

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001311301120160046600

En atención al informe secretarial que antecede y a la documental aportada, se reconoce personería para actuar al abogado Eduardo Enrique Silva Lora [abogsilvalora1@yahoo.es] como apoderado judicial de las demandadas Carmen Rosa Pérez Acosta y Victoria Pérez Acosta, para los efectos del poder conferido, en consonancia con los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **d84fceb592e81edc470d57ac8e5958cd4e023ec0524f776380c3782b599c24f**

Documento generado en 12/01/2023 01:09:05 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

<i>Exp. Rad. No.</i>	<i>11001310301120190019900.</i>
<i>Clase:</i>	<i>Verbal [acción reivindicatoria con demanda de reconvención - pertenencia]</i>
<i>Demandante:</i>	<i>Martha Patricia Fuentes Reyes [demandada en reconvención]</i>
<i>Demandada:</i>	<i>Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo [demandante en reconvención]</i>
<i>Providencia:</i>	<i>Sentencia de primera instancia</i>

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso de la referencia [acción reivindicatoria con demanda de reconvención - pertenencia] en uso de la facultad conferida por el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Martha Patricia Fuentes Reyes, actuando en causa propia por ostentar la calidad de abogada, presentó acción reivindicatoria cuyas pretensiones se circunscribe a lo siguiente: (i) se declare que le pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40298072; (ii) se ordene a Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., a José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo, restituir a su favor el inmueble referido, comprendiendo las cosas que forman parte del predio y se reputen como inmueble; (iii) se declare que dicho extremo demandado debe pagar los frutos naturales o civiles del inmueble desde el momento en que inició la posesión hasta el momento en que se entregue el inmueble, tasados en la suma de \$69'600.000,00, a la fecha de

presentación de la demanda; (iv) se condene a la parte demandada al pago y restitución de los deterioros sufridos por el inmueble, que se causaron por su hecho y culpa de conformidad con el artículo 963 del Código Civil, valuados en la suma de 50´000.000,00; y (v) se condene en costas a los accionados.

2. Sirvieron como edificación fáctica de las anteriores pretensiones, los hechos que a continuación se compendian:

2.1. Matilde Gasca de González y Remigio González Rojas, compraron el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40298072, ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de esta ciudad, al Instituto de Crédito Territorial.

2.2. El mencionado inmueble consta de una casa junto con el lote marcado con el N° 19 de la Manzana 7, con cabida 123 metros cuadrados, que consta de los siguientes linderos: “Por el frente en 4 mts con la calle de la urbanización, por el fondo en 6 mts con el lote # 22 manzana 7, por un costado en 20.5 mts con el lote # 18 de la manzana 7 y por el otro costado en 20.5 mts con el lote # 20 de la manzana 7”.

2.3. El señor Remigio González Rojas falleció el 28 de noviembre de 1969 y Matilde Gasca de González falleció el 25 de octubre de 2014.

2.4. La señora Victoria González Gasca inició en el 2010 proceso de entrega del inmueble ante el Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá, con radicado N° 2010-1149, en el que se ordenó mediante sentencia la entrega del predio y se comisionó a la Inspección 8ª de Policía de Kennedy para su entrega, sin embargo, ésta no se efectuó, porque la diligencia fue aplazada, los allí demandados se opusieron y, ante el fallecimiento de la demandante el 29 de septiembre de 2013, no fue posible seguirla.

2.5. Los demandados no cumplen con los requisitos esenciales para ostentar la calidad de poseedores, no pagan impuestos ni servicios públicos domiciliarios.

2.6. En la anotación 3 del folio de matrícula, se observa que el IDU efectuó embargo del inmueble por no pago de la valorización, en abril de 2016, e iba a ser rematado. El 15 de marzo de 2016, la demandante pagó la obligación que ascendía a \$3´411.90, con el consecuente levantamiento del gravamen.

2.7. La heredera Elvia González Gasca solicitó a la Secretaría de Hacienda la caducidad de los impuestos prediales de los años 2001, 2003, 2005, 2007, 2008, 2011 y 2012, a lo cual se le dio respuesta favorable el 26 de julio de 2017, efectuando actos de señorío en su calidad de heredera de los causantes Matilde Gasca y Remigio González.

2.8. La demandante canceló los impuestos prediales de los años 2009, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018 y 2019.

2.9. Los herederos Elvia y Luis María González Gasca vendieron el derecho herencial a título universal a Martha Patricia Fuentes Reyes, mediante escritura 813 de 12 de marzo de 2016 de la Notaría 17 del Círculo de Bogotá.

2.10. El 17 de agosto de 2018, Elvia y Luis María González Gasca, mediante escritura 1279 de la Notaría 36 de esta ciudad, cancelaron el patrimonio de familia que pesaba sobre el inmueble objeto de la acción, para que, al momento de adjudicarlo por sucesión a la cesionaria, ésta no tuviera inconvenientes.

2.11. El 25 de agosto de 2017, la aquí demandante Martha Patricia Fuentes Reyes, demandó la sucesión ante el Juzgado 23 de Familia de esta ciudad, radicada bajo el N° 2017-1019, admitida el 4 de octubre de 2017, en la que se le reconoció como cesionaria.

2.12. Al referido proceso concurrieron las herederas Vivian Juliet Celis González, Shirley Dayana Celis González y Leydi Patricia Celis González, en representación de Victoria González Gasca, quienes fueron reconocidas como herederas mediante auto del 27 de abril de 2018.

2.14. Las referidas Vivian Juliet Celis González, Shirley Dayana Celis González y Leydi Patricia Celis González, vendieron el 17 de agosto de 2018 el derecho herencial a título universal, a la demandante, mediante escritura pública N° 1280 de la Notaría 36 de Bogotá.

2.15. Una vez surtidos los actos procesales correspondientes en la sucesión, el 29 de noviembre de 2018 se dictó sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación a favor de la aquí demandante y se ordenó la inscripción de la hijuela de partición y adjudicación, tal como se registró en la anotación 8 del certificado de tradición y libertad del inmueble.

2.16. La nueva propietaria gestionó en catastro su inscripción, lo cual se avizora en el certificado catastral del 1 de marzo de 2019.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda se admitió el 23 de abril de 2019, la cual fue notificada a los demandados José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo por conducta concluyente, en los términos del artículo 301 del Código General del Proceso, como se estableció en auto del 20 de mayo de 2019; Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. se notificó personalmente, por conducto de apoderado judicial, según acta del 22 de mayo de esa misma calenda.

2. José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda y propusieron la excepción de mérito de *“falta de legitimación en la causa por pasiva derivada de la condición de arrendatarios que ostenta José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo”*, toda vez que la demandante, desde el inicio indicó en su demanda que los señores José Mauricio Buitrago y Ana Rosa Anzola Sotelo son arrendatarios, incluso aportó los respectivos contratos de arrendamiento, así como la excepción que titularon *“La genérica”*.

Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., por conducto de gestor judicial, objetó el juramento estimatorio y propuso las

excepciones de mérito tituladas: *“ausencia de requisitos esenciales para la prosperidad de la reivindicación pedida; por causas varias a saber: 1.1.) título incompleto del reivindicador; 1.2.) preminencia de la posesión anterior sobre el precario dominio posterior e improcedencia de la acción reivindicatoria cuando la posesión tiene origen o causa en un contrato”, “falta de legitimación en el reclamo de los frutos y deterioros por ser anteriores a la titularidad del precario dominio del reclamante y por no existir vinculo ninguno que se lo autorice” y “prescripción extintiva de la acción de dominio y correlativa prescripción adquisitiva extraordinaria”.*

Las anteriores defensas se sustentaron, en lo ventral, en que el señor Remigio González Rojas junto con Matilde Gasca Carvajal, fueron propietarios del inmueble objeto del proceso, y tras la muerte del primero le sobrevivieron su esposa y Luis María, Elvia y Victoria González Gasca, y al fallecer la cónyuge se abrió el proceso de sucesión conjunto e intestado conforme el artículo 520 del C.G.P., pero Victoria González Gasca falleció antes de la apertura del proceso mortuario de sus padres, lo cual implicaba llevar a cabo dos sucesiones, por ser inventarios diferentes, pero la demandante, tras haber adquiridos los derechos hereditarios, abrió una sola sucesión y se hizo adjudicar lo que le habría de corresponder a Victoria; por tanto, la demandante apenas tiene efectiva y materialmente una parte de ese porcentaje, pues aún le hace falta hacerse de manera correcta a una de las partes, siendo el título reivindicador aparente e incompleto.

De igual forma, se argumentó que los hijos y esposa de Remigio González Rojas, una vez falleció éste, suscribieron con Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., el 23 de noviembre de 2002, contrato de promesa de compraventa, en la que se obligaban a transferirle los derechos herenciales que les correspondiera en la sucesión de Remigio González, la cual se obligaban a tramitar. Por su parte, Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., en posesión material del inmueble en dicha fecha, se obligó a pagar la suma de \$ 55´000.000.

Los prometientes vendedores no cumplieron con su parte, mientras Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. cumplió hasta donde pudo, pagando la casi totalidad del precio; asimismo, como quiera que la demandante solo es propietaria precaria desde el 29 de enero de 2019, carece de legitimación para reclamar frutos o deterioros antes de esa fecha, los cuales no le fueron trasferidos de ningún modo y, además, el dominio de su antecesor se hallaba prescrito por la posesión consumada desde el 23 de noviembre de 2002, ejercida por Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., por lo que la acción fue extinguida el mismo día, hora y mes en que fue consumada y nacida la prescripción adquisitiva.

3. La parte demandante se pronunció en tiempo respecto de la contestación de la demanda y las excepciones de mérito planteadas por su contraparte, oponiéndose a su prosperidad.

4. Con la contestación de la demanda, Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. presentó, a su vez, demanda de reconvención, mediante la cual pretende se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto por haber adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el bien inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40298072 y, en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula del inmueble.

