



## JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co) – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

**RADICADO:** 11001310300320210000400  
**PROCESO:** DECLARATIVO  
**DEMANDANTE:** HUGO FERNANDO MORENO CONTENTO  
**DEMANDADOS:** AURA MERY RODRÍGUEZ ÁVILA

**PROVIDENCIA:** SENTENCIA POR ESCRITO PRIMERA INSTANCIA

En cumplimiento a lo indicado en audiencia de instrucción y conforme a lo reglado en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, conforme a los siguientes:

### 1. ANTECEDENTES

Hugo Fernando Moreno Contento formuló demanda en contra Aura Mery Rodríguez Ávila, para que dentro de un proceso verbal – reivindicatorio se profiera sentencia declarando las siguientes,

#### **Pretensiones<sup>1</sup>**

Se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto de los bienes raíces distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20081124 y 50N-20081103, apartamento 303 y garaje 184, ubicados en la calle 135 No. 58 A-47, interior 7, de esta ciudad, cuyo linderos y cabidas, fueron descritos en el libelo introductorio; asimismo, condenar a la demandada a restituirlos a su favor y pagar los frutos en condición de poseedora de mala fe, sin reconocimiento de mejoras, con la respectiva condena en costas.

#### **Argumentos fácticos<sup>2</sup>**

En apoyo de esas súplicas relató, en síntesis, que recibió los inmuebles mediante adjudicación aprobada con sentencia de 17 de septiembre de 1996 dictada por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, decisión que fue debidamente inscrita.

Que no ha enajenado la heredad ni la ha prometido en venta; sin embargo, en el año 2001, por petición de la señora María Fanny Rodríguez Ávila entregó a la demandada la vivienda, con la finalidad que viviera solamente por unos meses, cancelando los respectivos servicios públicos y administración, situación que se prolongó durante varios años.

Refirió que, en virtud a que no se efectuó la entrega voluntaria, en junio de 2017, adelantó un juicio de prueba extraprocesal – interrogatorio de parte, en donde la convocada manifestó ser poseedora; aunado, reconoció como propietaria a María Fanny Rodríguez, quien ha cancelado el impuesto predial a partir del 2015.

<sup>1</sup> Fólíos 2 y 3 del archivo "01EscritoDemanda1-39.pdf".

<sup>2</sup> Fólíos 1 y 2 del archivo "01EscritoDemanda1-39.pdf".

Coligió que, el ingreso a la propiedad por parte de Aura Mery Rodríguez Ávila, fue producto del abuso de confianza, acto que ha de catalogarse de mala fe; además, se encuentra impedida de adquirir por la vía de prescripción adquisitiva de dominio, el fundo en contienda, ante la carencia de los requisitos legales para ello, en especial el tiempo para usucapir, comoquiera que la demandada en el interrogatorio de parte como prueba anticipada, confesó que desde el 22 de junio de 2017, manifestó ser poseedora.

### **Contestación de la demanda por parte de Aura Mery Rodríguez Ávila.<sup>3</sup>**

La demandada por conducto de apoderado judicial ejerció su derecho de defensa para oponerse las pretensiones del demandante, para lo cual erigió la excepción meritoria que denominó "*falta de dominio por compraventa*", "*extinción de derechos por falta de interés jurídico*", "*falta de derecho sustancial por parte del demandante en la causa*", "*pérdida del derecho sustancial por falta de actos de señor y dueño*", "*inexistencia de la causa petendi*".

Defensas fincadas en que, la señora María Fanny Rodríguez Ávila fue quien le facilitó el dinero al actor para realizar postura dentro de la diligencia de remate de los bienes inmuebles objeto de controversia, siendo esta la causa de cómo pudo adquirir la titularidad de dominio Hugo Fernando Moreno Contenido, situación que está demostrada con la declaración rendida por este dentro de la actuación declarativa de comodato precario que adelantó el Juzgado 43 Homologo, bajo el consecutivo de radicado 2018-299; juicio en donde también se acreditó que la señora Aura Mary Rodríguez canceló la suma de \$40.000.000,00 para adquirir los derechos de dominio del predio que se solicita reivindicar.

También que, desde el año 1997 fue que ingresó a la casa, fecha desde la cual se ha comportado como señora y dueña de las cosas, realizando actos de construcción, reparaciones locativas, instalación de los servicios públicos de agua, gas y energía; además, el pago de impuesto predial y administración, sin que hubiese solicitado permiso o autorización a un tercero para ello.

