

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2018-00517

Procede el despacho a emitir la sentencia que en Derecho corresponda, en el trámite del proceso reivindicatorio que promovió la señora LUZ MERY CALLE TABORDA contra CÉSAR AUGUSTO VANEGAS CALLE y CLAUDIA MILENA CUERVO CALLE, amén de lo dispuesto en audiencia de instrucción y juzgamiento, celebrada el 19 de abril del año en curso (archivos 70 y 71).

I.- ANTECEDENTES

1.1.- Pretensiones: LUZ MERY CALLE TABORDA demandó a CÉSAR AUGUSTO VANEGAS CALLE y CLAUDIA MILENA CUERVO CALLE, para que en sentencia se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Que pertenece en pleno y absoluto dominio a la señora LUZ MERY CALLE TABORDA la casa de habitación identificada con el número 70 A – 34 de la carrera 56 de la actual nomenclatura de Bogotá, identificada con matrícula inmobiliaria 50C-911087.

SEGUNDA: Que se ordene a los demandados, a restituir el aludido bien inmueble.

TERCERA: Que los demandados deberán pagar a la demandante, los frutos naturales o civiles, no sólo los percibidos, sino lo que el dueño pudiese haber percibido con mediana inteligencia y cuidado, según tasación de peritos, desde el comienzo de la posesión por ser poseedores de mala fe y de las reparaciones que sufra la parte demandante por culpa de los poseedores.

CUARTA: Que el demandante no está obligado, dada la posesión de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias, en virtud del artículo 965 del Código Civil.

QUINTA: Que la restitución debe estar acompañada de todas las cosas que forman parte del predio, o se refuten como bienes inmuebles.

SEXTA: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien base de la acción.

SÉPTIMA: Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula del bien: 50C-911087. Y,

OCTAVA: Se condene a los demandados en costas.

1.2.- Fundamentos fácticos: como sustento de las pretensiones expuso los hechos que se compendian a continuación:

1.- Que por medio de la escritura pública 5195 del 13 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría 53 del Círculo de Bogotá, la demandante LUZ MERY CALLE TABORDA, como compradora, adquirió de la vendedora AMPARO DE JESÚS CALLE TABORDA, el inmueble identificado con el número 70 A – 34 de la carrera 56 de la actual nomenclatura de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-911087, con las demás características referidas en la demanda.

2.- Que la demandada no ha enajenado ni prometido en venta el aludido bien, por lo que está vigente la inscripción que como propietaria tiene sobre el inmueble.

3.- Que la demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, pues ésta es ejercida por los demandados CÉSAR AUGUSTO VANEGAS CALLE y CLAUDIA MILENA CUERVO CALLE, personas que mediante circunstancias engañosas ingresaron al mismo en diciembre de 2015, aprovechando el deceso de su señora madre Amparo de Jesús Calle, que residía en el inmueble como arrendataria.

4.- Que los demandados se reputan públicamente como poseedores del bien descrito, por lo que hay lugar a las prestaciones referidas en las pretensiones. Además, que no tienen la capacidad legal para adquirir el bien por prescripción.

1.3. Trámite Procesal: mediante providencia del 2 de noviembre de 2018 (archivo 1, fl 37) fue admitida la demanda, y surtidos los trámites de notificación (archivo 1, fls 38 y 48), únicamente el demandado César Augusto Vanegas Calle contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó: *i. Carencia absoluta de causa, ii Inexistencia de los presupuestos estructurales de la acción instaurada y iii. Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*, (archivo 1, fls 51 y ss). Por su parte, la demandada Claudia Milena Cuervo Calle guardó silencio, según quedó consignado en providencia del 6 de febrero de 2020 (archivo 1, fl 108).

En auto del 31 de agosto de 2021, se decretaron las pruebas del proceso y se fijó fecha para celebrar audiencia inicial (archivo 1, fl 110). El dictamen pericial fue aportado, según se aprecia en el archivo 7 del expediente, y fue complementado en documentos visibles en los archivos 9 y 38.

La audiencia inicial se inició el 19 de octubre de 2021 (archivos 13 y 14), en la que no se hizo presente la demandada Claudia Milena Cuervo, presentando la excusa respectiva oportunamente (archivo 2). La audiencia se continuó el 18 de noviembre de 2021, y allí se practicaron los testimonios de Nevardo Alfonso Calle, Luisa Paola Aguirre, Nelson Javier Vera y Edelmira Llanos Yara, concediendo a los que no se hicieron presentes, el término de ley para justificar la inasistencia. En esa oportunidad se decretó de oficio, prueba consistente en aportar el registro civil de defunción de la señora Amparo de Jesús Calle Taborda (qepd), madre de los demandados, hermana de la demandante y quien le vendió a ésta el predio a reivindicar. El documento fue aportado al expediente, según se aprecia en el fl 2 del archivo 32.

