

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



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Exp. Rad. No. 11001310301120180005900
Clase: Verbal
Demandante: Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S.
Demandados: Orlando Martínez Muñoz
Providencia Sentencia de Primera Instancia

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar **SENTENCIA** dentro del proceso verbal instaurado por Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. contra Orlando Martínez Muñoz, en uso de la facultad establecida en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S., actuando por conducto de apoderado judicial, pretende a través de la presente acción se declare que le pertenece el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 106 C N° 42-06 y/o Calle 113 N° 55-84 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá, identificado con certificado de tradición y libertad N° 50N-895321.

Como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado Orlando Martínez Muñoz a restituir el inmueble a favor de la sociedad demandante, así como al pago del valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la

entrega del inmueble, 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 \$136.746.278,00 como lucro cesante y \$10'000.000,00 por daño futuro.

De igual forma, que se declare que la sociedad 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 que la restitución del inmueble debe comprender las cosas que forman parte del predio y se reputen como inmueble.

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

2.1. La Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. es propietaria del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. en la Diagonal 106 C N° 42-06 y/o Calle 113 N° 55-84 apartamento 301, cuyos linderos constan en la escritura pública N° 0104 de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá.

2.2. La sociedad demandante no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble mencionado y, por ende, se encuentra vigente el registro del título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos, bajo el folio 50N- 895321, estando vigente su pleno dominio respecto al apartamento en mención.

2.3. La sociedad demandante adquirió el dominio del inmueble mediante escritura N° 0104 del 31 de enero de 2013, de la Notaría 15 de Bogotá.

2.4. La propietaria se encuentra privada de la posesión material del inmueble objeto del proceso, puesto que ésta la tiene en la actualidad el demandado, quien ingresó al inmueble con engaños, toda vez que se le entregó la tenencia en calidad de arrendamiento y, una vez allí, se negó a firmar el contrato, alegando que el inmueble hacía parte de una negociación de compraventa realizada con Pedro León Muñoz Carreño, la cual se verificó respecto a unos derechos posesorios en la ciudad de Cartagena.

2.5. El demandado comenzó a poseer el bien de mala fe desde el 3 de julio de 2013.

2.6. La constructora demandante ha intentado infructuosamente la acción de restitución de inmueble, la cual correspondió al Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, que declaró prospera una excepción previa, y luego en el Juzgado 54 Civil Municipal de esta ciudad.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda se admitió el 22 de marzo, como se avizora a folio 158 de la encuadernación.

2. El demandado Orlando Martínez Muñoz se notificó personalmente el 13 de mayo de 2019¹, quien dentro del término legal concedido y por conducto de apoderado judicial, contestó la demanda y presentó excepciones de mérito, las cuales denominó: *“existencia de contrato de promesa de compraventa”*, *“cosa juzgada”*, *“cláusula compromisoria”* y *“fraude procesal”*.

Las defensas en mención se sustentaron, básicamente, en que, (i) el 12 de agosto de 2013, se suscribió entre las partes una promesa de compraventa, mediante la cual el demandado entró en posesión del inmueble objeto de la presente demanda, de forma real, quieta pacífica e ininterrumpida y de buena fe; (ii) en el mencionado contrato de promesa de compraventa se pactó, en la cláusula 10ª, que las diferencias serían resueltas por tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá, previa conciliación; (iii) existe cosa juzgada, respecto al contrato de arrendamiento alegado por la parte actora en este proceso, pues, el Juzgado 23 Civil Municipal de esta ciudad, encontró probada la excepción de *“no haber presentado la prueba de la calidad en la que actúa el demandante o se cite al demandado”*, declarando terminado el proceso, en decisión que fue confirmada en sede de apelación por el Juzgado 5º Civil del Circuito de esta capital, y cuya tutela no prosperó; de igual forma, la demanda de restitución nuevamente fue presentada ante el Juzgado 54 Civil

¹ Cfr. Fl. 174 cd 1.

Municipal, en donde no prosperaron las pretensiones de la demanda y; (iv) la demandante pretende engañar a la justicia con la iniciación de procesos, con afirmaciones contrarias a la realidad, tachando de sospechosos los testimonios solicitados.

3. Una vez descrito el traslado de las precitadas excepciones, mediante auto del 8 de agosto de 2019², se convocó a las partes y a sus apoderados a la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual tuvo lugar el 4 de febrero de 2020; oportunidad en la que se agotó la etapa de conciliación, se interrogó a las partes, se fijaron los hechos y objeto del litigio, se efectuó el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, denegando los testimonios y oficios deprecados por la parte demandada con fundamento en los artículos 212 y 173 del citado estatuto procesal.

4. El 8 de julio de 2020³, se programó fecha para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 373 *ejusdem* para el 13 de noviembre siguiente, ocasión en la que se declaró cerrada la etapa probatoria y, frente a los problemas técnicos que se presentó en el equipo de una de las partes, se dispuso que éstas presentaran sus alegatos de conclusión por escrito.

En uso de la precitada facultad, la parte actora adujo que el demandado argumenta ser poseedor del inmueble objeto de reivindicación por habersele entregado en virtud de un contrato de promesa de compraventa declarado nulo, en el que no se vincula específicamente al inmueble referido y cuyas obligaciones estaban condicionadas a la realización de un proyecto no realizado, razón por la cual no puede aplicarse la cláusula compromisoria allí pactada. Finalmente, indicó que no puede hablarse de cosa juzgada por cuanto es asunto diferente, toda vez que el actual reivindicación tiene una naturaleza jurídica diferente y no se probó fraude procesal, por el contrario se acreditó todos los elementos jurídicos para que se acceda a las pretensiones de la demanda.

² Cfr. Fl. 251 cd. 1.

³ Una vez levantada la suspensión de términos por parte de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, decretada en virtud a la emergencia sanitaria generada por el Covid-19.

La parte demandada, a su turno, reiterando los argumentos que sustentaron las excepciones de fondo presentadas, sostuvo que en el interrogatorio de parte rendido por su contraparte, se demuestra que en efecto, se pretende la reivindicación del inmueble reconociendo la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el cual ya medio pronunciamiento por parte de la jurisdicción y, por ende, cosa juzgada; asimismo, insistió en la existencia de una promesa de compraventa la cual contiene una cláusula compromisoria, por lo que lo procedente era acudir a esa instancia o, en su defecto, solicitar la nulidad de la escritura pública 1253 del 21 de agosto de 2013 y no de la promesa de compraventa, la cual no constituye título traslativo de dominio; nulidad de la cual se derivaría la restitución pretendida.

5. Con fundamento en el numeral 5° el artículo 373 *ejusdem*, el Despacho anunció que proferiría la sentencia de manera escrita, dentro del término allí contemplado, como en efecto se procede.