## **2. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos procesales, entendidos como aquellos elementos que deben reunirse para poder expedir decisión de mérito, se encuentran acreditados en el presente asunto, toda vez que la actuación es adelantada ante la autoridad judicial competente para conocer la litis, conforme a la aptitud que otorga el art. 20 del C.G.P. a los Jueces Civiles del Circuito.

Además, el demandante y demandada al momento de la demanda, por el hecho de ser personas naturales mayores de edad, cuentan con los atributos de capacidad y goce de obrar en esta causa, predicados que los facultan para comparecer directamente al proceso.

De otra parte, la demanda fue presentada en debida forma, el extremo actor y pasivo están representados judicialmente por sendos abogados inscritos, hecho que satisface el requisito del derecho de postulación (art. 73 del C.G.P.).

Desde el punto de vista de la actuación, tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, por lo anterior se impone una decisión de fondo como se pasa a explicar.

---

<sup>3</sup> Archivo "10ContstacionDemanda64-85.pdf".

### 3. CONSIDERACIONES

Como quiera que en este asunto están reunidos los presupuestos procesales, y en vista de que no está en tela de juicio la validez de la actuación, corresponde al despacho decidir de fondo el *sub lite*, el cual será resultado del análisis de los hechos, el acervo probatorio recaudado en su conjunto y de forma individual con apego a las reglas de la sana crítica y experiencia.

En el caso de estudio, surge como problema a estudiar, tal como se determinó en la fijación del litigio, si el demandante Hugo Fernando Moreno Contento acreditó todos y cada uno de los presupuestos axiológicos que se requiere para la reivindicación de los predios de su titularidad, ello en cara del estudio de las excepciones de méritos que formuló la demandada.

Por sabido se tiene que, al tenor del artículo 946 del Código Civil, consagra que “[l]a acción reivindicatoria o acción de dominio es la que tiene el dueño de la cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”; en complemento, el canon 950 de la misma codificación dispone que “[l]a acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”.

La jurisprudencia tiene decantado que, para el buen éxito de esta clase de asuntos, le corresponde al demandante demostrar la concurrencia de los elementos de “1) el derecho de dominio en el demandante, 2) la posesión del demandado, 3) la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada pro indiviso sobre una cosa singular”<sup>4</sup>.

En relación con el primer presupuesto, se allegó copia auténtica de la diligencia de remate celebrada por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso hipotecario de Ahorramas Corporación de Ahorro y Vivienda contra Daniel Humberto Nariño Díaz, celebrada el 28 de agosto de 1996<sup>5</sup>, en donde se resolvió adjudicar, el pleno dominio y posesión al señor Hugo Fernando Moreno Contento los inmuebles distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20081124 y 50N-20081103, vista pública que fue aprobada mediante auto del 17 de septiembre de esa anualidad<sup>6</sup>, providencias judiciales que fueron debidamente inscritas, tal como se constata en las anotaciones números 12 y 10, respectivamente (artículo 2, Ley 1250 de 1970), según se desprende de los certificados de tradición allegados con el libelo genitor de la contienda<sup>7</sup>, Además, fue aportado, como título antecedente, la escritura pública 2641 de 12 de junio de 1992 de la Notaría 35 de Bogotá, a través de la cual Daniel Humberto Nariño Díaz compró los inmuebles.

De otro lado, la posesión “es la tenencia de una cosa determinación 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 personas que la tenga en lugar y a nombre de él. (...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (artículo 762 del Código Civil).

En ese sentido, el órgano de cierre de esta especialidad, tiene dicho que:

*“Conforme a lo señalado por la Corporación, es evidente que el Código Civil destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo*

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1833-2022. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

<sup>5</sup> Folios 5 a 8 del archivo “05SubsanacionDemanda43-51.pdf”

<sup>6</sup> Folios 9 y 10, *ibidem*

<sup>7</sup> Folios 8 a 18 del archivo “01EscritoDemanda1-39.pdf”.

762 establece que 'la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño', con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa' (G. J., t. CLXVI, pag. 50)" (CSJ, SC del 21 de junio de 2007, Rad. n.º 7892; se subraya)<sup>8</sup>.

Frente a este punto en cuestión, el actor informa que la demandada entró en el año 2001 al predio por un acto de tolerancia, por cuanto permitió su ingreso por petición de la señora María Fanny Rodríguez [su suegra y hermana de encartada] y sólo a partir de junio de 2017, es que se puede considerar poseedora la convocada.