Luego de ser desatados los recursos de reposición formulados por las partes y rechazada la solicitud de nulidad planteada por la parte demandada, por auto del 10 de febrero de 2023, se fijó el 19 de abril del año en curso, a efectos de continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento, en los términos del artículo 373 del estatuto procesal. En dicha oportunidad, previa solicitud de la parte demandada, se interrogó al perito que elaboró el dictamen, se escucharon los alegatos de conclusión y, con base en lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del compendio procesal, se dispuso dictar la presente sentencia escritural.

III.- CONSIDERACIONES

1.- Están presentes los denominados presupuestos necesarios para resolver la instancia, y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

2.- El problema jurídico principal se circunscribe en determinar si se encuentran demostrados los elementos de la acción reivindicatoria formulada por la demandante LUZ MERY CALLE TABORDA contra los demandados, respecto del inmueble ubicado en la carrera 56 N°74 A- 34 (Hoy carrera 57 N°70 - 18), de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-911087, y de ser así reconocer la indemnización o reconocimiento de los frutos civiles causados; o si por el contrario, hay lugar a reconocer alguna o algunas de las excepciones de fondo propuestas por el demandado encaminadas a enervar las súplicas de la demanda.

3.- Para dirimir el asunto puesto a consideración, es preciso señalar que la acción reivindicatoria conforme al artículo 946 del Código Civil, *"es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*.

El Libro Segundo, Título XII del Código Civil, que regula la acción de dominio, la consagra como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consustancial al dominio y así obtener la consecuente restitución de la cosa a su dueño. Acorde con el contenido del artículo 946 del Código Civil, se encuentra estructurada por cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, a saber:

- a) el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;
- b) posesión material en el demandado;
- c) que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; y
- d) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

Los anteriores elementos han sido explicados por la Corte Suprema de Justicia así:

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.

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.

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 reivindica.

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)

En desarrollo del primer presupuesto debe decirse con el artículo 950 del C.C. que *"La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa"* reglando a su vez el artículo 669 *ibídem* que *"El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"*.

Sobre esta base, amén de las documentales traídas con la demanda se acredita la calidad de propietaria del bien base de esta acción en cabeza de la demandante Luz Mery Calle Taborda, ya que de la escritura pública N°5195 de 13 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría 53 de esta ciudad se puede extraer dicha conclusión (archivo 1, fls 5 y ss), además, conforme se desprende de la anotación número 009 del certificado del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble objeto del proceso (50C-911087), en el que consta la inscripción del negocio jurídico, aspectos que acreditan a la demandante como propietaria inscrita del bien base de la presente acción desde dicha data (archivo 1, fl 17).

Pasando al segundo presupuesto, consagra el estatuto sustancial civil en el artículo 952 que *"La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor"*

definiendo el art. 762 *ibídem* la posesión como la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño. Suficiente es para este juicio la aceptación expresa que el demandado hizo, con fuerza de confesión (artículos 191 y ss CGP), en su escrito de contestación de ser el poseedor del apartamento 201 y el tercer piso del inmueble materia de la disputa que aquí se desata, esto es, el apartamento 201 y el tercer piso del mismo. Ahora, en lo referente a la demandada, habrán de presumirse como ciertos los hechos consignados en el libelo, esto es, que ella posee la cuota parte del inmueble en calidad de poseedora, esto es, el restante del predio no referido por el demandado.

Con base en lo anterior se asume que los aquí demandados enfrentan como tal el juicio y que, por tanto, debe reputárseles, ante su actitud y actuación desplegada, la posesión del bien en cuestión de donde, al tiempo, debe colegirse la satisfacción del segundo de los presupuestos que se analizan, máxime cuando uno de ellos (el demandado) formuló la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, dentro de la que afirma tener en posesión el bien desde el 15 de septiembre de 1997 a la fecha, precisando que ostenta el apartamento 201, el tercer piso y arrienda por su cuenta el apartamento del primer piso, admitiendo que posee y utiliza para su uso el local comercial de la primera planta, y dejando entrever, como se verá más adelante, que su hermana ostenta posesión sobre el resto del inmueble.

El tercer presupuesto hace alusión a que la acción que nos ocupa debe recaer sobre cosa singular o cuota determinada de la misma, que según el artículo 947 del estatuto civil "*Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles*" Por lo tanto, la prueba documental allegada como es el folio de matrícula inmobiliaria del bien base de esta acción, permite establecer la singularidad del inmueble descrito en la demanda y su identificación, deduciéndose, por tanto, la satisfacción del tercer requisito atinente a que la reivindicación recaiga en cosa singular.

Esto es, que el inmueble objeto de la presente acción está plenamente identificado por su cabida y linderos, su número de matrícula inmobiliaria y demás características que lo hacen único y singular, sin pertenecer a las excepciones consagradas en el inciso 2° del art. 947 del estatuto civil patrio, constituyendo así el tercer elemento indispensable para la prosperidad de la acción.

Por último, el cuarto requisito de identidad entre la cosa que se pretende y la poseída, igualmente, está demostrado pues el demandado confesó en la contestación de la demanda estar poseyendo gran parte del bien desde hace 26 años (septiembre de 1997), esto es, el ubicado en la carrera 56 B No. 70 A - 34, de la ciudad de Bogotá DC, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-911087, reputándose lo propio respecto de la demandada (su hermana), que se presume así ante la falta de contestación (art 97 del CGP), respecto del resto bien.

