



JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
CRA. 10 #14-33 PISO 16 ED. HERNANDO MORALES – TEL. 283 22 47 -
cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	11001400303920200052300
Asunto:	Reivindicatorio
Demandante:	Macate Sociedad en Comandita Simple
Demandados:	José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez.
Objeto de Decisión	Sentencia Primera Instancia.

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes:

ANTECEDENTES

La sociedad Macate S en C.S, a través de apoderado judicial, promovió proceso verbal declarativo para que previos los trámites legales dispuestos en el artículo 375 del CGP se declare que pertenece a Macate SCS, el dominio pleno y absoluto del bien inmueble identificado como Casa No. 237 del Conjunto Residencial Porvenir Reservado Casas 1 – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 50 Sur No. 98B - 67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40493727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, CHIP AAA0202YNOM y Cédula Catastral 004630390100101237. Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a los demandados José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez a restituirle el bien inmueble descrito previamente y se les condene al pago de los frutos naturales o civiles percibidos sobre el bien inmueble objeto de reivindicación, desde el seis (6) de febrero de 2013, hasta que se efectuó la entrega real y material del inmueble objeto de litis, así como a las costas procesales.

Como sustento de sus aspiraciones relató la sociedad demandante que adquirió pleno dominio y titularidad del bien inmueble identificado como casa No. 237 del Conjunto Residencial Porvenir Reservado Casas 1 – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 50 Sur No. 98B - 67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40493727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, chip AAA0202YNOM y Cédula Catastral 004630390100101237, mediante compraventa celebrada con Nelsy Loyola Carreño Cardona, elevada a la escritura pública No. 278 del seis (6) de febrero de 2013 otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada y visible en la Anotación No. 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40493727. Que la anterior propietaria del predio, Nelsy Loyola Carreño Cardona, obtuvo su titularidad mediante compraventa instrumentada en la escritura pública No. 466 del veintiséis (26) de enero de 2008 otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, quien constituyó gravamen hipotecario en la escritura pública No. 466 del veintiséis (26) de enero de 2008 otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, a favor del Banco Davivienda S.A.

Agrega la Sociedad demandante que no ha enajenado, no tiene prometido en venta el inmueble objeto de reivindicación, ni ha realizado ningún acto que modifique los derechos con los que cuenta, por consiguiente, se encuentra vigente el registro que le otorga titularidad a Macate

Sociedad En Comandita Simple. Asegura, además, que desde la adquisición del bien inmueble objeto de reivindicación ha realizado el pago de los impuestos prediales y gravámenes de valorización que se han causado por el predio.

En la demanda también se reseña que la sociedad demandante se encuentra privada de la posesión material del bien inmueble objeto del litigio, pues el mismo actualmente está poseído por los demandados José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez, quienes, asegura la parte demandante, son poseedores de mala fe del bien inmueble objeto de la reivindicación desde el año 2019 dado que nunca han detentado justo título e ingresaron al inmueble con un título de mera tenencia.

Relatan que para la recuperación del predio, el veinticuatro (24) de enero del año 2017, Macate Sociedad En Comandita Simple radicó demanda con acción reivindicatoria en contra de los señores José Sigifredo Pachón y María del Carmen Pachón, la cual correspondió al Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado No. 11001400303220170008200, sin embargo tal proceso resultó desfavorable a sus aspiraciones al no haberse aportado con el escrito de demanda todos aquellos títulos traslativos de dominio que dieran cuenta de las titularidades anteriores a la alegada para reivindicación y posesión. Allí también se declaradas no probadas las excepciones de los demandados. (Documento digital 02-Folios 01 al 19 y documento digital 07 expediente digital)

Actuación Procesal

Una vez subsanada la demanda fue admitida mediante providencia del 30 de octubre de 2020 (fl. 10 digital); y se ordenó correr traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio y prestar caución para decretar la medida solicitada.