Empero, la demandada se opuso a la reclamación del señor Moreno Contento, alegando su condición de poseedora por tiempo superior de 24 años, por haber recibido el inmueble de su hermana María Fanny Rodríguez Ávila, a quien le canceló la suma de \$40.000.000,00 por concepto de la compra de los derechos reales de dominio, ejerciendo posesión desde finales del año 1997 de manera ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno.

Hecho que fue reiterado por la demandada en su interrogatorio, cuando se le cuestionó la forma en que ingresó al inmueble, contestando "*en el año 1997 y se lo compré a mi hermana Fanny, porque estaba en proceso de divorcio, entonces pues ella me dijo que estaba rematando un apartamento, entonces le dije bueno cuál es el valor y negociamos y desde el año 96 como finalizando y como comenzando el 97 con exactitud, no recuerdo la fecha*"<sup>9</sup>, más adelante se le indagó cuánto fue el valor de esa negociación, indicando que había sido la suma de \$40.000.000; acuerdo que, fue celebrado de forma verbal y, que la entrega de la heredad fue realizada por el señor demandante, en la portería y, desde dicha fecha [1997], reside como dueña, en compañía de sus dos hijas. Además, siempre se ha encargado por cancelar los servicios públicos domiciliarios e impuesto predial, sobre estos últimos, advirtió que desde hace 3 – 4 años no los sufraga en razón a que no le generan el correspondiente recibió, desconociendo quien los paga. A parte, refirió que ha realizado varias mejoras, tales como cambio de piso, tubería, remodelación de baños, cocina.

De la anterior declaración, se acredita la posesión de la contradictoria procesal, la cual no fue desvirtuada en el curso del litigio, por el contrario, en apreciación a las demás pruebas recaudadas, se constata que Aura Mary Rodríguez Ávila ha detentado la cosas con los elementos clásico de *corpus* y *animus*, como quiera que en la actualidad tiene el poder material del inmueble, acompañado con la intención de comportarse como señora y dueña de éste, sin reconocer dominio ajeno, por cuanto en las actuaciones judiciales, como lo es, la prueba anticipada, el juicio de comodato que ha adelantado el actor, en aquellos asuntos, la demandada siempre ha desconocido la calidad de tenedora que alega el extremo pasivo, pues siempre ha reiterado que ingresó a la vivienda por una presunta negociación que realizó con su hermana y por ello, considera ser poseedora.

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1258-2022. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

<sup>9</sup> Minuto 01:07:45 del archivo "22Expediente202100004Audiencia372CGPParte2"

Ello a pesar de que la testigo María Fanny Rodríguez Ávila, hizo referencia a la calidad de tenedora de la demandada, por cuanto comenzó su relato diciendo que “él [Hugo Fernando Moreno] *tenía un apartamento, tiene un apartamento que hace mucho rato que a él le hicieron los papeles y todo, entonces ese apartamento lo tenía desocupado y entonces ella me dijo, mi hermana Aura hermana estoy recién separada no tengo donde vivir ni nada, dejé ahí, pero mi hija y yo no tengo nada, si acaso de pronto mi yerno, que tiene un apartamento; de pronto de lo pueda prestar mientras tanto usted consigue un apartamento para donde irse. Entonces yo le comenté a mi yerno y me dijo claro sumerced (...)*”<sup>10</sup>. Agregó que en varias ocasiones le requirió a la enjuiciada para que entregara el predio, por cuanto no quería problemas con el demandante y su hija Jacqueline y ante la reticencia de la convocada, acudió a su difunta madre, quien también realizó dicha petición a la señora Aura Mary Rodríguez.

Igualmente, cuando se le cuestionó si había existido alguna negociación entre ella y la enjuiciada, en punto a la compra de los bienes inmuebles objeto de controversia, negó dicho convenio verbal, en tanto su intervención se limitó a implorar ante su yerno [demandante], le entregara las propiedades a título de tenencia mientras superaba su situación económica y personal, entrega que se materializó con las correspondientes llaves hacía el año 2000, aproximadamente.

Clara Natalia Rodríguez Ávila, refirió que le constaba que su hermana Fanny había intercedido con el demandante para que le dejara el apartamento a su pariente Aura Mary Rodríguez, desconociendo si existió contrato alguno, así como quién cancela administración, servicios públicos e impuestos, puesto que lo poco que sabe es por comentarios de su familiar, es decir, la suegra del actor.