Ahora, el alegato manifestado por el apoderado de la parte demandada, aludiendo que no hay identidad entre el bien referido en la demanda y el poseído por su prohijado, por imprecisiones relacionadas con la dirección del inmueble, en modo alguna ostentan la fuerza suficiente necesaria para poner en vilo este aspecto esencial de la acción reivindicatoria, bastando señalar para ello que un inmueble no sólo se identifica por la dirección o placa de nomenclatura que se fija en él, sino que aspectos como su número de matrícula inmobiliaria, chip catastral y los linderos hacen único a cada bien, por lo que cualquier imprecisión o error mecanográfico que se relacione con la dirección del bien no es suficiente para envilecer la adecuada identificación del predio base del proceso de la referencia.

Resumiendo lo expresado se tiene que en esta litis se cumplen a cabalidad todos y cada uno de los presupuestos establecidos en la ley para la reivindicación, de donde debe colegirse la idoneidad de la acción de dominio aquí intentada a favor de Luz Mery Calle Taborda que acreditó ser propietaria inscrita del referido bien, sin perjuicio de lo dispuesto más adelante.

4.- Empero, al contestar la demanda (archivo 1, fls 51 y ss), el convocado César Augusto Vanegas Calle formuló las excepciones denominadas: *i. Carencia absoluta de causa, ii. Inexistencia de los presupuestos estructurales de la acción instaurada, y iii. Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.*

La primera excepción (*carencia absoluta de causa*), la sustenta bajo el decir que no son ciertos los hechos en los que se basa la acción reivindicatoria en referencia, a pesar de que anteriormente se indicaron los requisitos axiales de la misma, y se señalaron las razones por las que encuentra el Despacho que se reúnen en debida forma los elementos que constituyen la acción reivindicatoria en este caso. Además, no justificó o sustentó de ningún modo

la excepción, ni señala por qué no son ciertos los fundamentos fácticos consignados en la demanda.

Igual ocurre con la excepción segunda (*inexistencia de los presupuestos estructurales de la acción instaurada*), pues indicó que la acción en su contra no cumple los presupuestos de ley y que los hechos consignados en la demanda no estructuran el pleito de pleno dominio, sin justificar o argumentar esa defensa de manera tal que pudiese enriquecer el debate o poner en tela de juicio las pretensiones de la demanda. Por lo demás, cae también en la contradicción de señalar que los hechos consignados en la demanda son insuficientes para erigir la acción reivindicatoria, mientras que en la primera exceptiva dijo que los hechos no son ciertos, pero en ningún caso sustenta tales afirmaciones y tampoco ofreció elementos de prueba capaces de hilvanar dicha exceptiva, conformándose con lo dicho al contestar la demanda, pero sin ofrecer medios de convencimiento para apoyar la defensa planteada.

Sobre el particular, conviene traer a colación uno de tantos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, que en la sentencia SC4574-2015, radicado N° 11001-31-03-023-2007-0600-02, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez, señaló:

débase convenir, entonces, que en estrictez jurídica no cabía pronunciamiento preciso sobre lo que no fue una verdadera excepción, habida consideración de que -insístese- *“cuando el demandado dice que excepciona pero limitándose, (...) a denominar más o menos caprichosamente la presunta excepción, sin traer al debate hechos que le den sentido y contenido a esa denominación, no está en realidad oponiendo excepción ninguna, o planteando una contrapretensión, ni por lo mismo colocando al juez en la obligación de hacer pronunciamiento alguno al respecto (...)*

Tercera excepción (*prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*), esta exceptiva la sustenta el demandado en la posesión que dice ejercer desde el mes de septiembre de 1997 sobre el apartamento 201 del bien a reivindicar, así como el tercer piso del inmueble (aunque en el interrogatorio de parte reconoció que posee además el local comercial del primer piso, y que arrienda el apartamento ubicado en esa misma planta).

De acuerdo al artículo 2512 del Código Civil *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”*

De igual manera el mismo compendio enseña que la prescripción adquisitiva puede ser extraordinaria, en la que es necesario: a) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 10 años (Art. 2531 del C.C.).

Establecido lo anterior, tenemos que el art. 762 del Código Civil, señala que quien se comporte como poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. Así, que quien alegue la prescripción ha de actuar como propietario del bien y por ende, no reconocer a otra persona como dueña; por el contrario, debe detentar el bien con la certeza de tenerlo como suyo, sin posibilidad de poseerlo en nombre de otro, ya que nadie más podrá tener derecho sobre la cosa, comportamiento que a su vez debe exteriorizarse con actos materiales y reales.

Tiene dicho el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria que: *“Requisito esencial es, para que se integre la posesión, el animus domini, o sea, el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, psíquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, efectuados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito”* (Cas. abril 20 de 1994, G. J. 2006 Pág. 155).

