Fallo de primera instancia proferido el 26 de agosto de 2010 por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y fallo de segunda instancia proferido el 8 de octubre de 2010 por la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia. Accionante: Gilberto López Guevara. Accionado: Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Magistrado Ponente: MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO.

Denotando en el presente asunto, que no hay identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee mi Procurada **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** y además, los títulos de la demandante no son anteriores a la posesión de la demandada, sino incluso posteriores como me propongo demostrarlo a través del presente proceso.

Por lo demás, no debe olvidarse la existencia de un mandato oculto sin representación, que le permitió a la aquí demandante adquirir a su nombre el predio apartamento 208 torre A con garaje 26 que hace parte del Edificio CAHICA situado en la Carrera 3 A No. 64 -16 de Bogotá, pero a sabiendas de que lo adquiriría como mandataria de la Doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**.



1672

AL SEGUNDO: No le consta a mi Mandante este hecho, que lo pruebe la demandante.

Por lo demás, la demandante no acreditó como prueba la presunta escritura 3479 del 27 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, que menciona a través de éste hecho, ni indicó a cual Oficina de Registro de Instrumentos Públicos existente en Colombia se refiere.

AL TERCERO: No me consta, por cuanto al parecer los linderos relacionados en el hecho primero de la demanda corresponden a los linderos generales del inmueble ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Edificio CAHICA de Bogotá, por lo cual frente a esa inconsistencia no procede nada distinto a un fallo inhibitorio, a menos que la demandante pretenda no solo reivindicar el apartamento 208 y el garaje 26 del edificio CAHICA, sino la totalidad de la copropiedad del predio de mayor extensión, con lo cual se advierte que deben ser citados como parte dentro de este proceso la totalidad de los copropietarios de las unidades privadas que conforman el edificio CAHICA.

No debe olvidarse que de acuerdo con el principio de congruencia del cual se ocupa el artículo 281 del Código General del Proceso, la sentencia debe estar en consonancia con los hechos aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla.

AL CUARTO: No es cierto, por cuanto el inmueble relacionado en el hecho primero de la demanda, no es de propiedad de la demandante. No sobra advertir, que mal podría la demandante enajenar o prometer en venta, si se trata del Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, a sabiendas de que fue simplemente la mandataria para haber adquirido por compraventa dicho inmueble, a través de un mandato oculto sin representación, otorgado por mi Mandante, compraventa que se celebró para mi prohijada y en beneficio de ella.

Por lo demás, los linderos descritos en el hecho primero de la demanda no corresponden a los que figuran en el folio de matrícula número 50C – 1093468.



1693

AL QUINTO: No es cierto, la demandante tan solo tuvo un mandato oculto sin representación a través del cual adquirió bajo simulación a su nombre el Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Edificio CAHICA de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, a sabiendas de que la verdadera propietaria es mi Mandante quien desde el 15 de enero de 2003 ha ejercido la posesión quieta, pacífica, legal e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad respecto del citado inmueble.

Nuestro Código Civil, proyecto de 1853, habla de la posesión inscrita no solo en el artículo 789, tal como lo señala la libelista, sino en los artículos 785, 790 y 791, parte segunda, y en el 2526, según los cuales nadie puede adquirir posesión de inmuebles sino mediante la inscripción en los libros de propiedad, artículo 785; la posesión de inmuebles sólo se pierde cuando se cancela la inscripción, artículo 789. El no inscribir la posesión de inmuebles trae peligros de pérdida de ella, artículo 790, y de conformidad con el artículo 2526 del Código Civil, no existe prescripción adquisitiva de bienes raíces sino en virtud de otro título inscrito.

De conformidad con dichas normas, se palpa indiscutiblemente que Bello, por unificar en el registro la relación hombre-inmueble y establecer un régimen unitario de la propiedad y la posesión, prácticamente las identifica, acabando con la posesión material que es la verdadera posesión.

Pese a lo anterior, la pacífica aplicación actual e interpretación jurisprudencial y doctrinaria del Código Civil Colombiano acerca de la posesión inscrita, no ha tenido vigencia, salvo lo previsto en la **Ley 1183 de 2008**, Reglamentada por el Decreto Nacional 2742 de 2008 y Ley 1561 de 2012, entre otros, según lo cual se concluye:

I Existen dos clases de posesión de bienes inmuebles:

- a) La que el Código denomina inscrita, y excepcionalmente para la vivienda de interés social de estratos 1 y 2 acoge la **Ley 1183 de 2008**, Reglamentada por el Decreto Nacional 2742 de 2008
- b) La verdadera posesión o relación material (art. 762 y 782 del Código Civil), esto es, señorío de hecho sobre la cosa; esta última posesión está protegida con acciones posesorias y es la que conduce al dominio a través de la usucapión o la prescripción adquisitiva.



1624

Luego, de acuerdo con las normas en comento, no es posible sostener que además del apoderamiento y el ánimo, para que exista la posesión es necesario adicionalmente inscribirla en un libro.

2° La posesión inscrita, según se ha interpretado en el sentido de titularidad o apariencia de propiedad, es decir, es parte de la llamada posesión regular, pues supone buena fe y justo título.

3° La inscripción de la propiedad hace presumir el derecho de propiedad; a favor de determinada persona, pero no dice quién es poseedor y la posesión inscrita sin propiedad sólo da una publicidad de la titularidad o poder jurídico, pero puede ser desplazada por un nuevo poseedor material.

En consecuencia, la titularidad de que trata el artículo 789 del Código Civil no es propiamente de la posesión inscrita, sino de la tradición.

AL SEXTO: No es cierto, la demandante adquirió el dominio del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, si es que podemos llamarlo así, en ejercicio de un contrato de mandato oculto sin representación, celebrado con anterioridad entre mi Procurada y la aquí demandante, por medio del cual la adquirente y demandante desempeñó el rol de mandataria a título personal, pero en beneficio de la Comitente **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**.

No hay que olvidar, además, que de acuerdo con el Código de Bello, el mandatario puede actuar con representación o sin ella: *"El mandatario puede, en ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante"* (art. 2177).

Por lo demás, no le consta a mi prohijada que la demandante a través de la escritura citada en el hecho primero de la demanda haya adquirido el inmueble allí alinderado.



769)

AL SÉPTIMO: No le consta a mi procurada, que la demandante **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, haya firmado contrato alguno de administración el 18 de enero de 2003 con una empresa inmobiliaria de nombre o razón social **INVERSIONES LA UNIVERSAL E.U.**

Aun cuando si debo puntualizar que la demandante **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, fungiendo ser propietaria del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, celebró el 18 de enero de 2003, contrato de Administración pero con la empresa **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U.**, aunque con la anuencia de mi Mandante, y en ejercicio del mencionado contrato de mandato oculto sin representación, celebrado entre mi Procurada y la aquí demandante, por medio del cual la demandante desempeñó el rol de mandataria a título personal, pero en beneficio de la mandante **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**. Tan cierto es, que este contrato aparece suscrito entre otros por mi prohijada.

AL OCTAVO: Es cierto, aunque se aclara que el señalado contrato de administración adiado el 18 de enero de 2003, con la empresa **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U.**, fue solemnizado con la anuencia de mi Mandante, y en ejercicio del mencionado contrato de mandato oculto sin representación, celebrado entre mi Procurada y la aquí demandante, por medio del cual la demandante desempeñó el rol de mandataria a título personal, pero en beneficio de la mandante **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**. Tan cierto es, que dicho contrato aparece suscrito entre otros por mi prohijada.

De acuerdo con la transcripción parcial que se hace de la cláusula primera del señalado contrato de administración, se evidencia que los contratantes daban por entendido que existían propietarios reales del inmueble distintos a la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**.

AL NOVENO: Es cierto, por cuanto para la inmobiliaria desde un principio debe haber sido un hecho notorio y de público conocimiento que la señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ** no era la verdadera propietaria ni poseedora del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-



1696

16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, si es que a él es que se pretende referir la actora, sino que únicamente había prestado su nombre para firmar la escritura pública de compraventa del mencionado predio, lo anterior respaldado en numerosas aseveraciones de la aquí demandante, y como era apenas natural, la señalada inmobiliaria no tenía por qué rendirle cuentas a quien no era la verdadera propietaria del inmueble. Los cánones de arrendamiento que produjo tal predio durante los años 2003 a 2006, siempre le fueron entregados a mi prohijada tanto por la aquí demandante como por el esposo de ésta, el Doctor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO**.

AL DÉCIMO: No le consta a mi Mandante, acerca de los supuestos requerimientos o reclamaciones formulados por la actora a **INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U.**, aunque se aclara que era de esperar tal actitud de parte de la inmobiliaria porque desde un principio era evidente que la verdadera propietaria del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro era y es mi Procurada, mal podía pretender entonces la aquí demandante dar supuestamente por terminado unilateralmente el contrato de administración.

Mucho menos, si tenemos en cuenta que es lugar común hablar de la terminación de un contrato, cuando cesan los efectos hacia el futuro (ex nunc) de un contrato de ejecución periódica o sucesiva, es decir, que hay "una incolumidad de los hechos cumplidos". O mejor: la terminación tiene efectos a partir de la ejecutoria de la sentencia judicial.

Por la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para lo futuro, más quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan. He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios por oposición a los ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas.



1617

El artículo 870 del Código de Comercio (el cual habla de "resolución o terminación") establece dos posibilidades a favor del acreedor que se ha visto perjudicado por el incumplimiento de la contraparte. En igual sentido los artículos 1546 y 1930 del Código Civil.

El derecho a la terminación que pertenece a la parte final no es puramente potestativo, por el contrario se encuentra sometido a condiciones objetivas cuyo control ejerce el juez, quien deberá verificar en su sentencia si los hechos invocados por el demandante en su libelo son o no idóneos para que se pronuncie la terminación o resolución que se demanda.

El contrato es ley para las partes; en esto consiste precisamente su fuerza normativa u obligatoria, razón por la cual, en línea de principio, un contrato no podría ser terminado por una de las partes de manera unilateral y siempre habría necesidad, para que quedase aniquilado desde su celebración o desde la ejecutoria de la sentencia, de declaración judicial. Sobre esto ha dicho la Corte Suprema:

"Fácil resulta comprender que los negocios jurídicos, por regla general, fenecen por el mutuo disenso de las partes (arts. 1602 y 1625 C.C.); o por la declaración judicial de resolución o de terminación, cuando se acredita el incumplimiento de las obligaciones por uno de los contratantes (arts. 1546 y 1625 nral. 9 C.C. y 870 C. de Co); o por el pronunciamiento judicial de nulidad absoluta o relativa, fundado en la existencia de una causal concerniente a su invalidez (arts. 1625 nral. 8 y 1740 y ss, ib). Fuera de estos conocidos supuestos –y de algunos otros expresamente previstos por el legislador (p. ej: tratándose de la teoría de la imprevisión)-, importa acotarlo, las partes de un contrato, merced a la ratio que lo inspira, deben plegarse al designio negocial expresado ex ante (principio de fidelidad negocial), lo que implica que la solitaria e insular voluntad de una de ellas de apartarse del contenido de las cláusulas que contribuyó a diseñar, o a las que adhirió en señal de aceptación –una de ellas referente a la vigencia del acuerdo respectivo-, es insuficiente y, por contera, anodina para producir el resultado de ponerle fin al contrato –y, de paso, privar de efectos jurídicos al acuerdo negocial-, e interrumpir su pervivencia espacio-temporal".



1628

Esa fuerza normativa u obligatoria del contrato (pacta sunt servanda) está reconocida en el renombrado artículo 1602 C.C. según el cual "todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales". Además, la imposibilidad de la terminación unilateral se infiere de la regla que prohíbe pactar condiciones meramente potestativas: "*son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga*" (art. 1535 ib); así como también de la ausencia del desistimiento unilateral como causa de extinción de las obligaciones:

"Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula" (artículo 1625 ib).

