

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



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., diecisiete (17) de marzo de dos mil veinte (2020)

*Exp. Rad. No* 11001310301020180054300  
*Clase:* Reivindicatorio  
*Demandante:* Fundación Robledo Uribe  
*Demandados:* Junta de la Acción Comunal del Barrio San Cristóbal Sur, Parte Alta.  
*Providencia:* Sentencia de primera instancia

**I. OBJETO DE DECISIÓN**

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso de la referencia, en uso de la facultad conferida por el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

1. La Fundación Robledo Uribe, actuando por conducto de apoderada judicial, presentó acción reivindicatoria pretendiendo, (i) se declare que le pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto sobre los bienes inmuebles ubicados en el lote N° 2 de la Calle 13 Sur N° 11- 41 Este y el lote ubicado en la Calle 13 Sur N°11-81 Este de Bogotá, identificados con certificados de tradición y libertad N° 50S-189750 y 50S-82930, respectivamente; (ii) se ordene a la parte demandada, en consecuencia de lo anterior, Restituir los inmuebles a su favor; (iii) pagar a la fundación el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor, determinados en la suma de \$253.310.010,00.; (iv) se declare que la Fundación demandante no está obligada, a indemnizar las expensas necesarias a que alude el artículo 965 del Código Civil, por ser el poseedor de mala fe. y; (v) que la restitución del inmueble debe comprenderse las cosas que forman parte del predio y se reputen como inmueble.

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

**2.1.** La Fundación Robledo Uribe adquirió los inmuebles por compra que le hiciera a Edelmira Ramos Vda de Polanía el 20 de octubre de 1982, según consta en la escritura pública 3571 de la Notaría 21 de Bogotá, cuyos linderos se encuentran especificados en dicho instrumento público.

**2.2.** Los inmuebles, al ser contiguos, son usados como una sola unidad inmobiliaria, con un área total del 2686,36 M2

**2.3.** Edelmira Ramos Vda. de Polanía, los había adquirido de Benjamín Gaitán Pérez, según escritura N° 3986 del 13 de septiembre 1972, de la Notaría 8ª del Círculo de Bogotá.

**2.4.** La fundación demandante no ha enajenado ni tiene prometidos en venta los inmuebles objeto de la acción.

**2.5.** Los registros anteriores a los de la venta a la demandada, tienen antigüedad de más de 33 años, y sus propietarios han cancelado impuestos prediales hasta el año 2012.

**2.6.** La accionante se encuentra privada de la posesión material de los inmuebles, que actualmente ostenta la Junta de Acción Comunal del barrio San Cristóbal Parte Alta, quien de manera violenta y aprovechando que el lote estaba desocupado y sin construcción, pues se estaba gestionando la construcción de edificios, penetró el predio, realizó cerramiento y, desde entonces, ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a la Fundación su ingreso y administrando una cancha de fútbol en los predios.

**2.7.** La junta demandada sabe que los predios son de la demandante, pues así lo certificó la procuraduría de bienes de la Alcaldía Mayor de Bogotá, la

cual, no obstante, haber manifestado su intención de comprar el predio, no concretó nada al respecto.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda se admitió el 4 de octubre de 2018, y se notificó a la demandada el 1 de noviembre de 2018, la que, dentro del término legal concedido, permaneció silente.

2. En auto del 21 de marzo de 2018, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, con agotamiento de la que trata el artículo 373 *ibídem*, decretándose como pruebas las documentales aportadas con la demanda, los testimonios de Juan David Gutiérrez Mariño y Jorge Alirio Beltrán Beltrán, así como la inspección judicial sobre los predios objeto de la acción.

4. El 21 de agosto siguiente, en desarrollo de la inspección judicial, el despachó decretó de oficio, en aras de identificar los inmuebles, un dictamen pericial, y requirió de los planos de manzana catastral con sus respectivos boletines para cada uno de los inmuebles descritos en la demanda.

6. Una vez allegado el respectivo dictamen y sometido a contradicción, el 4 de febrero de 2020, se fijó fecha con el fin de continuar con la audiencia para cerrar la etapa probatoria, agotar la concerniente a alegatos de conclusión y dictar la respectiva sentencia.