Sobre este punto, sería dable seguir ahondando en las características, presupuestos, naturaleza y efectos de la prescripción extraordinaria que se adquiere bajo el ejercicio de la posesión y los demás presupuestos de ley, de no ser porque como se advirtió en capítulo anterior, la prescripción adquisitiva fue formulada bajo excepción de mérito o fondo y no mediante demanda de reconvenición, que suele utilizarse para esta clase de asuntos.

Al respecto, conviene memorar que el párrafo 1° del artículo 375 del Código General del Proceso establece que: *cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7 (de ese mismo artículo). Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.*

Para el caso, se torna innecesario continuar arguyendo frente a la prescripción adquisitiva alegada por el demandado a su favor, comoquiera que en el término de ley, es decir, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del traslado de la demanda, ni en fecha posterior, cumplió el excepcionante lo dispuesto en el citado párrafo, particularmente, lo atinente al emplazamiento bajo las reglas establecidas en el estatuto del procedimiento, junto con la fijación de la valla en un lugar visible del bien base de la declaración de pertenencia, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite, constituyéndose así la sanción procesal que dicho incumplimiento apareja y es que la presente sentencia no pueda declarar la pertenencia.

En consecuencia, dado que opera dicha sanción y este veredicto no puede ocuparse de la anhelada pertenencia por haberse incumplido las formalidades propias para ese fin, se continuará auscultando lo pertinente frente a las súplicas de pleno dominio, contenidas en el libelo inicial, no sin antes advertir que, en cualquier caso, de haberse superado el umbral procesal descrito en el párrafo del artículo 375 del código adjetivo, tampoco habría podido reconocerse la pertenencia alegada, con base en la posesión ejercida por los demandados, conforme pasa a explicarse.

La Sala Civil del máximo órgano de la justicia ordinaria ha sido reiterativa en señalar que en el caso de la acción reivindicatoria existe una confrontación de títulos, la del reivindicante basado en el acto traslativo del dominio, y en el demandado que se sustenta con la posesión sobre la cual enfrenta la acción reivindicatoria en su contra, con efectos inter-partes, dando prioridad al que ostente mayor antigüedad en cada caso:

“Esta sala de casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del

Registrador, sobre la suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar ni demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de la fincas reivindicadas en espacio mayor de treinta años, sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes, cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetando en el orden prevalente la antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y su goce, en orden a la mayor antigüedad” (Casación de 24 de marzo de 1943, G.J. Tomo LV, páginas 242 a 248).”

Por ende, adquiere vital importancia la jurisprudencia citada en el párrafo anterior, pues en el presente caso es evidente el enfrentamiento de títulos entre demandante y demandados, ella con base en el título traslativo debidamente inscrito y éstos con sustento en la posesión que ejercen sobre el predio de reivindicar.

Frente a este singular aspecto, es válido señalar que contrario a lo alegado por la parte demandada, los convocados e hijos de Amparo de Jesús Calle Taborda (qepd) no fungen como poseedores desde el mes de septiembre de 1997, época en que su progenitora adquirió la titularidad del bien, pues estando ella en vida, como adquirente, fue quien ejerció posesión amparada en el título de dominio suscrito bajo las formalidades de ley, al punto que de no haber transferido el bien, sus hijos y demandados no habrían tenido derecho únicamente a la posesión que ella ejercía, sino al dominio mismo, bajo las reglas de la sucesión. En todo caso, ellos no ostentaron posesión entre septiembre de 1997 y enero de 2016, toda vez que no podían enfrentar a su ascendiente en el ejercicio de posesión, siendo ese un aspecto apenas accesorio para ella (la madre de los demandados) habida cuenta que fungía como propietaria del inmueble, y prevaleciendo el título inscrito frente a la mera expectativa de los demandados en fungir como poseedores de lo que no era suyo, según lo establece el artículo 980 del Código Civil, privilegiándose, en cualquier evento, la posesión regular proveniente del justo título, que fue el obtenido por la madre de los demandados, no por ellos (artículo 764 *ibídem*), y quedando claro que el mero paso del tiempo no mudaría esa condición, amén del artículo 777 del mismo cuerpo normativo.

5.- Auscultando el material probatorio acopiado se colige que en interrogatorio de parte la demandante Calle Taborda (archivos 14 y 15), indicó las características del inmueble y los arreglos y mejoras que como propietaria ha efectuado allí. Narró que el bien pertenecía a su hermana, quien se lo vendió, pero que desde su fallecimiento en febrero de 2016, sus sobrinos dejaron de pagar arriendo y se apoderaron del inmueble. Asimismo, indicó la actora que los demandados han vivido toda la vida en el inmueble base de la acción, pero que los demandados viven en el predio a reivindicar en calidad de arrendatarios, aunque seguidamente señaló que nunca ha celebrado contrato de arrendamiento con ellos, pues existió un contrato verbal de arrendamiento con su hermana (qepd) y madre de los demandados. Precisó que la transferencia del bien la efectuó su hermana por el dinero que ella le adeudaba a la demandante y por temor a perderlo por las deudas que tenía para la época.