Los demandados, José Sigifredo Pachón Rodríguez y María Del Carmen Pachón Rodríguez, se tuvieron por notificados por aviso mediante auto del 26 de octubre de 2021, quienes contestaron demanda dentro de la oportunidad legal (fl.21 digital) presentaron oposición a las pretensiones, aceptaron los hechos 01, 03, 04, 07, 12, 16 y 17, parcialmente los hechos 2°, 8° y 9°, 10° 11°, 15° y los demás dijo no ser ciertos. Fundamentaron su defensa en que desde el año 2008, empezaron a ejercer posesión sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria No. 50S-40493727, (materia de litigio) acto que se originó mediante “*Contrato De Compraventa*”, que realizó la señora *Nelsy Loyola Carreño Cardona, Al Señor Juan Antonio Pachón Rodríguez* (q.e.p.d) quien como contra prestación realizó el pago del valor acordado entre ambas partes, sin embargo este último falleció días después de la compraventa por lo que no fue posible perfeccionar el acto de registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del mencionado inmueble, continuando así la titularidad del bien en favor de las señora *Carreño Cardona*, (propietario inscrito), pese a que la posesión ya estaba en cabeza de los demandados, quienes afirman ingresaron de buena fe el día 23 de octubre del 2008, en virtud del acto jurídico realizado por su hermano Juan Antonio, y que desde ese momento han poseído con la firme convicción con todas las calidades de señor y dueño y que ha continuado en el tiempo por más de 12 años. Proponen como excepciones: “*la prescripción adquisitiva, carencia de derecho, posesión probada por más de 10 años suficiente para decretar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio por parte de los demandados, carencia absoluta de derecho a efectos de la pretensión de pago de frutos civiles, objeción de determinación de frutos, reconocimiento de mejoras, extinción del derecho que se pretende sea reconocido en razón de su prescripción, cosa juzgada*”.

También propusieron en escrito separado la excepción previa de “*pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*”, la que fue resuelta de manera desfavorable a los demandados mediante auto del 10 de agosto de 2022.

Pruebas

En audiencia llevada a cabo el 20 de febrero de 2023 se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas y se practicó el interrogatorio de oficio y de parte de los demandados y el representante legal de la sociedad demandante. Además de las documentales aportadas por las partes, se decretó los testimonios de los señores *Yesid Reyes Ramírez, Mayerly Méndez Alvarado, Aura María Quimbaya, Luz Stella Céspedes e Ingrid Evelin Zambrano Sierra*, y se decretó como prueba trasladada la totalidad de las pruebas practicadas dentro del proceso 2017-0082 del Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá.

Mediante audiencia celebrada el 18 de julio de 2023 se agotaron las etapas previstas en el artículo 373 del CGP, es decir se recibieron las declaraciones de *Mayerly Méndez Alvarado, Aura María Quimbaya, Luz Stella Céspedes e Ingrid Evelin Zambrano Sierra*, se escucharon las alegaciones de las partes y se profirió el sentido del fallo. (Fl. 32 y 33)

Problema Jurídico

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si la parte demandante logró cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se ordene la reivindicación del inmueble objeto de controversia, es decir i) el derecho de dominio en cabeza del demandante, ii) posesión material del bien en los demandados iii) que se trate de cosa singular o cuota de la misma, iv) identidad del bien poseído por los demandados y del cual es titular el demandante.

Además de lo anterior, debe estudiarse si las excepciones presentadas por la parte demandada, particularmente la de prescripción, están llamadas a prosperar.

CONSIDERACIONES

La acción reivindicatoria, al tenor de lo dispuesto por el artículo 946 del C.Civil, es un mecanismo concedido al dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de tal cosa sea condenado a restituirla. La jurisprudencia¹ y la doctrina han coincidido en señalar como necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria, cuatro elementos o condiciones que se han conocido como:

- a) Derecho de dominio en cabeza del actor; es decir, a quien solicita la reivindicación le corresponde demostrar su propiedad sobre la cosa, probar su derecho.
- b) Posesión material del bien en el demandado; en los términos del artículo 762 del código civil, lo cual es susceptible de acreditarse por cualquier medio probatorio.
- c) Que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma; se refiere a que la cosa debe ser determinada y cierta, de manera que sea inconfundible con otra, por lo que no es posible reivindicar universalidades jurídicas, ni las contempladas en el artículo 947 del código civil.
- d) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante; es decir, que el bien perseguido con la acción de dominio sea exactamente aquel que posee la parte demandada.