7. El 3 de marzo de 2020 se continuo con la audiencia, en la que se verificó que la parte demandada no compareció, el extremo activo rindió sus alegatos de conclusión, verificado lo cual se anunció que se proferiría sentencia escrita conforme lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, indicándose el sentido del fallo.

---

<sup>1</sup> Cfr. folio 223 *ib.*

### III. CONSIDERACIONES

#### 1. Presupuestos procesales

En el *sub examine* se verifican los presupuestos procesales que habilitan una decisión de fondo, 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.

De otra parte, no se avizora la presencia de ninguna irregularidad o causal de nulidad que imponga retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

#### 2. La acción de dominio

La acción reivindicatoria o acción de dominio, 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 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 supuesto, 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).”<sup>2</sup>*

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

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”, debe el 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, se destaca, 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 Justicia<sup>3</sup>, 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 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”<sup>4</sup>.*

Sobre el tópico, la Corte Constitucional ha precisado que, “[A]demás de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el

---

<sup>2</sup> G.J. LXXX, pág. 85.

<sup>3</sup> CSJ, SC15645-2016, Sentencia del 1º de noviembre de 2016, Rad. N° 73268-31-03-001-2009-00003-01

<sup>4</sup> CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de octubre de 1992

*demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado”.<sup>5</sup>*

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 respectiva 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, como se dilucidará más adelante cuando se aborde de manera particular la mencionada exigencia.

### **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 demandado 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,

---

<sup>5</sup> Ver, entre otras, las sentencias T-076 de 2005 y T-456 de 2011.

adicionalmente, como y se dijo el dominio en cabeza de la parte demandante debe ser anterior a la de poseedor.

#### **4. Presupuestos materiales de la acción**

##### **4.1 Derecho de dominio en el demandante**

De acuerdo con los folios de matrícula inmobiliaria aportados con la demanda, esto es, los N° 50S-189750 y 50S-82930, se evidencia que la Fundación Robledo Uribe, adquirió los derechos de propiedad a Edelmira Ramos de Polanía [anotaciones 3ª y 6ª respectivamente], según la escritura pública N° 3571 del 20 de octubre de 1982, elevada ante la Notaría Veintiuna del Círculo de Bogotá.

Con la escritura pública N° 3571 del 20 de octubre de 1982, elevada ante la Notaría Veintiuna del Círculo de Bogotá, cuyo acto consistió en la compraventa de los inmuebles identificados con folios de matrícula 50S-189750 y 50S-82930<sup>6</sup>, actuando como vendedora Edelmira Ramos de Polanía y como compradora Fundación Robledo Uribe, se constata lo anterior.

Así las cosas, emerge con claridad que la Fundación demandante es titular de derecho de dominio sobre los predios que pretende le sean reivindicados mediante la presente acción. En consecuencia, están legitimados por activa para proponer la acción.

##### **4.2 Posesión material en cabeza del extremo demandado**

El artículo 762 del Código Civil, define la posesión 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”*; definición legal

---

<sup>6</sup> Cfr. folio 17 a 22 C.1

de la cual se extractan los elementos que constituyen la posesión, el *animus* y el *corpus*, el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “*como señor y dueño*” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como el elemento externo u objetivo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa.

En el caso que nos convoca, la posesión de los inmuebles está plenamente demostrada y determinada, de una parte, porque el extremo demandado, con su actitud silente ante las pretensiones de la demanda y sobre los hechos que las sustentaban, asume la presunción a que alude el artículo 97 del Código General del Proceso, esto es, la de tener por “*ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto*”, así como, la presunción legal por la incomparecencia injustificada del extremo pasivo a la audiencia donde debía absolver el interrogatorio que de manera exhaustiva les haría el despacho y, de otra, porque en la inspección judicial y los testimonios dieron cuenta de esta calidad en cabeza de la Junta de Acción Comunal del Barrio San Cristóbal Sur Parte Alta.