El Código de Comercio, a propósito del mandato y en razón a ser el arquetípico negocio de confianza que de conformidad con el Código Civil permite al mandante revocar ad nutum el encargo y recogiendo jurisprudencia previa de la Corte Suprema de Justicia, consagró la figura de la "*revocación abusiva del mandato*" (art. 1280), destacándose en esta que la justa causa no es requisito de procedibilidad de la revocación, sino criterio de valoración de la conducta del revocante, en el sentido de que si fue abusiva, su conducta no quede impune. Es decir que la revocación puede ser abusiva, pero en este caso, será fuente de responsabilidad: el mandante quedará obligado a pagar al mandatario "su remuneración total y a indemnizar los perjuicios que le cause".

De conformidad con el Código Civil el contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario, y aceptado no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes (art. 2150); empero, como ha quedado dicho, el mismo código menciona la revocación del mandante y la renuncia del mandatario como causales de terminación del mandato (nums. 3 y 4 art. 2189). Ante esta aparente contradicción, esto es, si se requiere el mutuo acuerdo o si puede existir una revocación unilateral del contrato, se sostiene que la revocación se refiere es a la representación, de tal forma que el contrato de mandato no desaparece por ella y, por lo tanto, las obligaciones del mandante para con el mandatario subsisten. Y es que en efecto, una cosa es el mandato y otra cosa es la representación, o mejor, el mandato viene a constituir la causa de la representación.



7674

En igual sentido el trabajo de SILVIA NAVIA REVOLLO, LA RESOLUCIÓN POR AUTORIDAD DEL ACREEDOR, Tesis de Grado, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2007. Aquí se lee: *“Lo cierto es que, a excepción del contrato de seguro, en el ordenamiento jurídico ius privatista colombiano existe la obligación de acudir a la jurisdicción ordinaria para que sea un juez de la república el que declare la resolución de los convenios. Por ello, encontramos figuras como la del pacto comisorio calificado, que aunque opere ipso facto impone la obligación de iniciar un proceso ordinario para que mediante sentencia se declare resuelto el contrato (artículo 1937 del Código Civil y 406 del Código de Procedimiento Civil). (...) En fin, aunque no haya una norma que expresamente señale que la resolución de los contratos deba ser declarada por un juez, toda la normatividad civil, referida a los asuntos contractuales, da por sentado la obligación del acreedor de demandar a su deudor en los estrados judiciales para que sea un juez el que declare la terminación de la relación. (...) En resumen, bien difícil es que la figura de la resolución unilateral de pleno derecho por incumplimiento tenga entrada a la legislación colombiana por vía de la autonomía privada, pues el único facultado para declarar la resolución de los contratos es el juez”*: p. 206 a 208. ARTURO SANABRIA GÓMEZ. *“La resolución en el derecho colombiano”*, en AA.VV. La Terminación del Contrato, Bogotá, Universidad del Rosario, 2007, p.158 y 159.

Así las cosas, mal puede hablar la actora acerca de haber terminado unilateralmente el contrato de administración celebrado con la inmobiliaria, cuando la facultad legal para darlo por terminado no se encuentra al arbitrio de una de las partes, sino que es potestad del juez, cuando tal terminación no se produce de común acuerdo.

Debe ponerse de manifiesto que de conformidad con el contrato de administración celebrado el 18 de enero de 2003 entre **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U. y MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ** (folio 359), los allí suscribientes a través de la cláusula segunda pactaron que el término de duración del presente contrato sería igual al del contrato de arrendamiento y sus prórrogas. En este orden de ideas, si observamos que el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 2003 fue por el término de 12 meses (folios 354 a 358) prorrogado hasta el 31 de enero de 2007 (folio 337 y 330), resulta claro que a partir del



160

1º de febrero de 2007 dejó de existir contrato de arrendamiento así como prorrogas del mismo y por contera se presentó una terminación del contrato de administración, destacándose que durante dicho interregno, con fecha 17 de marzo de 2006, **INVERSIONES LA UNIVERSAL E.U.**, celebró con mi mandante un contrato de administración del inmueble situado en la carrera 3 A No. 64-16 apartamento 208, atendiendo precisamente solicitud formulada por la aquí demandante a la señalada inmobiliaria por conducto de la Señora **ROSA MARCELA CABRERA CHAPARRO** por aquel entonces Gerente de **INVERSIONES LA UNIVERSAL E.U.**

En consecuencia, para diciembre de 2009 o para el 26 de junio de 2014, cuando la aquí demandante manifiesta haber efectuado unas reclamaciones ante **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U.**, para dichas calendas no detentaba posesión alguna sobre el apartamento 208 de la carrera 3 No. 64 – 16 de Bogotá, no solo por la existencia de un mandato oculto sin representación con anterioridad al 15 de enero de 2003, sino porque la misma demandante reafirmó la posesión en cabeza de mi Prohijada al solicitar formalmente a la inmobiliaria tener como poseedora a la Doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, en enero de 2006, y como consecuencia de tal solicitud, fue que **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U.** formalmente celebró con mi mandante contrato de administración desde el 17 de marzo de 2006, pese a que con anterioridad reitero, mi prohijada ejercía la posesión del señalado inmueble.

AL DÉCIMO PRIMERO: No le consta a mi Mandante, acerca de la supuesta comunicación escrita formulada por la actora, presuntamente el 15 de julio de 2014 a **INVERSIONES LA UNIVERSAL E. U.**

Aunque se observa que la demandada no es **INVERSIONES LA UNIVERSAL E. U.** sino otra persona jurídica de nombre **INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U.**, por lo cual, se desconoce la pertinencia de este hecho de la demanda.

Y era de esperar que tanto **INVERSIONES LA UNIVERSAL E. U.** como la demandada **INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U.**, debiendo conocer ésta última desde un principio, que la verdadera propietaria del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula



1681

inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro era y es mi Procurada, mal podía pretender la aquí demandante dar supuestamente por terminado unilateralmente el contrato de administración, cuando nunca ha sido la verdadera propietaria y mucho menos poseedora, en cuanto la posesión como tal, quieta, pacífica, legal, ininterrumpida, pública, sin violencia ni clandestinidad ha venido siendo ejercida desde el 15 de enero de 2003 por mi procurada, inicialmente a través de su mandataria **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ** y a partir del 17 de marzo de 2006, en forma directa mediante el contrato de administración celebrado con la firma **INVERSIONES LA UNIVERSAL E.U.** (folio 336), posteriormente y en la actualidad a través de **COLOMBIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS S. A. S. COLSISAS.**, según contrato de administración inmobiliario integral de fecha 2 de octubre de 2012.

De otra parte, llama poderosamente la atención, que después de más de doce años de encontrarse en posesión de dicho predio mi Mandante, y sin que medie requerimiento alguno a mi Mandante previo a la formulación de la presente demanda, se haya acordado la Mandataria señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, de solicitar como supuesta propietaria, la terminación unilateral de un contrato de administración, y como si fuera poco, que a lo largo de estos doce años, haya olvidado no solo ejercer actos de señora y dueña, sino lo más elemental, pagar impuestos y administración del inmueble que reputa como de su "propiedad" entre otros actos omisivos que denotan claramente el abandono total de la posesión o mas bien la ausencia total de ejercicio de la misma.

AL DÉCIMO SEGUNDO: No le consta a mi Mandante acerca de la supuesta comunicación escrita formulada por la actora, presuntamente el 6 de agosto de 2014 al arrendatario del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, por cuanto nunca fue recibida por mi Mandante.

Y mal podía esperar la demandante señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, obtener respuesta alguna de parte del inquilino, cuando aquella jamás ha detentado siquiera la tenencia y mucho menos la posesión del señalado inmueble.



1682

Debo resaltar, que mi prohijada **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** nunca ha perdido la posesión, pero bajo el entendido de que la posesión se ejerce en los términos del artículo 786 del Código Civil, o sea transfiriendo la tenencia de la cosa o dándola en arriendo, como ocurrió en el presente caso.

Por la anotada razón, fue temeraria la comunicación presuntamente enviada por la demandante, supuestamente haciendo creer que lo hacía en calidad de propietaria ocultándole al inquilino posiblemente la existencia de un contrato de mandato sin representación que legitima la posesión material de mi procurada y que la hace verdadera propietaria del bien en cuestión.

Adicionalmente este hecho se encuentra mal formulado, por cuanto contiene varios hechos.

AL DÉCIMO TERCERO: Debo informar que cuando se dio respuesta a este hecho de la demanda inicial, expresé que no le constaba a mi Mandante, y que tampoco era claro a cuál de los contratos se refiere la actora, ya que ha venido citando indistintamente un contrato de administración así como contratos de arrendamiento.

Si observamos que la *causa petendi* de la actora según su dicho, para haber instaurado una demanda ordinaria, inicialmente en el Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá y posteriormente en el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá de Descongestión, son "las razones anteriores", es decir, los hechos primero a décimo segundo, nos encontraríamos ante la existencia de un pleito pendiente entre la aquí demandante y la demandada **FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U.**, lo cual llevaría indefectiblemente a la terminación anticipada del presente proceso.

No obstante lo anterior, la parte que represento, se encuentra enterada acerca de que el mencionado proceso al cual se refiere la actora nuevamente en este hecho de la demanda se encuentra terminado mediante auto de fecha 18 de abril de 2017 proferido por el Juzgado 77 Civil Municipal de Bogotá, en virtud de un contrato de transacción celebrado entre la demandante **MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ** contra **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL S.A.S.**



1683

Lo que si no deja de sorprenderme es que con la proterva intención de hacer incurrir en error al Despacho, la aquí demandante nuevamente sostenga en este hecho de la demanda como si el proceso estuviera vigente, a sabiendas de que ello no es cierto.

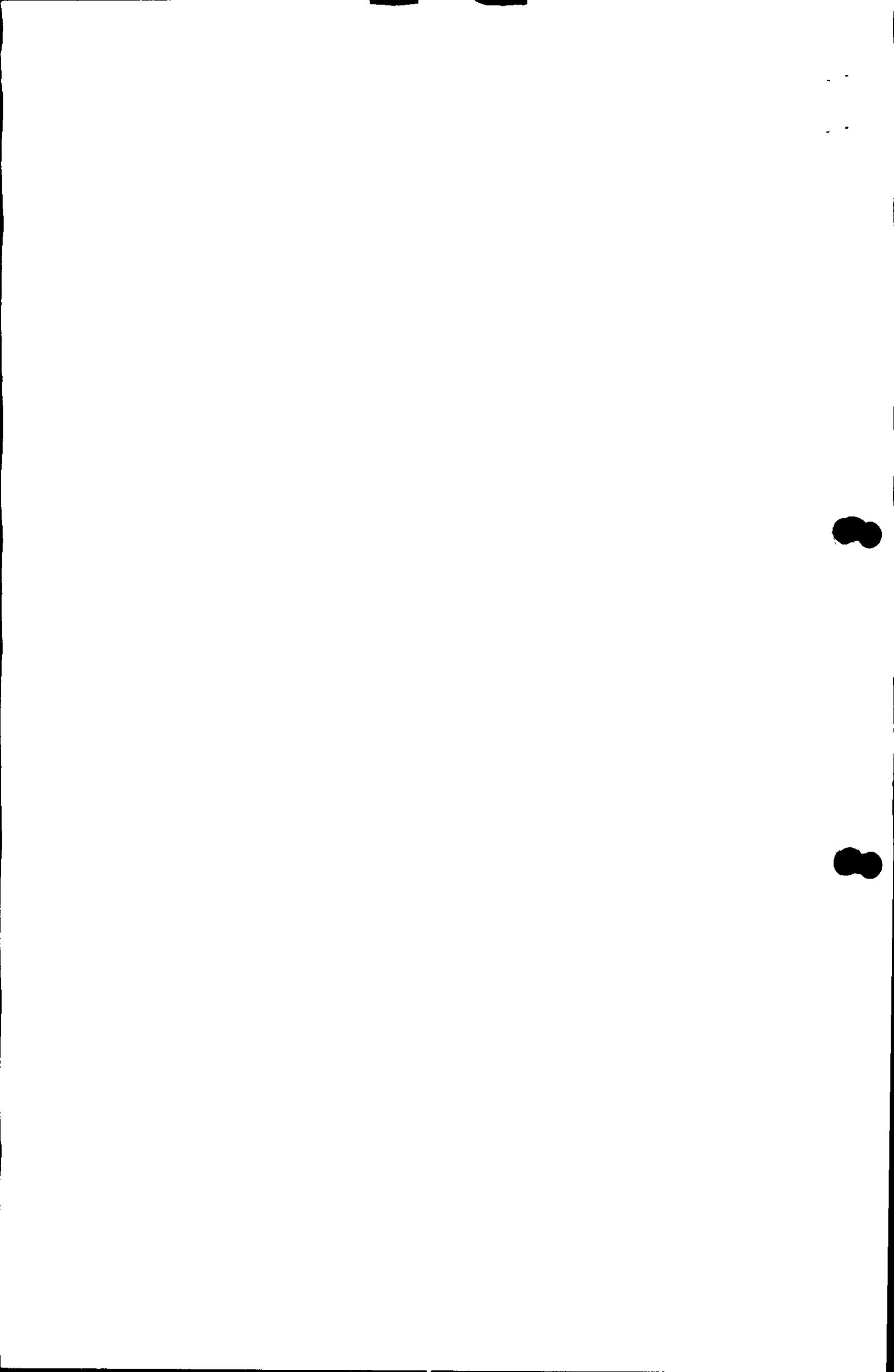
Esto denota la mala fe en el obrar de la aquí actora, quien pretende utilizar a quien en otrora era su contraparte como testigo dentro del presente proceso bajo la espada de Damocles de una oscura transacción.