Así mismo, en la sentencia SC-776 de 2021 se consideró que *“como según el artículo 762 de la misma obra, el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, el reivindicador debe desvirtuar la presunción anotada, acreditando que es el dueño de la cosa objeto de la litis y que tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor.”*

Una vez fijados los parámetros exigidos jurisprudencialmente para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se procederá a analizar el material probatorio recaudado en el expediente para verificar el cumplimiento de estos.

¹ SC-298/2021 y SC-776 de 2021

a) **Derecho de dominio en cabeza del actor;** Para acreditar este primer requisito la parte demandante aportó la siguiente documentación:

- Escritura Pública No. 466 del 26 de enero de 2008 en la que se registra como compradora Nelsy Loyola Carreño Cardona y vendedor la sociedad Constructora Bolívar SA, por medio de la cual se realizó compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40493727 (folio 02 páginas 20 a 54).
- Escritura Pública No. 278 del 6 de febrero de 2013 compradora Macate Sociedad en Comandita Simple, vendedora Nelsy Loyola Carreño, por medio de la cual se realizó compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40493727 (folio 02 páginas 69 a 86).
- Certificado de Tradición y Libertad inherente al bien inmueble objeto del presente proceso con matrícula 50S-40493727, expedido el día 20 de agosto del año 2020 (folio digital 02 página 99) en el que se registra la siguiente información sobre la titularidad del inmueble:

Propietario Inicial: Constructora Bolívar SA

Anotación	Acto	Fecha	Vendedor	Comprador	Titular de dominio	Escritura
Propietario Inicial: Constructora Bolívar SA						
004	Compraventa	31/03/2008	Constructora Bolívar SA	Nelsy Loyola Carreño	Nelsy Loyola Carreño	466
012	Compraventa	14/03/2013	Nelsy Loyola Carreño	MACATE S en C.S	MACATE S en C.S	278

Así las cosas, con la documentación relacionada previamente la Sociedad accionante demostró que en la actualidad y desde el mes de marzo de 2013 ostenta el derecho real de dominio sobre el inmueble que reclama en reivindicación, es decir el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40493727. Así mismo, como quiera que su titularidad data de fecha posterior a la fecha de posesión alegada por los demandados (octubre 2008), cumplió con su carga procesal de acreditar la cadena de títulos que le antecieron a su titularidad, dado que aportó la escritura a través de la cual la señora Nelsy Loyola, quien fue la que vendió al demandante el inmueble objeto de controversia, había adquirido el inmueble por parte de la Constructora Bolívar SA., propietario inicial.

b) Posesión material del bien en el demandado; Respecto de la posesión material del inmueble reclamado existe la confesión de los demandados tanto en la contestación de la demanda (hechos 07 y 08) como en los interrogatorios de parte rendidos por los señores Pachón Rodríguez² quienes relataron que su hermano Juan Antonio Pachón compró el