Por otro lado, Nancy Romain Matías Fernández, quien dijo haber trabajado aproximadamente ocho años con María Fanny Rodríguez, es decir, desde el año 2012, como asistente administrativa; cuando se le indagó respecto de los hechos que le constaba sobre el asunto en litigio, refirió que el demandante en varias ocasiones había asistido al local de su patrona, para “*pedirle el favor que intercediera para que doña Aura le devolviera un apartamento de propiedad de él*”. Asimismo, expuso que canceló el impuesto predial de los años 2017-2018 y que, en ocasiones, por petición de su empleadora o del gestor, se comunicaba con la administración de los predios de lid, para efectos de obtener información del estado de los mismos.

La testigo Blanca Jacqueline Parra Rodríguez, esposa del actor, relató básicamente que, el demandante había adquirido los predio por adjudicación de un remate, no recordando en qué fecha fue; que su tía ingresó al predio por autorización del señor Hugo Fernando Moreno, por cuanto Aura Mery Rodríguez se había divorciado y no tenía un lugar donde vivir, entonces ella junto con su madre [Fanny Rodríguez Ávila], le solicitaron al convocante le permitiera a la demandada residir en el apartamento; sin embargo, a pesar de haberle requerido en muchas oportunidades de forma verbal la restitución, si obtener fruto alguno, su cónyuge se vio obligado en iniciar el juicio de marras. Además, cuando se le cuestionó respecto de quien asistía a las reuniones de asamblea, refirió desconocer puesto que el año anterior a su declaración trató de ingresar y fue rechazada en razón a que estaba conectada la convocada; también que sospechaba que su familiar era quien cancelaba los servicios públicos.

---

<sup>10</sup> Minuto 01:53:33 del archivo “49Grabacion202100004Art373CGPParte1.mp4”.

Así mismo, se recaudó la declaración del señor José miguel Gómez Gallo, quien al indagársele si conocía al gestor, manifestó que sí por cuestiones laborales y que por esa circunstancia tenía conocimiento de cómo fue la entrega de las propiedades aquí reclamadas a la demandada, quien por cierto no ha procedido a restituir dichos inmuebles al actor, a pesar de haberle requerido para tal fin.

Declaraciones que resultan ser insuficientes para desvirtuar la calidad de poseedora de Aura Mary Rodríguez Ávila, como quiera que bien sabido es que si el demandado acepta ser el poseedor del bien objeto de controversia, en principio, esa expresa admisión es suficiente para tener por establecido el requisito estructural de la acción reivindicatoria, y con mayor razón sí, con base en ese reconocimiento, propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva, conforme lo acotó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC4046-2019:

***“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho supuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176). [3: Igualmente, en SC2551-2015, la Corte reiteró: “si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. (Cas. Civil Sent. 003 de 14 de marzo de 1997, reiterada en Sent. de 14 de diciembre de 2000 y sustitutiva de 12 de diciembre de 2001. Y en el mismo sentido cas. civ. de 16 de junio de 1982; CLXV, 125; de 25 de febrero de 1991; de 8 de febrero de 2002, exp. 6578; de 9 de noviembre de 1993).”]*** (Negritillas del Despacho).

Es más, para reforzar la posesión de la demandada, se tiene que la testigo Adriana Ivonne Ayala Rodríguez, quien por cierto es hija de la demandada y comentó vivir en el apartamento objeto de controversia hace aproximadamente 26 años, en razón a la compra que realizó su señora madre a su tía María Fanny Rodríguez; posterior, describió las dependencias, refirió que se habían cambiado pisos, pues anteriormente era una alfombra, se instaló baldosa en las habitaciones, pintura, se arregló las tuberías, cambio de sanitarios, techos, se construyó un estudio, mejoras realizadas por la demandada, quien a propósito es la que asiste a las asambleas que realiza la copropiedad donde están ubicados los predios.

Por otro lado, Diana Carolina Ayala Rodríguez, quien es la otra descendiente de Aura Mary Rodríguez Ávila, dijo vivir de forma intermitente en la vivienda a reivindicar, siendo su estadía de forma continua *“hace como cuatro años”*; persona que dijo distinguir al promotor por ser el marido de su prima Blanca Jackeline Paz. Acto seguido, cuando se le preguntó quién era la propietaria de la heredad refirió que su madre, siendo la única dueña comoquiera que desde su ingreso nadie le ha

reclamado por la cosa; aunado, es la persona que se ha encargado por la conservación de la casa, para lo cual ha realizado las mejoras pertinentes.