4.1. Las anteriores pretensiones se fundamentaron en que: (i) los hijos y esposa de Remigio González Rojas, una vez falleció éste, suscribieron con Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., el 23 de noviembre de 2002, contrato de promesa de compraventa, en la que se obligaban a transferirle los derechos herenciales que les correspondiera de la sucesión de Remigio González, la cual se obligaban a tramitar, razón por la que la sociedad demandante en reconvención entró en posesión material del inmueble en dicha fecha y se obligó a pagar la suma de \$55´000.000; (ii) los prometientes vendedores jamás tramitaron el correspondiente proceso mortuario de su padre y esposo, respectivamente, dada la discordia patrimonial hereditaria generada entre ellos, en tanto la sociedad demandante cumplió hasta donde

pudo con las obligaciones a su cargo, pagando casi la totalidad del precio pactado, se ampliaron los plazos con el consentimiento de los prometientes vendedores; (iii) desde el 23 de noviembre de 2002 y hasta el presente, Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. ha poseído materialmente el inmueble, de forma quieta, ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo actos de constante disposición, ha realizado mejoras, desarrollado en el inmueble su objeto social, ha pagado los impuestos, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, lo ha dado permanentemente en arrendamiento, le ha legalizado y pagado los servicios públicos domiciliarios sin reconocer dominio ajeno; (iv) a partir del 10 de enero de 2006 y hasta el mes de diciembre del mismo año, por su cuenta y costo se efectuó la demolición de la casona vieja y, en su lugar, edificó una bodega en la que continuó desarrollando su objeto social; (v) ha salido avante en la defensa jurídica de la posesión, como se demuestra con las decisiones calendadas 20 de mayo de 2011 y 2 de mayo de 2013, emitidas por este Juzgado y el 10 Civil Municipal, respectivamente; y (vi) desde el último pago el 18 de febrero de 2006, Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. ha cosumado en su beneficio la prescripción adquisitiva extraordinaria prevista en el artículo 2531 del Código Civil.

4.2. La referida demanda de reconvención fue admitida el 13 de agosto de 2019, siendo notificada por estado a la demandada el día 14 del mismo mes y año, quien dentro del término legal concedido, contestó la demanda y presentó como excepciones: *“Falta de legitimación en la causa de Cristalería el Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. por no ser poseedor”, “ausencia de los requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto del proceso”, “imposibilidad de determinar la fecha de interversión del título de arrendatario y promitente comprador al de poseedor”, “calidad de arrendatario con expectativa de compra del demandante en reconvención”, “interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio ajeno por reconocimiento del derecho de propiedad de otras personas”, “ausencia del pago de impuestos, valorización, servicios públicos domiciliarios, como elemento esencial para configurar la posesión”, “inexistencia del contrato de arrendamiento suscrito entre Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.” y “actos de dominio ejercidos por los herederos de Matilde Gasca de Gonzalez y Remigio*

González y Martha Patricia Fuentes Reyes, desde el año 2001 hasta el año 2019, actos que recaen sobre el inmueble anteriormente mencionado”.

Las anteriores defensas se sustentaron en que, (i) la demandante en reconvencción no acreditó el pago de impuestos a pesar de no ser un bien derivado de uno de mayor extensión; (ii) ingresó al inmueble en calidad de arrendataria y no se puede establecer cuándo mutó su calidad a la de poseedor; (iii) confiesa la accionante que ofreció comprar el inmueble, hasta el punto de que se suscribió un contrato de compraventa de inmueble a sus dueños, que incumplió, que reconoce como dueños a Matilde Gasca de González y a sus hijos Luis María, Elvia y Victoria González Gasca, indicando que ellos también incumplieron e iniciaron una batalla jurídica encaminada a recuperar el bien; y (iv) José Mauricio Buitrago sabía que los verdaderos dueños eran los señores González Gasca y a ellos les canceló el arrendamiento, a tal punto que concilió la entrega del inmueble con ellos, la demandante desarrolla su actividad económica en el predio y el domicilio que se registra ante Cámara de Comercio es el del inmueble.

A su turno, las personas indeterminadas, se notificaron personalmente por conducto de curador *ad litem*, quien dentro del término legal concedido contestó la demanda pero no propuso excepciones.

5. En auto del 15 de julio de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso¹, la cual tuvo lugar el 13 de octubre subsiguiente, oportunidad en la que se agotó la etapa de conciliación, se interrogó a las partes, se efectuó la fijación de hechos y del litigio, así como el control de legalidad; por fallas de índole técnico la audiencia debió ser suspendida y reprogramada para el 24 de febrero de 2022², ocasión en la que se agotó la etapa de instrucción y, en uso de las facultades oficiosas de que tratan los artículos 169 y 170 del C.G.P., se solicitó copia del expediente que se adelantó ante el Juzgado 10º Civil Municipal de esta ciudad, radicado bajo el número de radicado 2010-1149.

¹ Cfr. PDF 6 demanda principal. Expediente digital.

² Conforme a auto del 28 de octubre de 2021 PDF 12 cuaderno principal.

6. El 21 de febrero del año en curso³, se aceptó la cesión de los derechos litigiosos que realizó la sociedad demandante en reconvención, Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., en virtud del contrato de cesión suscrito el 2 de diciembre de 2021, por lo que se tuvo como cesionario a Bernardino Hoyos, tanto en la demanda de principal como de reconvención.

7. Una vez se allegó la documental decretada de oficio y fue puesta en conocimiento el 5 de octubre de 2022, se fijó como fecha para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento, conforme el artículo 373 del Código General del Proceso, el 02 de diciembre de 2022, en cuyo desarrollo se precluyó la etapa probatoria y los extremos procesales rindieron sus alegatos de conclusión, verificado lo cual se anunció que se proferiría la sentencia por escrito conforme lo dispuesto en el inciso 2° del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. Tampoco se avizora ninguna irregularidad o causal de nulidad que imponga retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

2. Presupuestos axiológicos de la acción de dominio [demanda principal].

La acción reivindicatoria la define el artículo 946 del Código Civil, como aquella *“que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, pues, siendo el dominio *“el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo*

³ PDF 16 cuaderno principal.

contra la ley o contra derecho ajeno" -artículo 669 *Ibídem*-, se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución de la cosa en manos de quien se encuentre. Así lo ha expresado, de vieja data, la Corte Suprema de Justicia:

"(...) recuérdase que dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el Derecho Romano prohió, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque "en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho" De ahí que, como bien acotara Ulpiano, "Oficio del juez será en esta acción, [la reivindicatoria], el indagar si el demandado posee (Digesto, 6, 1. 9)." ⁴

La citada Corporación y la doctrina nacional han sostenido de manera reiterada e invariable que, para el buen suceso de la acción en comento, se requiere que en el proceso se acrediten los siguientes elementos estructurales: (i) que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; y (iv) que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado.

Sin embargo, como al tenor de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, "[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo", se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce, como expresamente lo indicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia⁵, la cual de tiempo atrás ya había dicho que:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de

⁴ G.J. LXXX, pág. 85.

⁵ CSJ, SC15645-2016, Sentencia del 1º de noviembre de 2016, Rad. N° 73268-31-03-001-2009-00003-01

⁵ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de octubre de 1992

que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”⁶.

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

Para concluir, los títulos del demandante deben ser anteriores a la posesión del demandado, para desvirtuar la presunción de dueño que ampara al poseedor [Art. 762 CC]; no obstante, si no cuenta con ellos, puede hacer uso de la agregación de títulos anteriores.

3. Planteamiento del problema jurídico.

Tal como se determinó en la audiencia inicial llevada a cabo dentro del asunto de la referencia, el objeto del litigio se fijó en establecer si en el *sub judice* se verifican los presupuestos axiológicos propios de una acción reivindicatoria, esto es, que (i) el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue, (ii) el demandando tenga la posesión material del bien, (iii) se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma, y (iv) haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado. En caso afirmativo, se dijo, se analizará si las excepciones propuestas por la parte demandada tienen vocación de prosperidad.

De igual forma, se indicó frente a la demanda de reconvención de pertenencia, que se debía establecer si se cumplen las exigencias establecidas por la ley y la jurisprudencia para determinar la prosperidad de la acción, a saber: (i) que el bien sea susceptible de ser adquirido por prescripción, (ii) posesión material ejercida sobre el bien –*corpus y ánimus*-, (iii) que los actos posesorios se ejerzan por el tiempo determinado en la ley, y (iv) que esa posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

4. Verificación de los presupuestos materiales de la acción reivindicatoria en el caso concreto.

4.1 Derecho de dominio en el demandante.

Se allegó con la demanda el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40298072, el cual refleja que la demandante Martha Patricia Fuentes Reyes es titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble cuya restitución se pretende, ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de esta ciudad, como así se desprende de la anotación 8 del 29 de enero de 2019, donde se registró la sentencia del 30 de noviembre de 2018, proferida por el Juzgado 23 de Familia de Oralidad de Bogotá dentro del proceso de sucesión de Matilde Gasca de González y Remigio González Rojas, en el que se reconoció a la aquí demandante como su sucesora, ello en virtud a la venta de los derechos herenciales que le fuera efectuada por los herederos de aquellos.

4.2. Posesión material en cabeza del extremo demandado.

4.2.1. La posesión material en cabeza del extremo demandado es un presupuesto que se vincula directamente con la legitimación en la causa por pasiva y, en tal virtud, es tema de forzoso análisis para la emisión de cualquier fallo, por tratarse de un requisito propio de la acción, previsto por la ley procesal no ya para la correcta composición del litigio sino en relación con los presupuestos de mérito denominados “*condiciones de la acción*”, razón por la cual debe ser analizada de manera oficiosa por el juez, como así lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“[l]a legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión”⁷

Sin embargo, en el caso que nos convoca se planteó la ausencia de legitimación en la causa por pasiva como excepción de mérito por parte de dos de los demandados, concretamente José Mauricio Buitrago Amaya y Ana Rosa Anzola Sotelo; evento sobre el cual la citada Corporación, en pronunciamiento posterior y más reciente, precisó que *“cuando en su defensa el ejecutado aduce hechos tendientes a refutar el derecho que pretende el actor, y precisamente los trae al proceso buscando desconocer la titularidad de cualquiera de las partes, o de ambas, respecto del objeto material o jurídico debatido, ha de tramitarse como excepción esta particular forma de oposición, que se dirige derechamente a enervar la legitimación en la causa activa o pasiva”⁸*, como en efecto se hará.

4.2.1.1. En Sala de Casación Civil, la Corte Suprema de Justicia, en posición por demás reiterada, ha dicho que, la legitimación en la causa *“es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el proceso y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste; por eso su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis sino motivo para resolverla adversa”*, y agregó que *“[S]i el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es la persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor”⁹* [subraya el despacho].

⁷ Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” -CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01.

⁸ Citada por la CSJ en la sentencia SC2642-2015, marzo de 2015, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz

⁹ C.S.J. Sala de Casación Civil, Sent. del 14 de agosto de 1995, Exp. 4268, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

Para concluir, la legitimación en la causa es una cuestión sustancial que atañe a la acción, entendida como la facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra, el derecho o la cosa controvertida, por ser justamente quien debe responderle, razón por la que, en su ausencia, bien sea por activa o por pasiva, impone un fallo adverso a las pretensiones reclamadas, y no una decisión inhibitoria como en alguna época se admitió.