² **Interrogatorio María del Carmen Pachón Rodríguez (minuto50:50-01:21:04 Audiencia Inicial)** Relató que su hermano Juan Antonio Pachón compró el inmueble objeto de controversia, que él le compró la casa en el año 2008 a la señora Nelsy en el mes de octubre, que el 03 de noviembre de 2008 falleció el señor Juan Antonio Pachón, pero cuando él falleció ya los había dejado instalados en la casa, que su hermano fallecido pagó 20 millones por el inmueble, y también empezaron a pagar las cuotas del inmueble, sin embargo posteriormente decidieron dejar de pagar las cuotas porque el abogado les dijo que estaban haciendo vida crediticia a la señora Nelsy y además empezaron los problemas con el inmueble porque la señora Nelsy había vendido a otra persona la casa. También relató que posteriormente hubo un problema de un secuestro, pero en esa oportunidad ganaron la posesión, que les tocó pagar una póliza y a partir de esta fecha en el 2013, les dieron la posesión. Dijo que el inmueble está arrendado hace 3 años. Aseguró que no volvió a tener contacto con la señora Nelsy Loyola, que le iniciaron una denunciada por estafa porque la señora Nelsy vendió a otra persona el inmueble y aseguran que no han iniciado proceso de sucesión; al preguntársele si han iniciado proceso de pertenencia porque "...como estamos en todas estos problemas y todos estos procesos, que mejor dicho y esta señora que ni se aparece por ninguna parte para aclarar las cosas ni nada, y ahorita salen con que los dueños son Macate S en C, nosotros mejor dicho estamos ahí como el cuento que no sabemos qué hacer porque esta señora que no pone la cara ni nada y no se encuentra por ningún lado" Afirmó que se consideran propietarios porque ella fue con su hermano Juan Antonio y vio cuando él le dio el dinero a la señora Nelsy, y allí firmaron un documento, una promesa de venta, y la señora Nelsy le entregó las llaves. Que a su hermano lo mataron y por eso no pudo terminar los documentos de la casa. Acepta que ella no aportó ningún dinero para la casa, afirma que su hermano dijo que iba a comprar esa casa para que vivieran la señora María del Carmen y José Sigifredo Pachón, que por eso se considera dueña. Acepta que el propietario o quien adquirió el inmueble fue su hermano Juan Antonio Pachón. Dijo que al principio pagaron cuotas del apartamento durante un período de 5 años aproximadamente. Aseguró que no ha pagado impuestos prediales por el inmueble. Acepta que en varias oportunidades buscó a la señora Nelsy Loyola para que les aclarara y les resolviera el tema del inmueble pero que se cansaron de buscarla. Dijo que su hermano no les formalizó una donación ni a través de ningún otro acto les entregó la posesión del inmueble. Asegura que como propietarios realizaron las mejoras al

inmueble en el año 2008 y se los entregó para que vivieran allí, que se consideran dueños y señores porque desde que su hermano les entregó el inmueble se hicieron cargo del pago de administración, recibos, cuotas, reuniones de asambleas etc., y que lo han explotado durante todo este tiempo en calidad de dueños del inmueble, dándolo en arriendo a diferentes personas.

c) Que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma; con los documentos aportados con la demanda se acreditó que la parte demandante Sociedad Macate S en C., pretende reivindicar la posesión sobre el bien inmueble identificado como CASA No. 237 del Conjunto Residencial Porvenir Reservado Casas 1 – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 50 Sur No. 98B - 67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40493727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, CHIP AAA0202YNOM y Cédula Catastral 004630390100101237, el cual se individualiza en los siguientes términos: “Esta propiedad se encuentra conformada por doscientas cincuenta y seis (256) unidades de vivienda, treinta y tres (33) parqueaderos para residentes y quince (15) parqueaderos para visitantes incluyendo dos (2) para personas discapacitadas, para un total de cuarenta y ocho (48) cupos de parqueo, además de las zonas o bienes comunes señalados en el reglamento de propiedad horizontal. El lote de terreno donde se desarrolla el Conjunto Residencial Porvenir Reservado Casas 1 – Propiedad Horizontal hace parte integrante de la Urbanización Ciudadela El Porvenir Etapa III y se alindera como se indica a continuación: Linderos Generales: manzana número mz-cinco (mz-5) ubicada en la tercera (iii) etapa de la urbanización ciudadela el porvenir con una cabida superficial de ocho mil doscientos ochenta y un metros cuadrados (8281.0000 M2). Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40467503 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur. Cedula Catastral en Mayor Extensión: 004630390100000000. POR EL ORIENTE: Partiendo del punto 559C hasta el punto 560C en línea recta y distancia de noventa y un metros (91.00m) con la vía local Calle 50 Sur (V-6) de la nomenclatura urbana. POR EL SUR: Del punto 560C hasta el punto 561C en línea recta y distancia de noventa y un metros (91.00m) con la vía peatonal Carrera 113 (V-9) de la nomenclatura urbana. POR EL OCCIDENTE: Del punto 561C hasta el punto 558C, en línea recta y distancia de noventa y un metros (91.00m) con la vía peatonal Calle 51 Sur (V-9) de la nomenclatura urbana. POR EL NORTE: Del punto 558C hasta el punto 559C o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de noventa y un metros (91.00m) con Cesión Pública (Parque) número dos (2) de la urbanización. Linderos Particulares: casa número doscientos treinta y siete (237). Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de tres niveles llamados primer piso, segundo piso, tercer piso y una cubierta en placa de concreto prevista para la construcción de un cuarto piso según se indica en los planos. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre promedio es de dos metros con veinte centímetros (2.20m) para cada piso y tiene un área total construida de treinta y nueve metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (39.53m2). Linderos horizontales primer piso: Partiendo del punto número uno (No. 1) localizado en el acceso al punto número dos (No. 2) en línea recta y distancia de cuatro metros con noventa y ocho centímetros (4.98m), con área libre común. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3) en línea recta y distancia de dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m), con la casa número doscientos treinta y seis (236). Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4) en línea recta y distancia de cuatro metros