De igual manera, se escuchó la declaración de Laudith Cecilia Uribe Moreno, manifestó conocer a la demandada desde el año 2007, por su trabajo como operaria de servicios generales del conjunto residencial Ático del Norte, lugar donde vive la señora Rodríguez Ávila, quien a propósito refirió que su apartamento era el 303 de la torre 7 y lo habitaba junto con sus dos hijas [Adriana y Carolina]; persona a quien se le requirió para que informara lo que le constaba respecto de los hechos de la demanda, frente a lo cual informó que en las asambleas de la copropiedad a la única que ella observaba era la demandada, actuando en calidad de propietaria. Aunado, refirió que trabajó en la unidad hasta abril del año 2018 y durante toda su estadía nunca observó que alguna autoridad hubiese ido a reclamarle la propiedad a Aura Mary.

En este punto, debe precisarse que si bien es cierto que el extremo activo tachó de sospechosas a las testigos Adriana Ivonne y Diana Carolina Ayala Rodríguez, por ser hijas de la demandada, dicha alegación no resulta ser suficiente para desechar sus aseveraciones, sino que impone un mayor rigor al efectuar su análisis, máxime cuando sus declaraciones son claras, coherentes y concordantes con los demás medios persuasivos, aunado a que tienen de forma directa, conocimiento de los actos posesorios de la señora Aura Mary Rodríguez Ávila, debiendo concluirse que sus manifestaciones ofrecen credibilidad al Despacho, lo que se estudió y decidió, precisamente con la autorización que precisa la norma 211 inciso 2º., parte final del C.G.P., al tenerse como testigos de excepción, y de acuerdo con las circunstancias de este caso en concreto.

De manera específica, la jurisprudencia del órgano de cierre en materia civil explicó, recientemente, que la sola tacha no es suficiente para desechar la versión del declarante:

*“La tacha de sospecha, la parcialidad del testigo (ahora en el marco del artículo 211 del Código General del Proceso), por sí, al afectar ‘su credibilidad o imparcialidad’ por razones de parentesco, dependencia, sentimiento o interés, que ha de formularse con expresión de los motivos en que se funda y se analiza en el momento de fallar, no es suficiente para menguar la fuerza demostrativa de un testimonio. De esa sola circunstancia, sin más, no cabe inferir que el testigo faltó a la verdad”<sup>11</sup>.*

Tampoco hay duda del cumplimiento del requisito que los bienes reclamados sean cosas singulares, conclusión que se arriba de la sola descripción de la demanda, en donde se hizo contener que se trataba del apartamento 303, interior 7 y el garaje 184, distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20081124 y 50N-20081103, ubicados en la calle 135 No. 58 A-47 de este Distrito Capital. Luego, es nítido, entonces, que los predios que se solicitan sean entregados por el actor corresponden a un cuerpo cierto, los cuales, al ser de dominio privado y encontrarse en posesión de un particular, son susceptibles de ser reivindicados, que se reafirmó precisamente al contestarse la demanda, no desconocidos.

Ahora, en cuanto a la última exigencia, esto es, identidad del bien perseguido con aquél propiedad del demandante y poseído por la demandada, entendido este presupuesto a que exista plena convicción de que el bien perseguido corresponda, por una parte, al que es propiedad del gestor de la controversia y, por otra, al aprehendido materialmente con señorío por el convocado a entregarlo.

---

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC-3535-2021. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Frente a tal aspecto, está establecido que *“surge la totalidad libertad probatoria con que cuenta el demandante para acreditar tales circunstancias y la amplitud de parámetros que sirven para su verificación, como son, en tratándose de inmuebles, la nomenclatura urbana, los linderos, la ubicación, la extensión superficiaria, las características del bien, por solo señalar algunos”*<sup>12</sup>.

Por virtud de lo anterior, obra en el *dossier* la escritura pública 2461 del 12 de junio de 1992, otorgada en la escritura Notaría 35 de Bogotá, instrumento que establece los linderos generales como específicos de los predios a reivindicar, sin que resulte necesario realizar la transcripción de los mismos, en aplicación a lo consagrado en el artículo 83 del C.G.P. *“[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”*; legajo que no fue revertido de falso, lo que implica que se presume su autenticidad (canon 244 *ibídem*).