En consecuencia, ya no se trata de un hecho que no le conste a mi mandante y mucho menos que impida la tramitación del presente proceso, por cuanto frente a la ocurrencia de nuevos hechos desapareció esta causal de excepción previa.

AL DÉCIMO CUARTO: Tal como me referí al hecho anterior, cuando se contestó la demanda inicial, mi mandante no tenía conocimiento acerca de la existencia de un proceso de responsabilidad civil contractual adelantado por la señora MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ contra INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL S.A.S.

Hoy podría decir que la Doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, siempre ejerció y ejerce la posesión material del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, desde el 15 de enero de 2003.

Por lo demás, se refiere la libelista a hechos que son materia de otro proceso sin que tengan respaldo probatorio, lo único cierto es que la actora bajo la fuerza de la confesión que le imprime la demanda, reconoce a mi Mandante como la "NUEVA POSEEDORA AL TÍTULO LEGÍTIMO DEL INMUEBLE", (sic) por virtud de haberle supuestamente transferido tal derecho, así como también reconoce haber de alguna manera cedido sus derechos sobre el inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, a su cuñada Señora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, al respaldar y no controvertir las afirmaciones



No 54

contenidas en el escrito de contestación de la demanda presentado por **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U.**, en el otro proceso al cual se refiere la actora.

Por lo demás se trata de un hecho mal formulado, en cuanto contiene varios hechos.

Frente a lo que nuevamente no puedo dejar pasar por desapercibido es que la actora a sabiendas de que el proceso al cual se refiere en este hecho de la demanda se encuentra terminado por transacción, suscrita entre la demandante **MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ** y la demandada **INVERSIONES LA UNIVERSAL S.A.S.** representada por el señor **GABRIEL EDUARDO MEJIA ZARATE**, quien ahora funge como testigo de la actora, pretendiendo inducir en error al Despacho, ocultándole esta circunstancia; es decir, la terminación del señalado proceso mediante transacción y la utilización del representante legal de la firma allí demandada, ahora como testigo.

AL DÉCIMO QUINTO: No es cierto, mi Mandante, es poseedora y Propietaria Real del predio inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro., desde el 15 de enero de 2003 sin que para ello necesitara de autorización alguna a fin de ejercer sus derechos sobre el predio antes señalado.

Por lo demás, mi prohijada me informa que el Doctor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO** no ha ejercido acto alguno de posesión sobre el citado inmueble y desconoce las razones por las cuales se encuentra demandado, ya que su relación con dicho inmueble fue únicamente la de servir de emisario para entregar mes a mes entre los años 2003 a 2006, los dineros que recibía por conceptos de arrendamientos del inmueble apartamento 208 situado en la Carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá, cuando la mandataria señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, personalmente no le hacía entrega de los mismos a mi mandante.

Excepcionalmente me informa mi procurada que el 26 de junio de 2012, por solicitud de algunos miembros de su familia autorizó a **INVERSIONES EN**



7637

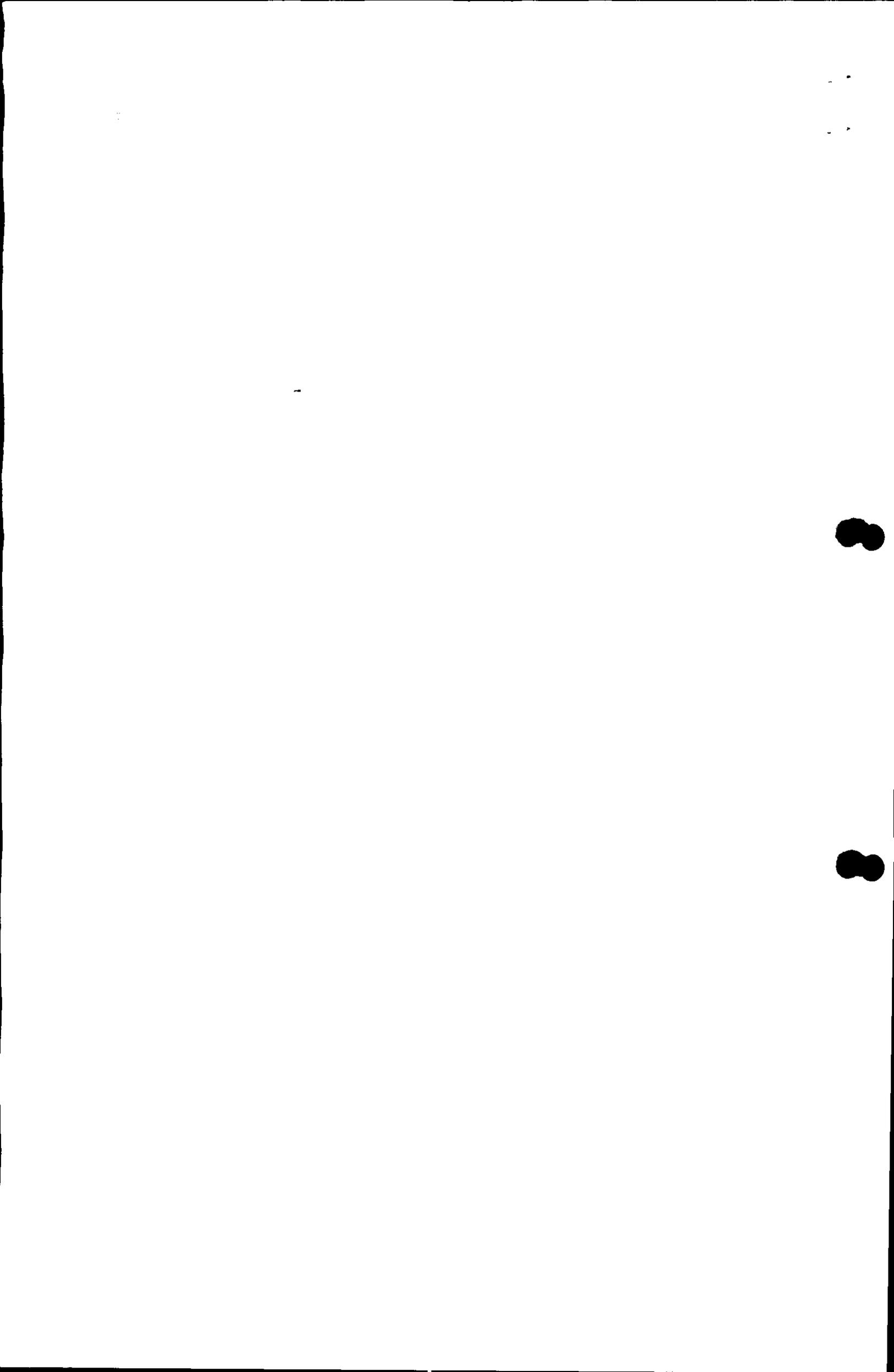
FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U. para que le entregara al señor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO** únicamente documentos tales como copias de contratos de administración, arrendamiento y demás que reposan en la carpeta del predio en cuestión, con el objeto de que éste los hiciera valer dentro de un proceso que al parecer adelantaba ante la jurisdicción ordinaria de familia.

Y como si fuera poco, la afirmación contenida en este hecho resulta contradictoria con la vertida por la actora a través del hecho anterior, cuando transcribe y da por cierto lo dicho por la demandada **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U.**, en otro proceso al cual se refiere la actora.

AL DÉCIMO SEXTO: Es relativamente cierto, en cuanto a que si se refiere a mi Mandante Doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, ella me informa que si es y ha sido desde el 15 de enero de 2003, la poseedora del inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

También me informa mi prohijada que el Doctor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO** no ha ejercido acto alguno de posesión sobre el citado inmueble y desconoce las razones por las cuales se encuentra demandado, él simplemente se limitó a recibir en alguna oportunidad, por autorización de mi procurada, copia de algunos documentos que reposaban en los archivos de **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U.**, relativos al señalado inmueble, con el objeto de hacerlos valer dentro de un proceso que adelantaba ante la jurisdicción ordinaria de familia, desconociendo las razones por las cuales la referida inmobiliaria a más de permitirle o suministrarle copia de los mencionados documentos, le hizo entrega al parecer de las llaves del citado predio; aunque se aclara que el señor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO** reconociendo como era de público conocimiento que mi mandante era y es la poseedora de dicho inmueble, procedió a entregárselas a ésta por conducto de uno de sus hermanos.

Una vez más llama la atención que la actora en forma sistemática y permanente falte a la verdad cuando sostiene o da a entender que dentro del



7681

proceso ordinario 20140540 fue llamada en garantía mi mandante, ocultando como de costumbre en este hecho de la demanda que tal proceso se encuentra terminado por transacción, suscrita entre la demandante MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ y la demandada INVERSIONES LA UNIVERSAL S.A.S. representada por el señor GABRIEL EDUARDO MEJIA ZARATE, quien ahora funge como testigo de la actora, pretendiendo inducir en error al Despacho, ocultándole esta circunstancia; es decir, la terminación del señalado proceso mediante transacción y la utilización del representante legal de la firma allí demandada, ahora como testigo, entre otras irregularidades.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto. Por lo demás, se trata de un hecho indebidamente formulado en cuanto contiene varios hechos, que no se encuentran debidamente determinados, clasificados y numerados, infringiéndose de este modo lo previsto en el artículo 75 numeral 6 del C.P.C. hoy artículo 82 numeral 5º del Código General del Proceso.

Empero, si la demandante sostiene que sus demandados, particularmente la Doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, no es poseedora del inmueble, sino que ha "fingido" ante ella estar en posesión del mismo, nos hallaríamos frente a una falta de legitimación sustantiva por pasiva, ya que la acción reivindicatoria procede por parte del propietario contra el poseedor y no contra el mero tenedor como posiblemente lo entiende la actora.