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. La acción de dominio.

El asunto que nos convoca se orienta en el campo de la acción reivindicatoria que prevé el Código Civil en el libro 2º, Título XII, en cuyo artículo 946 la define como *“la 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 la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

"(...) recuérdese que dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el Derecho Romano prohijó, 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 jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina nacional han sostenido reiteradamente que, para el buen suceso de la acción en epígrafe, se requiere que en el proceso se acrediten los siguientes elementos: (i) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; (ii) derecho de dominio en cabeza del demandante; (iii) posesión material en el demandado y, (iv) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

Procede el Despacho a analizar si en el caso que nos ocupa se verifican los precitados presupuestos axiológicos de la acción para, luego, establecer si alguna de las excepciones de mérito planteadas por el extremo demandado tiene vocación de prosperidad, como así se indicó al momento del fijar el objeto del litigio en la audiencia inicial.

⁴ G.J. LXXX, pág. 85.

3. Los presupuestos materiales de la acción.

3.1 Derecho de dominio en el demandante.

3.1.1. De forzoso análisis para la emisión de cualquier fallo, es el que guarda relación con el tema de la legitimación en la causa, la cual se constituye en 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.

La Corte Suprema de Justicia, en posición por demás reiterada, ha dicho que, *“La legitimación en la causa ha dicho insistentemente la Corte, 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 agrega que *“Si 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”*⁵

3.1.2. Efectuada la anterior precisión, resulta pertinente, entonces, establecer si en el caso *sub examine* se satisface la exigencia a la cual se ha hecho referencia, esto es, si en verdad le asiste legitimación a la Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. para demandar al señor Orlando Martínez Muñoz.

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de reivindicación que se aportó con la demanda, esto es, el N° 50N-895321, se observa que en la anotación N° 10 se registró la escritura Pública de compraventa N° 104 del 30 de abril de 2013, otorgada ante la Notaría Quince de esta ciudad, a través de la cual la sociedad demandante adquirió el

⁵C.S.J Sala de Casación Civil, Sent. del 14 de agosto de 1995, Exp. 4268, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

inmueble a los señores de Mariela Benavides y Fabio Gabriel Rodríguez Alfonso. Asimismo, se allegó copia de la precitada escritura pública N° 0104 del 30 de abril de 2013.

Bajo ese panorama, de la revisión de la instrumental allegada con la demanda, se puede colegir fácilmente que sociedad demandante es titular del derecho de dominio sobre el inmueble materia del proceso cuya restitución pretende. Se satisface la primera exigencia en mención.

3.2 Posesión material en cabeza del extremo demandado.

A manera de ambientación temaria es importante traer a discreción el contenido del artículo 762 del Código Civil que define la posesión como - supuesto material de hecho en el que se han de estribar, indispensablemente, los jurídicos pedimentos que en estos casos se elevan-, donde la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expuesto que:

“La posesión, definida por el artículo 762 del C.C. como “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...”, está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (corpus y animus) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar.

Sobre este particular ha puntualizado la jurisprudencia de esta Corporación, que “Requisito esencial es, para que se integre la posesión, el animus domini o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, ejecutados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito” (Cas. 20 abril de 1944, G.J. N° 2006, pág. 155).”⁶

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación civil del 16 de marzo de 1998. M.P. Nicolas Bechara Simancas.

La posesión del inmueble por parte del demandado en este asunto está plenamente demostrada y determinada, toda vez que fue un hecho aceptado en la contestación a la demanda y admitido por el demandado en desarrollo del interrogatorio de parte absuelto por éste en la audiencia inicial llevada a cabo el 4 de febrero de 2020.

3.3 Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

El libelo introductor indica claramente que se trata de reivindicar un inmueble debidamente identificado y alinderado, ubicado en la Diagonal 106 C N° 42-06 y/o Calle 113 N° 5584 apartamento 301 de Bogotá, singularizado e individualizado, como se extrae al interior de la demanda.

3.4. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

El referido inmueble guarda plena correspondencia con el del objeto de la demanda, abunda suficiente acervo demostrativo que apunta sin discusión a constatar la existencia de identidad entre el bien objeto de demanda y el poseído por la parte demandada.

En efecto, basta con realizar una simple lectura al libelo introductor, contestación, interrogatorios de parte, documental y dictamen pericial, donde todos coinciden con la dirección y características del bien, guardando relación con el relacionado en la formulación de la demanda, sin que hubiese existido discusión sobre el particular.

Emerge de lo anotado en los numerales que anteceden, que en el *sub judice* se verifican los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, cuya carga fue cumplida por la parte demandante, como le correspondía en aplicación a lo dispuesto en el artículo 167 del Código General de Proceso. Se impone, entonces, determinar si alguno de los medios exceptivos planteados por el extremo pasivo puede enervar las pretensiones de la demanda.

4. Excepciones de mérito.

4.1. Cosa juzgada

Se abordará, en primer lugar, el estudio de esta excepción, toda vez que, de resultar probada la misma, la consecuencia será dar por terminado el proceso, sin que sea necesario estudiar los demás medios exceptivos propuestos por la parte demandada, como así lo dispone el artículo 282 del estatuto general del proceso.

4.1.1. La cosa juzgada tiene su fundamento en el principio de seguridad jurídica que rige en nuestro ordenamiento jurídico, de tal forma que las decisiones judiciales sean inmutables y definitivas, motivo por el cual, si una autoridad jurisdiccional ya se pronunció sobre un pleito, *“no es posible replantearlo si los sujetos, el objeto, y la causa son los mismos”*⁷.

El artículo 303 del Código General Procesal establece que *“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes [...]”*. No sobra advertir que, no obstante lo anterior, en determinados casos la cosa juzgada no impide que se sometan a consideración de la jurisdicción temas ya decididos, lo que significa que en materia de cosa juzgada se habla de límites absolutos y relativos de la misma, como excepciones a la regla general en mención.

En relación con los primeros [los absolutos], éstos se presentan cuando una decisión no queda amparada por la *res iudicata*⁸, esto es, en aquellos procesos contenciosos en los que se profiere decisión inhibitoria, o se *“declara probada una excepción temporal, como es la petición antes de tiempo”*⁹, y las sentencias de procesos de jurisdicción voluntaria, salvo el relativo al estado civil de las personas.

⁷ Canosa Torrado, Fernando. *Las excepciones previas y los impedimentos procesales*. Pág. 94

⁸ Cosa juzgada definitiva.