Conforme a lo expuesto, se tiene satisfechos todos y cada uno de los presupuestos estructurales de la acción de dominio, motivo por el cual se colige su prosperidad, por ende, se procede el estudio de los mecanismos defensivos aducidos por la demandada, los cuales serán estudiados de forma conjunta por tener los mismos argumentos, esto es, que no se puede desconocer que Aura Mary Rodríguez Ávila fue quien facilitó el dinero para adquirir los predios en contienda en la diligencia de remate que adelantó el Juzgado 8 Civil del Circuito de esta ciudad, vista pública en donde se le adjudicó las heredades al actor; aunado a la falta de interés de Hugo Fernando Moreno Contento para solicitar la reivindicación ante los actos de posesión que ha ejercido la convocada durante aproximadamente 24 años, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida.

Para abordar las excepciones de la demandada, sea lo primero en indicar que cuando se alega que la posesión tiene una fuente contractual, la Corte Suprema de Justicia, tiene dicho que:

*“Esto debido a que, si bien se acepta que «la pretensión reivindicatoria [se] excluye de suyo [en] todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor»; esto únicamente es dable «[c]uando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento» (negrilla fuera de texto, SC, 12 mar. 1981, GJ 2407).*

*Por el contrario, «si el dueño no ha celebrado negocio jurídico alguno en cuya virtud la posesión del bien que se reivindica haya pasado a los demandados, la tesis expuesta no tendrá cabida aunque en el contexto que le corresponde siga siendo jurídicamente correcta. En efecto, no existirá entonces un contrato que vincule al actor con los demandados, y, por consiguiente, para aquel la pretensión será extracontractual, mientras que éstos no podrán hacer valer contra el dueño, como causa para vedar la reivindicación, un acto celebrado con persona distinta, porque esto lo impide el principio de la relatividad de los contratos» (SC, 5 ag. 2002, exp. n.º 6093)”*<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2122-2021.

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3540-2021. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

En aplicación de la jurisprudencia en cita, sin mayor elucubraciones, emerge de forma cristalina que, el argumento de haber entrado en posesión la demandada por una presunta compra que realizó de los predios aquí reclamados, toda vez que canceló por ellos, la suma de \$40.000.000,00 a su hermana Fanny Rodríguez Ávila, no resulta ser suficiente para truncar las pretensiones del demandante, por cuanto dicho convenio no fue celebrado con Hugo Fernando Moreno Contento, tal como está probado de la misma declaración de la convocada y el demandante; además, nótese que dicho acuerdo no está demostrado en el entendido de que no consta por escrito ni mucho menos existe una providencia judicial debidamente ejecutoriada que lo haya declarado; aún más, el mismo fue negado por la señora Fanny Rodríguez, quien al indagársele sobre el mismo fue contundente en afirmar que nunca existió, pues nunca llegó en tales términos con Aura Mary Rodríguez, en tanto que, solo intercedió por ella ante con su yerno [gestor], para que le prestara el apartamento para que viviera allí, por cuanto que para esa fecha no tenía un lugar de residencia debido a su ruptura marital.

Se descarta también, las alegaciones en punto a la presunta falta de interés jurídico y la falta del derecho sustancial por parte del demandante, por cuanto la legitimación por activa está satisfecha una vez se acredite el *dominium*, por medio de un título inscrito (artículo 950 C.C.), presupuesto probado en el *sub judice*, conforme quedó analizado líneas atrás.

Además, la acción reivindicatoria no es susceptible de extinguirse como consecuencia del mero paso, ya sea por caducidad, ora prescripción, toda vez que por ser inmanente al dominio, lo que implica que el derecho de titularidad subsista, por cuanto *“la mera pasividad del titular (...), no acarrea, per se, la pérdida de la potestad dominical, pues tal circunstancia sólo puede tener ocurrencia si una persona distinta al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión, al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley. (...). Es decir, mientras el propietario mantenga su condición de tal, lo que depende, se reitera, de que otra persona no se haya hecho al dominio en la forma indicada, aquel está asistido de la facultad de perseguir el bien del que es dueño y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual cuenta siempre con la acción reivindicatoria, prerrogativa que, por ende, no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercitado tal potestad en cierto período de tiempo, sino solamente como consecuencia de la pérdida del derecho de propiedad, porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión”*<sup>14</sup>.