inmueble porque se encontraba en obra gris.

Interrogatorio José Sigifredo Pachón Rodríguez (minuto 01:21:28- 01:53:33 Audiencia Inicial) Relató que su hermano realizó un negocio con la señora Nelsy, hizo un contrato en el año 2008 en el mes de octubre, la señora Nelsy les entregó las llaves, sin embargo, para el mes de noviembre de 2008 falleció su hermano y no alcanzó a formalizar el negocio de la compraventa. Asegura que desde dicha época junto con su hermana María del Carmen Pachón empezaron a pagar las cuotas del apto, la administración, que duraron pagando las cuotas por 5 años, sin embargo, en el año 2013 llegó el problema del embargo y a raíz de ese problema dejaron de pagar las cuotas, que a partir de ese año empezaron a tener inconvenientes porque aparecieron como dueños Macate S en C., pese a que ellos no conocían a esta sociedad. Afirma que denunciaron a la señora Nelsy por estafa, pues supuestamente ella no podía vender el inmueble porque se lo había dado el gobierno y además tenía una hipoteca. Aseguró que su hermano compró el inmueble en el año 2008, que él no participó en la compra del inmueble. Asegura que cuando empezaron estos inconvenientes empezaron a buscar a la señora Nelsy en Ibagué, pero nunca la encontraron. Relató que no han iniciado proceso de pertenencia. Aseguró que se considera dueño del inmueble junto con su hermana pero que si estuviera vivo su hermano Juan Antonio Pachón él sería el propietario. Aseguró que su hermano tenía otro inmueble que dicho inmueble si iniciaron una sucesión, pero por el inmueble objeto de controversia no se incluyó en esa sucesión. Afirmó que en la última oportunidad en que intentaron contactar a la señora Nelsy fue en el año 2013 aproximadamente.