⁹ Azula, ob. Cit. T.I. *Teoría General del Proceso*. 8ª ed. Pág. 360

Respecto a los segundos, esto es, los límites relativos, se registran cuando la decisión ya adoptada es susceptible de ser modificada, o bien cuando se presentan las causales consagradas para el recurso de revisión, o cuando los hechos que fundamentan la pretensión son susceptibles de modificación con el tiempo; eventos en los que puede afirmarse que se está en presencia de una cosa juzgada formal, y no material, puesto que es sólo en este último evento que las partes y los juzgadores quedan sometidos a las decisiones ya adoptadas por otras autoridades. Sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“La cosa juzgada material surge del juicio comparativo y lógico que se haga entre la acción (pretensión) ya definida procesalmente y la que va a ser calificada vistos los sujetos, objeto y causa de las dos relaciones jurídicas; y sólo a condición de que en el primer litigio haya quedado definida la cuestión de fondo podrá hablarse de cosa juzgada material, fenómeno que acaeciendo quita al órgano jurisdiccional la facultad de fallar de nuevo en el fondo por carencia absoluta de poder, porque de tal carece cuando producida la cosa juzgada material se pretende erróneamente volver sobre lo que fue juzgado con eficacia dentro de los límites objetivos y subjetivos que configuraron el primero de los fallos recaídos.”¹⁰

Para que opere, entonces, la cosa juzgada debe concurrir los siguientes presupuestos, (i) que exista un proceso presentado con posterioridad a la ejecutoria de la sentencia dictada en otro proceso en el cual concurren (ii) una identidad jurídica de partes, (iii) que versen sobre un mismo objeto y (iv) que se adelante por la misma causa.

4.1.2. Descendiendo al caso en concreto, se colige que la defensa se centra en que antes de solicitarse en este proceso la reivindicación del predio contra el aquí demandada, se adelantaron dos procesos de restitución de inmueble arrendado entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble objeto de la *Litis*,

El primero se adelantó ante el Juzgado 23 Civil Municipal de esta ciudad, bajo el radicado 2014-0454, en el que se observa que el 25 de mayo de 2015 se declaró probada la excepción de previa de *“no haber presentado la prueba*

¹⁰ Gaceta Judicial, T. LXXXV. No. 2183, Pág. 352. Citado por Canosa, ob. Cit. Pág. 95

de la calidad en que actúa el demandante o se cite al demandado”, básicamente por no haberse aportado contrato de arrendamiento.

El segundo, fue adelantado ante el Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2015-1269, del cual únicamente se allegó audiencia del 8 de noviembre de 2017, en el que se avizó que la parte demandada formuló tacha de falsedad respecto a un acta de entrega del bien inmueble.

Conforme al canon normativo en cita [artículo 303 del C.G.P.] y lo anteriormente expuesto, se advierte que en el presente caso no se configura una cosa juzgada, pues, de una parte, ninguno de los procesos en mención terminó con una sentencia de dirimiera de fondo el conflicto en los procesos de restitución y, de otra, en éstos se pretendió la restitución del inmueble con fundamento en un contrato de arrendamiento, esto es, alegando la calidad de tenedor del demandado, a diferencia del presente asunto, donde se ejerce una acción de dominio, esgrimiendo la calidad de propietaria de la sociedad demandante y de poseedor del extremo pasivo, y no de arrendadora y arrendatario, difiriendo en la causa. En ese orden de ideas, la excepción está llamada al fracaso.

4.2. Existencia de contrato de promesa de compraventa y cláusula compromisoria.

4.2.1. Para resolver sobre estas exceptivas, se hace necesario precisar qué se encuentra probado, con relevancia para la definición del asunto, en torno a la mencionada promesa de compraventa:

- Entre Pedro León Muñoz Carreño y Orlando Martínez Muñoz, como prometientes vendedores, y Amanda Lucía López Torres, representante legal de la Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S., como prometiente compradora, se celebró, el 2 de agosto de 2013, un contrato de promesa de compraventa sobre los derechos de posesión que los primeros ejercían sobre un lote de terreno ubicado en el Corregimiento de Punta Canoa, Cartagena, con un área de 10,5 hectáreas.

- La forma de pago, se pactó de la siguiente forma: \$500'000.000, y la entrega de cuatro apartamentos ubicados en Bogotá, con un área de 100 metros cuadrados, a la finalización del proyecto de vivienda que en el lote objeto del contrato se realice.

- Pedro León Muñoz Carreño demandó a Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. y a Orlando Martínez Muñoz, en un proceso verbal, que se tramitó ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, en el que, mediante sentencia del 12 de mayo de 2019, se declaró nula la promesa de compraventa; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial.

- En la fijación de los hechos que se hizo en la audiencia inicial dentro del presente proceso, se tuvo por admitido y confesado por las partes en conflicto que (i) el inmueble objeto del proceso se encuentra en poder del demandado Orlando Martínez Muñoz desde principios del mes de julio de 2013; (ii) que éste no ha pagado ninguna suma de dinero por ocupar el mencionado inmueble; (iii) que el proyecto inmobiliario a que se refiere la promesa de compraventa a la que alude el demandado, nunca se desarrolló; y (iv) que por parte de la sociedad demandante se adelantaron dos procesos de restitución de inmueble dado en arrendamiento, que le resultaron adversos.

4.2.2. El demandado alegó como sustento de las excepciones objeto de estudio que, en virtud de la mencionada promesa de compraventa [celebrada el 12 de agosto de 2013], entró en posesión real del bien inmueble, de manera quieta, pacífica y de buena fe, y no por un contrato de arrendamiento como lo refirió el extremo actor; último éste que afirma que está privado de la misma [de la posesión], toda vez que el aquí accionado ingresó al inmueble con engaños, pues se le entregó el bien en calidad de arrendamiento y, una vez allí, se negó a firmar el contrato alegando que hacía parte de una negociación de compra de unos derechos posesorios con Pedro León Muñoz Carreño, la cual, enfatizó, nada tiene que ver con el inmueble objeto del presente proceso.

De la documental aportada al plenario, así como de lo relatado por las partes al absolver sus interrogatorios, concluye el Despacho que, si bien es cierto el mencionado predio se encuentra en posesión del demandado Orlando Martínez Muñoz, como éste lo afirma, también lo es que éste no logró demostrar que ello tuvo su génesis en la promesa de compraventa ya referida.