#### **4.3 Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**

El requisito en cita, referido a que los bienes sobre el cual se invoca la propiedad se encuentren particularmente determinados y el título de dominio que se invoca abarque la totalidad de los mismos, también se cumple, pues, en la demanda se indicó claramente que se pretende reivindicar el derecho de dominio que ostenta la actora sobre los dos predios antes referidos; inmuebles éstos que fueron debidamente singularizados e individualizados, como se extrae al interior de la demanda y del dictamen pericial que, por decreto oficioso, se allegó al plenario.

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

Los inmuebles de los cuales es propietaria la accionante, guarda plena correspondencia con los que son objeto del proceso, como así se verificó en

la inspección judicial y el dictamen pericial, sin que exista duda alguna en el sentido que son los actualmente poseídos por el extremo accionado.

## **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; carga que se impone a quien pretende la reivindicación, si es que quiere que su acción resulte exitosa. 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 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’ (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)"<sup>7</sup>.

En el *sub judice* se encuentra plenamente acreditado que los derechos de propiedad de la demandante, fueron adquiridos con anterioridad a la posesión material que se alegan ejercen la junta demandada, pues, mientras la primera realizaron las compraventas en el año 1982, la segunda tienen en su poder la totalidad de los inmuebles desde el 2012.

6. Como pruebas relevantes para definir el asunto, reposan en el expediente las siguientes:

#### **6.1. Documentales:**

- Escritura pública N° 3571 del 20 de octubre de 1982, elevada ante la Notaría Veintiuna del Círculo de Bogotá, cuyo acto consistió en la compraventa de los inmuebles identificados con folios de matrícula 50S-189750 y 50S-82930<sup>8</sup>, actuando como vendedora Edelmira Ramos de Polanía y como compradora Fundación Robledo Uribe.

---

<sup>7</sup> Sentencia SCT15645 del 1° de noviembre de 2016. MP: Álvaro Fernando García

<sup>8</sup> Cfr. folio 17 a 22 C.1

- Certificado catastral de los inmuebles, en el cual se reporta un área total del terreno de 2760 metros cuadrados [1988 folio 50S-0189750 y 772 para el folio N° 50S-082930] y un valor de avalúo catastral de \$494'021.000y 52'762.000, respectivamente para el año 2017<sup>9</sup>
- Folios de matrícula inmobiliaria N° 50S-189750 y 50S-82930.

## **6.2. Interrogatorio de parte:**

La representante legal de fundación de mandante, Mónica María Robledo Cadavid, informó que la Fundación Robledo Uribe era de sus tíos abuelos, que en una oportunidad adquirieron los predios objeto de reivindicación, fueron muriendo y ella quedó como representante legal. Al visitar los inmuebles se percató que se hizo una cancha de futbol y se puso una valla donde informaban que el predio era administrado por la Junta de Acción Comunal del Barrio San Cristóbal; sabe que la alcaldía estuvo interesada en adquirir el predio, pero nunca se concretó nada.

Actualmente requiere liquidar la fundación y para ello debe disponer de los inmuebles, venderlos, pagar impuestos y dejarlos a otra fundación con el mismo objeto social.

## **6.3. Testimonios.**

**6.3.1. Jorge Alirio Beltrán:** Indicó que fungía como conductor del señor Emilio [se refería al señor Robledo] representante legal en su momento de la fundación demandante, y le consta que en muchas oportunidades fueron a visitar los lotes, toda vez que sus dueños querían construir unos apartamentos, pero no se pudo porque estaban invadidos, fueron citados en muchas oportunidades por la Alcaldía que quería comprar esos terrenos. Observó, según dijo a minuto 21:06, que había una cancha de baloncesto y una cerca, pero no sabe quién la construyó. Respecto al control y vigilancia

---

<sup>9</sup> Cfr. fls.11 y 16 ib.

que ejercían los propietarios sobre los inmuebles, indicó que, esporádicamente iban, pagó impuestos hasta el año 2012, por cuenta de la fundación, pero en el 2011 se retiró, porque el señor Emilio falleció.