Hago propias las argumentaciones contenidas en la sentencia T 456 de 2011, de la cual me permito transcribir lo siguiente:

"4. Elementos estructurales de la acción reivindicatoria

4.1. La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella "que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad "es el derecho real en una



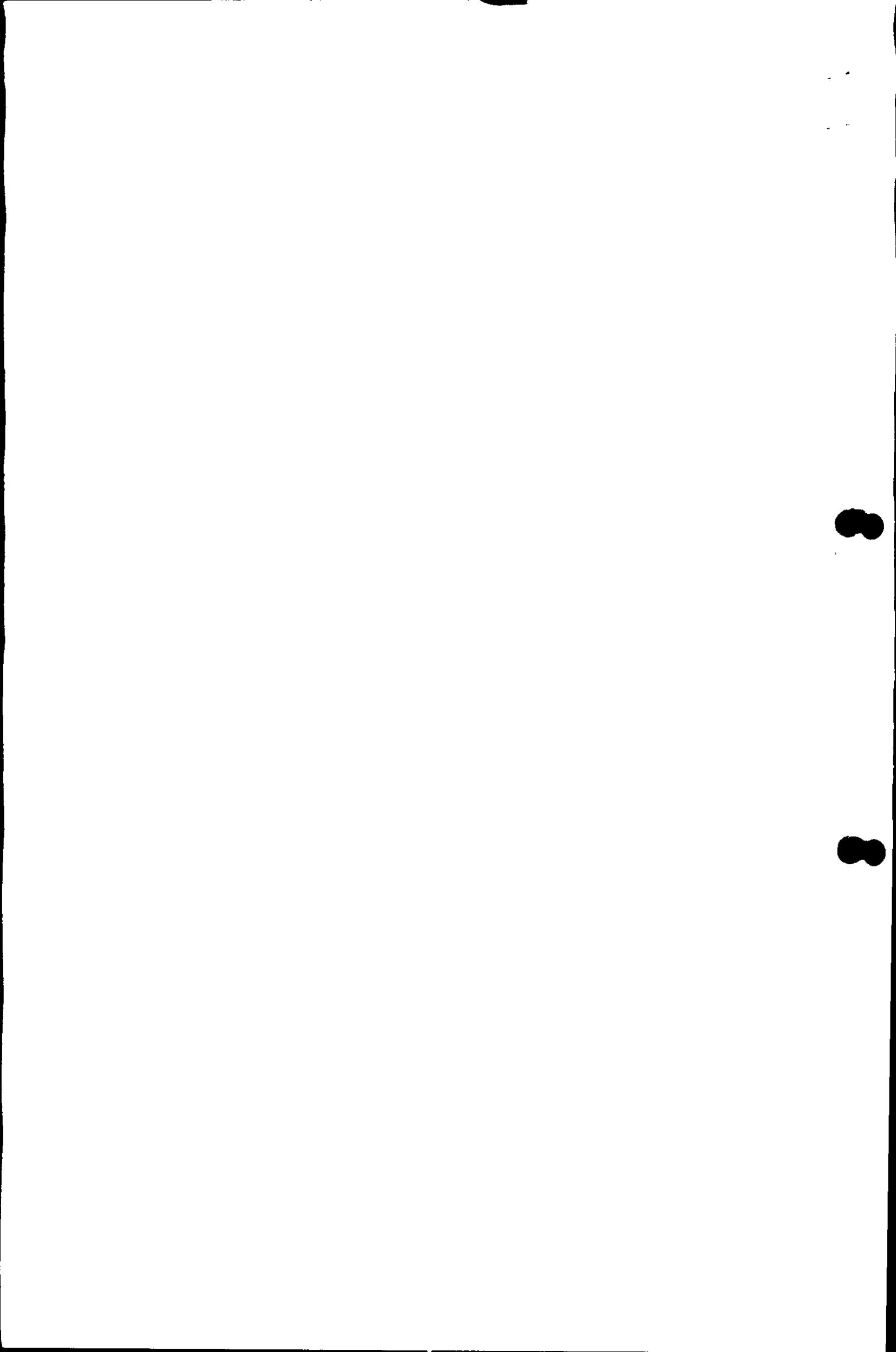
cosa corporal, para gozar y disponer de ella...". La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. "en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo." Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que 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."

4.2. La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

"1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del



C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicada.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"[8].

4.3. Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del



769

bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

(...)

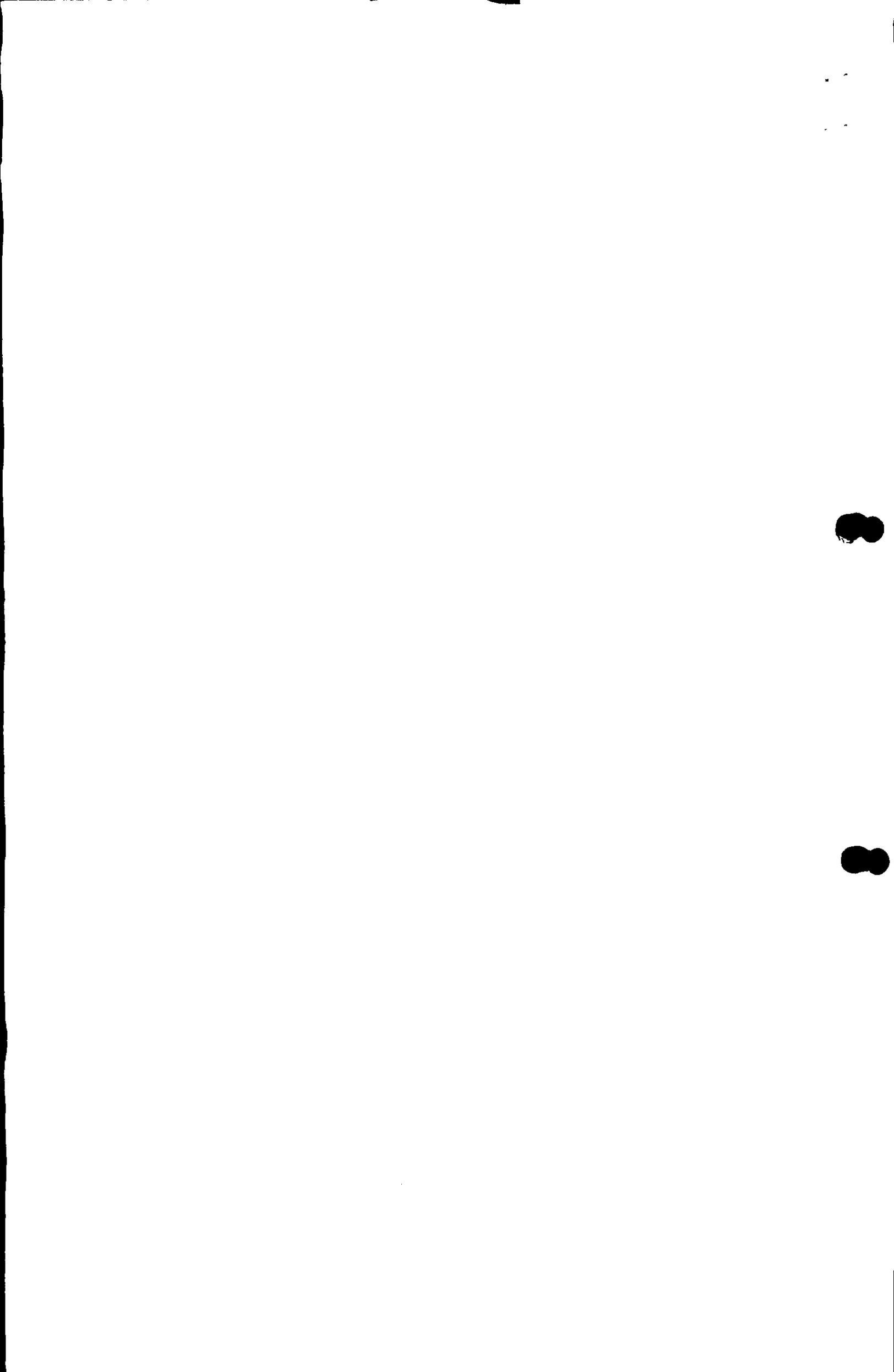
Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

4.4. Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda."

Descendiendo al caso de marras y de acuerdo con los lineamientos jurisprudenciales transcritos, podemos observar que la demandante presenta las siguientes falencias que hacen inane la pretensa acción reivindicatoria así:

Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;

En nuestro caso tal derecho de dominio se encuentra cuestionado por la existencia de un preexistente contrato de mandato oculto sin representación. A más de que en el mejor de los casos, se trataría hipotéticamente de un bien adquirido dentro de la sociedad conyugal conformada entre los ex cónyuges **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO** y **MARIA DEL PILAR**



1690

LÓPEZ RODRIGUEZ, por lo cual la actora adolecería de falta de legitimación en causa para reclamar para sí, toda vez que no se encuentra reclamando para la sociedad conyugal, pese a que ante la jurisdicción ordinaria de familia denuncia como bien social y no como bien propio el referido bien inmueble, lo cual debe provocar una sentencia inhibitoria por lo menos frente a las pretensiones de la actora.

Que el demandando tenga la posesión material del bien;

La demandante afirma a través de éste hecho que los demandados han fingido ante ella estar en posesión del inmueble.

De acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española se entiende como fingir:

"fingir

Del lat. fingere.

1. tr. Dar a entender algo que no es cierto. U. t. c. prnl.

2. tr. Dar existencia ideal a lo que realmente no la tiene. U. t. c. prnl"

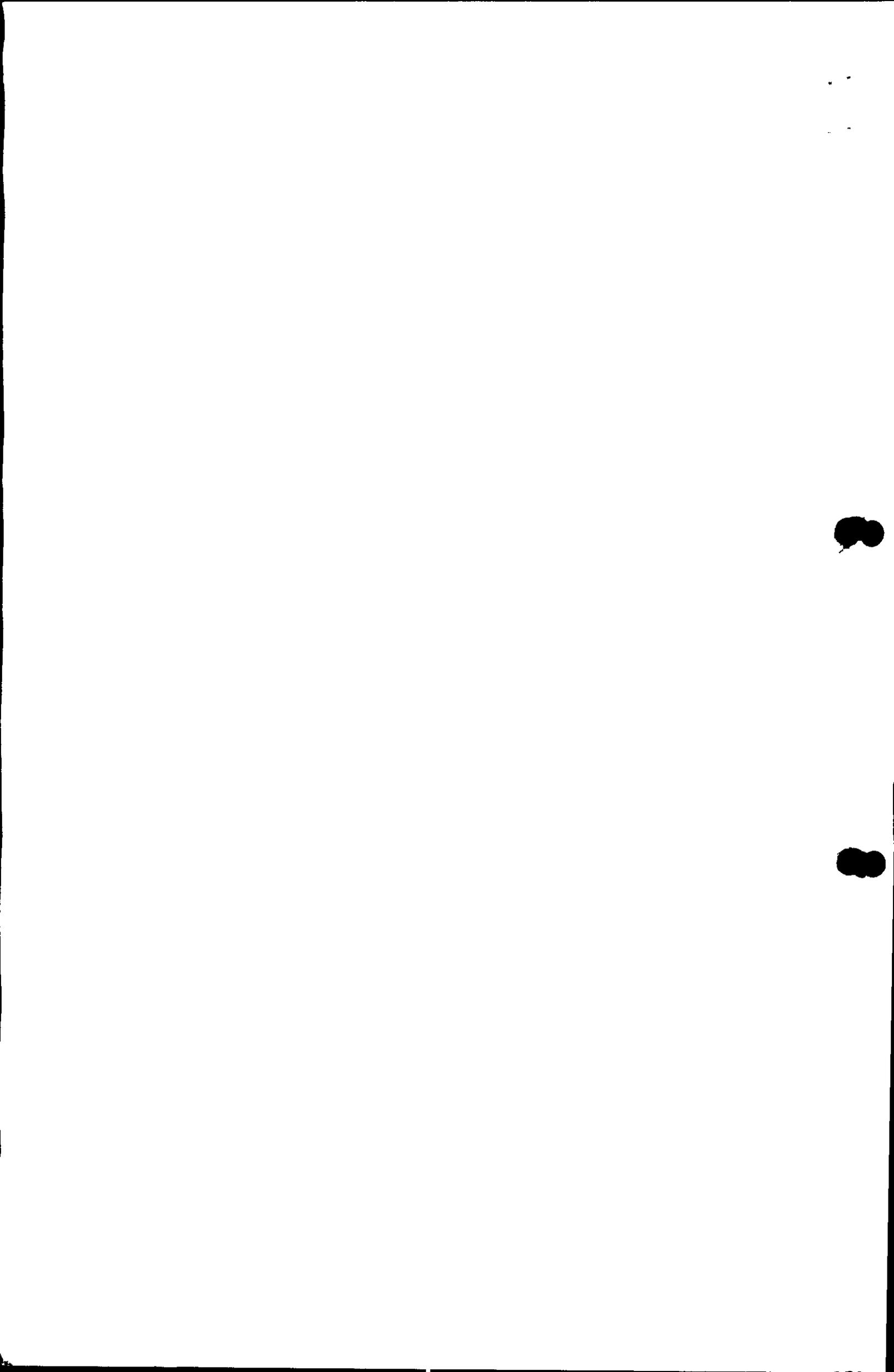
Pues si mi Mandante, según la versión de la actora ha fingido o dado a entender algo que no es cierto o ha dado existencia ideal a lo que realmente no la tiene, querría decir según la demandante que mi Procurada no sería poseedora, por lo cual no se daría el segundo presupuesto axiológico para la prosperidad de ésta acción.

Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;

Frente a éste aspecto tenemos serias reservas acerca de la cosa singular objeto de reivindicación, puesto que según el hecho primero de la demanda, los linderos del predio que pretende reivindicar corresponden a los de otro predio, cuyos propietarios no se tiene noticia a cerca de que hayan sido citados como parte dentro de este proceso.

Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado;

No existe identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee la demandada. Se reafirma esto con lo dicho anteriormente, toda vez que si la demandante pretende reivindicar el predio con los linderos descritos en el



7697

hecho primero de la demanda diferiría del predio en posesión de mi mandante.

Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

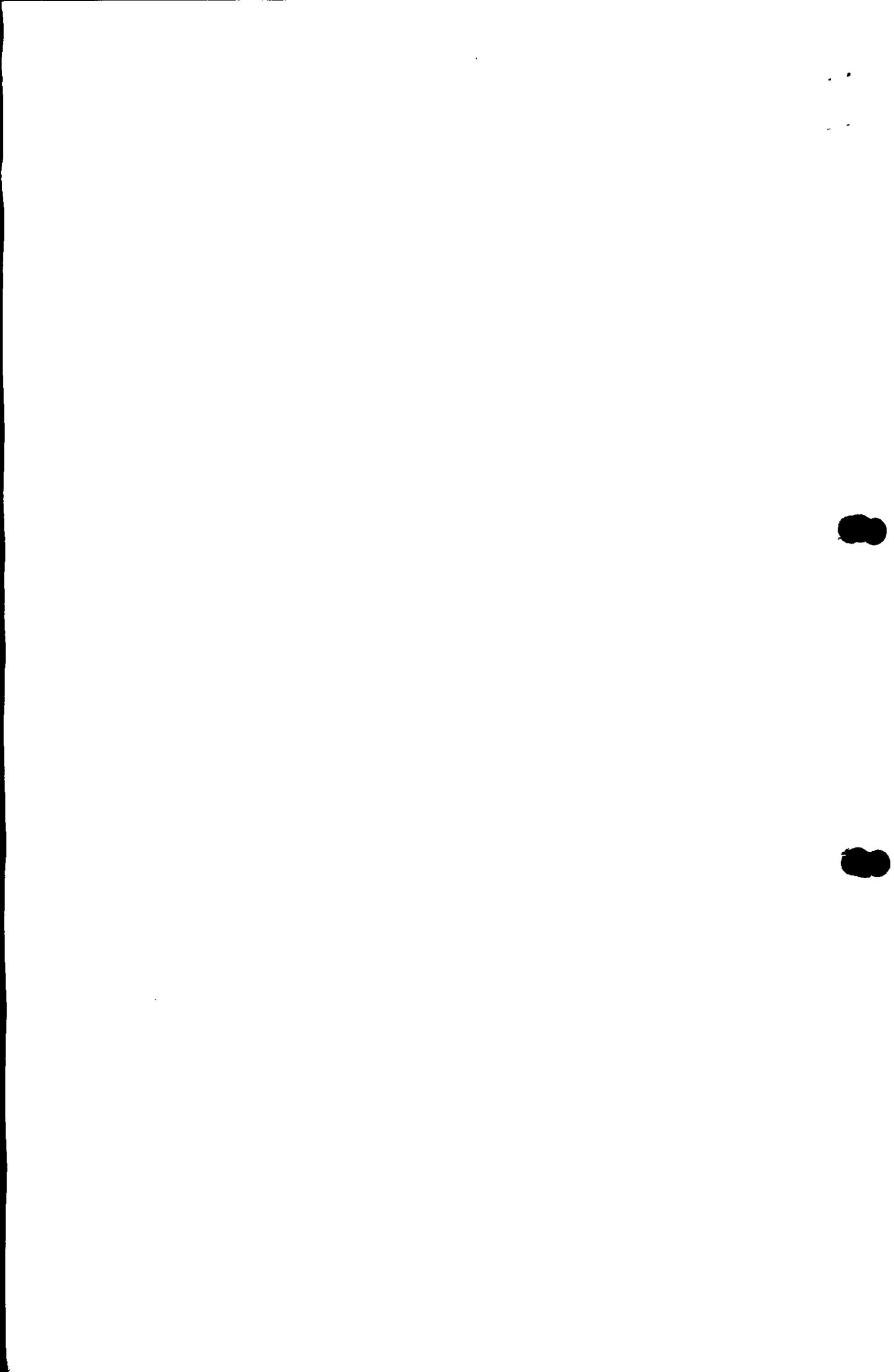
En nuestro caso, el título de propiedad no fue concomitante con la posesión de la demandada, (15 de enero de 2003) luego, tampoco procedería la acción reivindicatoria, toda vez que mi Mandante entró en posesión del referido inmueble el 15 de enero de 2003 y si bien es cierto la escritura pública 076 se corrió en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá el 15 de enero de 2003, el registro de la misma se produjo tan solo hasta el 5 de febrero de 2003, como da cuenta la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1093468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en consecuencia la tradición se produjo hasta el 5 de febrero de 2003.

Por lo demás, este hecho contiene aseveraciones ajenas al proceso que nos ocupa, donde no corresponde discutir acerca de acciones judiciales propias del derecho de familia o del derecho penal referentes a un predio distinto al que es materia de la presente acción reivindicatoria.

AL DÉCIMO OCTAVO: No le consta a mi Mandante, por cuanto se trata de una simple apreciación personal de la demandante, carente de sustento fáctico y no es un hecho.

Por lo demás, la actora se refiere a situaciones presentadas entre la demandante y un tercero como lo es **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U.**

Resulta una vez más, curioso este hecho, por cuanto como se ha dejado reseñado frente a hechos anteriores la actora pretende inducir en error al Despacho en cuanto le oculta en forma sistemática y permanente que el proceso ordinario 20140540 se encuentra terminado por transacción, suscrita entre la demandante MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ y la demandada INVERSIONES LA UNIVERSAL S.A.S. representada por el señor GABRIEL EDUARDO MEJIA ZARATE, quien ahora funge como testigo de la actora, pretendiendo inducir en error al Despacho, ocultándole esta



circunstancia; es decir, la terminación del señalado proceso mediante transacción y la utilización del representante legal de la firma allí demandada, ahora como testigo, entre otras irregularidades.

AL DÉCIMO NOVENO: No le consta a mi mandante que lo pruebe la actora.

PRUEBAS.

Solicito al despacho tener como pruebas las siguientes:

- 1.- Las solicitadas y aportadas dentro de la demanda principal.
- 2.- Las solicitadas y aportadas en el escrito de contestación de la demanda principal.
- 3.- Las solicitadas y aportadas en la demanda de reconvenición.

DOCUMENTALES SOLICITADAS

Además de las anteriores, me permito solicitarle se sirva decretar la práctica de las siguientes pruebas:

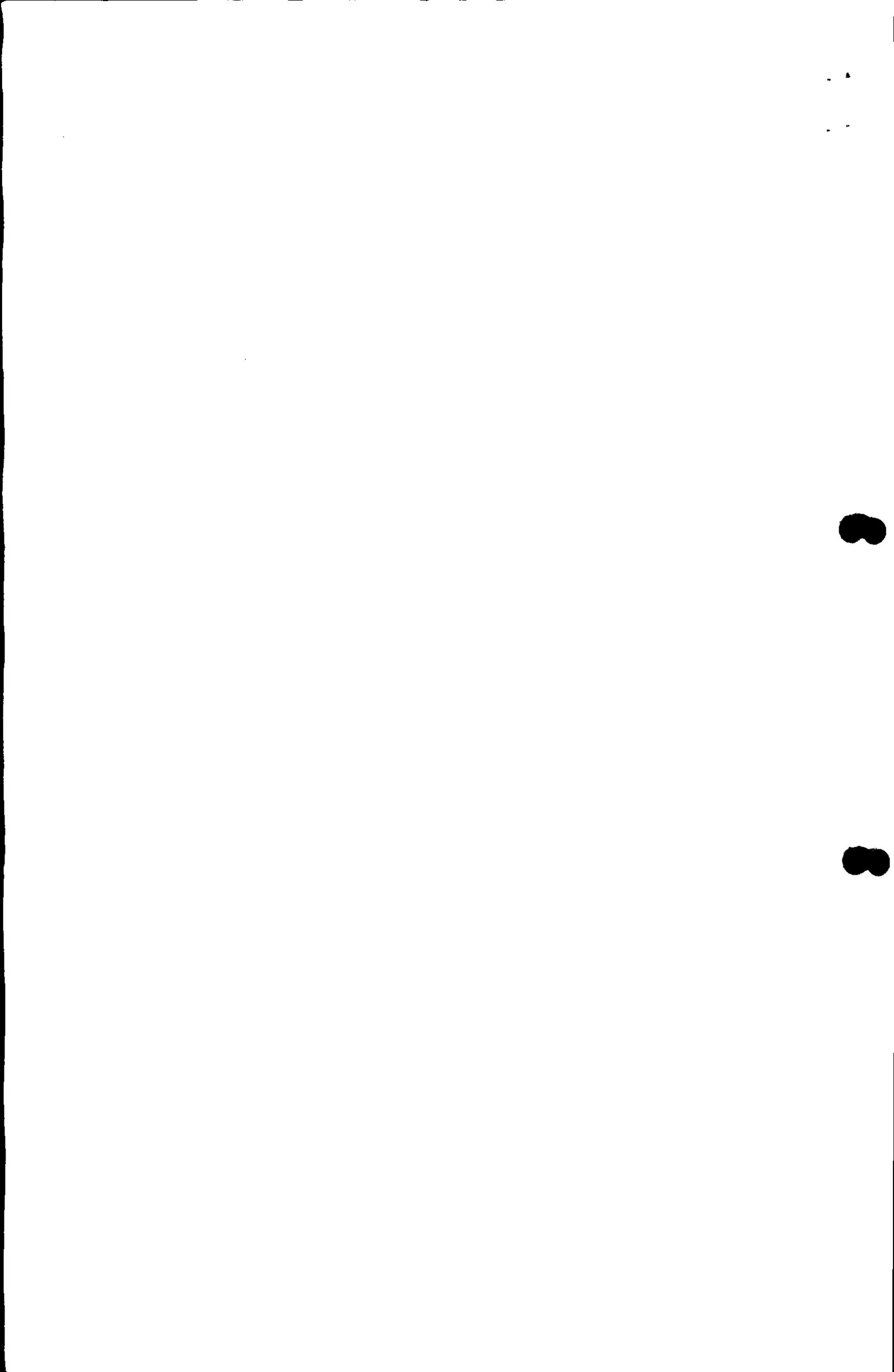
1.- Que se ordene oficiar a la administración del Edificio CAHICA, situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá, con el objeto de que allegue con destino al presente proceso los siguientes documentos:

a) Copia de las planillas de asistencia a las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de copropietarios del Edificio CAHICA, celebradas a partir del año 2003 hasta la fecha.

b) Copia de las actas de las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de copropietarios del Edificio CAHICA, celebradas a partir del año 2003, hasta la fecha.

c) Copia de la correspondencia cruzada entre mi mandante señora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** y la administración del Edificio CAHICA, a partir del año 2003.

d) Copia de los recibos de caja o facturas por concepto de expensas comunes desde el año 2003 a la fecha correspondientes al inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de



7693

Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

2.- Que se ordene oficiar a la administración del Edificio CAHICA, situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá, con el objeto de que allegue con destino al presente proceso una certificación donde conste el nombre de la persona que ha ejercido la posesión del apartamento 208 y del Garaje 26 de la señalada nomenclatura, a partir del año 2003.

3.- Que se ordene oficiar a la administración del Edificio CAHICA, situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá, con el objeto de que allegue con destino al presente proceso una certificación donde conste el nombre de la persona que ha cancelado las expensas comunes del apartamento 208 y Garaje 26 de la señalada nomenclatura, a partir del año 2003.