En efecto, (i) el apartamento se entregó el 1º de julio de 2013, como así lo confesó el demandado a minuto 41:22 de la audiencia realizada el 4 de febrero de 2020; (ii) la promesa de compraventa fue suscrita con posterioridad, esto es, el 12 de agosto de 2013, en la que, además, no se pactó como parte de pago la entrega de un inmueble en particular, y menos del bien inmueble objeto de reivindicación al prometiente vendedor Orlando Martínez Muñoz; (iii) el área del inmueble no coincide con la estipulada en la promesa [100 M2], pues aquél ostenta un área de 170 metros cuadrados, tal como lo informó Carlos Arturo García Díaz, representante legal de la constructora¹¹; (iv) en la promesa se dijo que se entregarían los 4 apartamentos [de 100 M2] una vez se desarrollara el proyecto de vivienda en el predio prometido en venta, el cual nunca se desarrolló; (v) el mismo demandado refirió que ingresó al inmueble en virtud a una negociación, donde él entregó a la constructora un pagaré que estaba a su favor, para que ésta lo cobrara y se abonara; (vi) del referido pagaré no existe prueba alguna; (vii) el accionado admitió no haber pagado ni un solo peso por el inmueble, ni por su ocupación desde que se le entregó el mismo; y (viii) el contrato de promesa de compraventa fue declarado nulo por decisión judicial, el 20 de mayo de 2019.

En el expediente reposa un acta de “entrega de bien inmueble arrendado”, donde se consignó que era del apartamento 301 Edificio Puente Largo, de conformidad con el contrato de arrendamiento firmado el 3 de julio de 2013¹², así como un documento del 26 de mayo de 2014, de preaviso para entrega

¹¹ Minuto 12:20 audiencia del 4 de febrero de 2020

¹² Cfr. folio 196 del expediente.

del bien; primero sobre el cual manifestó el demandado que es falso, y “*le voy a formular denuncia penal*”¹³, sin embargo, a pesar de haber transcurrido más de seis años ello no había acontecido.

Relató el representante legal de la sociedad demandante que Orlando Muñoz llegó a su inmobiliaria ofreciendo unos inmuebles de no clara procedencia y que le vendiera un carro, y “*como estábamos terminado un edificio, yo le ofrecí un apartamento, porque él me dijo que necesitaba llevar a su familia y que no tenía dinero, entonces que le alquilara (...) hicimos un contrato de arrendamiento, lo firmó la representante legal, y se lo entregó para lo firmara y autenticara, y nunca lo devolvió, diciendo que lo quería comprar, y ahí nos fue llevando y nada*”¹⁴, y más adelante informó que “*adelantamos procesos de restitución, mal asesorados, nos fallaron en contra*”.

Preguntado por el Despacho sobre el pagaré a que hizo alusión el demandado, indicó que “*me llevó un paquete de unos documentos donde me entrega un pagaré de otras personas de Medellín para que lo cobrara, pero vi que era incobrable (...) juro que ese pagaré no tienen nada que ver*”¹⁵

En relación con el señor Pedro León Muñoz afirmó que éste les ofreció una posesión que tenía Cartagena, “*gastamos dinero, y yo le dije que cuando saliera el proyecto le daba cuatro apartamentos, luego llegó y me dijo que hiciéramos otra promesa nueva teniendo ahí al señor Orlando, porque tenía con él unos negocios*”. Agregó que, como éste le quedó mal “*nos demandó y se declaró nula la promesa, lo cual fue confirmado por el Tribunal*”, y culminó diciendo que “*tiene amigos tierreros y trataron de estafar a la constructora*”.

A su turno, Orlando Martínez, tras admitir que se dedica a la compraventa de inmuebles y que es cierto el negocio de la compraventa de la posesión, indicó que “*Pedro Muñoz era mi socio en el lote de Puente Canoa y yo le entregué un dinero (...) voy contra Pedro porque yo le pagué a Pedro*”. Indagado por el Despacho sobre el tema atinente al área del inmueble que ocupa, de 170

¹³ Min. 26:00 de la audiencia

¹⁴ Minuto 12:33 *idem*.

¹⁵ Min. 52:46 *ib*.

metros cuadrados, frente a los referidos en la promesa de 100M2, fue evasivo, como igualmente lo fue cuando se le preguntó sobre la firma del contrato de arrendamiento, y la entrega de los apartamentos cuando se hiciera el proyecto en el lote prometido en venta a la constructora.

De todo lo anotado en precedencia, y como ya se anticipó, no se probó por el demandado que, en el contexto del contrato de promesa de compraventa, el inmueble haya sido entregado como parte de pago, y que en virtud de las obligaciones contractuales allí establecidas, la sociedad demandante este imposibilitada para adelantar la acción reivindicatoria frente al demandado quien dice ostentar la calidad de poseedor. Y, si en gracia de discusión se admitiera lo anterior, no puede perderse de vista que el aludido contrato fue declarado nulo absolutamente, no existe legalmente, lo cual implica que, *per sé*, no puede exigirse ninguna obligación que eventualmente de allí se derive.

Este ultimo argumento, de contera, es predicable de la cláusula compromisoria, la cual únicamente tiene aplicación frente a las controversias contractuales atinentes a la referida promesa, las cuales, como ya se dilucidó al no haberse probado su relación con el inmueble objeto del proceso, desbordan la cuestión litigiosa discutida en el asunto que nos convoca y, en todo caso, no tiene ninguna incidencia jurídica al haberse nulitado su fuente.

No sobra memorar que a voces del artículo 1757 del Código Civil, incumbe a las partes probar las obligaciones o su extinción, según sea alegado, misma línea que trae el artículo 167 del Código General del Proceso, que en desarrollo del principio de la carga de la prueba señala que las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido por éstas, y de ahí que frente a su inobservancia *“puede decirse que a las partes les es posible colocarse en una total o parcial inactividad probatoria por su cuenta y riesgo”*¹⁶.

¹⁶ Devis Echandía Hernando, *Compendio de Derecho procesal, Tomo II, Pruebas Judiciales*, pág. 26.

4.3. Fraude procesal

4.3.1. La defensa de fraude procesal se sustenta, básicamente, en que la sociedad demandante pretende engañar a la justicia con la iniciación de procesos basados en afirmaciones contrarias a la realidad.

4.3.2. Desde el pórtico se advierte que la anterior afirmación se constituye en un simple enunciado carente de prueba, pues como quedó establecido en el plenario y así se afirmó por el señor Martínez Muñoz en su interrogatorio de parte, no se ha iniciado ninguna acción penal o civil en torno a los hechos que el extremo pasivo alega como constitutivos de delito o de engaño¹⁷.

A este punto, se destaca que la buena fe, que se identifica con el actuar real, honesto, probo, correcto, apreciado objetivamente, o sea, *‘con determinado estándar de usos sociales y buenas costumbres’*, no *‘hace referencia a la ignorancia o a la inexperiencia, sino a la ausencia de obras fraudulentas, de engaño, de reserva mental, astucia o viveza, en fin de una conducta lesiva de la buena costumbre que impera en la colectividad’*, es *‘realidad actuante y no simple intención de legalidad y carencia de legitimidad’¹⁸*, se presume por expreso ordenamiento constitucional¹⁹, razón por la cual quien alega mala fe o un actuar fraudulento tiene la carga de probarlo.