con ochenta y cinco centímetros (4.85m), con la casa número doscientos treinta y ocho (238). Del punto número cuatro (No. 4) al punto número uno (No. 1) o punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada y distancia sucesivas de cincuenta y dos centímetros (0.52m), trece centímetros (0.13m), dos metros con dieciséis centímetros (2.16m), con área libre común. Linderos verticales primer piso: Cenit: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas y comunes del segundo piso. Nadir: Placa de piso al medio con el subsuelo común. Linderos horizontales segundo piso: Partiendo del punto número cinco (No.5) al punto número seis (No. 6) en línea recta y distancia de cuatro metros con noventa y ocho centímetros (4.98m), con vacío sobre área libre común. Del punto número seis (No. 6) al punto número siete (No. 7) en línea recta y distancia de dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m), con la casa número doscientos treinta y seis (236). Del punto número siete (No. 7) al punto número ocho (No. 8) en línea recta y distancia de cuatro metros con noventa y ocho centímetros (4.98m), con la casa número doscientos treinta y ocho (238). Del punto número ocho (No. 8) al punto número cinco (No. 5) o punto de partida cerrando el polígono, en línea recta y distancia de dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m), con vacío sobre área libre común. Linderos verticales segundo piso: Cenit: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas y comunes del tercer piso. Nadir: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas y comunes del primer piso. Linderos horizontales tercer piso: Partiendo del punto número nueve (No. 9) al punto número diez (No. 10) en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con setenta y un centímetros (1.71m), treinta y cuatro centímetros (0.34m), un metro con veintidós centímetros (1.22m), treinta y cuatro centímetros (0.34m), dos metros con cinco centímetros (2.05m), con vacío sobre área libre común. Del punto número diez (No. 10) al punto número once (No. 11) en línea recta y distancia de dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m), con la casa número doscientos treinta y seis (236). Del punto número once (No. 11) al punto número doce (No. 12) en línea recta y distancia de cuatro metros con noventa y ocho centímetros (4.98m), con la casa número doscientos treinta y ocho (238). Del punto número doce (No. 12) al punto número nueve (No. 9) o punto de partida cerrando el polígono, en línea recta y distancia de dos metros con sesenta y ocho centímetros (2.68m), con vacío sobre área libre común. Linderos verticales tercer piso: Cenit: Cubierta al medio con vacío o área libre común. Nadir: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas y comunes del segundo piso.”

d) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante; La identidad del inmueble previamente descrito se encuentra acreditada por los documentos aportados tanto por la parte demandante como por la parte demandada en su contestación, quienes alegan la posesión sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40493727, es decir el mismo objeto de pretensión de la parte demandante, y aportaron folio de matrícula inmobiliaria (folio 13ContestaciónDemanda- página 188), así como la escritura pública 466 de 26 de enero de 2008, con lo que se acredita que el bien inmueble pretendido con la demanda es el mismo poseído por los demandados. Además, también lo confirmaron los demandados en sus interrogatorios y los testigos en sus declaraciones al referir la dirección del inmueble ***“Calle 50sur No.98B-67 Porvenir Reservado casas 1 casa 237”***.

Así las cosas, para este despacho con las pruebas aportadas al plenario se encuentran plenamente acreditados los presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria, sin embargo, como el externo pasivo del litigio en su defensa alegó como medios exceptivos ***“la prescripción adquisitiva, carencia de derecho, posesión probada por más de 10 años suficiente para decretar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio por parte de los demandados”*** este despacho deberá estudiar si los demandados lograron acreditar los presupuestos necesarios para la prosperidad de sus medios exceptivos. Ahora bien, dado que las excepciones referidas previamente tienen su sustento en la prescripción, se realizará un análisis conjunto de las mismas, a través de un estudio sistemático de las pruebas recaudadas en el expediente.

e) De la excepción de la prescripción adquisitiva, carencia de derecho, posesión probada por más de 10 años suficiente para decretar la excepción de prescripción

adquisitiva de dominio por parte de los demandados.

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el «*modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*».

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una «*posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren*» (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, y sólo le basta probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531 Código Civil).

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el corpus o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el animus o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte Suprema en su Sala de Casación Civil, “*mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta*”. (Sentencia SC3727 de 2021)

Para efectos de probar dicha situación, el interesado está facultado para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (accessio possessionem), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7571 y 7832 del CC, el heredero, adquiere de pleno derecho la posesión de la herencia, al momento del fallecimiento del causante, no obstante, tal posesión no se puede equiparar a la posesión con ánimo de señor y dueño que es necesaria para adquirir por prescripción, pues en ese caso la posesión es en calidad de heredero.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-973 de 2020 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo al decantar este tema consideró que, con ocasión del fallecimiento del causante, los herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos pues esto solo se logra cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes. Además, agregó la sala que la posesión de la herencia no se predica del “corpus y el animus”, sino que el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), “aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder”.

Resaltó la Sala en esa misma jurisprudencia que, la posesión de la herencia, a diferencia de la posesión material, no vale para usucapir, porque se presume que el heredero posee el bien con ánimo de heredero, no con ánimo de dueño. Para alegar esta mutación, según la Sala, debe aparecer en forma muy clara *la interversión del título*, de posesión material hereditaria a posesión material común, demostrando que se ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno.