4.- Que se ordene oficiar a la EPS COMPENSAR, con sede en la Avenida Calle 26 # 66 A – 48 de Bogotá D.C., para que certifique la siguiente información:

a. Nombres de empleadores o empresas para las cuales haya laborado la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

b. Fechas de ingreso a las diferentes empresas para las cuales haya laborado la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

c. Fechas de retiro de las diferentes empresas para las cuales laboró la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

d. Sueldo mensual que percibió en las diferentes empresas para las cuales laboró la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

5.- Que se ordene oficiar a la firma **INVERSIONES SATELITE LTDA**, con domicilio en la Carrera 37 A # 57 A – 32 Interior 4 de Bogotá D.C. , con el objeto de que certifique:

a. Si la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, laboró con anterioridad al 15 de enero de 2003, para dicha empresa.

b. Fecha de ingreso a la mencionada empresa de la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá.

c. Fecha de retiro de la señalada empresa de la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

d. Sueldo mensual que percibió en la citada empresa, durante el tiempo que laboró la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

6.- Que se ordene oficiar a la firma **LIME BOGOTA**, con domicilio en la Carrera 62 # 19 - 04 de Bogotá D.C., con el objeto de que certifique:

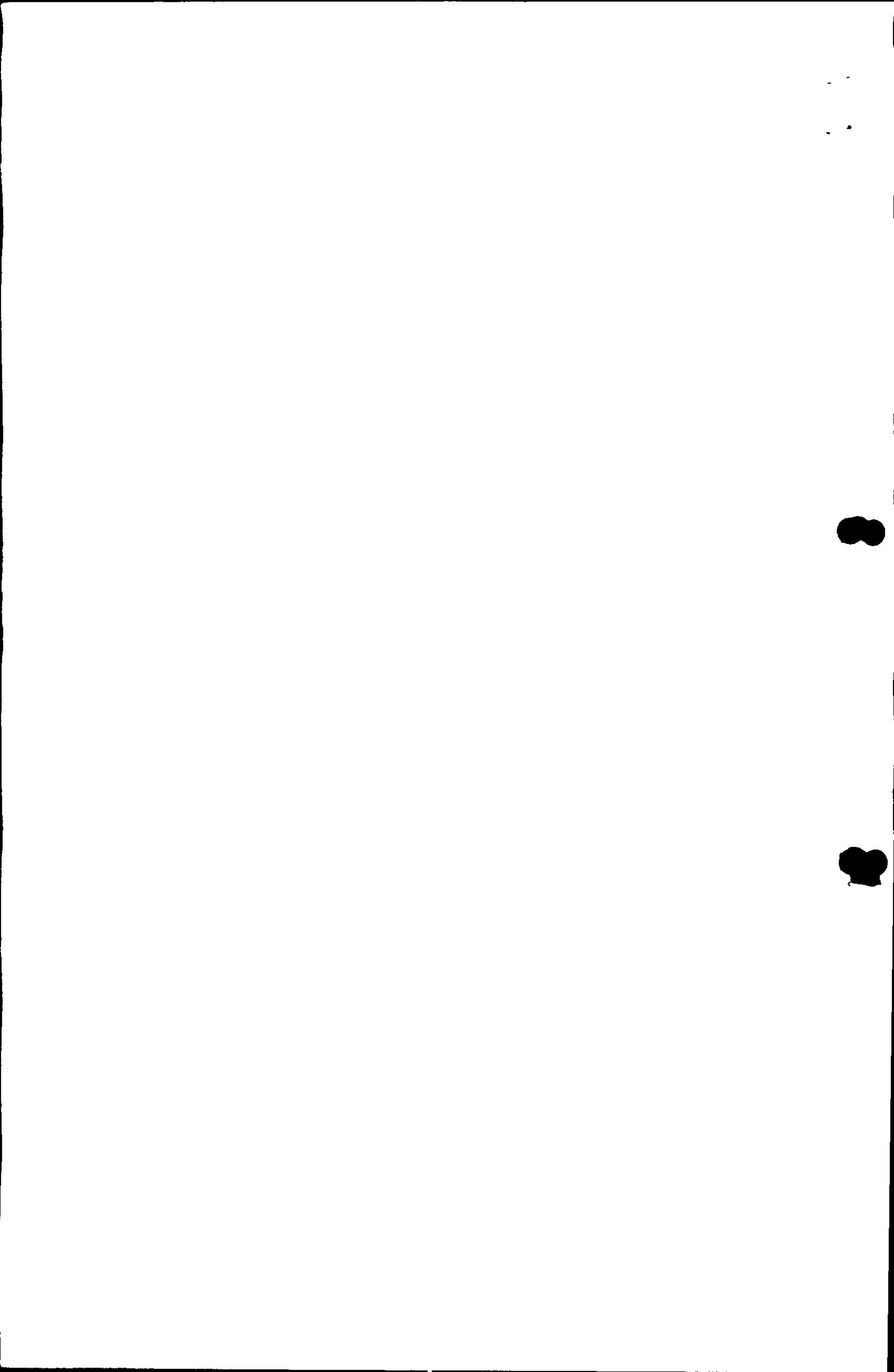
a. Si la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, laboró con anterioridad al 15 de enero de 2003, para dicha empresa.

b. Fecha de ingreso a la mencionada empresa de la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá.

c. Fecha de retiro de la señalada empresa de la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá.

d. Sueldo mensual que percibió en la citada empresa, durante el tiempo que laboró la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**, identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá, con anterioridad al 15 de enero de 2003.

7.- Que se ordene oficiar a la Personería Distrital de Bogotá, para que certifique el tiempo de servicio, salario y cargos desempeñados por la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá, mientras laboró para dicha entidad.



8.- Que se ordene oficiar al Instituto Distrital para la Participación Comunitaria y Acción Comunal IDPAC, con el objeto de que certifique el tiempo de servicio, salario y cargos desempeñados por la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá, mientras laboró para el Departamento Administrativo Distrital de Acción Comunal durante los años 1990 a 1992.

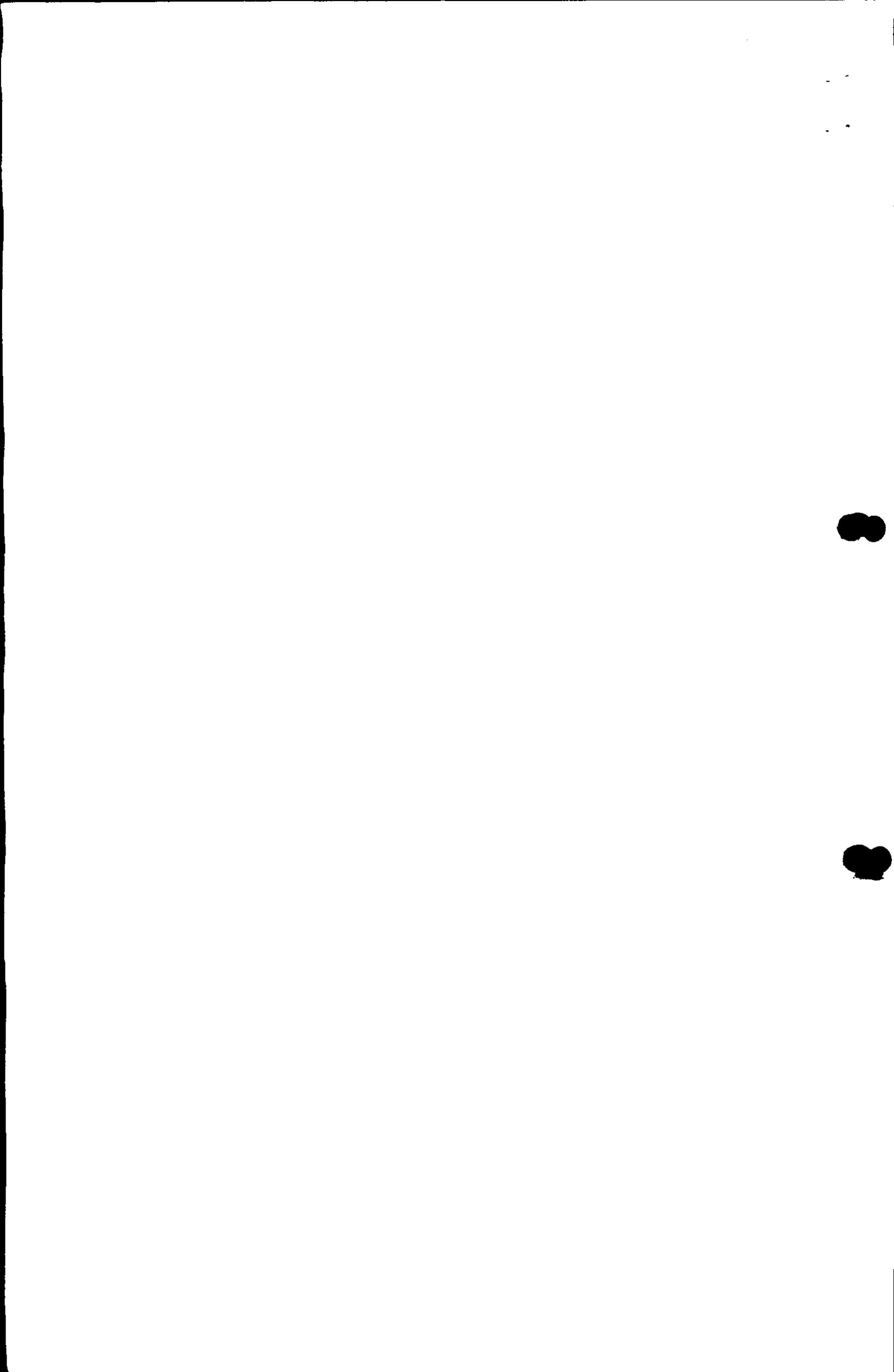
9.- Que se ordene oficiar al Banco Davivienda, para que allegue con destino al presente proceso copia de los extractos bancarios de la cuenta de ahorros # 00797008467-4 correspondientes a los años 2000 a 2003, cuya titular es la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá.

10.- Que se ordene oficiar al Banco Davivienda, para que allegue con destino al presente proceso copia de los Certificados de Depósito a Término constituidos durante los años 2000 a 2003, en los cuales la titular haya sido la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá.

11.- Que se ordene oficiar al Banco BBVA Sucursal Paloquemao, para que allegue con destino al presente proceso copia de los extractos bancarios de las cuentas de ahorros, corriente y AFC correspondientes a los años 2000 a 2003, cuya titular es o haya sido la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá.

12.- Que se ordene oficiar al Banco BBVA sucursal Paloquemao, para que allegue con destino al presente proceso copia de los Certificados de Depósito a Término constituidos durante los años 2000 a 2003, en los cuales la titular haya sido la doctora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO** identificada con la C.C # 51'854.356 de Bogotá.

13.- Que se ordene oficiar al Banco Davivienda, para que allegue con destino al presente proceso copia de los extractos bancarios de la cuenta de ahorros # 7270551646 correspondientes a los años 2000 a 2003, cuya titular es o fue la señora **MARÍA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ** identificada con la C.C # 52'148.019 de Bogotá.



1616

14.- Que se ordene oficiar a la Alcaldía Local de Chapinero para que certifique la existencia y representación legal del Edificio CAHICA P.H. situado en la carrera 3 A # 64 – 16 de Bogotá D.C.

15.- Que se ordene oficiar a la Secretaría de Hacienda Distrital, con el objeto de que allegue con destino al presente proceso copia autentica de las declaraciones de impuesto predial unificado desde el año 2003 a la fecha correspondientes al inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

16.- Que se ordene oficiar al Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá, con el objeto de que allegue con destino al presente proceso copia autentica de los recibos de pago por concepto de contribuciones de valorización desde el año 2003 a la fecha correspondientes al inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

17.- Que se ordene oficiar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, para que allegue con destino al presente proceso copia debidamente autenticada de las declaraciones de renta de la Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ** identificada con la Cédula de Ciudadanía 52'148.019 de Bogotá, correspondientes a los años gravables 1998 a 2002.

18.- Que se ordene oficiar a la empresa **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E.U.**, con el objeto de que allegue los recibos o facturas por concepto de pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias desde el 18 de enero de 2003 hasta la fecha en que haya dejado de administrar el inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, e informarle al Despacho por cuenta de que persona se efectuaron esos pagos.