4.2.1.2. Para efecto del análisis anunciado se torna imperioso abordar el tema atinente a la denominada “posesión”, la cual es definida en nuestra legislación por el artículo 762 del Código Civil, *como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. (...)”*. Dicho de otra manera, *“es un poder de hecho ejercido sobre las cosas, que produce efectos jurídicos, que implica la realización de actos positivos sobre la cosa. En ello consiste comportarse frente al bien como si fuera el dueño de acuerdo con la norma”*¹⁰, frente a lo anterior, la Corte Suprema de Justicia señaló que la posesión es:

“[p]oder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas.

*La posesión implica la constatación de un hecho, cuya característica radica en la tenencia de la cosa acompaña de un elemento subjetivo, que consiste en no reconocer a otra persona como dueña del objeto. Así, el individuo ejerce un poder físico sobre los objetos, facultad a través de la que él ejecuta actos materiales de transformación y de goce”*¹¹

Teóricos como Friedrich Karl Von Savigny¹² han destacado, como así también lo reconocen la jurisprudencia y la doctrina nacional, que dicha institución

¹⁰ Sentencia T-302 de 2011.

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 27 de Abril de 1955. M.P. José J Gómez Gaceta Judicial. Tomo LXXX No. 2153, p. 87 y ss.

¹² Al respecto, M.F.C. de Savigny. Tratado de la Posesión. Ed. Comares, S.L. Granada. 2005. p. 163

jurídica se compone de dos elementos, uno material y otro psicológico, el primero explicado como la relación física del individuo con la cosa, los actos que despliega sobre el objeto y las actuaciones que demuestran que ejerce un poder exclusivo en el mismo, lo cual concreta el “*corpus*”; el segundo como la intención de comportarse como propietario frente a la cosa o “*animus domini*”.

De lo anterior, se puede afirmar entonces que el *corpus* es el elemento objetivo que consiste en la aprehensión de la cosa o la tenencia que recae sobre bienes susceptibles de apropiación, como sembrar, edificar, cercar el predio, etc., el *animus*, a su turno, es el elemento subjetivo que exige al poseedor comportarse “*como señor y dueño*” del bien cuya propiedad se pretende.

De otro lado, de acuerdo con el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia se reduce a la detentación que tiene una persona sobre una cosa a nombre del dueño, caso en el que se reconoce un dominio ajeno, además, el artículo 777 *ibídem*, consagra que el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

4.2.1.3. Con relevancia para decidir el asunto y de cara a la legitimación en la causa por pasiva que se analiza respecto a Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago, la parte actora aportó documental en la que da cuenta que este último concilió la entrega del inmueble con Victoria González y Luis María González, y en el certificado de existencia y representación de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. se advierte que el domicilio de esta sociedad es el mismo del inmueble objeto del contrato de arrendamiento donde se desarrolla su objeto social.

La parte demandada, por su parte, allegó unos documentos que dan cuenta de que no son poseedores, sino simples tenedores [arrendatarios] y, por ende, carecen de legitimación en la causa por pasiva para enfrentar las pretensiones de la acción reivindicatoria iniciada en su contra; documental que corresponde a la siguiente:

- Sendos contratos de arrendamiento suscritos desde el 4 de junio de 2008 al 31 de diciembre de 2019, en donde funge Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. como arrendador, y Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15, iniciando con un canon de arrendamiento de \$650.000 y finalizando con un canon de \$1'050.000,00.

- Acta del 4 de agosto de 2010, expedida por Pedro Peña Velandia en calidad de amigable componedor, mediante la cual José Mauricio Buitrago manifestó ser arrendatario, del señor Bernardino Hoyos; acta suscrita en la que indicó que: *“yo me habló con Bernardino que fue el que me arrendo él es el que me tiene que arreglar ese problema cuando él me pida yo me voy a desocupar”*.

- Denuncia penal instaurada por José Mauricio Buitrago contra Victoria González y Luis María González, el 21 de enero de 2011, por los delitos de fraude procesal y abuso de condiciones de inferioridad, en la que se narra cómo hechos que, el 1º de junio de 2009, tomó en arriendo junto a su esposa Ana Rosa Anzola Sotelo el inmueble bodega ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15, siendo arrendatario Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. y, en el mes de agosto de 2010, la señora Victoria González de Celis y Luis María González, en compañía de una tercera persona, se acercaron a la bodega para que les entregara el inmueble y, después de insistirle, le dijeron que debía firmar la constancia o notificación para comparecer a audiencia de notificación, indicando textualmente: *“lo cual resultó ser falso de toda falsedad, ya que colocaron hechos verídicos en los espacios destinados para convocante y convocado del acta N° 1877 pero más nunca se estipulo o se pactó lo que plasmaron arbitrariamente en el campo de decisión de la mencionada acta”*.

Además de la prueba documental antes relacionada, se cuenta en el plenario con el interrogatorio de parte rendido por Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago, el 13 de octubre de 2021, en la que exponen que en el año 2009 tomaron en arriendo la bodega objeto de la presente acción, siendo su arrendador Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S

en C., e iniciaron pagando un canon de arrendamiento de 650.000 y actualmente pagan \$1'200.000,00.

Relataron, asimismo, que en alguna ocasión la señora Victoria González, con un juez de paz, le hizo firmar un documento, aprovechándose de su ignorancia, y luego este fue llenado para efectuarle la entrega a ésta, razón por la que formuló la denuncia penal; que luego fue resuelto el asunto en el 2011 por un juzgado reconociendo la posesión de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.

Obran igualmente las declaraciones rendidas por los testigos, tanto de la parte actora como la parte demandada, donde ninguno de éstos ubican a Ana Rosa Anzola Sotelo ni a José Mauricio Buitrago como poseedores del bien inmueble y, por el contrario, dan cuenta de la calidad de Bernardino Hoyos y Miriam González como las personas que adquirieron el inmueble.

En tal sentido declararon los testigos citados por los demandados, entre ellos, Miguel Contreras Forero y Carlos José Camargo, quienes coinciden en manifestar que conocían a Bernardino Hoyos y Miriam González, quienes adquirieron el inmueble objeto del proceso y lo entregaron en arriendo a Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago, desde hace más de 10 años.

En el interrogatorio de parte rendido el 13 de octubre de 2021 por la señora Miriam González en calidad de representante legal de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de Las Pulgas y Cía. S en C., ésta afirmó que Bernardino Hoyos es su esposo y socio gestor de dicha sociedad, y entraron al inmueble en calidad de dueños en el año 2002 y lo habitaron hasta el año 2008, luego lo entregaron en arriendo a Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago [minuto 1:13:37']; asimismo, que trató de pagar lo acordado en la promesa de compraventa, que no se inscribió el contrato en el certificado de tradición y libertad, toda vez que los vendedores no se ponían de acuerdo respecto de la sucesión de su señor padre [minuto 1:21:59']; explicó que en el año 2006, derrumbaron la construcción e hicieron una nueva, por espacio de tres años [minuto 1:23:20'].

Por último, en la diligencia de inspección judicial que llevó a cabo esta sede judicial, las personas que atendieron la misma fueron los señores Ana Rosa Anzola Sotelo, José Mauricio Buitrago y una hija del señor Bernardino Hoyos.

4.2.1.4. Del análisis de las pruebas antes mencionadas emerge con claridad que en caso *sub examine* no se demostró que los aquí demandados Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago fungían o fungen como los poseedores del inmueble objeto de reivindicación y, por el contrario, ponen de manifiesto que éstos son simples tenedores del mismo, pues no se evidencian actos que permitan inferir que ocupan el predio con ánimo de señores y dueños, sino en calidad de arrendatarios, como así se acreditó, a lo cual se suma que niegan enfáticamente ostentar una relación de posesión sobre el mismo, y que en la inspección judicial se observó que funciona el establecimiento de comercio “*Chatarrería Buitrago*”.

En efecto, de las manifestaciones que bajo la gravedad del juramento fueron efectuadas por los mencionados accionados al momento de absolver su interrogatorio, se tiene que: (i) no tienen el ánimo de “*señores y dueños*”; (ii) no tienen ninguna relación con el inmueble que implique posesión, únicamente tenencia como arrendatarios desde el año 2009; (iii) reconocen como única propietaria a la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.; (iv) allí funciona el establecimiento de comercio de su propiedad, denominado “*Chatarrería Buitrago*”; y (v) no tienen ningún interés en el predio que desborde los términos del contrato de arrendamiento suscrito con quien consideran la dueña del predio.

Ante las anteriores manifestaciones [negación indefinida], resultaba claro que la parte demandante debía enfilarse su arsenal probatorio a demostrar que los precitados demandados sí eran poseedores, por lo menos para la época de presentación de la demanda, sin embargo, ninguna de las pruebas permite colegir que Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago ostentan la calidad de poseedores del inmueble objeto de la acción judicial.

En el interrogatorio rendido por la demandante Martha Patricia Fuentes Reyes, al ser preguntada sobre la razón por la cual demandó a personas naturales, esto es, a José Mauricio Buitrago y su esposa, textualmente respondió: *“porque tienen un vínculo con el inmueble, y porque él siempre ha estado ahí, Mauricio, porque Elvia Gasca dice qué eran las personas a cargo del negocio (...)”*, e indagada en el sentido de porqué, a sabiendas de la existencia de la promesa de compraventa, suscrita por la señora Matilde y sus hijos con la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas, compró los derechos herenciales? contestó: *“por el no pago de impuestos prediales, el inmueble iba a ser rematado. Si yo soy propietario debo pagar las obligaciones y si no lo hago, entonces era viable; si existe promesa de compraventa no soy la llamada demandar si hubo cumplimiento o incumplimiento, y por eso despliego toda actividad para sanear el inmueble, y a gestionar en proceso de sucesión, y me fue adjudicado”*¹³

Emerge con claridad que la actora no cumplió con la carga procesal que le era exigible en el sentido de haber demostrado la calidad de poseedores que le atribuyó a los esposos Buitrago-Anzola al demandarlos, esto es, el ejercicio por parte de éstos de verdaderos actos de señores y dueños, como de suyo le competía atendiendo el principio de la carga de la prueba.