De igual forma, se practicó interrogatorio al demandado César Augusto Vanegas Calle, aduciendo de qué consta el inmueble, precisando que en el piso primero hay un local que él ocupa en un negocio de chatarrería, y el apartamento del primer piso lo tiene arrendado a un vecino suyo (Ismael Contreras), en el segundo piso hay dos apartamentos, él ocupa uno y el otro su hermana y demandada Claudia Milena Cuervo Calle, refirió que en el tercer piso está la terraza y hay una habitación en la que vivía su señora madre, quien compró la casa en 1997, y ella la fue construyendo pensando en el bienestar de ellos, sus hijos. Afirmó que en ningún momento ha pagado arriendo a la demandante.

Se escuchó el testimonio de Nevardo Alfonso Calle, hermano de la demandante y tío de los demandados, quien dio cuenta de qué consta el inmueble, y precisó que es ocupado por sus sobrinos y demandados y dijo que ellos estaban en calidad de arrendatarios, y que ellos se apoderaron del inmueble y desde que murió su hermana, y madre de ellos, dejaron de pagar el arrendamiento.

En interrogatorio de parte a la demandada Claudia Milena Cuervo Calle, ella manifestó de qué consta el inmueble, señalando a Ismael Muñoz de ocupar el apartamento del primer piso como arrendatario, dijo vivir ahí desde hace más de 20 años porque su señora madre los llevó, pues ella había comprado

la casa, demolió lo que había y la construyó de nuevo, viviendo allí hasta que falleció en febrero de 2016. Además, indicó que hubo un primer proceso en el Juzgado 21 Civil Municipal de esta ciudad, sin ahondar al respecto. Dijo ignorar la venta que hizo su señora madre en vida a la demandante, y que luego de fallecida ésta, ha hecho algunos arreglos generales a la casa.

Continuando con el testimonio de Nevardo Alfonso Calle (hermano de la demandante y tío de los demandados), informó él que la tradente y adquirente demandante son hermanas suyas, que tiene poco contacto con los demandados, sus sobrinos. Supo de la venta del inmueble entre sus hermanas, porque trabajaba con Amparo Calle Taborda (qepd) y conocía sus deudas y su estado económico en esa época, que la demandante Luz Mery se hizo cargo de las deudas de su hermana Amparo (qepd) y por ello después le pagaba arriendo cuando siguió viviendo en el inmueble, pero que luego de su deceso comenzaron los inconvenientes entre las partes y se negaron sus sobrinos y demandados a pagar el arrendamiento.

Al tiempo, se escuchó la declaración de Luisa Paola Aguirre Calle, hija de la demandante Luz Mey Calle Taborda. Indicó que su tía Amparo (qepd) le pidió a la demandante que se hiciera cargo de sus deudas y de ahí el traspaso del inmueble, que a partir del deceso de la tradente y madre de los demandados, ellos dejaron de pagar el arriendo a la promotora, indicó que antes del fallecimiento de su tía, era buena la relación con los demandados (sus primos), pero después de ello, se dañó la relación por la actitud asumida por ellos, desconociendo los hechos que se han presentado al interior de la familia, irrogándose derechos que no tienen, también, que los arreglos del inmueble los ha adelantado la demandante, pagando cada año los impuestos de la casa. Preciso que los demandados ya vivían en el inmueble antes de 2009, año en que su tía vendió el predio a la demandante, y que a partir de esa fecha empezaron a pagar arriendo. Dijo no haber estado presente en el momento en que la demandante (su madre) celebró los contratos de arrendamiento verbales con los demandados o la madre de ellos.

En dicha oportunidad se escuchó a la testigo, Edelmira Llanos Yara, convocada por la parte demandada. Manifestó que no tiene parentesco con las partes, pero conoce a los demandados porque son vecinos, precisó de qué consta el inmueble, y que en vida la señora Amparo Calle (qepd) atendía

el local del 1er piso, que actualmente atiende el demandado César Augusto Vanegas, dijo ignorar quién paga los impuestos del inmueble. Señaló al demandado de vivir en el inmueble base de la acción desde 2013, fecha en que ella llegó al sector y que el demandado se comporta como dueño porque el inmueble fue de su progenitora. Preciso que desde que llegó al sector en 2003 ingresaba a la tienda (negocio) que tenía la señora Amparo Calle (qepd), madre de los demandados. Indicó no advertir cambios en el inmueble desde esa fecha a hoy.

Nelson Javier Vera fue escuchado en testimonio en la misma fecha, refirió que no tiene parentesco con las partes, que distingue a los demandados por ser vecino del sector desde hace aproximadamente 22 años. Indicó que los demandados ocupan el inmueble en calidad de dueños, que lo estima así por ser hijos de la señora Amparo (qepd), la anterior dueña. Dijo no saber, ni le consta, quién paga los impuestos del inmueble. Desconoce si los demandados han hecho mejoras. Reiteró que conoce al demandado hace 22 años, precisando que él vive en el bien base de la acción como dueño, ejerciendo ese rol desde el fallecimiento de su progenitora, aproximadamente cinco años atrás a la fecha de la diligencia y que el mantenimiento del inmueble y arreglos los hace el demandado César Vanegas, aunque precisó que no le consta directamente ello, pues de todo el tiempo en que conoce el inmueble el único cambio que ha advertido o notado es la pintura que se aplica al predio.

