

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 7 de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Exp. No. 110013103013-2018-00294-00.

El Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá profiere sentencia en el proceso verbal de conservación de la posesión promovido por Luz Marina González Páez en contra de Agustín Castelblanco Castelblanco.

ANTECEDENTES

Por conducto de apoderado judicial debidamente constituido, la parte demandante solicitó:

1. Pretensiones:

1.1. Se declare que la señora Luz Marina González Páez es poseedora material del inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1007285 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Centro desde el 16 de junio de 2011, y hasta la fecha.

1.2 Ordenar al demandado que se abstenga de exigir a la demandante la entrega del bien inmueble, así como realizar hechos que perturben o pongan en riesgo la posesión.

1.3 En caso que el demandado realice actos que pongan en riesgo la posesión se le sancione conforme a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 377 del C.G.P.

1.4 De oponerse el demandado a la presente demanda y de no resultar prosperas las excepciones solicitadas, se condene en costas.

2. Fundamento fáctico.

Las anteriores pretensiones, se apoyaron en los siguientes hechos:

2.1. Diego Zapata Cerón y Patricia Isabel del Socorro Pinilla de Zapata el 30 de abril de 2011 celebraron promesa de compraventa con las señoras Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González, vendedores y compradoras respectivamente, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1007285 ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella de esta ciudad. No obstante lo anterior la promesa de compraventa solo fue autenticada por Diego Zapata Cerón y Luz Marina González Páez el 2 de mayo de 2022 en la Notaria 18 del Círculo Notarial de Bogotá.

2.2 Los vendedores y las compradoras pactaron como precio del bien inmueble referido la suma de \$260.000.000, de los cuales se pagó por parte de Luz Marina González Páez la

suma de \$125.000.000 y por parte de Mayerly Castro González la suma de \$ 75.000.000. Faltando por cancelar la suma de \$60.000.000.

2.3 El señor Agustín Castelblanco Castelblanco en calidad de prestamista, otorgó préstamo por la suma de \$60.000.000 más el valor del registro de las escrituras y gastos notariales a Mayerly Castro Páez; exigiendo como garantía quedar en la escritura pública como titular del derecho de dominio; sin embargo, al momento de la firma y a escogencia suya quedó a nombre de un tercero llamado Yeison Oswaldo Ávila Silva tal como consta en la escritura Pública No. 1501 de 16 de junio de 2011.

2.4 Se acordó que una vez se pagara el dinero prestado el señor Ávila Silva, devolvería la propiedad a las señoras Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González.

2.5 Mayerly Castro González pagó por intereses del dinero prestado al señor Agustín Castelblanco Castelblanco la suma de \$1.200.000 pesos mensuales, desde el mes de junio de 2011 hasta abril de 2015, dejando de pagar con posterioridad. No obstante el referido señor se negó a realizar el traspaso a las señoras Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González.

2.6 Las señoras Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González, recibieron el inmueble en comento, de manos del señor Diego Zapata y su esposa desde el 16 de junio de 2011 en donde habitan ejerciendo la posesión con ánimo de señoras y dueñas, realizando mejoras locativas y necesarias para su conservación, pagando servicios públicos y haciendo remodelaciones, entre otras.

2.7 El señor Agustín Castelblanco inició proceso de restitución de inmueble arrendado por tener supuestamente un contrato verbal con la señora Mayerly Castro González, con ocasión del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, el cual cursó en el Juzgado 6 Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado 11001400300620150029600.

2.8 En el curso del proceso una vez realizada la diligencia de entrega del bien inmueble, Mayerly Castro González y Luz Marina González Páez se opusieron en calidad de poseedoras; no obstante mediante sentencia del 21 de marzo de 2018, el Juez Sexto Civil Municipal profirió sentencia ordenando la restitución del inmueble por parte de la señora Mayerly Castro González en favor del señor Agustín Castelblanco Castelblanco.

3. Actuación procesal.

3.1 Inicialmente la demanda correspondió por reparto al Juzgado 12 Civil del Circuito¹ el cual luego de haberla inadmitido² procedió a su admisión mediante auto de 21 de junio de 2018³.