No puede perderse de vista que a voces del artículo 167 del Código General del Proceso, las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido por éstas, y que el juez conforme al artículo 164 *ibídem*, debe fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Al respecto, el tratadista Hernando Devis Echandía, indicó:

“La igualdad de oportunidades en materia de pruebas no se opone a que resulte a cargo de una de las partes la necesidad de suministrar la prueba de ciertos hechos, sea porque los invoca a su favor o porque de ellos se deduce lo que pide, o porque el opuesto goza de presunción o de notoriedad o es una negación indefinida. De esto resulta el principio de la carga de la prueba, que contiene una regla de conducta para el juzgador, en virtud de la cual, cuando falta la prueba del hecho que sirve de presupuesto a la norma jurídica que una parte invoca a su favor, debe fallar de fondo y en contra de esa parte.

¹³ Min. 28:10 audiencia del 13 de octubre de 2021

Por otro aspecto, implica este principio la autorresponsabilidad de las partes por su conducta en el proceso, el disponer que, si no aparece en éste la prueba de los hechos que las benefician y la contraprueba de los que, comprobados a su vez por el contrario, pueden perjudicarlas, recibirán una decisión desfavorable; puede decirse que a las partes les es posible colocarse en una total o parcial inactividad probatoria por su cuenta y riesgo" [Destaca el despacho].

Para concluir, los medios probatorios que reposan en el expediente y su análisis conjunto no permiten colegir que esté demostrada la posesión material por parte de los demandados Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago respecto del inmueble objeto de la acción judicial y, por el contrario, se dejó esclarecido que éstos sólo ostentan la calidad de simples tenedores del predio en virtud al contrato de arrendamiento que desde el 2009 han suscrito con la sociedad demandada, razón por la cual, la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva formulada por los precitados demandados tiene vocación de prosperidad, como así se declarará.

4.2.2. En relación con la sociedad demandada Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., se advierte que el presupuesto de posesión material objeto de estudio sí puede predicarse fehacientemente de ésta, atendiendo la aceptación que en tal sentido se efectuó al contestar la demanda, así como lo manifestado por su representante legal en la declaración de parte que rindió al interior de este proceso, y las pruebas documentales allegadas, de donde se desprende un claro ánimo de señora y dueña de la sociedad sobre el bien objeto de reivindicación.

En efecto, la posesión material del inmueble está plenamente demostrada y determinada, de una parte, porque así se admitió en la contestación del libelo introductorio [Art. 193 CGP] y, de otra, porque fue un hecho confesado por dicho extremo demandado al absolver interrogatorio en la audiencia inicial, y así se manifestó en la demanda de reconvención de acción de pertenencia que dicha sociedad instauró. Se encontraba, entonces, relevada la parte actora de probar lo anterior, como así lo ha admitido la jurisprudencia en la materia.

4.3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

El requisito en cita, referido a que el bien sobre el cual se invoca la propiedad 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 que el título comprenda la plenitud de la cuota que reivindica, igualmente se cumple en el *sub judice*, pues, en la demanda se indicó claramente que se pretende reivindicar el derecho de dominio que ostenta la actora, esto es, el cien por ciento del inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de la ciudad de Bogotá, singularizado e individualizado, como se extrae al interior de la demanda y así se constató en la diligencia de inspección judicial que practicó esta instancia judicial; además, tal exigencia no fue cuestionada por la parte accionada.

4.4. Identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la poseída.

El inmueble del cual es propietaria inscrita la accionante Martha Patricia Fuentes Reyes, guarda plena correspondencia con el que es objeto del proceso, como igualmente se verificó en la inspección judicial llevada a cabo para tal fin, y es el actualmente poseído por Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. quien lo tiene arrendado a los señores Buitrago-Anzola.

4.5. Los títulos del demandante anteriores a la posesión del demandado.

El citado elemento, como ya se indicó, estriba en que la parte accionante pruebe ser dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, o si no lo es, acredite una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, para, de esta manera, controvertir la presunción legal que protege al poseedor [reputarse dueño mientras otra persona no justifique serlo], consagrada en el artículo 762 del Código Civil. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que,

*“(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de **aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio**, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su*

vigencia la presunción legal que protege a quien posee' (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaliéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando 'se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica' (sent. del 23 de oct. de 1992, recién citada).

Conviene resaltar, además, 'que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real, pudiendo 'sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado' (sent. del 25 de mayo de 1990)' (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya).

No obstante lo anterior, dijo la misma Corporación, cabe aclarar que el deber que recae en quien intenta la acción de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, ya que en este tipo de procesos de lo que se trata es '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 respetada en el orden prevalente de antigüedad'. Así, precisó: "si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119)"¹⁴.

4.5.1. En el asunto que nos ocupa se encuentra plenamente acreditado que el derecho de la demandante fue adquirido con posterioridad a la posesión

¹⁴ Sentencia SCT15645 del 1º de noviembre de 2016. MP: Álvaro Fernando García

material que alegan los demandados, pues, mientras la primera lo adquirió debido a la adjudicación que le fue realizada por el Juzgado 23 de Familia de esta ciudad, mediante sentencia del 30 de noviembre de 2018, la sociedad demandada tiene en su poder la totalidad del inmueble desde noviembre del 2002.

Así las cosas, correspondía a la parte interesada en la reivindicación respaldar el derecho que aduce ostentar mediante una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, para lograr desvirtuar la presunción de que todo poseedor se reputa dueño de la cosa, cuya finalidad es poner en contradicción o enfrentar la posesión de la parte demandada con la calidad de dueño que tiene el extremo activo y determinar quién logró acreditar mayor antigüedad.

Como pruebas documentales relevantes para definir esta parte del asunto, reposan en el expediente las siguientes:

4.5.1.1. Escritura pública N° 1943 del 30 de mayo de 1962, elevada ante la Notaría Novena de esta ciudad, mediante la que el Instituto de Crédito Territorial le vendió a Matilde Gasca de González y a Remigio González, el inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40298072.

4.5.1.2. Escritura pública N° 0813 del 12 de marzo de 2016, de la Notaría Treinta y Dos del Círculo de Bogotá, a través de la cual Martha Patricia Fuentes Reyes adquirió los derechos herenciales respecto de la sucesión de Matilde Gasca y Remigio González, los cuales fueron vendidos por María Elvia, Luis María y Victoria González Gasca.

4.5.1.3. Escritura pública N° 1280 del 17 de agosto de 2018, otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, a través de la que, Vivian Juliet Celis González, Shirley Dayana Celis González y Leydi Patricia Celis González, vendieron derecho herencial derivado de Victoria González Gasca, a título universal a la demandante.

4.5.1.4. Copia de la providencia proferida el el 29 de noviembre de 2018, a través de la que se aprobó el trabajo de partición y adjudicación a favor de la aquí demandante y se ordenó la inscripción de la hijuela de partición y adjudicación, tal como se registró en la anotación 8 del certificado de tradición y libertad del inmueble.

4.5.1.5. Certificado catastral del inmueble, en el cual se reporta un área total del terreno de 123 metros cuadrados y un valor de avalúo catastral de \$146.461.000,00 para el año 2019¹⁵

4.5.1.6. Folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40298072 donde se registran, con interés para el caso, las siguientes anotaciones:

4.5.1.7. Anotación N° 001 compraventa del inmueble mediante escritura pública 1943 del 30 de mayo de 1962 del Instituto de Crédito Territorial a Matilde Gasca de González y Remigio González, registrada el 7 de julio de 1962.

4.5.1.8. Anotación N° 03, del 17 de marzo de 2004, radicación 2004-19484, embargo jurisdicción coactiva del IDU Bogotá. Oficio 044746 del 4 de marzo de 2004.

4.5.1.9. Anotación 8, del 29 de enero de 2019, refleja sentencia de adjudicación en sucesión por sentencia del 30 de noviembre de 2018 en el proceso 2017-1019, adelantado ante el Juzgado 23 de Familia de oralidad de esta ciudad, de Matilde Gasca de González y Remigio González Rojas a Martha Patricia Fuentes Reyes.

4.5.2. De la revisión de los elementos probatorios antes relacionados, se puede extraer, con relevancia para el tema objeto de análisis, lo siguiente:

4.5.2.1. Matilde Gasca de González y Remigio González Rojas, eran los titulares del derecho de dominio del inmueble identificado con folio de

¹⁵ Cfr. fl. 5 cuaderno principal

matrícula inmobiliaria N° 50S-40298072, quienes fallecieron, según los certificados de defunción allegados al plenario, 25 de octubre de 2014 y el 28 de noviembre de 1964, respectivamente.

4.5.2.2. Los herederos vendieron sus derechos herenciales a la aquí demandante, a título universal, quien inició la respectiva sucesión ante el Juzgado 23 de Familia de esta ciudad, en el que se le adjudicó el inmueble encartado en el presente proceso, según sentencia del 30 de noviembre de 2018.

4.5.2.3. La sociedad demandada ostenta la tenencia del inmueble desde el año 2002 cuando suscribieron contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de noviembre de 2002 con la copropietaria del predio y los hijos de ésta y el otro propietario señor Remigio, y la posesión del mismo desde el 18 de febrero de 2006, cuando suscribieron la última adición al prementado contrato, en el que se consignó que hubo un abono por la suma de \$5'850.000,00 en la fecha de suscripción de dicho documento y quedó un saldo de \$1'595.000.00, el cual se pagaría en efectivo a la firma de la escritura pública. La referida posesión será analizada de manera más amplia al abordar el tema relativo a la prescripción adquisitiva de dominio que pretende la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.

Como se observa, la posesión ejercida por la sociedad demandada es posterior a los títulos de adquisición de la demandante, los cuales fueron aportados al expediente, esto es, las escrituras de compraventa de los derechos de propiedad, los títulos de sus antecesores, previos al inicio de la posesión de la parte demandada, con lo cual se satisface la exigencia requerida en tal sentido. Resulta pertinente para un mejor entendimiento del caso, traer a colación una decisión donde la Corte ejemplificó el tema así:

“Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título

registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título¹⁶. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sentencias de 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio de 1957, LXXXIX, 435) (CSJ SC 3493 de 20 de marzo de 2014, Rad. 2007-00120-01)¹⁷

Sin embargo, no puede perderse de vista que la sociedad demandada formuló, por una parte, la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria y, por otra, propuso demanda de reconvención de pertenencia con el fin de que se le declare como propietaria del predio por haberlo poseído dentro del término y condiciones determinadas por la ley, razón por la que de resultar avante la misma, el despacho se encontraría eximido de evaluar las demás defensas planteadas en la demanda principal y en la de reconvención, como así lo preceptúa el artículo 282 del Código General del Proceso.

5. “Excepción de prescripción extintiva de la acción de dominio y correlativa prescripción adquisitiva extraordinaria”.