Dictamen pericial. La experticia fue aportada por la parte actora, según se aprecia en el archivo 7, y se complementó la misma según puede verse en los archivos 9 y 38, trabajo efectuado por el perito Pedro Gabriel Castelblanco Oyola.

Oficiosamente se tuvo en cuenta la documentación extemporánea aportada por la parte actora, relacionada con el pago de impuestos prediales y otros tributos asumidos por dicho extremo, y se ordenó el aporte del registro civil de defunción de la señora Amparo Calle Taborda (qepd), el cual milita en el fl 2 del archivo 32 del expediente virtual, que da cuenta que su deceso tuvo lugar el 12 de enero de 2016.

Asimismo, en el interrogatorio de parte a la demandante, señora Luz Mery Calle, afirmó que los demandados, sus sobrinos, han vivido en el bien a

reivindicar durante toda la vida, sin precisar desde qué fecha exactamente, aunque sin dejar dudas que dicha convivencia es anterior a la data en que ella adquirió el bien, conclusión a la que se puede arribar porque así lo indicó al ser interrogada el 19 de octubre de 2021 (minuto 24:30 y ss de la audiencia virtual) y reiterando que desde que nacieron, aunque claramente ello alude a que los demandados ocupan el inmueble desde antes de la compraventa celebrada entre ella (como adquirente) y la madre de los demandados (tradente) en el año 2009, que aunado al historial del inmueble da cuenta de la adquisición del bien por parte de la señora Amparo de Jesús Calle (en julio de 1997), según la anotación 006 del folio de matrícula 50C-911087 (archivo 1, fl 16).

Al mismo tiempo, aunque señaló que los demandados, sus sobrinos, pagaron arriendo por el uso del bien hasta el fallecimiento de su progenitora en enero de 2016, no demostró categóricamente la existencia de un contrato de arrendamiento entre ella y los demandados, y aunque hizo alusión a los pagos, no acreditó un comprobante, recibo o consignación que diera cuenta del pago del respectivo canon que mostrara la calidad de arrendatarios que quiso irrogarles a los demandados hasta las inmediaciones del mes de febrero de 2016, época en la que falleció su hermana (de la demandante), tradente y madre de los convocados.

Por lo tanto, no desconoció que los demandados viven en el inmueble prácticamente desde que su señora madre (tradente) lo adquirió en julio de 1997, o meses después cuando adecuó el inmueble para vivienda.

En consecuencia, sin lugar a dudas, la posesión exclusiva y excluyente, en palabras de la doctrina jurisprudencial, comienza en los demandados a partir del deceso de su progenitora (13 de enero de 2016), aunque para ese entonces hayan asumido ellos de forma equivocada que podían añadir a su posesión independiente y autónoma, todo el tiempo en el que vivieron allí que, conforme se indicó antes, no era en calidad de poseedores.

Por ende, la confrontación de títulos para el caso de la referencia, emerge del título de adquisición exhibido por la demandante (escritura 5195 del 13 de agosto de 2009), inscrita en el folio de matrícula 50C-911087 el 6 de octubre de esa misma anualidad, según la anotación 009 de dicho folio de matrícula (archivo 1, fl 17), frente a la posesión en cabeza de los

demandados, que contabilizada a partir del día siguiente a la muerte de su progenitora, data del 13 de enero de 2016, (fl 2, archivo 32).

Por lo tanto, atendiendo el criterio formulado por la Corte, se debe privilegiar el título anterior, esto es, el que demuestre mayor antigüedad, por lo que en este caso particular la balanza se desvía a favor de la promotora de la acción, pues el título de adquisición es anterior a la posesión excluyente y autónoma ejercida por sus oponentes procesales.

Dichos argumentos bastan por sí mismos para colegir porqué es posterior la posesión en cabeza de los demandados al título exhibido por la actora, aspecto que deriva en el éxito de la *reivindicatio*, al tiempo que se torna en aspecto adicional para denegar la excepción de prescripción adquisitiva, porque a pesar de haberse señalado que no se cumplieron las formalidades del parágrafo del artículo 375 de la ley procesal, nótese al mismo tiempo, en gracia de discusión, que la posesión ejercida desde enero de 2016 a la fecha de esta sentencia, es insuficiente para adquirir por prescripción dicho bien, como se dijo, aunque se hubiesen superado las formalidades para ese propósito.

En ese orden de ideas, volviendo a la acción reivindicatoria, desde hace mucho tiempo la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia ha dejado claro que, si bien la acción reivindicatoria o de pleno dominio se nutre de 4 elementos axiológicos tratados anteriormente, no es menos cierto que el ejercicio del reivindicante debe suponer un mejor derecho que el que le disputa su oponente procesal, y ser su título anterior a la posesión que ejerce aquél, so pena del declive la *actio reivindicatio*.