También se cita en esta jurisprudencia la sentencia CSJ S-025 de 1997 Rad. 4843 en la que se expone de forma clara los presupuestos que debe acreditar el heredero que pretende adquirir por prescripción un bien de la herencia:

“La posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica, pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común (de poseedor o dueño) porque, se repite, solo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien”

Teniendo claros los presupuestos que deben confluír en la prescripción, el despacho procederá a analizar los medios probatorios aportados al plenario para acreditar tal condición por parte de los demandados. En primer lugar, es claro que el bien objeto de la posesión alegada se encuentra plenamente identificado en líneas previas, ahora respecto de los actos posesorios que afirman los demandados han ejercido, se recaudaron los testimonios de los señores *Ingrid Evelin Zambrano Sierra, Mayerly Méndez Alvarado, Aura María Quimbaya y Luz Stella Céspedes* quienes afirmaron lo siguiente:

Ingrid Evelin Zambrano Sierra: (Minuto 26:40-37:40) Relató que tomó en arriendo en el inmueble ubicado en la Calle 50sur No.98B-67 Porvenir Reservado casas 1 casa 237 desde el mes de septiembre de 2017 hasta junio de 2022, para que habitaran allí sus padres, que el último canon de arrendamiento cancelado fue de \$470.000, que la persona que le arrendó el inmueble fue el señor León Dadey Pineda, quien era el encargado del inmueble. Afirmó que no conoce a los señores José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez, nunca tuvo contacto con ellos, que sabe que el señor León era el apoderado de los señores Pachón y que era el encargado del inmueble que cuando se presentaba alguna reparación o inconveniente con el inmueble el que se encargaba de las reparaciones era el señor León que siempre estuvo muy pendiente de este tipo de requerimientos. Aseguró que el canon de arrendamiento también lo pagaba al señor León Dadey y que él era quien asistía a las reuniones anuales de asamblea y consejo.

Mayerly Méndez Alvarado: (minuto 39:15-54:30) Refiere la testigo que conoce a los señores José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez porque residió en el año 2009 en la casa 237, que los señores Pachón eran los propietarios del inmueble, que con ellos suscribió el contrato de arrendamiento, les pagaba el canon de arrendamiento y a ellos les hizo la entrega del mismo. Que también fue administradora del conjunto durante los años 2019-2020 que en este período los señores Pachón Rodríguez eran quienes pagaban cuotas de administración, asistían a las reuniones, asambleas etc, pagaban las cuotas de administración. Asegura que después del año 2009 y 2010 continuó viviendo en el conjunto, pero en otro inmueble, por un espacio aproximado de 12 años. Que en el año 2018 en una reunión de la asamblea, tuvo conocimiento de que el inmueble estaba en pleito y a partir de dicha fecha el señor León Dadey se hizo cargo del inmueble como representante de los señores Pachón.

Aura María Quimbaya: (minuto 57:00-01:07:47): Señaló que conoce a los señores José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez desde el año 2011, porque llegó a vivir al conjunto Porvenir y los señores Pachón vivían al respaldo de su casa, en la casa 237. Que son vecinos, y posteriormente ellos arrendaron el inmueble. Dice que desconoce la forma como adquirieron el inmueble.

Luz Stella Céspedes: (minuto 01:19:05-01:26:27): Señaló que conoce a los señores José

Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez hace más de 20 años. Afirmó que vivió en arriendo en la casa de los demandados en el Porvenir Reservado desde el año 2011, y durante 6 meses; que los señores Pachón Rodríguez son los dueños del inmueble, que ellos nunca habitaron la casa, siempre la arrendaron. Hace esta afirmación fundada en que ellos fueron quienes firmaron el contrato de arrendamiento. Dijo que conoció al señor Juan Antonio Pachón, que era hermano de don Sigifredo Pachón. Que el señor Juan Antonio frecuentaba al señor Sigifredo.