Entonces, la excepción alegada, pese hacer referencia a la presunta pérdida del derecho del demandante para demandar, analizada en detalle, en verdad alude es la extinción del derecho de dominio del actor, por haber estado los bienes en disputa en posesión de la demandada, durante el tiempo y las condiciones exigidas por la ley, para que se haya radicado en su cabeza la propiedad de los mismos.

Por ello, al realizar una valoración objetiva, bajo los principios de la experiencia y la sana crítica del arsenal probatorio recaudado, es necesario reiterar que Hugo Fernando Moreno Contento se hizo a la propiedad del apartamento 303 y del garaje 184, distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20081124 y 50N-20081103, ubicados en la calle 135 No. 58 A-47, interior 7, de esta ciudad, en el año 1996, por adjudicación de remate celebrado y aprobado por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Bogotá, mediante auto del 17 de septiembre de esa anualidad, decisión debidamente registrada.

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 22 de julio de 2010. Rad. No. 2000-00855-01, reiterada en la sentencia SC2122-2021.

Que la demandada ingresó a los referidos predios por expresa autorización y consentimiento por el actor, quien se los entregó a título de tenencia mientras superaba sus carencias personales, puesto que si bien es cierto que el extremo pasivo alegó que su entrada obedeció a un presunto negocio celebrado con la señora Fanny Rodríguez Ávila, lo cierto es que el mismo no fue aceptado por la presunta vendedora, ni mucho menos se probó la existencia del mismo mediante prueba sumaria, en tanto la misma manifestación de la convocada no resulta ser suficiente para dar por cierta tal afirmación, en tanto existe un precepto legal en derecho el cual es que nadie puede fabricarse su propia prueba.

No obstante, como quedó decantado, no existe duda que con el paso del tiempo Aura Mary Rodríguez Ávila, empezó a detentar la cosa con el *animus* y *corpus* de propietaria, realizando actos de señora y dueña en tal calidad, pero dicha condición para este Despacho, solo surgió después del 22 de junio de 2017, conforme se probó con la prueba extraprocesal, interrogatorio de parte, que se adelantó ante el Juzgado 31 Civil Municipal de esta ciudad, bajo el radicado de consecutivo 2017-412, vista pública en donde se le preguntó si reconocía a la señora Fanny Rodríguez como propietaria de las heredades objeto de esta controversia, respondiendo: *“sí. Si claro porque fue con ella, es mi hermana y con ella se hizo todo, ósea no, pues tengo que reconocerla que fue, que ha sido pues, ella lo tomó en un remate”*<sup>15</sup>. Declaración que debe ser considerada una confesión y que presta mérito probatorio a voces del artículo 184 del rito procesal.

De ahí que, desde el 23 de junio de 2017 a la fecha de presentación de la demanda inaugural de esta controversia, 18 de diciembre de 2020<sup>16</sup>, sólo habían transcurrido algo más de tres años, lapso de tiempo insuficiente para adquirir el dominio de las propiedades en disputa, a través de la usucapión.

Así las cosas, ante el fracaso de las excepciones aducidas por la accionada, está llamado a buen suceso las prestaciones mutuas, advirtiendo que al tenor de lo dispuesto en el artículo 961 del Código Civil<sup>17</sup>, se ordenará a la demandada restituir los predios sobre los cuales versó la acción, cuya descripción aparece en el libelo introductorio y en la escritura pública 2461 del 12 de junio de 1992, otorgada en la escritura Notaría 35 de Bogotá, con todas las cosas que hagan parte de estos, según el precepto 962 *ejúsdem*, para lo cual se le concederá el término de diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

De otro lado, en cuanto a la pretensión de frutos, la regla 964 de la misma obra en comento, reza:

*“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.*

*El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”.*

<sup>15</sup> Minuto 12:32 del archivo “CP\_0622155950846.wmw” de la carpeta “31ExpedienteJ35cmpa”.

<sup>16</sup> Archivo “02ActaReparto 24701 F 40.pdf”

<sup>17</sup> Artículo 961 C.C.: “Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella; y si la cosa fue secuestrada, pagará el actor al secuestre los gastos de custodia y conservación, y tendrá derecho para que el poseedor de mala fe se los reembolse”.

En el *sub judice*, no se demostró la mala fe de Aura Mary Rodríguez Ávila, pues la misma se entiende que persiste conforme a la regla del numeral 2 del artículo 2531 del Código Civil, en cuanto dispone que “*se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio*”; además, no está probado que la posesión de la demandada hubiese sido violenta, toda vez que ésta ingresó a los predios por expresa autorización del convocante.