La Corte Suprema de Justicia, frente a este particular e importante aspecto ha precisado que:

«[...] en el juicio en que se controvierta el dominio, el poseedor no necesita demostrarlo sino que le basta el hecho de su posesión como primera defensa que puede llegar a ser genuinamente eficaz en la decisión del litigio si su posesión comenzó antes que la titularidad dominial del reivindicante y este no aduce en el desarrollo del proceso un título anterior al inicio de esa posesión, que lo coloque en mejor situación jurídica respecto al derecho o la cosa contestada. [...] Quien pretende, pues, modificar ese estado es el reivindicante y a su cargo está, por consiguiente justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para

destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado' (casación de 18 de noviembre de 1949, G.J. tomo XLIV, páginas 799 a 802)».

Indicó, además, en relación con el tema que nos ocupa, que:

“Pero no es de ley exigir que se acredite la suficiencia del título en juicio de reivindicación, en los que no se trata de demostrar sumariamente el dominio, sino justificar, con relación al demandado, el derecho que se tiene para que la cosa que éste posee pase a poder del demandante, estableciendo probatoriamente, con una confrontación de títulos, una situación jurídica más arreglada a derecho (...)” (Casación de 20 de mayo de 1949, G.J. Tomo LXVI)

Agregando además que:

“Como al demandado poseedor lo ampara la presunción de dueño de que trata el artículo 762 del Código Civil, esa presunción para que triunfe el demandante, tiene que ser destruida, por un título de dominio del demandante que sea anterior a la posesión del demandado. Cuando el poseedor presenta un título inscrito, entonces surge el problema de la confrontación del título o títulos del demandante con los del demandado para determinar a cuál de ellos asiste mejor derecho. Mas en este caso también la posesión material juega primordial papel, porque entonces los títulos del demandante deben comprender un período mayor al de la posesión del demandado.” (Sentencia de casación de 7 de junio de 1938, G.J. Tomo XLVI, Pág. 626).

6- Ahora, si bien se han determinado las razones que llevan a la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, no corre igual suerte la súplica encaminada a obtener el pago de los frutos civiles que habría podido percibir la demandante con mediana inteligencia y cuidado de haber tenido el inmueble en su poder, pues es sabido que la restitución de frutos, en este caso civiles, a que es obligado el demandado, surge a merced de la mala fe en el ejercicio de la posesión, siempre que se haya probado ese aspecto.

Para sustentar lo dicho, nótese que en líneas anteriores se indicó que, amén de las pruebas recaudadas (interrogatorios y testimonios), la parte demandada no tenía conocimiento de la venta que hizo en vida su progenitora en favor de la accionante, y aunque dicha aseveración, desde luego, admite prueba en contrario, la parte actora no logró desvanecer esa afirmación bajo cualquiera de los medios de prueba que autoriza la ley, por ende adquiere fuerza la tesis señalada en precedencia y es aquella que se

relaciona con le equivocada idea acogida por los demandados, de considerar que eran poseedores del bien desde que viven en él (septiembre de 1997) y dicha condición se mantuvo, inclusive después de la compraventa de la que indicaron no saber. En cualquier caso, nótese que no se aludió en la demanda acto atentatorio de buena fe que sea atribuible a la parte demanda, ni se cimentó el acceso al bien por medio de fuerza, violencia o engaño que denote la mala fe en su comportamiento.

Y es que es requisito *sine quanon* probar la mala fe del tenedor vencido en juicio para obtener el reconocimiento que persigue la actora al formular la tercera pretensión probar la mala fe, y frente al particular, el Art. 769 del compendio civil vigente, señala:

“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.” (Subrayado fuera de texto).

Contrario a ello, se escuchó la declaración de testigos que siendo ajenos a la familia, indicaron que conocieron a la señora Amparo Calle Taborda (qepd) madre de los demandados, que no sólo fue la propietaria del inmueble sino que ejerció verdaderos actos que únicamente se verifican del dueño, y uno de ellos (Nelson Javier Vera) indicó que conoce a los demandados por cerca de 22 años, y que ejercen ellos como señor y dueños, en particular el demandado César Augusto Vanegas Calle, amén de la vecindad con el predio e reivindicar, aspectos que, acompañados de las demás pruebas, avalan la buena fe en cabeza de la parte demandada, haciendo improcedente el cobro de los frutos civiles que hubiese podido producir el bien.

Así las cosas, finalmente, ante la presunción legal de la buena fe, y no probada la mala fe, sería del caso entrar a reconocer en favor de la parte demandada los derechos que le confieren los Arts. 965 y 966 del Código Civil, empero, a pesar de haberlos mencionado, el demandado César Augusto Vanegas Calle no probó haber efectuado mejoras al inmueble por la suma de \$60.000.000.00, conforme indicó al contestar la demanda (archivo 1, fl 56).