**6.3.2. Juan David Gutiérrez Mariño:** [minuto 25:33] indicó que trabajaba como contador para la Fundación Robledo Uribe desde el año 1995, se encargaba de verificar el estado de los inmuebles. En una oportunidad, encontró unas personas de la Alcaldía arreglando una puerta, quienes le informaron que iban por cuenta de la alcaldía, y al dirigirse allí, les puso de presente que no podían invertir en un predio privado, razón por la que se mostraron interesados en adquirirlo, pero jamás se llegó a algo concreto, a pesar que de que se habló con diferentes administraciones. Lo último que supo es que iban a hacer una vía y que necesitaban parte del predio para tal efecto, pero no pasó nada. Ya después del 2012 no supo que pasó, porque ya no trabajaba con la Fundación<sup>10</sup>.

#### **6.4. Inspección judicial**

Se verificó la existencia del predio cercado en ciertos tramos, englobado materialmente, pues no se observa un cerco o cerramiento que delimite los dos predios objeto de reivindicación; asimismo, que en uno de ellos funciona una cancha mixta de baloncesto y fútbol, dos juegos infantiles, [pasamanos y resbaladero] una especie de ramada levantada con latas, la cual se encontraba cerrada. Se pudo constatar, de una parte, que una especie de quebrada pasa por el inmueble y, de otra, que parte del predio fue afectado con la construcción de una vía.

Frente a lo anterior, y a la ausencia de una debida delimitación física y/o cerramiento completo que permitiera identificar los linderos, se hizo necesario decretar un dictamen pericial, como ya se indicó, en el cual, se anticipa, quedaron debidamente determinados los predios, así como el área y características.

---

<sup>10</sup> Minuto 31:33

## **6.5. Dictamen pericial**

**6.5.1.** En el dictamen pericial se determinó que los predios objeto de reivindicación, esto es, los identificados con los folios de matrícula número 50S-82930 y 50S-189750, ubicados en la zona sur oriental, colindan con sectores como la hoya de San Cristóbal, Montecarlo, Tibaque urbano, el Triángulo y las Mercedes; el primero de ellos relacionado como el lote 1 [o 41] cuenta con un área de 757 metros cuadrados, no urbanizable suelo protegido [folio 128] y, el segundo, lote 2 [o 40], con un área de 1929,36 metros cuadrados, y tiene reserva vial. Tras indicarse que los dos predios no están delimitados, a folio 136 fueron debidamente graficados y discriminados por área y linderos.

De la misma manera se indicó que la topografía del predio (s) es de pendiente inclinada, y que existe una afectación por el corredor ecológico de la quebrada El Pilar, afectación por amenaza de remoción en masa categoría media, y tiene reserva vial [folio 130]. Así mismo, se indicó que el predio no tiene ninguna explotación económica y es utilizado como parque por la comunidad (numeral 13 literal d). Estrato cero (0).

Se consignó en el precitado dictamen, que a la diligencia se hizo presente el señor Eugenio Vega, quien manifestó ser el presidente de la Junta de Acción Comunal desde hace ocho años, e informó que el cerramiento que existe y el alumbrado lo hizo la Alcaldía menor del sector y, que por gestión del anterior presidente de la Junta, también asfaltó la cancha que existe.

**6.5.2.** En el numeral nueve de la experticia se identificaron plenamente los dos predios objeto del proceso, por sus lindero, cabida y superficie, de la siguiente manera:

**- Lote 40 calle 13 Sur N° 11-41 Este.** Área: 757 metros cuadrados

**Linderos: Oriente:** con la carretera nacional de oriente; **Sur:** en extensión de 43,95 metros con terrenos de la fábrica de ladrillos de San Cristóbal de

propiedad de Jorge Gaitán Cortés; **Norte:** con la calle 13; **Occidente:** en extensión de 28.45 metros con terrenos de Benjamín Gaitán Pérez.

- **Lote 41 Calle 13 Sur N° 11-81 Este.** Área: 1.929.36 metros cuadrados.

**Linderos: Norte:** en longitud de 47,07 con la calle 13 Sur: **Oriente:** en longitud de 28.45 metros con el lote numero 40; **Sur:** en longitud de 52.80 metros con propiedad de Jorge Patiño Gaitán y Jorge Gaitán Cortés y; **Occidente:** en longitud de 56,19 con el lote N°3 de propiedad Jorge Patiño Gaitán y Jorge Gaitán Cortés.