Si bien, los testigos refieren actos posesorios ejercidos por los demandados, como arrendar el bien inmueble, participar en reuniones de asamblea, pago de cuotas de administración etc, para este despacho no es clara la calidad de poseedores de los demandados con ánimo de señores y dueños de los demandados. Ello por cuanto los mismos demandados en sus interrogatorios de parte aseguran que quien adquirió el inmueble objeto de controversia fue su hermano fallecido Juan Antonio Pachón en el mes de octubre de 2008, que cuando él firma la promesa de compraventa y paga el valor pactado, les entregó las llaves para que vivieran sus hermanos ahí pero nunca aclaran en qué calidad. Aseguran que como su hermano falleció en el mes de noviembre de 2008, ellos se consideraron dueños del inmueble porque su hermano lo había comprado, sin embargo, al preguntársele si consideraban que el dueño del inmueble era su hermano, afirmaron que, de estar vivo, aquel sería el dueño. Que ellos se consideran dueños porque su hermano lo compró y falleció, sin embargo, afirmaron que sobre dicho inmueble no se ha iniciado sucesión alguna.

Si bien el despacho sí advierte que en la actualidad los demandados ejercen su señorío como amos y dueños del inmueble, pues presuntamente se revelaron frente a la condición de poseedores como herederos del inmueble (artículo 7571 y 7832 del CC) para ejercer posesión con ánimo de señores y dueños, para este despacho no es claro cuándo se presentó la interversión del título para efectos de contar la posesión válida legalmente para adquirir por prescripción.

Ahora bien, si hipotéticamente se tomara en consideración lo resuelto en la sentencia proferida por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso 1100140030322017-00082-00, y confirmada en segunda instancia, en la que se reconoce una posesión a partir del año 2011, tampoco sería suficiente para declarar la excepción de prescripción extintiva, toda vez que para la fecha de presentación de la demanda dentro de este proceso, tan sólo acreditarían 9 años de posesión.

En tal sentido, este despacho no encuentra demostrada las excepciones de Prescripción, posesión por más de 10 años, y por ende la ausencia de causa, conforme los fundamentos expuestos previamente, y así se declarará.

Sobre los frutos solicitados.

Frente a la pretensión de reconocimiento de frutos representados en los cánones de arrendamiento, considera el despacho, tal como lo alega la parte demandada en una de sus excepciones, que la parte demandante no cumplió los parámetros dispuestos por el artículo 206 CGP para acreditar los valores alegados, máxime que la parte demandada los objetó en oportunidad, pues tal estimación carece de soporte alguno que permita tasar en debida forma los frutos alegados y reclamados desde el año 2013 al 2020.

En consecuencia, tal pretensión se negará.

Ahora bien, respecto del planteamiento de la parte demandada de reconocimiento de mejoras, el despacho considera que no es el escenario procesal pertinente para reclamar tal derecho por lo que se negará.

4. FALLO:

En mérito de expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar que a la sociedad Macate S en C.S le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado como CASA No. 237 del Conjunto Residencial Porvenir Reservado Casas 1 – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 50 Sur No. 98B - 67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40493727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

SEGUNDO. - Se ordena a los señores José Sigifredo Pachón Rodríguez y María del Carmen Pachón Rodríguez la restitución del inmueble previamente identificado a la Sociedad demandante.

TERCERO. – Se niega la pretensión de reconocimiento de frutos de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO. - Se declaran no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada denominadas “*prescripción adquisitiva, carencia de derecho, posesión probada por más de 10 años suficiente para decretar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio por parte de los demandados*”.

QUINTO. - Se condena en costas a la parte demandada en un 70% ante la prosperidad parcial de las pretensiones. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1'500.000.00. líquídense por secretaría.

La presente sentencia se notifica por estado.



DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.77**
Hoy 22 de agosto de 2023

El Secretario: Hernando Martínez Rivera

Firmado Por:

Diana Marcela Olaya Celis

Juez
Juzgado Municipal
Civil 039
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: **9e310314af663ecf5ac36cf208cbbbff3f6c45cfceb6263761a338d28eccb055**

Documento generado en 22/08/2023 04:46:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>