Sobre el particular es importante resaltar que de conformidad con el artículo 177 del Código General del Proceso, *incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*, canon normativo que encuentra pleno respaldo en el art. 1757 del Código Civil que señala que *incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*, preceptos normativo que apuntan a señalar que está en cabeza de las partes probar bajo cualquiera de los medios que la ley establece, las circunstancias bajo las cuales se sustenta la existencia de una prestación en su favor, o cualquier otro hecho que sirva de soporte a las pretensiones o excepciones, y para el caso, el demandado Vanegas Calle se caracterizó durante el desarrollo del proceso por la orfandad probatoria que asumió frente a las mejoras que citó al contestar la demanda.

Agréguese que, según se evidenció en las declaraciones rendidas por el perito que elaboró el dictamen (en audiencia practicada el pasado 19 de abril hogaño), la parte demandada entorpeció la prueba pericial que habría podido derivar en la verificación de las mejoras reclamadas, por tanto, no sólo no aportó medios de prueba encaminados a acreditar las mejoras aludidas, sino que impidió que la experticia aportada por la demandante se ocupara de más elementos a los aportados, entre ellos, las supuestas mejoras de que ha sido objeto el inmueble . Además, no estableció cuál fue el cálculo, método o criterios acogidos para indicar que las mejoras que indicó en la contestación ascienden a dicha suma y no a otra distinta, ni el método utilizado o variables acogidas para esa apreciación; aspectos éstos que impiden el reconocimiento del pago de mejoras en su favor, dada la ausencia de prueba al respecto.

7.- En conclusión, habida cuenta la presencia y cabal cumplimiento de todos los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, que no fueron probadas las excepciones propuestas, que fue insuficiente el término de posesión ejercido por los demandados para adquirir en pertenencia el bien objeto de reivindicación, además de no cumplir las formalidades de ley para ese propósito y porque, en todo caso, la confrontación de títulos demostró mayor antigüedad del título inscrito de la demandante frente a la posesión de los demandados, habrá de despacharse favorablemente la pretensión reivindicatoria, sin el reconocimiento de frutos civiles a favor de la parte actora, ni el pago de las mejoras alegadas por el demandado, en virtud de las consideraciones expuestas. Como consecuencia de lo anterior, por virtud

de lo dispuesto en el numeral 1° y 8° del artículo 365 del CGP, se condenará en costas a la parte demandada por aparecer causadas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DC, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de *i. Carencia absoluta de causa*, *ii. Inexistencias de los presupuestos estructurales de la acción instaurada*, y *iii. Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*, propuestas por el demandado César Augusto Vanegas Calle, con base en las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece de pleno y absoluto dominio a la demandante LUZ MERY CALLE TABORDA, el inmueble ubicado en la carrera 56 B No. 70 A – 34 de la ciudad de Bogotá DC, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-911087, cuyos linderos y demás características se encuentran especificadas en la Escritura Pública 5195 del 13 de agosto de 2009 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de esta ciudad, dadas las consideraciones que anteceden.

TERCERO: CONDENAR a los demandados CÉSAR AUGUSTO VENEGAS CALLE y CLAUDIA MILENA CUERVO CALLE, que restituyan a favor de LUZ MERY CALLE TABORDA el inmueble determinado en el ordinal anterior, dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, junto con todas aquellas cosas que forman parte del bien y se consideren inmuebles por conexión.

CUARTO: COMISIONAR, si la parte demandada no cumple la restitución dentro del término antes referido, únicamente a los Jueces Civiles Municipales 87, 88, 89 o 90 –Reparto, creados por el Acuerdo PCSJA22-120028 del 19 de diciembre de 2022 y/o Inspecciones de Policía y/o Alcalde Local de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso, para la práctica de la diligencia de entrega.

QUINTO: NEGAR, bajo los mismos fundamentos, las pretensiones tercera y cuarta del libelo, esto es, las relacionadas con el pago de los frutos civiles

a favor de la parte actora, por no haberse probado la mala fe en cabeza de los demandados.

SEXTO: NEGAR el reconocimiento y pago de mejoras a favor del demandado CÉSAR AUGUSTO VANEGAS CALLE, dadas las razones que anteceden.

SÉPTIMO: DECLARAR la imposibilidad de declarar la pertenencia a favor del demandado CÉSAR AUGUSTO VENEGAS CALLE.

OCTAVO: ORDENAR, la inscripción de lo resuelto en esta sentencia en el folio de matrícula No. 50C-911087, cancelando la inscripción de la demanda ordenada en este mismo asunto. Ofíciense.

NOVENO: CONDENAR en costas a los demandados. Tásense e inclúyanse por concepto de agencias en derecho, la suma de \$7'000.000,oo

DÉCIMO: ARCHIVAR las diligencias, una vez cumplido lo anterior

Notifíquese,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 56
fijado el 4 de mayo de 2023 a la hora de las 8:00
A.M.

Luis German Arenas Escobar
Secretario

Car

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 016

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **29af8356d915ee28170378e7d086a2b2293036d8f6515aec4f4df6f5c7e45228**

Documento generado en 03/05/2023 05:00:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>