7. Para concluir, en el *sub examine* la parte actora cumplió con la carga procesal que le era exigible conforme a los artículos 1767 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, toda vez que acreditó el cumplimiento de los requisitos axiológicos de la acción y, en tal virtud, hay lugar a acceder a la pretensión reivindicatoria y, en tal sentido, deberá la Junta de Acción Comunal demandada restituir a la Fundación Robledo Uribe los predios antes referidos.

## **8. Frutos civiles y/o naturales**

Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, la representante legal de la parte actora pretende en el *sub iudice*, además, se condene a la Junta accionada pagar a favor de la Fundación, el valor de los frutos naturales o civiles que hubiere generado el inmueble (s) desde que está en posesión de aquella, así como el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor, determinados en la suma de \$253.310.010,00.

Para efecto de decidir sobre el particular, se hace necesario hacer referencia, de un lado, a la buena o mala fe que se pueda atribuir al extremo pasivo en la posesión de los predios y, de otro, a lo que se logró probar en el caso que nos convoca, en la medida en que ello determina si hay lugar a los frutos deprecados y, en caso afirmativo, desde cuándo.

8.1. Empezaremos por recordar que por regla general y expresa disposición legal y constitucional [Art. 83 C.P.], la buena fe se presume y, por tanto, la mala debe probarse. Sentado lo anterior, tenemos que el artículo 964 del Código Civil, establece que el poseedor de mala fe está obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

A su turno, el artículo 768 del mismo estatuto preceptúa que *“la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”* y que, así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

La Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad de los apartes del artículo 768 aquí referidos, en la Sentencia C-544 de 1994, indicó que *“[M]ientras no se haya notificado al poseedor de buena fe el auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación. El no intentar la reivindicación, justifica el que el dueño no adquiera los frutos, que sigue haciendo suyos el poseedor de buena fe a quien no se le ha notificado el auto admisorio de la demanda.”* [Subrayas fuera del texto]

Por consiguiente, dijo la citada Corporación, *“En virtud al efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio (...); por eso, los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causa a partir de la notificación del auto admisorio”*.

En cuanto a la restitución de frutos, *JOSSERAND*, citado en la mencionada sentencia por la Corte, precisó que debe analizarse la calidad de poseedor de mala o de buena fe, pues, en el primer evento, esto es, cuando se trata de un poseedor de mala fe, *“debe restituirlos integralmente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe, los conserva, porque los ha hechos*

*suyos, al menos, hasta el día de la notificación de la demanda de reivindicación, no por razón de que el hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe, sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiese obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo”<sup>11</sup>*

**8.2.** En el *sub examine* quedó plenamente establecido, con la inspección judicial y con el dictamen pericial, el cual no fue objetado o controvertido, que **(i)** los dos predios objeto de la acción reivindicatoria están materialmente integrados, aunque cada uno dispone de su respectivo folio de matrícula inmobiliaria; **(ii)** lo único allí existe es una cancha de baloncesto y dos juegos infantiles [un rodadero y pasamanos]; **(iii)** ambas cosas [cancha y juegos], fueron habilitadas por la Alcaldía por la solicitud y gestión del entonces Presidente de la Junta de Acción Comunal; **(iv)** los predios no tienen ninguna explotación económica, y son utilizados como parque por la comunidad; **(v)** el acceso al lugar es libre, una parte no cuenta con cerramiento; y **(vi)** el suelo predio uno, ubicado en la Calle 13 Sur N° 11-81, no es urbanizable, y éste y el predio 2, cuya nomenclatura corresponde a la Calle 13 Sur N° 11-41, tienen afectación por el corredor ecológico de la quebrada El Pilar y por amenaza de remoción en masa categoría media.