En el evento que no concita, la anterior carga no fue asumida por el demandado, como era su obligación, razón por la cual la excepción también está llamada al fracaso.

Para concluir, aflora en *sub examine* que, mientras la parte actora acreditó la presencia de los presupuestos exigidos para la prosperidad de la acción de dominio, el demandado no discutió los mismos, ni logró que alguna de sus defensas saliera avante y, por consiguiente, se impone acceder a la pretensión reivindicatoria aquí impetrada. Resta dilucidar el asunto atinente a los frutos deprecados por el extremo activo.

¹⁷ Minutos 42:23 y 48:37 de la audiencia del 20 de febrero de 2020.

¹⁸ Tomadas de la sentencia Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P.: William Namén Vargas. 27 de febrero de 2012. Referencia: 11001-3103-002-2003-14027-01.

¹⁹

5. Frutos.

5.1. En los términos del artículo 964 del estatuto civil, 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.

En torno al tema de la buena o mala fe, determinante para efectuar el reconocimiento de mejoras, se hace necesario recordar que según el artículo 768 del Código Civil 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. [...] 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. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. [...] Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario”* [resaltado por fuera del texto].

En ese orden, se puede afirmar que el poseedor de buena fe es aquel que tiene la cosa ajena sin conciencia de culpa grave, o porque invenciblemente se persuade que es propia, o ignora sea ajena, aunque *“peque venialmente”* en no practicar las diligencias para saber la verdad y, por el contrario, será de mala fe el que, sabiendo o dudando, recibe o retiene lo ajeno; en otras palabras, la *“mala fe”* podría ser definida como *“el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto, o de los vicios de su título”*²⁰.

Pues bien, de lo ya consignado dentro de la presente providencia, aflora que, tal como lo afirma la parte demandante, el señor Orlando Martínez es un poseedor de mala fe, que actuó contrario a los principios que rigen la buena fe, pues, consciente como lo es de la calidad en la que se le entregó el inmueble, que no fue en virtud a la promesa de compraventa que allegó al

²⁰ Corte Constitucional, Sentencia c- 544 de 1994.

plenario, que no lo posee legítimamente y que no ha pagado ninguna suma de dinero por su ocupación, retiene el mismo, privando a su verdadera propietaria de tenerlo, usarlo y lucrarse del mismo desde hace más de siete años.

Así las cosas, razones de justicia y equidad imponen que el demandado Martínez Muñoz pague a favor de la Constructora e inmobiliaria Pasadena S.A.S. los frutos civiles que el inmueble hubiese podido producir y que su dueña hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo el bien en su poder.

5.2. En el *sub judice*, como se indicó en el acápite de los antecedentes, la sociedad demandante pretende que se reconozca a su favor el pago del valor de los frutos civiles del inmueble, desde el mismo momento de iniciada la posesión y hasta el momento de la entrega del inmueble, para cuyo efecto aportó un dictamen pericial que calcula en \$112'595.410,00, los frutos civiles que podía generar el inmueble desde el 03 de julio de 2013 a la fecha aproximada de presentación de la demanda, esto es, al 31 de enero de 2018, y la indexación de este concepto por valor de \$14'150.868, para lo cual se tomó el valor del canon de arrendamiento para dicha data [03 de julio de 2013], se incrementó al 1° de enero de 2014, y así sucesivamente, hasta el 1° de enero de 2018, usando la fórmula de indexación:

$$V_p = \frac{V_h \times \text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

De entrada se advierte que la perito no tuvo en cuenta lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el cual prevé que en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana [aplicable en lo pertinente], no puede superar el 1% del valor comercial del bien inmueble, ni el artículo 20, que señala que el reajuste del canon de arrendamiento se realizará cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio y *“el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que*

deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley”.

Así las cosas y de cara a las disposiciones legales en cita, se tendrá en cuenta el avalúo catastral del inmueble para el año 2013, esto es, \$179´191.000,00 y se incrementará anualmente, para obtener los frutos civiles que hasta la fecha más próxima a esta sentencia, pudo producir el mismo.

Anualidad	CANON MENSUAL	MESES	INCREMENTO	TOTAL
03/07/2013 03/07/2014	\$1'791.910,00	12		\$21'502.920,00
03/07/2014 03/17/2015	\$1'826.673,05	12	1.94%	\$ 21'920.076,64
03/07/2015 03/07/2016	\$1'893.529,28	12	3.66%	\$22'722.351,40
03/07/2016 03/07/2017	\$2'021.721,21	12	6.77%	\$24'260.654,55
03/07/2017 03/07/2018	\$2'137.970,17	12	5.75%	\$ 25'655.642,04
03/07/2018 03/07/2019	\$ 2'225.413,14	12	4,09%	\$ 26'704.957,79
03/07/2019 03/07/2020	\$ 2'296.181,27	12	3,18%	\$ 27'554.175,33
03/07/2020 03/12/2020	\$ 2,383,436.15	5	3.8%	\$ 11'917.180,79
TOTAL	\$ 182,237,958.54			

Ahora bien, toda vez que resulta procedente reajustar o indexar las sumas referidas, se actualizará [traerá a valor presente] las sumas enunciadas con base en los índices de precios al consumidor certificados por el Banco de la República²¹, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_p = \frac{V_h \times \text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

Vp: Corresponde al valor presente

Vh: Es el valor histórico o inicial

Fecha		Valor canon	IPC inicial	IPC final	indexación	Valor total de fruto indexado
inicial	Final					
03/07/2013	31/07/2013	\$1´791.910,00	113,80	105,48	-\$131,007.84	\$1´660.902,16
01/08/2013	31/08/2013	\$1´791.910,00	113,89	105,48	-\$132,321,60	\$1,659.589, 60
01/09/2013	30/09/2013	\$1´791.910,00	114,23	105,48	-\$137,260.02	\$1,654,649.97
01/10/2013	31/10/2013	\$1´791.910,00	113,93	105,48	-\$132,903,00	\$1,659,006.99
01/11/2013	30/11/2013	\$1´791.910,00	113,68	105,48	-\$129,254.59	\$1,662,655.40
01/12/2013	31/12/2013	\$1´791.910,00	113,98	105,48	-\$133,630.76	\$1´658.279,23

²¹ Véase <http://www.banrep.gov.co/> Consulta realizada el 18 de febrero de 2013, a las 18:30 P.M.