Como ya se indicó en el acápite que antecede, Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. planteó en su defensa, por conducto de apoderado judicial, la que tituló como excepción de prescripción adquisitiva de dominio por haber ostentado la posesión material, pública quieta y pacífica durante el tiempo exigido por la ley, acogándose a la Ley 791 de 2002, adquiriendo el dominio desde el 23 de noviembre de 2002, e igualmente demandó en reconvención se declare que adquirió el dominio a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

5.1. Vale la pena recordar que, ejercida por el demandante la acción reivindicatoria en su calidad de propietario del bien, puede el demandado, a su turno, oponerse a su prosperidad alegando como excepción haber operado la prescripción extintiva del derecho de dominio invocado por el actor como fundamento de su pretensión.

Asimismo, que mientras el actor sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el *jus persequendi in judicio*. De manera que necesariamente ha de afirmarse, porque así lo impone la propia naturaleza de las cosas, que desaparecida la titularidad del derecho de dominio, quien fue propietario, pero ya no lo es, carece ahora y desde que dejó de serlo, de legitimación en causa para ejercer la acción reivindicatoria respecto de ese bien.

Cabe recordar, además, que el inciso 2 del artículo 2513 del Código Civil, adicionado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, faculta a todo aquel que tenga interés en que se declare la prescripción adquisitiva, para alegarla, bien *“por vía de acción o por vía de excepción”*. Así lo ha entendido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“Si el demandado poseedor del bien que se pretende reivindicar, ha ganado por usucapión el derecho de dominio, puede optar por aprovechar la existencia de ese proceso para demandar a su turno en reconvención, reclamando como pretensión suya que en la misma sentencia se declare que ha adquirido, por la prescripción adquisitiva, el dominio de ese bien.

Como se ve, si el demandado restringe su actividad a la simple proposición de la excepción de prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante, ello no equivale a que por la jurisdicción se hubiere declarado como nuevo dueño del bien, comoquiera que, para esto, necesariamente ha de surtir un proceso de declaración de pertenencia, ya sea por haberse promovido en forma autónoma y separada, ora porque ello ocurra en razón de que el demandado formule, en la oportunidad debida y con las formalidades de ley, demanda de reconvención contra su demandante inicial”¹⁸.

Simultáneamente el poseedor, por el hecho de serlo, avanza con el paso del tiempo hacia la adquisición del derecho de dominio por usucapión, mientras para el propietario cada día que corre, en forma simultánea se va produciendo su extinción. Ello comporta entonces, necesariamente, que por ministerio de la ley y por su propia índole, la sentencia que declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva, pues, no es la decisión de la autoridad judicial, sino

¹⁸ (CSJ, Cas. Civil, Sent. ago. 9/95, Exp. 4553. M.P. Pedro Lafont Pianetta).

la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción durante el tiempo que demandan las leyes, la fuente de la prescripción.

En ese mismo orden, la sentencia favorable al actor proferida en proceso en que éste persigue la reivindicación de un bien o de una cuota indivisa sobre el mismo, es declarativa de condena, como quiera que, de suyo, comporta la restitución de aquella *in integrum*, junto con los frutos civiles o naturales producidos.

5.2. Clarificado lo anterior, se tiene que la prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2527 del Código Civil, puede ser ordinaria o extraordinaria, sujeta esta última a la comprobación en el proceso a los presupuestos que la estructuran, así: (i) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; (ii) que sobre el bien se hayan ejercido actos de señor y dueño; (iii) que se hubiesen poseído durante el lapso legalmente previsto, y (iv) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

5.2.1. Que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Se puede usucapir “[el] dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano” conforme al artículo 2518 del Código Civil, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho, que: *[A]demás de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil*”.¹⁹

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4° del artículo 375 del CGP [antes 407.5 del estatuto procesal civil].

¹⁹ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

5.2.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación civil como “[la] *tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*”, el cual preceptúa, además, que “[el] *poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”.

De la definición legal se extractan los elementos que constituyen la posesión, el animus y el corpus; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “[c]omo señor y dueño” *del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.*”²⁰.

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión²¹ es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual, se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es, por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud, debe aparecer de manera inequívoca una tendencia

²⁰ José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

²¹ Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.-

pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno *-artículo 669 del C. Civil-*.

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión *-corpus y ánimus domini-* como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo 981 del C. Civil²², por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

5.2.3. Durante el tiempo fijado por la ley

Los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2532 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, prevé como término de prescripción extraordinaria, diez (10) años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]²³.

5.2.4. De manera pública, pacífica e ininterrumpida.

La referida exigencia implica que la posesión no se ejerza de manera clandestina, oculta y/o con violencia o arbitrariedad, de tal suerte que los actos de señorío puedan ser percibidos tanto por propios como por extraños.

5.3. Mutación de la calidad de tenedor a poseedor [intervención del título], prescripción extintiva y promesa de compraventa.

5.3.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella *“que se ejerce sobre una cosa, no como dueño,*

²² Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

²³ Enseña que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

sino en lugar o a nombre del dueño”, como lo hacen, por ejemplo, el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario y, por consiguiente, el mero tenedor carece del *animus domini* que, de acuerdo con lo indicado en el acápite que antecede, es uno de los elementos de la posesión material y, ésta, uno de los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Tenencia y posesión, como lo ha reconocido la jurisprudencia en la materia, tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero *“carecen de comunicabilidad o interdependencia”*, porque la primera comprende apenas el ejercicio de las facultades conferidas en la convención que le sirve de fuente [usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente]. La posesión, por el contrario, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve *“sin limitaciones”*, tal como el dominio.

La tenencia, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del Código Civil, según el cual, el paso del *mismo “no muda la mera tenencia en posesión”*.

Así, en eventos como el que nos convoca, se puede perseguir la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por parte de quien inició su relación de hecho con el bien sobre el que recae su pretensión, en virtud de un título de mera tenencia, como sucede con el arrendamiento, promesa de compraventa, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil, entre otras hipótesis; eventos en los cuales el actor tiene la carga de demostrar, de manera fehaciente, cuándo mutó esa calidad, pues, será a partir de allí que empiece a contabilizarse el término prescriptivo a su favor, como así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil:

*“[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio y **cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado*

por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tornase rigurosa en extremo.**

*A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley (...)***

*En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, **la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella**” (Sentencia de abril 18 de 1989)» (CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292)”²⁴ [las negrillas son de la misma Corte].*

En el *sub examine*, como ya se indicó, la sociedad demandada afirmó tanto en la excepción de mérito como en su demanda de reconvención, que ostenta la posesión material del inmueble desde el mes de noviembre de 2002, cuando suscribió con la señora Matilde Gasca de González [copropietaria y cónyuge del otro propietario Remigio González Rojas] y los herederos de éste, una promesa de compraventa sobre el bien objeto del proceso; promesa que, se anticipa, no constituye un título traslativo de dominio, pero sí una prueba de cómo se obtuvo la tenencia del bien, la cual puede mutarse en posesión y, por esta vía, obtenerse el derecho de dominio si se acreditan sus presupuestos [*corpus y animus*].

5.3.2. Prescripción extintiva.

²⁴ Citada por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC3727-2021, Radicación N° 11001-31-03-036-2016-00239-01, del 8 de septiembre de 2021.

La prescripción extintiva tiene lugar cuando ha transcurrido el tiempo establecido en la ley para ejercer ciertas acciones con las cuales se puede hacer valer el derecho, y no se ejercieron en dicho término; en otras palabras, el paso del tiempo extingue la acción, el derecho o la obligación, en razón a que la persona interesada no ejerce el derecho dentro del tiempo estipulado por la ley.

Si conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido durante cierto lapso y si, de acuerdo con lo estatuido, la prescripción adquisitiva extraordinaria opera por haberse poseído un bien por el término de diez (10) años, entonces en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquél.

Precisamente por esta razón, puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, y precisamente eso fue lo que ocurrió aquí, donde la sociedad demandada le antepone al título de su contraparte la posesión por el tiempo que alude a la llamada prescripción adquisitiva de dominio por haber ostentado la posesión del inmueble objeto de proceso por más de diez años, la cual la presume dueña.

5.3.3. La promesa de compraventa - obligación de hacer

La promesa de compraventa, en línea de principio deriva en la mera tenencia del bien, porque en dicho contrato se está reconociendo la propiedad del promitente vendedor, en el entendido que las partes se obligan en un futuro a transferir el dominio y, ende, el promitente comprador está reconociendo tácitamente que el dominio pertenece al promitente vendedor y, por tanto, su obligación es transferirlo, pues, como lo ha reconocido la jurisprudencia:

“[l]a promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues

en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. [...] El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (esentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos [...] No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión²⁵”

De otro lado, es claro que la promesa de compraventa de inmuebles no tiene, por sí, la vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido; se trata de un “*convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo*”. En tal sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia, agregando que:

“Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, “en el derecho patrio, no constituye título ‘originario’, ni ‘traslativo’ de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, ‘... la promesa de contrato ...’ no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar” (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)”²⁶

5.4. Como ya se refirió dentro de esta providencia, la sociedad demandada Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., admitió ser poseedora del inmueble objeto de la acción reivindicatoria desde el 23 de noviembre de 2002, empero, se acreditó que entraron al inmueble como meros tenedores, como se extrae del contrato de promesa de compraventa suscrito

²⁵ Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 11001 del 30 de julio de 2010. M.P. William Namén Vargas.

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, exp. C-1100131030092000-09420-01, 04 de noviembre de 2008

dicho año [2002], de tal forma que no es posible tenerlos en calidad de poseedores desde la fecha enunciada, máxime cuando continuaron efectuando “*otros si*” a dicho contrato y se efectuaron pagos para la adquisición del bien hasta el 18 de febrero de 2006, cuando suscribieron la última adición al pluricitado contrato, en el que se consignó que hubo un abono por la suma de \$5´850.000,00.