**8.3.** Confrontando lo anotado en los numerales que anteceden, se concluye, de una parte, que en el plenario no se acreditó que la Junta de Acción Comunal del Barrio San Cristóbal -parte alta-, sea una poseedora de mala fe, ni ello se avizora por parte de esta sede judicial, en la medida en que, lo que allí existía, era una “manga o potrero”, sin ningún tipo de construcción, lo que, al parecer, motivó a la junta de acción comunal del sector a propiciar allí un espacio para la sana diversión de niños y jóvenes, y gestionó ante la alcaldía su habilitación como tal, y a eso se limitó; reglas de la experiencia así lo permite colegir. De otra parte, no existe ninguna edificación o construcción que ponga en evidencia que la parte demandada obtuvo algún tipo

---

<sup>11</sup> *Derecho Civil. Tomo I Volumen III, página 64 Ed. Ejex, Buenos Aires 1.952.*

aprovechamiento económico o que lo haya explotado, ni la demandante lo sugirió.

Emerge de lo acotado que la parte demandada no ha obtenido de los predios, frutos civiles que deba devolver [que en gracia de discusión sólo sería desde que se le notificó la demanda] y, atendiendo las especiales condiciones de los predios, tampoco se vislumbra que su propietaria los haya podido obtener, máxime cuando por parte de ésta no se adujo o alegó que dejó de percibir alguna ganancia por no haber tenido el mismo en su poder, o que alguna negociación se vio frustrada por tal razón.

Adicional a ello, la demandante tampoco desplegó ninguna actividad probatoria tendiente a demostrar en qué se sustenta la suma de dinero que pretende se le reconozca [\$253.310.010,00], pues se limitó a solicitar los frutos naturales o civiles que se hubiere generado, así como el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor, sin indicar cuáles, ni determinar o especificar por qué conceptos, incumpliendo así con la carga procesal que le era exigible de conformidad con lo dispuesto en los artículo 1757 del Código Civil y 167 del Código General de Proceso.

Así las cosas, considera esta instancia judicial que en el evento que nos convoca no hay lugar al reconocimiento de frutos civiles o naturales y, menos aún, a unas reparaciones que nunca se relacionaron, probaron o evidenciaron, pues, se insiste, no se acreditó que la demandada haya explotado o se haya beneficiado económicamente de los predios de propiedad de la Fundación, sino que fueron destinados para el uso de la comunidad.

**9. Para concluir**, toda vez que en el *sub examine* se encuentran probados los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, se ordenará a la Junta de Acción Comunal, a través de su presidente o de quien haga sus veces, la restitución de los inmuebles a la Fundación Robledo Uribe, por conducto de su representante legal, conforme fue solicitado en la demanda, sin que haya

lugar al reconocimiento de ninguna suma de dinero a su favor, por las razones expuestas dentro de esta providencia.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del estatuto general del proceso, se condenará en costas a la Junta demandada, las cuales serán liquidadas en la forma y términos dispuestos por el artículo 366 *ibídem*.

## **V. DECISIÓN**

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

## **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante Fundación Robledo Uribe, la totalidad de los predios ubicados en la Calle 13 Sur N° 11-41 Este y Calle 13 Sur N° 11-81, Barrio San Cristóbal Sur -parte alta- de Bogotá, identificados con los folios de matrícula N° 50S-189750 y 50S-82930, cuya área, linderos y demás características quedaron debidamente explicitados dentro de esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR**, en consecuencia de lo anterior, a la demandada Junta de Acción Comunal del Barrio San Cristóbal Sur Parte Alta, que en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituyan a la Fundación Robledo Uribe, los inmuebles descritos en precedencia objeto de esta demanda, por conducto de su representante legal.

**PARÁGRAFO: ADVERTIR** que, en caso de no efectuarse la entrega ordenada en el término señalado, procederá la entrega forzada de los mismos, a través de comisionado, haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

**TERCERO: NO ACCEDER** a la condena que, por concepto de frutos civiles o naturales y reparaciones, deprecó la parte demandante, por las razones

expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la demandante, Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$2'000.000, oo M/Cte por concepto de agencias en derecho, conforme lo prevé el artículo 366 del Código General del Proceso.

**QUINTO: ORDENAR**, una vez verificado lo anterior y en firme la presente decisión, el archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D. C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO  
No. 048 hoy 20 DE MAYO DE 2020  
LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ  
Secretario