Por consiguiente, la señora Rodríguez Ávila solo está obligada a restituir los frutos percibidos o, los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, a partir de la fecha en que fue notificada de esta causa, 11 de mayo de 2021.

Sin embargo, dentro de las presentes diligencias no existe prueba conducente y pertinente que permita tener por probado la suma que el actor solicita a título de frutos (artículo 206 del C.G.P.), en tanto que si bien pidió \$122.622.840,00, en aplicación de lo dispuesto en el canon 18 de la ley 820 de 2003, esto es, el uno por ciento (1%) del valor catastral de los predios; lo cierto es que, tal método no puede ser tenido en cuenta para efectos de la cuantificación de los emolumentos en comento, primero porque no es un medio suasorio establecido en el ordenamiento jurídico y segundo, por cuanto no se realizó una liquidación mes a mes, ni mucho menos se aplicó el IPC anual, para obtener un valor diferente cada anualidad y de esta manera totalizar el producido por año.

Se añade a lo anterior, tampoco está probado que la demandada lo haya arrendado, para partir de aquella negociación y proceder con la liquidación pertinente. Además, luce notoriamente contradictorio el juramento estimatorio, pues pese que allí se dijo que se solicitaba los arriendos generados por los inmuebles a partir de junio de 2017, los mismos se liquidaron a partir del año 2020.

Por lo anterior, ante la ausencia de material probatorio para determinar el monto de los frutos que debería restituir la demandada a la actora, se negará los mismos (artículo 167 del C.G.P.).

En complemento, no hay lugar a proveer sobre restituciones debida por razón de deterioros (art. 963 C.C.) o, por conservación de la cosa (art. 965 *ib*), ni sobre mejoras (arts. 966 a 968 *ib*), toda vez que nada se alegó y, mucho menos están acreditadas.

Por último, se condenará en costas a la parte demandada ante el fracaso de su defensa, conforme lo dispone el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil Circuito de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: NEGAR** la tacha de sospecha, formulada por el demandante, en relación con las señoras testigos Adriana Ivonne y Diana Carolina Ayala Rodríguez.

**SEGUNDO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito que la demandada Aura Mary Rodríguez Ávila, elevó que denominó “*falta de dominio por compraventa*”, “*extinción de derechos por falta de interés jurídico*”, “*falta de derecho sustancial por parte del demandante en la causa*”, “*pérdida del derecho sustancial por falta de actos de señor y dueño*”, “*inexistencia de la causa petendi*”, de acuerdo con lo considerado en esta decisión.

**TERCERO: DECLARAR** que pertenece al demandante **Hugo Fernando Moreno Contento** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.270.563, el dominio pleno y absoluto de los predios distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20081124 y 50N-20081103, apartamento 303 y garaje 184, ubicados en la calle 135 No. 58 A-47, interior 7, de esta ciudad, conforme la descripción que se hizo en la demanda y la escritura pública 2461 del 12 de junio de 1992, otorgada en la escritura Notaría 35 de Bogotá.

**CUARTO: ORDENAR** a la demandada Aura **Mary Rodríguez Ávila** restituya a **Hugo Fernando Moreno Contento**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, los bienes raíces mencionados en el numeral anterior, con todo lo que forma parte de estos, o se repute como inmueble en conexión con el mismo.

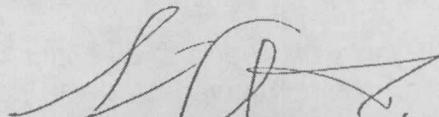
**QUINTO:** En caso que no se proceda con la entrega voluntaria de la demandada, se procederá a comisionar a los Jueces Civiles Municipales, Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de esta ciudad y/o al Alcalde de la Localidad, para que realicen la entrega real y material de los predios a reivindicar al demandante, para lo cual, en su momento procesal oportuno, se deberá librar el correspondiente despacho comisorio con los respectivos insertos de ley.

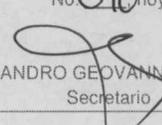
**SEXTO: NEGAR** las demás pretensiones no contempladas en los numerales que anteceden.

**SÉPTIMO: ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar que se adoptó dentro del presente proceso; ofíciase.

**OCTAVO: CONDENAR** en costas en esta instancia a la demandada. Inclúyase por concepto de agencias en derecho la suma de \$3.000.000.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

  
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**  
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 010 hoy 17 3 FEB 2023
 ALEJANDRO GEOVANNY SALINAS Secretario