Expediente N° 110013103011201800005900

01/01/2014	30/01/2014	\$1'791.910,00	114,94	105,48	-\$147,481.02	\$1,644,428.97
01/02/2014	28/02/2014	\$1'791.910,00	115,26	105,48	-\$152,046.50	\$1,639,863.49
01/03/2014	31/03/2014	\$1'791.910,00	115,71	105,48	-\$158,423.98	\$1,633,486.01
01/04/2014	30/04/2014	\$1'791.910,00	116,24	105,48	-\$165,871.91	\$1,626,038.08
01/05/2014	31/05/2014	\$1'791.910,00	116,81	105,48	-\$173,806.52	\$1,618,103.47
01/06/2014	31/06/2017	\$1'791.910,00	116,91	105,48	-\$175,190.58	\$1,616,719.41
01/07/2014	31/07/2014	\$1'826.673,05	117,09	105,48	-\$181,122.84	\$1,645,550.20
01/08/2014	31/08/2014	\$1'826.673,05	117,33	105,48	-\$184,488.84	\$1,642,184.20
01/09/2014	30/09/2014	\$1'826.673,05	117,49	105,48	-\$186.725,9	\$1,639,947.85
01/10/2014	31/10/2014	\$1'826.673,05	117,68	105,48	-\$191,421.93	\$1,635,251,12
01/11/2014	30/11/2014	\$1'826.673,05	117,84	105,48	-\$191,596.05	\$1,635,076.99
01/12/2014	31/12/2014	\$1'826.673,05	118,15	105,48	-\$195,886.14	\$1,630,786.90
01/01/2015	31/01/2015	\$1'826.673,05	118,91	105,48	-\$206,309.13	\$1,620,363.91
01/02/2015	28/02/2015	\$1'826.673,05	120,28	105,48	-\$224,765.22	\$1,601,907.82
01/03/2015	31/03/2015	\$1'826.673,05	120,98	105,48	-\$234,033.99	\$1,592,639.05
01/04/2015	30/04/2015	\$1'826.673,05	121,63	105,48	-\$242,545.17	\$1,584,127.87
01/05/2015	31/05/2015	\$1'826.673,05	121,95	105,48	-\$246,701.96	\$1,579,971.08
01/06/2015	30/06/2015	\$1'826.673,05	122,08	105,48	-\$248,384.44	\$1,578,288.60
01/07/2015	31/07/2015	\$1'893.529,28	122,31	105,48	-\$260,551.85	\$1,632,977.42
01/08/2015	31/08/2015	\$1'893.529,28	122,90	105,48	-\$268,391.21	\$1,625,138.06
01/09/2015	30/09/2015	\$1'893.529,28	123,78	105,48	-\$279,944.94	\$1,613,584.33
01/10/2015	31/10/2015	\$1'893.529,28	124,62	105,48	-\$290,821.30	\$1,602,707.97
01/11/2015	30/11/2015	\$1'893.529,28	125,37	105,48	-\$300,409.16	\$1,593,120.11
01/12/2015	31/12/2015	\$1'893.529,28	126,15	105,48	-\$310,259.61	\$1,583,269.66
01/01/2016	31/01/2016	\$1'893.529,28	127,78	105,48	-\$330,456.27	\$1,563,073.00
01/02/2016	28/02/2016	\$1'893.529,28	129,41	105,48	-\$350,144.15	\$1,543,385.12
01/03/2016	31/03/2016	\$1'893.529,28	130,63	105,48	-\$364,558.38	\$1,528,970.89
01/04/2016	30/04/2016	\$1'893.529,28	131,28	105,48	-\$372,128.69	\$1,521,400.58
01/05/2016	31/05/2016	\$1'893.529,28	131,95	105,48	-\$379,853.88	\$1,513,675.39
01/06/2016	30/06/2016	\$1'893.529,28	132,58	105,48	-\$387,046.63	\$1,506,482.64
01/07/2016	31/07/2016	\$2'021.721,21	133,27	105,48	-\$421,577.49	\$1,600,143.71
01/08/2016	31/08/2016	\$2'021.721,21	132,85	105,48	-\$416,518.70	\$1,605,202.50
01/09/2016	30/09/2016	\$2'021.721,21	132,78	105,48	-\$415,672.45	\$1,606,048.75
01/10/2016	31/10/2016	\$2'021.721,21	132,70	105,48	-\$414,704.23	\$1,607,016.97
01/11/2016	30/11/2016	\$2'021.721,21	132,85	105,48	-\$416,518.70	\$1,605,202.50
01/12/2016	31/12/2016	\$2'021.721,21	133,40	105,48	-\$423,136.85	\$1,598,584.35
01/01/2017	31/01/2017	\$2'021.721,21	134,77	105,48	-\$439,387.20	\$1,582,334.00
01/02/2017	28/02/2017	\$2'021.721,21	136,12	105,48	-\$455,080.35	\$1,566,640.85
01/03/2017	31/03/2017	\$2'021.721,21	136,76	105,48	-\$462,411.81	\$1,559,309.39
01/04/2017	30/04/2017	\$2'021.721,21	137,40	105,48	-\$469,674.97	\$1,552,046.23
01/05/2017	31/05/2017	\$2'021.721,21	137,71	105,48	-\$473,168.79	\$1,548,552.41
01/06/2017	30/06/2017	\$2'021.721,21	137,87	105,48	-\$474,965.90	\$1,546,755.30
01/07/2017	31/07/2017	\$2'137.970,17	137,80	105,48	-\$501,445.54	\$1,636,524.62
01/08/2017	31/08/2017	\$2'137.970,17	137,99	105,48	-\$503,698.89	\$1,634,271.27
01/09/2017	30/09/2017	\$2'137.970,17	138,05	105,48	-\$504,409.18	\$1,633,560.98
01/10/2017	31/10/2017	\$2'137.970,17	138,07	105,48	-\$504,645.81	\$1,633,324.35
01/11/2017	30/11/2017	\$2'137.970,17	138,32	105,48	-\$507,597.89	\$1,630,372.27
01/12/2017	31/12/2017	\$2'137.970,17	138,85	105,48	-\$513,821.13	\$1,624,149.03
01/01/2018	31/01/2018	\$2'137.970,17	139,72	105,48	-\$523,934.28	\$1,614,035.88
01/02/2018	28/02/2018	\$2'137.970,17	140,71	105,48	-\$535,425.16	\$1,602,545.00
01/03/2018	31/03/2018	\$2'137.970,17	141,07	105,48	-\$539,380.15	\$1,598,590.01
01/04/2018	30/04/2018	\$2'137.970,17	141,70	105,48	-\$546,487.50	\$1,591,482.66
01/05/2018	31/05/2018	\$2'137.970,17	142,06	105,48	-\$550,654.19	\$1,587,315.97
01/06/2018	30/06/2018	\$2'137.970,17	142,27	105,48	-\$552,863.72	\$1,585,106.44
01/07/2018	31/07/2018	\$2'137.970,17	142,09	105,48	-\$550,855.71	\$1,587,114.45
01/08/2018	31/08/2018	\$2'225.413,14	142,20	105,48	-\$574,663.65	\$1,650,749.49
01/09/2018	30/09/2018	\$2'225.413,14	141,50	105,48	-\$566,497.39	\$1,658,915.74
01/10/2018	31/10/2018	\$2'225.413,14	142,67	105,48	-\$580,101.73	\$1,645,311.40
01/11/2018	30/11/2018	\$2'225.413,14	142,84	105,48	-\$582,059.89	\$1,643,353.24
01/12/2018	31/12/2018	\$2'225.413,14	143,26	105,48	-\$586,877.76	\$1,638,535.37
01/01/2019	31/01/2019	\$2'225.413,14	100,59	105,48	\$108,184.41	\$2,333,597.55
01/02/2019	28/02/2019	\$2'225.413,14	101,17	105,48	\$94,806.07	\$2,320,219.21
01/03/2019	31/03/2019	\$2'225.413,14	101,61	105,48	\$84,758.87	\$2,310,172.01
01/04/2019	30/04/2019	\$2'225.413,14	102,11	105,48	\$73,446.69	\$2,298,859.83