5.4.1. En el trámite adelantado ante el Juzgado Décimo (10º) Civil Municipal de esta ciudad, con fundamento en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, para la entrega del bien inmueble, se presentó oposición como poseedores a la diligencia llevada a cabo el 24 de enero de 2011, por la inspección 8ª Distrital de Policía de la Localidad de Kennedy, en virtud del despacho comisorio 567 del 20 de octubre de 2010; oposición que fue resuelta favorablemente a Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. el 2 de mayo de 2013, en la que entre otros, se consideró por el operador judicial que:

“Es así como en el sub-examine y del haz probatorio recaudado, y conforme a lo preceptuado por el artículo 187 el Código de Procedimiento Civil, y acorde con las reglas de la sana crítica, meridianamente fluye para el despacho que la sociedad Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., representada por la suplente Myriam González Henao, en poseedora del bien inmueble objeto de la litis, al efecto:

9. En esas circunstancias, forzoso es concluir que la Sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., ejerce actos posesorios sobre la bien inmueble materia de entrega, por lo que en consecuencia debe accederse a la oposición formulada y deberá tenerse en cuenta que en esta articulación no se discute la posesión sobre el establecimiento de comercio propiamente dicho, sino sobre el inmueble que se dijo poseer”.²⁷

A la anterior conclusión se allegó al valorar las pruebas allí recaudadas, en donde se tuvieron en cuenta la declaración de las partes, los testimonios rendidos por Amparo Peña Rodríguez, María Betty Ibagón y José Afranio Colmenares [estos dos últimos quienes también rindieron su testimonio en el presente asunto], los cuales dan cuenta de la existencia del contrato de promesa de compraventa, la ocupación del predio desde el año 2002 por parte de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en

²⁷ Cuaderno 2 Tomo 2 PDF 3 expediente digital.

C., la demolición de la construcción que allí se encontraba y su remplazo por la que actualmente existe, así como el funcionamiento de un establecimiento de comercio dedicado a la compraventa de chatarra.

De acuerdo con la documental a que ya se ha hecho mención, los contratos de arrendamiento suscritos con Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago Amaya desde junio de 2009 a la fecha, el expediente 110014003010201000114900, adelantado ante el Juzgado 10 Civil Municipal de esta ciudad, donde se surtió oposición a la entrega del inmueble, así como los interrogatorios de parte rendidos por los extremos de la *litis* y los testimonios de Hernando Castro²⁸, José Afranio Colmenares²⁹ y Miguel Colmenares Forero³⁰, así como María Esperanza Bonilla Polanco y Carlos José Camargo, dan cuenta que el predio fue adquirido por Bernardino Hoyos en el 2002 [socio gestor de la sociedad demandada y que ha sido representante legal de la misma], quien posteriormente demolió la construcción que allí se encontraba y estaba en muy malas condiciones; levantó una nueva con columnas, colocó el portón y arrendó el inmueble en el 2009, donde actualmente funciona una chatarrería.

La representante legal de la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas, relató en su declaración de parte que el ingreso al predio obedeció a la compra que se hizo del inmueble a través de una promesa de compraventa, que se efectuaron varios pagos, *“el mismo día y \$3.555.000, y luego pagos por dos años, \$500.000 mensuales cada mes, y luego con un cheque por \$11.000.000 en 2006 y \$8.000.000 en 2005”*, a pregunta sobre cuándo fue el último pago que se hizo en virtud de la promesa, respondió a minuto 1:29:00 que *“el último pago fue en 2006, \$5.850.000, y desde ahí nos consideramos ...”*³¹

Manifestó la absolvente que el inmueble no se les dio en arrendamiento, *“falso, se les compró, tenemos recibos y soportes (...) tuvimos la bodega*

²⁸ Minuto 16:58' Audiencia del 24 de febrero de 2022. Audio II.

²⁹ Minuto 1:02:22 *ibídem*.

³⁰ Minuto 1:17:51 *ídem*.

³¹ En ese preciso momento del interrogatorio, se presentó un problema técnico que obligó a la suspensión de la audiencia, como así se dejó constancia en el expediente.

ocupada comprando chatarra, artículos de segunda, nuestra actividad de comercio de 2002 al 2008, y ya se entregó en arrendamiento a los señores demandados” [Min. 1:17:40]. En relación con la “legalización” de la promesa de compraventa manifestó *“se les pagó, se trató, pero ellos no quisieron adelantar la sucesión y hasta ahí llegó la negociación”*.

Más adelante narró sobre las condiciones en que se encontraba el inmueble: *“lote con casona en madera vieja, deteriorada, y nosotros la tumbamos y se construyó una bodega, no tenía servicios, en 2006 por espacio de tres años, nadie nos reclamó por ella; no nos requirieron, estaba viva la señora Matilde, creo que ellos a lo último no se pusieron de acuerdo, a ellos se les requirió y no se pusieron de acuerdo”*.

Dentro del acervo probatorio se encuentra la escritura pública 3372 del 17 de octubre de 2008, de la Notaría 68 del Círculo de esta ciudad, mediante la cual se protocolizó el contrato de “*compraventa*”, acto unilateral llevado a cabo por Bernardino Hoyos Ruiz como representante legal de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.

A instancia de la parte demandante principal y demandada en reconvención, Martha Patricia Fuentes Reyes, fueron recepcionados los siguientes testimonios:

Elvia González Gasca³², quien indicó que vivió en el predio objeto del proceso y recibía los arriendos de dos locales que funcionaban en el primer piso, y uno de los arrendatarios, Bernardino Hoyos, quedó interesado en comprar el inmueble, razón por la que se suscribió el contrato de promesa de compraventa, pero él no cumplió con el pago, entregó siete millones de pesos, aclarando que el inmueble no contaba con servicios públicos y tenía deudas por impuestos. Asimismo, acotó que su hermana Victoria González Gasca se hizo cargo de las diligencias ante la Procuraduría y la Defensoría, para recuperar el bien; que no se autorizó la demolición de la casa [minuto

³² Audiencia del 21 de febrero de 2021. Minuto 24:50´ Audio II.

33:11], vivió ahí hasta el 2003, cuando se inició dicha demolición y a pesar de que se hicieron varios intentos para recuperar el bien, no fue posible.

Luis María González Gasca³³, manifestó que le arrendaron el inmueble a Bernardino Hoyos para depositar chatarra, quien luego pidió que le vendieran la casa, se hizo el negocio y fueron a la Notaría 53 de esta ciudad a formalizarlo, se pactó por la compraventa la suma de \$55'000.000 y la condición de que pagara los servicios, pero el comprador incumplió; que su hermana Victoria González recibía las cuotas que se pagaban poco a poco. También indicó constarle que la bodega fue arrendada, que cumplieron con el contrato de promesa de compraventa, pero no tramitaron la sucesión de sus padres por falta de dinero.

Betty Ibagón Rodríguez³⁴, por su parte, señaló que conocía a los dueños del predio, esto es Matilde Gasca, Elvia y Luis María González, hace más de 40 años, y sabe que hace 18 años Bernardino Hoyos entró al inmueble, *“mandó a tumbar esa casa e hizo otra”*; asimismo, que Luis María González le contó que hicieron negocio de compraventa, pero desconoce si cumplieron o no, pero sí sabe que allí funciona una bodega de reciclaje.

Como se observa, de los referidos testimonios se puede extraer la calidad inicial en que se ingresó al inmueble, así como la negociación que se celebró entre los herederos de Remigio González y su cónyuge y el señor Bernardino Hoyos [socio gestor y representante legal de la sociedad demandada], los actos que éste ejerció sobre el predio, tumbando la construcción existente y levantando una obra nueva sin que hubiese solicitado autorización a nadie y, más aún, sin que se le hubiese impedido hacerlo.

5.4.2. Tomando en consideración lo consignado en el numeral que antecede, así como lo dilucidado en torno a la figura de la mutación del título y a la naturaleza de las promesas de compraventa, y luego de una serena y medida crítica de la prueba, se puede afirmar, de una parte, que fue a partir del mes

³³ Audiencia del 21 de febrero de 2021. Minuto 53:00' Audio II.

³⁴ Audiencia del 21 de febrero de 2021. Minuto 3:43' Audio II.

de febrero del año 2006 que se materializó en el caso que nos convoca la interversión de la calidad de mera tenedora de la sociedad demandada en el proceso reivindicatorio [demandante en reconvención], a poseedora del inmueble, cuando se efectuó el último pago en virtud a la promesa de compraventa, se derribó la construcción que allí existía y se levantó una bodega sin que los promitentes vendedores se opusieran o efectuaran algún reclamo judicial -entre ellos, la señora Matilde Gasca copropietaria del predio- y, luego, se entregó en arrendamiento el predio al señor Buitrago y la señora Anzola, y, de otra, que la sociedad demandante en reconvención cumple con el requisito de tiempo para adquirir por prescripción el bien.

Significa lo anotado que, si en abierto y franco desconocimiento por parte de la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas, de un mejor derecho, en el 2006 tumbó la construcción que allí existía y se levantó una nueva edificación, la acción reivindicatoria iniciada en el año 2019 por parte de la demandante Martha Patricia Fuentes Reyes ya había prescrito, pues habían transcurrido más de diez años a dicha calenda.

Ahora bien, si en gracia de discusión se admitiera que la interversión del título se verificó cuando el señor Bernardino Hoyos, actuando como representante legal de Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., protocolizó el contrato de “*compraventa*” en la Notaría 68 del Círculo de esta ciudad, dicha acción igualmente habría prescrito el 17 de octubre de 2018.

5.4.3. Bajo el referido panorama se avizora, de un lado, la prosperidad de la excepción sustentada en la prescripción extintiva de la acción y, de otro, que se cumplen a cabalidad los requisitos legales para que se configure la prescripción adquisitiva demandada en reconvención, esto es, (i) se trata de un bien particular susceptible de ser adquirido por prescripción, (ii) sobre el bien se ejercieron actos de señorío por parte de la sociedad, (iii) se poseyó el mismo durante el lapso mínimo legalmente establecido en la ley y, (iv) la posesión se ejerció de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En efecto, del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión [N°50S-40298072], el certificado especial expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur y la certificación catastral, acreditan de manera irrefutable, además, de la condición de propietario inscrito de Martha Patricia Fuentes Reyes, la calidad de bien privado o particular del inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de esta ciudad y, de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, y que no se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles o fuera del comercio. Se acreditó, entonces el primer requisito exigido.

Aunado a lo anterior, existe plena correspondencia en la identidad del inmueble que se pretende en la demanda con el que refleja el acervo probatorio allegado al expediente, como así se extrae de la inspección judicial practicada sobre éste el 24 de febrero de 2022 por parte de este Despacho³⁵, donde se constataron los linderos del predio.

En lo que concierne a la posesión material ejercida por la demandante en reconvención, la sociedad Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., esto es, la tenencia de la totalidad del bien con ánimo de señora y dueña, también se advierte una suficiencia probatoria en torno a la misma, pues quedó demostrado en el plenario no sólo la tenencia sino también los actos posesorios que la misma ha ostentado sobre el predio pretendido desde principios del año 2006, ratificado en el 2008 cuando protocolizó el contrato de “*compraventa*”, ejerciendo desde aquella época la posesión del bien con la realización de mejoras, explotándolo económicamente a través de contrato de arrendamiento con Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago Amaya, quienes, se destaca, reconocieron en sus interrogatorios a la sociedad como la dueña del inmueble.