19.- Que se ordene oficiar a la empresa **COMPAÑÍA COLOMBIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS S. A. S.**, con el objeto de que allegue los

7697

recibos o facturas por concepto de pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias desde el 2 de octubre de 2012 hasta la fecha, con relación al inmueble Apartamento 208 ubicado en la Carrera 3 A No. 64-16, Edificio CAHICA de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1093468, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, e informarle al Despacho por cuenta de que persona se efectuaron esos pagos.

20.- Que se ordene oficiar a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, para que allegue con destino al presente proceso copia de la escritura pública 0976 de fecha 6 de mayo de 1990, corrida en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual se efectuó la cancelación de una hipoteca constituida por **TORO ORTIZ Y CIA S. EN C**, a favor del entonces Banco Conavi, mediante escritura pública número 1988 de fecha 9 de septiembre de 1986, corrida en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá.

21.- Que se ordene oficiar a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, para que allegue con destino al presente proceso copia de la escritura pública número 1988 de fecha 9 de septiembre de 1986, corrida en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual se constituyó la hipoteca por **TORO ORTIZ Y CIA S. EN C**, a favor del entonces Banco Conavi.

22.- Que se ordene oficiar al Juzgado 26 de Familia de Bogotá situado en la carrera 7 No. 14 - 23 Piso 13 de Bogotá para que allegue con destino al presente proceso copia auténtica de la totalidad del expediente 2009-1166 de liquidación de la sociedad conyugal de **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO y MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**.

23.- Que se ordene oficiar al Juzgado 19 de Familia de Bogotá situado en la carrera 7 No. 14 - 23 Piso 6 de Bogotá para que allegue con destino al presente proceso copia auténtica de la totalidad del expediente 2009-1166 de Cesación de Efectos Civiles del Matrimonio Católico celebrado entre **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO y MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRÍGUEZ**.

24.- Que se ordene oficiar al Juzgado 13 de Familia de Bogotá situado en la carrera 7 No. 14 - 23 Piso 6 de Bogotá para que allegue con destino al



1698

presente proceso copia auténtica de la totalidad del expediente 2003-1281 de Cesación de Efectos Civiles del Matrimonio Católico celebrado entre **JOSÉ LEONARDO ECHEVERRI GONZÁLEZ** y **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**.

25.- Que se ordene oficiar a la Dirección de Impuestos Nacionales DIAN, cuya sede principal se encuentra situada en la carrera 8 N° 6C – 38, Edificio San Agustín, Bogotá, D.C., para que allegue con destino al presente proceso copia auténtica de las declaraciones de renta presentadas por la señora **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.854.356 desde el año 1994 hasta la fecha.

26.- Que se ordene oficiar a la Entidad Pública Migración Colombia a efectos de que certifique las fechas de ingreso y salida del país de las ciudadanas **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.854.356 de Bogotá y **MARIA DEL PILAR LOPEZ RODRIGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52'148.019 expedida en Bogotá.

DOCUMENTALES APORTADAS

- 1.- Las solicitadas y aportadas dentro de la demanda principal.
- 2.- Las solicitadas y aportadas en el escrito de contestación de la demanda principal.
- 3.- Las solicitadas y aportadas en la demanda de reconvención.
- 4.- Aporto copia íntegra del expediente 2014-00540 que se terminó de tramitar en el Juzgado 77 Civil Municipal de Bogotá, contentivo del proceso ordinario de responsabilidad civil contractual de **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ** contra **INVERSIONES EN FINCA RAIZ LA UNIVERSAL E. U.**

INTERROGATORIOS DE PARTE:

Que se decreten interrogatorios de parte de las siguientes personas:

- 1) Al representante legal de la Sociedad Comercial **INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U.**, hoy **INVERSIONES LA UNIVERSAL S. A. S.**, en calidad de demandada, para tal efecto, en los términos del artículo 203 del C. P. C., y concordantes solicito



7694

comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia a fin de que absuelva cuestionario escrito sobre hechos relacionados con el proceso, que oportunamente haré llegar a su Despacho, reservándome el derecho de formular el mismo en forma oral dentro de la audiencia, la dirección para notificaciones es la que figura en el certificado de existencia y representación legal aportado como anexo a la demanda visible a folios 3 a 4. A quien se le puede notificar en la Calle 86 No. 19 A – 21 Piso 8 de Bogotá.

- 2) Al demandado Doctor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO.**, para tal efecto, en los términos del artículo 203 del C. P. C., y concordantes solicito comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte a fin de que absuelva cuestionario escrito sobre hechos relacionados con el proceso, que oportunamente haré llegar a su Despacho, reservándome el derecho de formular el mismo en forma oral dentro de la audiencia, la dirección para notificaciones es la que figura en la demanda. A quien se le puede notificar en la Carrera 37 No. 57 A – 32 Interior 4 de Bogotá, o en la dirección suministrada a través del escrito de contestación a la demanda.
- 3) A la Demandante Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ.**, para tal efecto, en los términos del artículo 203 del C. P. C., y concordantes solicito comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte a fin de que absuelva cuestionario escrito sobre hechos relacionados con el proceso, que oportunamente haré llegar a su Despacho, reservándome el derecho de formular el mismo en forma oral dentro de la audiencia. A quien se le puede notificar en la Calle 31 No. 13 A – 51 Oficina 106 de Bogotá, que corresponde a la dirección suministrada a través del escrito de demanda.

PRUEBA PERICIAL

Respetuosamente solicito ante su Despacho decretar la prueba de Dictamen Pericial, que deberá emitir el Señor Perito designado por su



1700

despacho, en cumplimiento del artículo 236 del Código de Procedimiento Civil, quien habrá de pronunciarse acerca de los siguientes puntos:

1. Avalúo comercial actual del bien inmueble materia de la demanda, descrito en el hecho primero del libelo genitor teniendo en cuenta su ubicación, estrato y estado de conservación?
2. Avalúo de las mejoras efectuadas por mis mandantes al inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C.?
3. Ubicación, nomenclatura, linderos, anexidades y dependencias del bien inmueble objeto de la demanda, descrito en el hecho primero del libelo genitor?
4. Verificar si se encuentra habitado el bien inmueble materia de la demanda, descrito en el hecho primero del libelo genitor y en caso afirmativo por quienes y en qué calidad?
5. Avalúo comercial del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C., para el 15 de enero del año 2003?
6. El valor de las mejoras necesarias utilizadas para la conservación de la cosa así como el valor de las mejoras útiles plantadas sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C., plantadas antes de contestarse la demanda que hayan aumentado el valor venal de la cosa?
7. Describir y establecer el valor de las mejoras consistentes en obras permanentes, plantadas sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C., plantadas hasta el momento de la restitución.



1907

8. Describir y establecer el valor de las mejoras que no dejan resultado material permanente, en cuanto estas hayan beneficiado al inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C.?

9. Gastos ordinarios de producción, que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtener los ingresos o rentas del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C., desde el 15 de enero de 2003 hasta la fecha en que se efectúe la restitución material del señalado inmueble?

INSPECCIÓN JUDICIAL.

Ruego al Despacho se sirva decretar la práctica de la prueba de inspección judicial con perito arquitecto a efectos de determinar nomenclatura, cabida y linderos del predio pretendido en reivindicación y la identidad con el predio en posesión de mi Mandante, situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C.

Avalúo comercial del predio poseído por mi Mandante situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C., para el año 2003 y para la fecha.

Relación de mejoras efectuadas por mi Mandante desde el año 2003 a la fecha en que se lleve a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el predio situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C.

Valor de las mejoras efectuadas por mi Mandante desde el año 2003 a la fecha en que se lleve a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el predio situado en la Carrera 3 A No. 64-16 Apartamento 208 y Garaje 26 de la ciudad de Bogotá D. C.



1702

Avalúo comercial actual del bien inmueble materia de la demanda, descrito en el hecho primero del libelo genitor y determinado por sus linderos teniendo en cuenta su ubicación, estrato y estado de conservación?

Verificar si se encuentra habitado el bien inmueble materia de la demanda, descrito en el hecho primero del libelo genitor y en caso afirmativo por quienes, en qué calidad y precio del canon mensual de arrendamiento?

DECLARACIONES DE TERCEROS

- 1) A la Administradora o representante legal de la Persona Jurídica EDIFICIO CAHICA P. H., con domicilio en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá, señora **LUZ BARRERA DE GARCIAHERREROS**, o quien haga sus veces, persona mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, para lo cual solicito comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora a fin de que se le recepcione la declaración solicitada, la cual versará sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que como Administrador(a) del EDIFICIO CAHICA P- H., situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de los actos de posesión de mi Mandante, si conoce o no a la Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, qué persona o personas han asistido a las asambleas generales de propietarios, inasistencia de la demandante a las asambleas generales de propietarios, qué persona o personas ha conocido ejerciendo la posesión sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, qué persona o personas ha conocido pagando las expensas comunes ordinarias y extraordinarias del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos relacionados con el Apartamento 208 y garaje # 26 situados en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital.



SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 2) En el evento en que por alguna circunstancia el Despacho no tenga como parte demandada a la Sociedad Comercial INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U., en los términos del artículo 219 y siguientes del C. P. C., solicito comedidamente al Despacho desde ya se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de testimonio, de su representante legal, para lo cual solicito comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora a fin de que se reciba la declaración de la señora **ROSA MARCELA CABRERA CHAPARRO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, o quien haga sus veces, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Calle 86 No. 19 A-21 de Bogotá Distrito Capital.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que como representante legal de la Administradora INVERSIONES EN FINCA RAÍZ LA UNIVERSAL E. U., del Apartamento 208 situado en la Carrera 3 A No. 64-16 EDIFICIO CAHICA P- H., de Bogotá Distrito Capital, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de los actos de posesión de mi Mandante, fecha en la cual recibió en administración el inmueble señalado, nombres de los inquilinos, fechas de celebración de los contratos de arrendamiento, fechas de celebración de los contratos de administración, qué persona o personas ha conocido ejerciendo la posesión sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, qué persona o personas ha conocido pagando las expensas comunes ordinarias y extraordinarias del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá a partir del año 2003, qué persona o personas ha conocido



que hayan pagado los impuestos predial y complementarios así como la contribución de valorización del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos relacionados con el Apartamento 208 situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital, y si conoce o no a la Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ** y en caso afirmativo cuando, donde y porqué.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto a través de boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 3) En el evento en que por alguna circunstancia el Despacho no tenga como parte demandada al demandado Doctor **CARLOS EUGENIO DUARTE ROBAYO.**, en los términos del artículo 219 y siguientes del C. P. C., solicito comedidamente al Despacho desde ya se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de testimonio, a fin de que reciba la declaración de la señalada persona mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Carrera 37 No. 57 A – 32 Interior 4 de Bogotá, o en la dirección suministrada a través del escrito de contestación a la demanda.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que como testigo presencial del negocio jurídico de la compraventa del Apartamento 208 situado en la Carrera 3 A No. 64-16 EDIFICIO CAHICA P- H., de Bogotá Distrito Capital, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de los actos de posesión de mi Mandante, fecha en la cual ella recibió el inmueble señalado, fechas de celebración de los contratos de arrendamiento, fechas de celebración de los contratos de administración, entrega de dineros de los arriendos a mi procurada, qué persona o personas ha



1905

conocido ejerciendo la posesión sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, qué persona o personas ha conocido pagando las expensas comunes ordinarias y extraordinarias del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, qué persona o personas ha conocido que hayan pagado los impuestos predial y complementarios así como la contribución de valorización del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos relacionados con el Apartamento 208 situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital, actos de posesión de la Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**.