01/05/2019	31/05/2019	\$2' 225.413,14	102,44	105,48	\$66,041.15	\$2,291,454.29
01/06/2019	30/06/2019	\$2' 225.413,14	102,71	105,48	\$60,017.47	\$2,285,430.61
01/07/2019	31/07/2019	\$2' 225.413,14	102,94	105,48	\$54,911.10	\$2,280,324.24
01/08/2019	31/08/2019	\$2' 296.181,27	103,03	105,48	\$54,602.00	\$2,350,783.27
01/09/2019	30/09/2019	\$2' 296.181,27	103,26	105,48	\$49,365.89	\$2,345,547.16
01/10/2019	31/10/2019	\$2' 296.181,27	103,43	105,48	\$45,510.69	\$2,341,691.96
01/11/2019	30/11/2019	\$2' 296.181,27	103,54	105,48	\$43,022.90	\$2,339,204.17
01/12/2019	31/12/2019	\$2' 296.181,27	103,80	105,48	\$37,163.62	\$2,333,344.89
01/01/2020	31/01/2020	\$2' 296.181,27	104,24	105,48	\$27,314.51	\$2,323,495.78
01/02/2020	29/02/2020	\$2' 296.181,27	104,94	105,48	\$11,815.68	\$2,307,996.95
01/03/2020	31/03/2020	\$2' 296.181,27	105,53	105,48	\$-1,087.92	\$2,295,093.34
01/04/2020	30/04/2020	\$2' 296.181,27	105,70	105,48	\$-4,779.18	\$2,291,402.08
01/05/2020	31/05/2020	\$2' 296.181,27	105,36	105,48	\$2,615.24	\$2,298,796.51
01/06/2020	20/06/2020	\$2' 296.181,27	104,97	105,48	\$11,156.06	\$2,307,337.33
01/07/2020	31/07/2020	\$2' 296.181,27	104,97	105,48	\$11,156.06	\$2,307,337.33
01/08/2020	31/08/2020	\$2,383,436.15	104,96	105,48	\$11,808.18	\$2,395,244.33
01/09/2020	30/09/2020	\$2,383,436.15	105,29	105,48	\$4,301.00	\$2,387,737.15
01/10/2020	31/10/2020	\$2,383,436.15	105,23	105,48	\$5,662.44	\$2,389,098.59
01/11/2020	30/11/2020	\$2,383,436.15	105,08	105,48	\$9,072.84	\$2,392,508.99
01/12/2020	03/12/2020	\$2,383,436.15	105,48	105,48	\$0	\$2383436.15
TOTAL						
					\$866,735.87	\$183,104,694.41

En ese orden de ideas, el demandado Orlando Martínez Muñoz deberá reconocer la suma de \$183,104,694.41 a la sociedad demandante por concepto de frutos civiles, desde 3 de julio de 2013 al 3 de diciembre de 2020; suma que se actualizará a la fecha de entrega del inmueble aplicando la fórmula aquí utilizada.

5.3. En relación con las pretensiones encaminadas a que se reconozca el pago de perjuicios por daño emergente *“futuro”*, respecto del *“pago de honorarios a apoderados”*, se denegarán, por no haberse acreditado ello probatoriamente, pues, se memora, toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso [Art. 164 CGP].

En efecto, los componentes de los gastos que la parte actora manifiesta haber asumido con ocasión al proceso reivindicatorio descrito en el libelo, no pueden ser reconocidos en el caso *sub judice* ante la existencia de un vacío probatorio en el plenario, pues, no se allegó ningún medio probatorio encaminado a la demostración real y concreta de cuáles fueron los rubros que tuvo que destinar dicho extremo del litigio de su propio peculio para asumir los gastos de honorarios a apoderados.

5.4. En ese orden, y toda vez que se encuentran probados los elementos de la acción reivindicatoria, se debe ordenar la restitución del inmueble a su propietaria, conforme fue solicitado en la demanda, con el reconocimiento del valor de los frutos civiles en los términos del artículo 964 del estatuto civil.

6. Condena en costas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas al demandado por ser la parte vencida en el proceso, las cuales serán liquidadas oportunamente por secretaría.

V. DECISIÓN

En mérito 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 imprósperas las excepciones de mérito tituladas “*existencia de contrato de promesa de compraventa*”, “*cosa juzgada*”, “*cláusula compromisoria*” y “*fraude procesal*”, planteadas por el demandado Orlando Martínez Muñoz dentro del presente proceso adelantado en su contra por parte del Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S., por las razones consignadas en la parte motiva de la esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. la totalidad del predio ubicado en la Diagonal 106 C N° 42-06 y/o Calle 113 N° 5584 apartamento 301, de Bogotá, cuyos linderos y demás características aparecen debidamente descritas en la demanda.

TERCERO: ORDENAR, en consecuencia, al demandado Orlando Martínez Muñoz, que el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de

este fallo, restituya a la demandante Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. el inmueble antes referido y objeto de la presente acción, so pena de hacerse uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR al demandado Orlando Martínez Muñoz, a pagar a Constructora e Inmobiliaria Pasadena S.A.S. la suma de \$183,104,694.41 a la sociedad demandante por concepto de frutos civiles, desde 3 de julio de 2013 al 3 de diciembre de 2020; suma que deberá ser actualizada a la fecha de entrega real del inmueble, aplicando para ello la fórmula aquí utilizada.