³⁵ Audio III.

De la misma manera, la inspección judicial permitió constatar la instalación de la valla, la identificación plena del inmueble y la presencia de los arrendatarios en el establecimiento de comercio que allí funciona.

Las documentales aportadas al plenario, así como las declaraciones, no fueron tachadas ni cuestionadas, y ofrecen plena credibilidad en la medida en que resultan coherentes con las circunstancias alegadas en el proceso, lo que permite colegir, sin dubitación alguna, que Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. ha poseído materialmente el inmueble materia del litigio, y por el espacio exigido en la Ley 792 de 2002, con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, como así lo dejó claramente sentado su representante legal al absolver su interrogatorio, siendo enfática en manifestar que desde hace más de diez años se ejerce la posesión del predio; sociedad que, se memora, cedió los derechos litigiosos a favor del señor Bernardino Hoyos.

En ese orden de ideas, se tendrá por probada la excepción de mérito denominada: *“prescripción extintiva de la acción de dominio y correlativa prescripción adquisitiva extraordinaria”* y, en consecuencia, se denegaran las pretensiones de la demanda principal, se dispondrá la terminación de este asunto, el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda decretada sobre el inmueble objeto de la acción, con la consecuente condena en costas a la parte demandante principal a favor de la demandada como lo prevé el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P

5.5. En cuanto a la demanda de reconvención, se accederá a las pretensiones de la demandante Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., la cual, se reitera, cedió sus derechos litigiosos al señor Bernardino Hoyos Ruiz, por haberse cumplido en el presente caso con la carga procesal que le era exigible; máxime cuando del análisis de las excepciones allí propuestas [*“falta de legitimación en la causa de Cristalería el Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. por no ser poseedor”, “ausencia de los requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto del proceso”, “imposibilidad de determinar la fecha de interversión del título de arrendatario y promitente comprador al de poseedor”,*

“calidad de arrendatario con expectativa de compra del demandante en reconvención”; “interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio ajeno por reconocimiento del derecho de propiedad de otras personas”; “ausencia del pago de impuestos, valorización, servicios públicos domiciliarios, como elemento esencial para configurar la posesión”; “inexistencia del contrato de arrendamiento suscrito entre Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.” y “actos de dominio ejercidos por los herederos de Matilde Gasca de Gonzalez y Remigio González y Martha Patricia Fuentes Reyes, desde el año 2001 hasta el año 2019, actos que recaen sobre el inmueble anteriormente mencionado”] se concluye que no tienen la virtualidad de enervar las pretensiones de la demanda de reconvención.

Efectivamente, en el *sub examine* (i) se acreditó la calidad de poseedora de la sociedad y, por tanto, de la legitimación que le asistía para demandar su dominio a través de la acción impetrada; (ii) se verificaron todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley para adquirir por prescripción el inmueble objeto de controversia; (iii) se pudo establecer de manera fehaciente la fecha de la interversión del título de mera tenedora de la sociedad demandante a poseedora; (iv) la ausencia de pago de impuestos no constituye un impedimento para ejercer la posesión del inmueble, no obstante, en el plenario se advierte documental que demuestra el pago de impuesto predial³⁶, valorización³⁷, cometida de acueducto con el respectivo pago de este servicio, el único que instaló en el predio³⁸ dada la destinación que tiene [compraventa de chatarra] y; (v) se estableció la existencia de contratos de arrendamiento entre la sociedad como arrendataria y los señores Buitrato Anzola como arrendatarios.

Bajo tales circunstancias, se impone declarar que Bernardino Hoyos Ruiz ha adquirido por prescripción extraordinaria, el dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°50S-40298072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de la misma ciudad.

³⁶ Ver folios 99 y 101 cuaderno 1 demanda de reconvención expediente digital.

³⁷ Ver folio 100 *ibidem*.

³⁸ Ver folios 110 a 120 *ib.*

6. Para concluir, se tendrán probadas dentro de la demanda principal, las excepciones de falta de legitimidad en la causa por pasiva, propuestas por Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago Amaya dentro del proceso reivindicatorio adelantado por Martha Patricia Fuentes Reyes, y prescripción extintiva de la acción de dominio y correlativa prescripción adquisitiva extraordinaria formulada por Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. y, por consiguiente, se denegarán las pretensiones de la misma, se declarará terminado el proceso y se levantará la medida cautelar decretada sobre el inmueble objeto del proceso.

En relación con la demanda de reconvención, se declararán infundadas todas la excepciones de mérito formuladas por la demandada, esto es, *“falta de legitimacion en la causa de Cristalería el Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. por no ser poseedor”*, *“ausencia de los requisitos legales para adquirir por prescripcion adquisitiva de dominio el inmueble objeto del proceso”*; *“imposibilidad de determinar la fecha de intervencion del titulo de arrendatario y promitente comprador al de poseedor”*, *“calidad de arrendatario con expectativa de compra del demandante en reconvencion”*; *“interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio ajeno por reconocimiento del derecho de propiedad de otras personas”*; *“ausencia del pago de impuestos, valorizacion, servicios publicos domiciliarios, como elemento esencial para configurar la posesion”*; *“inexistencia del contrato de arrendamiento suscrito entre Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.”*; y *“actos de dominio ejercidos por los herederos de Matilde Gasca de Gonzalez y Remigio González y Martha Patricia Fuentes Reyes, desde el año 2001 hasta el año 2019, actos que recaen sobre el inmueble anteriormente mencionado”* y, en consecuencia, se declarará que Bernardino Hoyos, identificado con cédula de ciudadanía N° 14.871-381, en calidad de cesionario de los derechos litigiosos de la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., identificada con la NIT N° 830101719-1, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40298072, ordenándose la inscripción de la presente sentencia en dicho folio de matrícula inmobiliaria, para lo cual se autorizará a costa del interesado la expedición y compulsa de copias auténticas pertinentes, para

su respectiva protocolización, ante la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la accionante en la demanda principal y demandada en reconvención, Martha Patricia Fuentes Reyes, a favor de Ana Rosa Anzola Sotelo, José Mauricio Buitrago Amaya y Bernardino hoyos en calidad de cesionario de los derechos litigiosos que le corresponden a Cristalería El Príncipe y El Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., las cuales serán liquidadas por Secretaría.

V. DECISIÓN

En virtud de lo expuesto el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR próspera la excepción de “*falta de legitimación en la causa por pasiva*” planteada por los demandados Ana Rosa Anzola Sotelo y José Mauricio Buitrago Amaya dentro del presente proceso reivindicatorio adelantado por Martha Patricia Fuentes Reyes contra éstos y Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., por las razones consignada en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR próspera la excepción de mérito formulada por la sociedad demandada, de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y, en consecuencia, denegar las pretensiones de la demanda presentada por Martha Patricia Fuentes Reyes contra Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., conforme a lo expuesto en la presente sentencia.

TERCERO: DECRETAR, por consiguiente, la terminación de este proceso y el consecuente levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien materia del litigio. Oficiése por secretaría.

CUARTO: DECLARAR NO PROBADAS todas las excepciones de mérito planteadas por la demandada en reconvención Martha Patricia tituladas *“falta de legitimación en la causa de Cristalería el Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C. por no ser poseedor”, “ausencia de los requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto del proceso”, “imposibilidad de determinar la fecha de interversión del título de arrendatario y promitente comprador al de poseedor”, “calidad de arrendatario con expectativa de compra del demandante en reconvención”, “interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio ajeno por reconocimiento del derecho de propiedad de otras personas”, “ausencia del pago de impuestos, valorización, servicios públicos domiciliarios, como elemento esencial para configurar la posesión”, “inexistencia del contrato de arrendamiento suscrito entre Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C.” y; “actos de dominio ejercidos por los herederos de Matilde Gasca de Gonzalez y Remigio González y Martha Patricia Fuentes Reyes, desde el año 2001 hasta el año 2019, actos que recaen sobre el inmueble anteriormente mencionado”, por las razones consignadas en esta providencia.*

QUINTO: DECLARAR que Bernardino Hoyos, identificado con cédula de ciudadanía N° 14.871-381, en calidad de cesionario de los derechos litigiosos correspondientes a Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., identificada con la NIT N° 830101719-1, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la Calle 38 C Sur # 78 P-15 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40298072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de esta ciudad, el cual cuenta con un área de terreno aproximado de 123 Mts², y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

“POR EL NORTE: en extensión de 6. mts, lindando con la Calle 38 C Sur.
POR EL ORIENTE: en extensión de 20.5 mts, lindando con el predio identificado con la Calle 38 C Sur # 78 P 09. **POR EL OCCIDENTE:** en extensión de 20.5 mts. Lindando con el predio identificado con la Calle 38 C

*Sur # 78P-31. **POR EL SUR:** en extensión de 6.0 mts y lindando con el predio identificado con el inmueble identificado como Calle 39 A Sur # 78P-15”.*

SEXTO: ORDENAR, en consecuencia, de las anteriores declaraciones, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40298072, Para este efecto, se autoriza a costa del interesado la expedición y compulsas de copias auténticas pertinentes, así como del acta respectiva, para que se protocolice ante el señor registrador de la oficina de Instrumentos Públicos – Zona Sur. Ofíciase.

SÉPTIMO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien objeto de acción. Por secretaría ofíciase.

OCTAVO: CONDENAR a la parte actora en la demanda principal al pago de las costas procesales a favor de la demandada, señalándose como agencias en derecho la suma de \$5.000.000.00; asimismo, se le condenará en costas dentro de la demanda de reconvención a favor de Bernardino Hoyos en calidad de cesionario de los derechos litigiosos correspondientes a la sociedad Cristalería El Príncipe y el Gran Mercado de las Pulgas y Cía. S en C., teniendo como agencias en derecho la suma de \$3´500.000.00, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 del Código General del Proceso.

NOVENO: ORDENAR el archivo definitivo del presente expediente, una vez cumplido lo aquí dispuesto, si la decisión aquí adoptada no fuera objeto del recurso de apelación dentro del término de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA.

Jueza

Maria Eugenia Santa Garcia

Firmado Por:

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **ea2fd5f9348c61b68803b117c3213127467deeb67781bdb42e0a93a90beed6ed**

Documento generado en 12/01/2023 07:19:56 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.11001310301120230000300

De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la anterior demanda, para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo, subsane lo siguiente:

- 1.) Adecúese el hecho 1° de la demanda, pues, de conformidad con el certificado de libertad y tradición del predio, la señora María del Carmen Gómez Bastidas también es titular del predio, sin embargo, no fue relacionada en el referido hecho.
- 2.) Apórtese el dictamen pericial de que trata el artículo 406 del Código General del Proceso, con el lleno de los requisitos legales y en concordancia con lo señalado en el artículo 226 del mismo código, en donde se constate el tipo de división que fuere procedente y la partición, si fuere el caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: 18cee503896afce0a64fa69b29e6dc5db363ede4149fdadec306f755a4c82835

Documento generado en 12/01/2023 12:42:54 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001311301120220034800

En atención al informe secretarial que antecede, y vista la documental allegada por el apoderado de la parte actora, se requiere al citado profesional del derecho para que, dentro del término de ejecutoria del presente proveído, aporte la correspondiente póliza suscrita por el tomador.