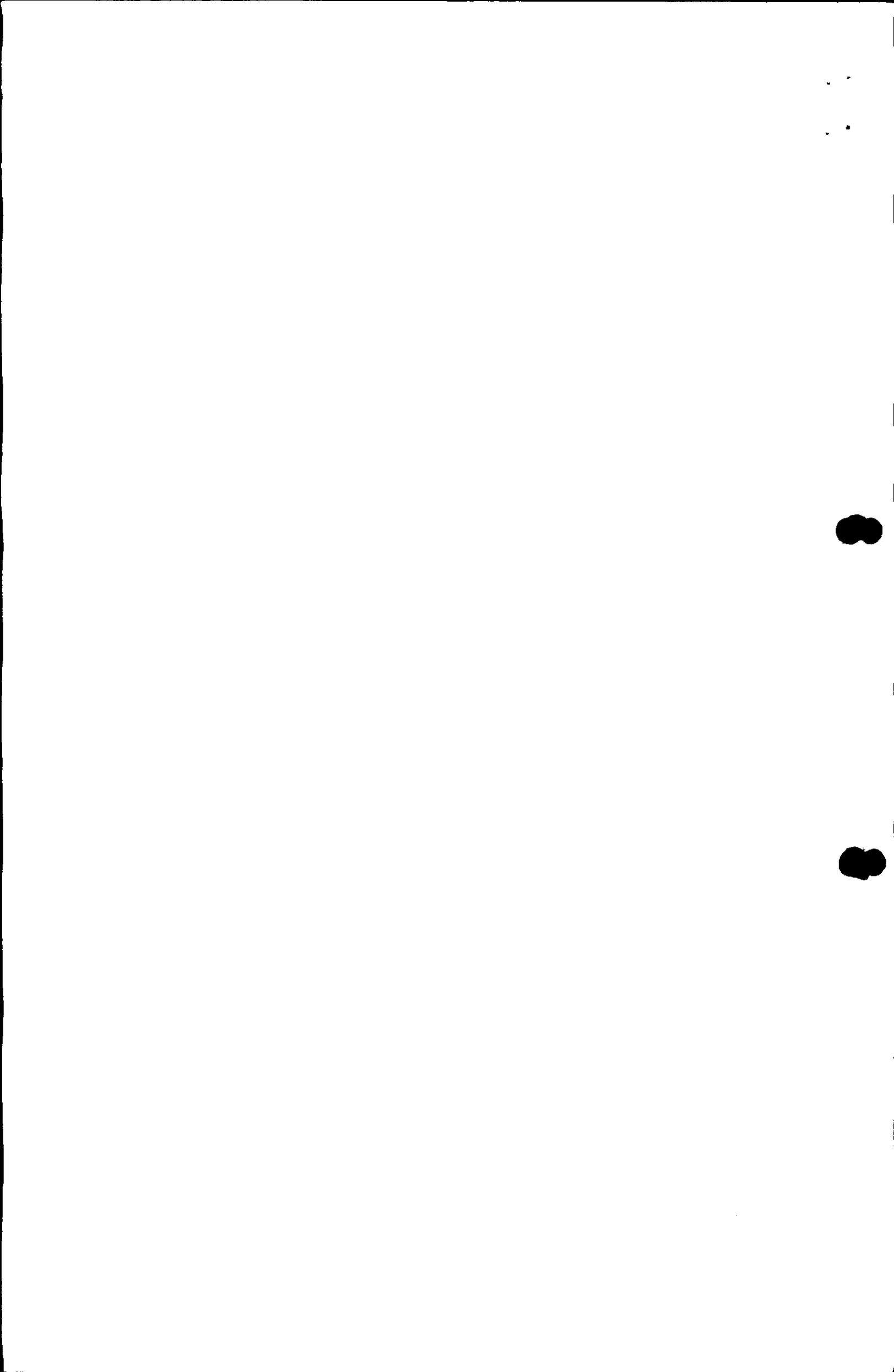
SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación del testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho lo cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 4) Solicito al Despacho recibir declaración a la señora **ZULLY MARCELA CAMACHO GALEANO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.423.273 de Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Carrera 105 F No. 71 - A 04, interior 6, apartamento 203.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.



SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 5) Solicito al despacho recibir declaración a la señora **DORA MARIA BOBADILLA RUBIO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.859.278 de Quipile – Cundinamarca, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la calle 21 No. 88 A – 80, apartamento 617, Bogotá Distrito Capital.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, los actos de posesión, la preexistencia de los dineros para la compraventa, las reparaciones locativas efectuadas al apartamento y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 6) Solicito al Despacho recibir declaración al señor **JOSE DÁMASO HERNÁNDEZ ZAPATA**, mayor de edad, vecino de Bogotá,



7227

identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.645.359 de Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la calle 39 sur No. 72 M – 27, interior 18, apto 203, Bogotá.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, actos de posesión de mi Mandante desde el año 2003 y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibidem.

- 7) Solicito al despacho recibir declaración al señor **JOSÉ LEONARDO ECHEVERRI GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.407.636 de Bogotá, – Cundinamarca, para que declare sobre los hechos de la demanda, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se compró el Apartamento 208 situado en la carrera 3 A No. 64-16 de Bogotá Distrito Capital, por la Señora **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, la preexistencia de un mandato oculto sin representación, la condición de bien social del inmueble señalado, a quien se le puede notificar en la carrera 13 A No. 37 – 17 Torre B apto. 308, de Bogotá.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA



1207

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, los actos de posesión y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

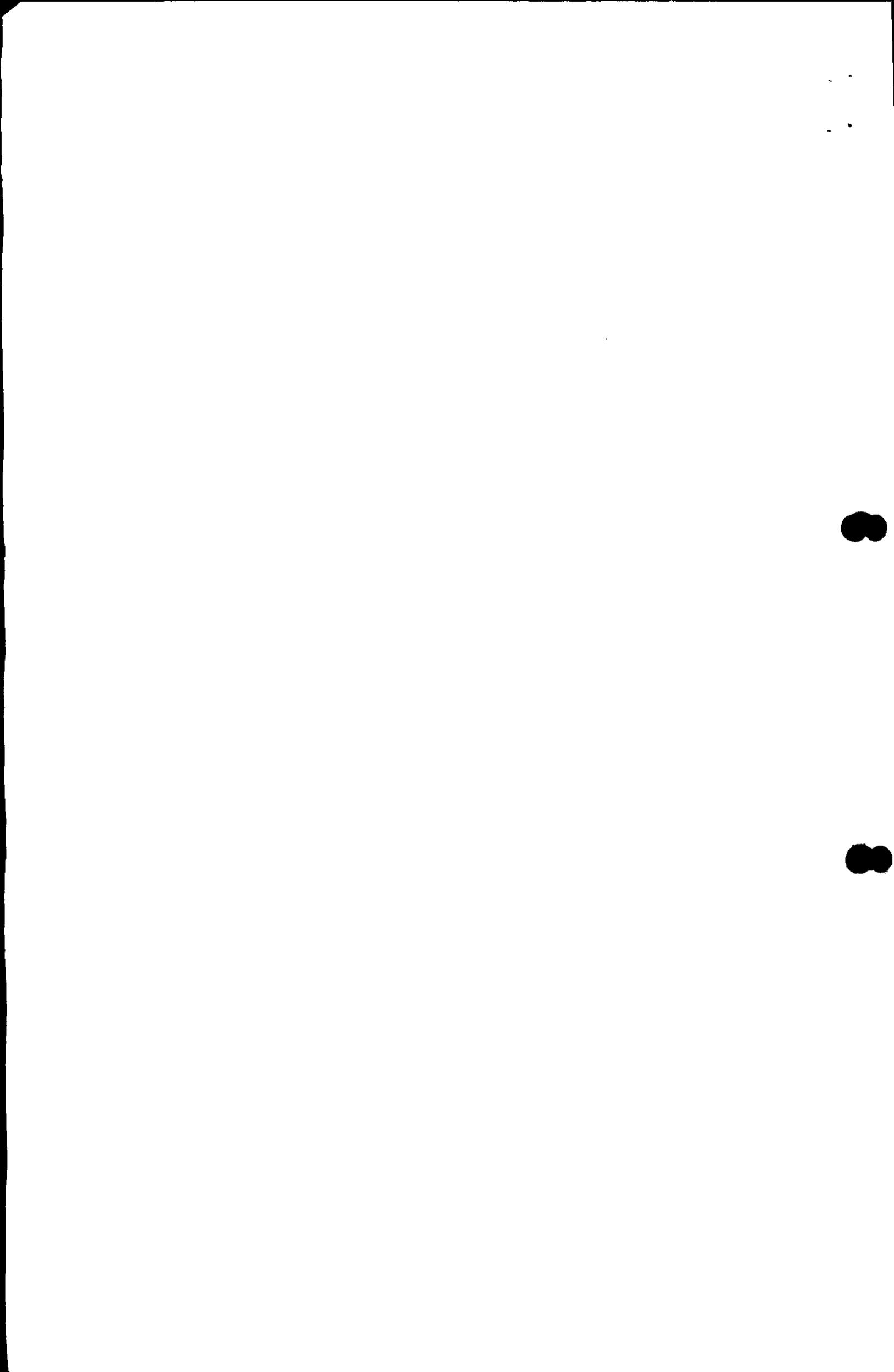
- 8) Solicito al Despacho recibir declaración a la señora **SILVIA RUBIO PINTO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.358.883 de Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la carrera 37 A No. 57 A 32, interior 4, Bogotá.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, actos de posesión, preexistencia de un mandato oculto sin representación y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su



1709

defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 9) Solicito al Despacho recibir declaración a la señora **LUZ BARRERA DE GARCIA-HERREROS**, mayor de edad, vecina de Bogotá, quien se desempeñó como administradora de la copropiedad Edificio CAHICA, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la carrera 3 A No. 64 – 16, Edificio Cahica, de la ciudad de Bogotá D. C. oficina de administración.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 10) Solicito al Despacho recibir declaración al señor **WILSON HERNANDO DUARTE ROBAYO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.545.253 de Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Transversal 60 No. 108 – 38 Apto 1102, Bogotá.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble



en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, actos de posesión, origen de los dineros de la compraventa, existencia y motivos del contrato de mandato oculto sin representación y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 11) Solicito al Despacho recibir declaración al señor **WILLIAM HERRERA PALOMINO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.506.138, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Avenida calle 53 No. 45 – 20, edificio El Trébol, de Bogotá Distrito Capital.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de las reparaciones locativas efectuadas al inmueble en litigio por parte de mi mandante, persona que lo contrató y pagó por la ejecución de mejoras, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su



17-11

defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 12) Solicito al Despacho recibir declaración al señor **LUIS ANTONIO CASTAÑEDA GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.496.497, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la carrera 141 A No. 137- 80, Barrio Berlín, La Gaitana, Bogotá Distrito Capital.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de las mejoras plantadas sobre el inmueble en litigio por parte de mi mandante, estado en que se encontraba el inmueble al momento en que fue comprado por mi procurada, persona que lo contrató y pagó por la ejecución de tales mejoras, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho la cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 13) Solicito al Despacho recibir declaración al señor **NELSON SMIDTH DUARTE ROBAYO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.659.192 de Bogotá, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Carrera 37 A No. 57 A - 32 Interior 4 de Bogotá.



OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del negocio de la compraventa del inmueble en litigio, lo que sepa y le conste acerca de los hechos ocurridos con anterioridad y posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble en litigio, celebración de un contrato de mandato oculto sin representación entre la actora y mi Mandante, asistencia de mi mandante a Asambleas de Copropietarios, actos de posesión de mi Mandante, reparaciones locativas efectuadas al inmueble en litigio y demás atestaciones que contribuyan al esclarecimiento de los hechos.

SOLICITUD ESPECIAL.

Para los fines del Artículo 224 del Código de Procedimiento Civil, ruego al despacho ordenar la citación de la testigo, requiriendo, para tal efecto que el Señor Secretario de su Despacho lo cite mediante telegrama, si en la sede del despacho existe este servicio, y en su defecto mediante boleta de citación, con la advertencia en ambos casos de las prevenciones de que trata el artículo 225 ibídem.

- 14) Solicito al Despacho recibir declaración al Señor **GUILLERMO ARTURO CABREJO CÁRDENAS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, o quien haga sus veces en calidad de representante legal de **COLOMBIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS S. A. S.**, para que declare sobre los hechos de la demanda, a quien se le puede notificar en la Calle 72 A No. 22 – 61 de Bogotá D. C.

OBJETO SUCINTO DE LA PRUEBA

Para que, deponga ante su despacho todo lo que sepa y le conste acerca de la celebración del contrato de administración inmobiliario integral, si conoce o no a la demandante **MARIA DEL PILAR LÓPEZ RODRIGUEZ**, qué persona o personas ha conocido ejerciendo la posesión sobre el inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de Bogotá, qué persona o personas ha conocido pagando las expensas comunes ordinarias y extraordinarias del inmueble situado en la Carrera 3 A No. 64-16, apartamento 208 de