PARÁGRAFO. ADVERTIR que, si la condena aquí impuesta no se cancela dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a las sumas reconocidas se les deben aplicar réditos moratorios civiles mensuales, que se generen a partir del vencimiento de dicho término.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante, Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$5.000.000,00 por concepto de agencias en derecho, conforme lo prevé el artículo 366 del estatuto general del proceso.

SEXTO: ORDENAR, una vez verificado lo anterior, 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. <u>001</u> hoy <u>13 de enero de 2020</u> . LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

EXP: 11001310301120200034900

Por auto del 25 de noviembre de 2020, notificado por estado el 26 del mismo mes y año, 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.

TERCERO: DEJAR las constancias de rigor, por secretaría.

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** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

EC

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

EXP: 11001310301120200036300

Por auto del 07 de diciembre de 2020, notificado por estado el 09 del mismo mes y año, 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.

TERCERO: DEJAR las constancias de rigor, por secretaría.

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** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** N° 001 hoy 13 de enero de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

EC

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Exp. N°.11001310301120200036600

Toda vez que la demanda reúne las exigencias legales, y con ella se acompaña título que presta mérito ejecutivo, el cual cumple con las exigencias establecidas en los artículos 422 y 468, del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento ejecutivo con título hipotecario, de mayor cuantía, a favor de **Julia Elvira Cruz Quiroga** contra **José María Humberto Gardeazabal Afanador** por las siguientes sumas:

1.1. Pagaré No. 002

1.1.1. El valor de \$20'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 27 de enero de 2019.

1.1.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.1.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 27 de enero de 2015 al 27 de enero de 2019.

1.2. Pagaré No. 003

1.2.1. El valor de \$40'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 20 de mayo de 2019.

1.2.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de

vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.2.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 20 de mayo de 2015 al 20 de mayo de 2019.

1.3. Pagaré No. 005

1.3.1. El valor de \$10'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 27 de enero de 2019.

1.3.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.3.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 27 de enero de 2015 al 27 de enero de 2019.

1.4. Pagaré No. 006

1.4.1. El valor de \$10'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 11 de junio de 2019.

1.4.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.4.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 11 de junio de 2015 al 11 de enero de 2019.

1.5. Pagaré No. 007

1.5.1. El valor de \$20'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 08 de agosto de 2019.

1.5.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.5.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 08 de agosto de 2015 al 08 de agosto de 2019.

1.6. Pagaré No. 008

1.6.1. El valor de \$50'000.000 contenido en el título valor que se hizo exigible el 15 de julio de 2019.

1.6.2. Por los intereses de mora sobre la cantidad que compone el numeral anterior, a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de vencimiento de la obligación y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

1.6.3. Por los intereses remuneratorios de la suma indicada en el pagaré, liquidados desde el 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019.

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 al demandado en la forma y términos establecidos en el numeral 1º del artículo 290 *ídem*, haciéndosele entrega de las copias de la demanda y de sus anexos.

QUINTO: DECRETAR el embargo y posterior secuestro del inmueble hipotecado identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20036413. Ofíciase a la oficina de Instrumentos públicos correspondiente para la inscripción del embargo y la consecuente expedición del certificado de tradición de los inmuebles.

SEXTO: RECONOCER personería jurídica al abogado Luis Charles Ortiz Ospina como apoderada judicial de la parte demandante.

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. 001 hoy 13 de enero de 2021. LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Exp. N°.11001310301120200038300

Reunidos los requisitos exigidos por los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, así como los del artículo 376 *ibídem*, el Juzgado,

RESUELVE

1.) ADMITIR la presente demanda de **Imposición de Servidumbre de Energía Eléctrica instaurada** por **Grupo Energía Bogotá S.A. ESP** contra **García Agudelo e Hijos y Cía S. en C.**

2.) TRAMITAR la presente acción por el procedimiento consagrado en los artículos 25 y siguientes de la Ley 56 de 1981, así como el 2.2.3.7.5 y siguientes del Decreto 1073 de 2015.

3.) CORRER traslado de la demanda y sus anexos, a la parte demandada por el término de tres (3) días conforme lo prevé el numeral 3º del artículo 27 de la Ley 56 de 1981, advirtiéndole que dentro de los cinco (5) días siguientes de su notificación, puede manifestar su oposición al estimativo de perjuicios efectuado en la demanda y deprecar el avalúo de los mismos como lo señala el numeral 5º del artículo 2.2.3.7.5.3 del decreto en mención.

4.) En el evento de no haberse surtido la notificación al extremo demandado transcurridos dos (2) días, se entenderán emplazados, por lo que la Secretaría deberá elaborar y fijar un edicto que durará tres (3) publicado en la sección - Avisos – 2020 – Avisos en procesos judiciales ordinarios - del micrositio que tiene este Juzgado en la página web de la Rama Judicial.

Adicionalmente se publicará por una vez en un diario de amplia circulación en la localidad y por una radiodifusora si existiere allí, copia de aquél se fijará en la puerta de acceso al inmueble respectivo. Al demandado que no habite ni trabaje en dicho inmueble, pero figure en el directorio telefónico de la misma ciudad, se le remitirá copia del edicto al lugar en él consignado por correo certificado o con empleado del despacho.

Cumplidas las anteriores formalidades sin que el demandado se presenten en los tres (3) días siguientes, se les designará un curador *ad litem* a quien se notificará el auto admisorio de la demanda. Lo anterior de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.3.7.5.3., del Decreto 1073 de 2015 y el artículo 3º del Decreto 2580 de 1985.

5.) ORDENAR la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien inmueble en el que se pretende imponer la servidumbre. Para tal efecto por Secretaría librese comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

6.) PRACTÍQUESE inspección judicial sobre el predio afectado, a fin de cumplir con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 56 de 1981, para lo cual, se comisiona al Juez Civil Municipal de Pereira-Risaralda, a quien se le libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso.

7.) AUTORIZAR a la entidad demandante, a partir de la notificación de este auto, el ingreso al predio objeto de servidumbre con el fin de que proceda a la ejecución de las obras, que de acuerdo con el proyecto sean necesarias para el goce efectivo de la servidumbre, para lo cual se ordena que por secretaría ser expida, a costa de la parte interesada, copia auténtica del presente proveído, así como oficio con destino a la autoridad de policía respectiva, para que se garantice la efectividad de la orden emitida.

8.) RECONOCER personería a la abogada Manuelita Pineda Salazar, como apoderada judicial de la entidad demandante en los términos y para los efectos del poder conferido en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

EC

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL
CIRCUITO**
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO N° 001** hoy 13 de enero de 2021

**LUIS ORLANDO BUSTOS
DOMÍNGUEZ**
Secretario