3.2 Mediante auto de 25 de octubre de 2018, decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1007285.

3.3 Contestada la demanda, propuestas las excepciones de mérito de "*Posesión Arbitraria*" , "*Falta de causa para demandar por inexistencia de los hechos*" y "*Cosa Juzgada*"⁴ ; y, descorrido el traslado por parte del demandante,⁵ el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá mediante providencia de 11 de junio de 2019, se declaró incompetente para seguir conociendo del asunto conforme a lo dispuesto en el artículo 121 del C.G.P⁶.

¹ Página 71, archivo "01Exp2018-00294"

² Página 84, archivo "01Exp2018-00294"

³ Página 103, archivo "01Exp2018-00294"

⁵ Páginas 188 y 202, archivo "01Exp2018-00294"

⁶ Páginas 204 y 205, archivo "01Exp2018-00294"

3.4 Este Despacho mediante providencia de 29 de julio de 2019 avocó el conocimiento del asunto, tuvo por contestada la demanda y las excepciones de mérito planteadas.⁷

3.4 Resueltas las excepciones previas planteadas de "*Ineptitud de la demanda y cosa Juzgada*"⁸ declarándolas no probadas; y, surtidas la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento tal como obra constancia en el expediente digital⁹ se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Los llamados presupuestos procesales necesarios para resolver de fondo se hallan presentes; además, no se observa vicio alguno de índole procesal que pueda invalidar lo actuado, por lo que procede emitir sentencia definitiva de la presente instancia.

2. Planteamiento del problema jurídico. Bajo el panorama planteado en la demanda, y el desarrollo procesal resumido en los antecedentes de esta providencia, determinará el Juzgado si en este caso se reúnen a cabalidad los presupuestos estructurados por la jurisprudencia local, a partir del artículo 972 y siguientes del Código Civil, para conservar y recuperar la posesión del bien raíz reclamado en la demanda desde el 16 de junio de 211 hasta la fecha.

Para desarrollar el anterior problema jurídico, se hará una contextualización conceptual y jurisprudencial de la acción reivindicatoria, para luego abordar cada uno de los elementos de procedencia de la acción, y su incidencia en la legitimación de las partes.

3. De la acción invocada

3.1 La acción Posesoria

Las acciones posesorias tienen como objeto proteger la presunción de propietario que se otorga al poseedor, en razón a que la posesión es una manifestación visible de la propiedad, y por esto, quien ejerza actos de señor y dueño sobre un bien específico, debe tener protección, toda vez como lo anota la Corte Suprema de Justicia "es posible que sea el dueño".

Es pues esta la garantía para que al poseedor le sea respetada su posesión si esta es perturbada, o se le restituya si ha sido despojado del bien objeto de la posesión.

El Código Civil Colombiano clasifica las acciones posesorias en dos grupos: El primero es el conformado por las acciones posesorias propiamente dichas, reguladas por los artículos 972 a 985 del Código Civil. El segundo, es el que consagra las acciones posesorias especiales, enmarcadas dentro de los artículos 986 a 1007.

El primer grupo, o sea, las acciones posesorias propiamente dichas encuentran fundamento jurídico en lo dispuesto por el artículo 977 del Código Civil según el cual "El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del perjuicio que ha recibido, y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme". De ello se deduce que las acciones posesorias se dividen en dos clases de acuerdo con la intención con que se instauren:

⁷ Página 221, archivo "01Exp2018-00294"

⁸ "C02ExcepcionesPrevias"

⁹ Archivos "03AudienciaInicialParte1.mp4", "04AudienciaInicialParte2.mp4", "05AudienciaInicialParte3.mp4" y "09AudienciaInstruccionyJuzgamiento.mp4"

1) Las que tienen por objeto conservar la posesión, manteniendo al poseedor y librándolo de toda perturbación o embarazo.

2) Las que se orientan a recuperar la posesión, restituyendo al poseedor la posesión del bien de que ha sido privado por otra persona.

Las acciones posesorias solo proceden cuando se trata de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos (art. 972 C.C.). Para su prosperidad es preciso que se demuestre el despojo o la perturbación de la posesión, según la clase de acción, y que desde el momento en que se produjo la perturbación o el despojo, no haya transcurrido un año (art. 976 C.C.). Así mismo únicamente puede instaurar la acción posesoria quien ha estado en posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo (art. 974 Ibídem).