Ejecutoriada la presente providencia, ingrésese al despacho para continuar con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

KG

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **9b1b527d8bf0811b0298e490929faaa4e71d5318ca9181b960902d2ad0d56add**

Documento generado en 12/01/2023 01:09:05 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 11001311301120220041900

Visto el informe secretarial que antecede, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 del Código General del proceso, el cual permite que en cualquier tiempo se puedan corregir errores aritméticos, o por omisión, cambio o alteración de palabras, el Despacho, de manera oficiosa, corrige los autos emitidos el pasado 17 de noviembre de 2022, en el sentido de precisar que el número correcto de radicado del expediente es 2022-00419, y no 2021- 00292 ni 2022-00372, como de manera errada allí se indicó.

En lo demás permanezcan incólumes los proveídos en mención, los cuales deberán ser notificados junto con la presente decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **c90786306190170f788e83d4866b1dbcfcc6465faa195d4c4cde04a0c389afa6**

Documento generado en 12/01/2023 01:09:04 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.11001310301120220044400

Reunidos los requisitos exigidos por los artículos 82 y 368 del Código de General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

- 1). **ADMITIR** la demanda instaurada por Alirio Cano Santana contra Carlos Arcenio Ballesteros Castillo.
- 2.) **CORRER** traslado de la demanda y de sus anexos a la parte demandada por el término de veinte (20) días, conforme lo señala el artículo 369 *ibídem*.
- 3). **DAR** a la presente demandada el trámite del proceso verbal.
- 4). **NOTIFICAR** esta providencia al extremo demandado en la forma y términos de los artículos 291, 293 y 301 *ejúsdem* y/o conforme lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022.
- 5). **ORDENAR** a la parte actora que preste caución, por la suma de \$398'719.000 conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 590 del Código General del Proceso, previo a la resolución de las medidas cautelares deprecadas.
- 6). **RECONOCER** personería para actuar al abogado Jairo Enrique Abril Coy como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **2213c683f285ec5b7ba71c4d2a762ed246dcb9952ef57b09a80303749a75b544**

Documento generado en 12/01/2023 12:42:57 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

EXP: 11001310301120220044900

Por auto del 07 de diciembre de 2022, notificado por estado el 09 siguiente, se inadmitió la demanda de la referencia y se le concedió a la parte demandante el término de cinco (5) días para corregir los defectos de que adolece. Según el informe que antecede, la parte demandante guardó silencio, no corrigió la demanda y el término concedido se encuentra vencido.

En consecuencia, impera el rechazo del libelo introductor de conformidad con lo estatuido en el inciso 4° del artículo 90 *Ibídem*.

Por lo brevemente esgrimido el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda de conformidad con lo dicho en precedencia.

SEGUNDO: DEVOLVER el escrito incoativo y sus anexos a la parte actora sin necesidad de desglose, si es del caso, teniendo en cuenta la radicación digital dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO: DEJAR las constancias de rigor, por secretaría.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **6a2321281f1d7351d7dc827608aa12ea43d607cca46126291fb88eda563b0c25**

Documento generado en 12/01/2023 12:42:57 PM

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

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.11001310301120220045100

Subsanada en debida formar y toda vez que la demanda reúne las exigencias legales, y con ella se acompaña el título que presta mérito ejecutivo, el cual cumple con las exigencias establecidas en los artículos 422 y 430 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mayor cuantía a favor de Keila Juliana Acevedo **contra** Academia de Inglés y Secretariado Bilingüe Ltda. En Liquidación y Rubén Meyer Mier, por las siguientes sumas de dinero:

1.1. La suma de \$320'000.000 por concepto de capital insoluto contenido en el pagaré No. KJA – 1100 base de recaudo ejecutivo.

1.2. Por intereses legales mensuales a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia sobre capital pendiente de pago, desde el 01 de abril al 10 de diciembre de 2020.

1.3. Por los intereses moratorios generados frente a la cantidad indicada en el numeral “1.1.”, a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el 11 de diciembre de 2020 y hasta que se realice el pago total de la obligación.

1.4. Por la suma de \$320'000.000 por concepto de cláusula penal pactada por las partes en el título valor base de la acción.

SEGUNDO: Sobre costas del proceso y agencias en derecho se resolverá oportunamente.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada pagar la obligación aquí ejecutada dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia advirtiéndole que a partir de esta misma fecha cuenta con diez (10) días para proponer excepciones de conformidad con el artículo 442 *ibídem*.

CUARTO: NOTIFICAR esta providencia a la demandada en la forma y términos establecidos en los artículos 290 y 291 *ídem*, y/o en la forma establecida en la Ley 2213 de 2022.

QUINTO: OFICIAR a la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, de conformidad con el artículo 630 del Estatuto Tributario.

SEXTO: RECONOCER personería adjetiva a la abogada Lizeth Giovanna Tello Camargo, como apoderada judicial de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

(2)

EC

Firmado Por:

María Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **a539d547188d19e36e60a4a8899a62b18b8906101da6a9da350ec73f77a95da6**

Documento generado en 12/01/2023 12:45:10 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Carrera 9 N° 11-45 Piso 4° Torre Central Teléfono 2820017

Correo Institucional: ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Órgano Jurisdiccional Requirente:	Segundo Juzgado de Paz Letrado de Jesús María de Lima Perú.
Autoridad Central Requirente:	Corte Superior de Justicia de Lima.
Radicado interno:	Ejecución de acta de conciliación No. 0211-2021-0-1819-JP-FC-02

De conformidad con lo establecido en el artículo 10° de la Convención Interamericana Sobre Exhortos o Cartas Rogatorias¹, acordada por los Gobiernos de los Estados Miembros de la Organización de los Estados Americanos, entre ellos, la República de Colombia, y reunidos los requisitos esenciales para dar curso a la carta rogatoria de la referencia, en atención a lo dispuesto en el artículo 608 y el inciso 3° del artículo 609 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER traslado al Ministerio Público, por el término de tres (3) días, contados a partir del recibido de la respectiva comunicación, para que emita el respectivo concepto.

SEGUNDO: DISPONER, para efecto de lo anterior, que por parte de la Secretaría se oficie y remita copia del archivo No. 03 Demanda Anexos en

¹ “Artículo 10: Los exhortos o cartas rogatorias se tramitan de acuerdo con las leyes y normas procesales del Estado requerido. A solicitud del órgano jurisdiccional requirente podrá otorgarse al exhorto o carta rogatoria una tramitación especial, o aceptarse la observancia de formalidades adicionales en la práctica de la diligencia solicitada, siempre que ello no fuera contrario a la legislación del Estado requerido.”

formato PDF, así como de la presente providencia y, acaecido el término respectivo, ingrese a Despacho para continuar con su trámite.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **5e8641f0660aca1fee8007783d3fdaf8cb57d855379b44b0b7f60e7dd0e12b78**

Documento generado en 12/01/2023 12:09:45 PM

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

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.11001310301120220047300

Reunidos los requisitos exigidos por los artículos 82, 384 y 385 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

- 1). ADMITIR** la demanda de restitución de bien mueble entregado a título de leasing financiero, instaurada por Banco de Occidente S.A. **contra** Servicios Especializados de Transporte S.A. Sedet S.A., Helbert Leandro Arenas León y Andrea Yaqueline Barinas Cardenas.
- 2). CORRER** traslado de la demanda y de sus anexos a la parte demandada por el término de veinte (20) días, conforme lo señala el artículo 369 *ibídem*.
- 3). DAR** a la presente demandada el trámite del proceso verbal.
- 4). NOTIFICAR** esta providencia al extremo pasivo en la forma y términos de los artículos 291, 293 y 301 *ejúsdem* y/o de conformidad con la ley 2213 de 2022.
- 5.)** Antes de decretar la medida cautelar solicitada, se dispone que la parte actora constituya caución en la suma de \$2'000.000 con el fin de garantizar los perjuicios que se puedan ocasionar con la medida, conforme lo indica el inciso 2° del numeral 7° del artículo 384 en concordancia con el artículo 590 del Código General del Proceso.

6.) RECONOCER personería para actuar a la abogada Deicy Londoño Rojas como apoderada judicial de la parte demandante, en la forma, términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **1b3c9ff47c66c9260e77f049c8cfb9e34bf9712353086519f734df3e7b0de1b2**

Documento generado en 12/01/2023 12:42:56 PM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.1100131030112023000100

Toda vez que la demanda reúne las exigencias legales, y con ella se acompaña el título que presta mérito ejecutivo, el cual cumple con las exigencias establecidas en los artículos 422 y 430 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mayor cuantía a favor de Banco de Occidente S.A. **contra** Dalia Inés Olarte Martínez, por las siguientes sumas de dinero:

1.1. La suma de \$215.856.563 por concepto del valor total diligenciado en el pagaré sin número del 24 de septiembre de 2021, base de recaudo ejecutivo.

1.3. Por los intereses moratorios generados frente a la cantidad de \$204.060.917 correspondiente al capital insoluto, a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del 6 de diciembre de 2022 y hasta la fecha en la cual se lleve a cabo el pago.

SEGUNDO: Sobre costas del proceso y agencias en derecho se resolverá oportunamente.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada pagar la obligación aquí ejecutada dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia advirtiéndole que a partir de esta misma fecha cuenta con diez (10) días para proponer excepciones de conformidad con el artículo 442 *ibídem*.

CUARTO: NOTIFICAR esta providencia a la demandada en la forma y términos establecidos en los artículos 290 y 291 *ídem*, y/o en la forma establecida en la Ley 2213 de 2022.

QUINTO: OFICIAR a la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, de conformidad con el artículo 630 del Estatuto Tributario.

SEXTO: RECONOCER personería adjetiva al abogado Eduardo García Chacón como apoderado judicial de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

(2)

EC

Firmado Por:

Maria Eugenia Santa Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **db55ea2b45d3fda8cb5d91fb38b723428291574db73e93f6f5c450d749581489**

Documento generado en 12/01/2023 12:42:55 PM

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

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