Sobre las acciones posesorias, ha dicho la Corte Suprema de Justicia¹⁰:

"Bien sabido es que la posesión, de acuerdo con nuestras normas, que son iguales a las que universalmente predominan, jurídicamente es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de dueño y señor. De aquí los dos elementos que debe reunir quien se titula poseedor: contacto material con la cosa, o sea la tenencia; y señorío de ella, mediante su uso, goce y aprovechamiento. No importa que el poseedor no sea dueño; pero desde que aprehende la cosa, la usa y la aprovecha como el dueño, ya empieza a ser dueño, a desplazar al verdadero propietario, quien en esa situación de desconocimiento práctico de su derecho carece del poder de acudir a la violencia haciéndose por sí mismo justicia, debiendo entonces apelar al apoyo de los Jueces para que le reconozcan la propiedad que otro le está usurpando.

*"El fundamento de los interdictos posesorios estriba en la necesidad de proteger la propiedad, donde quiera que esta sea posible. La posesión es el signo externo de la propiedad. De consiguiente quien tiene bajo su poder una cosa ejercitando sobre ella el señorío, debe ser protegido, porque es posible que sea el dueño. La ley reputa dueño al poseedor, y si otro tiene un derecho preponderante, debe demostrarlo ante los jueces. En manera alguna le será lícito invocar ese derecho preponderante - aun cuando en realidad lo sea- para cometer un acto de violencia arrojando personalmente de la cosa al poseedor."*¹

No solamente el simple poseedor puede ejercitar la acción posesoria, también la puede ejercer el propietario del bien cuando ha perdido la posesión, siempre y cuando se entre a discutir posesión y no propiedad.

Sobre el tema el doctrinante ARTURO VALENCIA ZEA, indicó:

"A quien ejerce una acción posesoria le es suficiente acreditar que venía poseyendo un determinado inmueble y que esta posesión abarca un tiempo no inferior a un año. Nada más tiene que probar, y no necesita el título en virtud del cual posee. Esta regla se consagra con precisión por la parte 1a. del artículo 979, que dice: 'En los juicios posesorios no se tomará en cuenta el dominio que por una o por otra parte se alegue'.

Sin embargo, si el demandante lo quiere, puede acreditar la causa de su posesión o modo adquisitivo de ella (compra, permuta, donación, etc.), a fin de dar mayor fuerza a su posesión y acreditar su naturaleza; más estos títulos de dominio han de poderse apreciar sumariamente; y contra ellos no se podrán objetar 'otros vicios o defectos que los que puedan probarse de la misma manera' (artículo 979, parte 2a). Así, el título se encaminará a acreditar que se trata de una posesión de usufructuario, de propietario, o de algún otro derecho real, y que hace más de un año se adquirió la posesión; contra tal título solo puede objetarse que, a pesar de él,

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 2 de junio de 1943., t. LV, pág. 480

*el demandante carece de la posesión que alega o que aún no ha poseído durante un año.*¹¹

Conforme a lo indicado se concluye entonces que las acciones posesorias se encaminan de manera exclusiva a recuperar o conservar la posesión. En ambos casos, la respectiva acción debe promoverla el poseedor que ha sido privado o perturbado en su posesión contra la persona o personas que materialmente privaron o perturbaron el hecho material, pues serán estas personas las que en el evento de prosperar la acción, están obligadas a cumplir la sentencia, restituyendo el inmueble, o las llamadas a cumplir la prohibición de ejecutar actos de perturbación y pagar las eventuales sanciones por incumplir la prohibición impartida en la sentencia (artículo 377 C.G.P.)

Así las cosas, la demanda instaurada con el fin de restaurar o conservar la posesión debe indicar claramente lo pretendido; es decir, si se trata de restitución, deberá entonces señalarse de manera concreta la persona que privó al demandante de su posesión y la fecha en que la privación tuvo lugar. Y si se trata de conservación, deberá igualmente indicar la persona que perturba o embaraza la posesión y los hechos a través de los cuales lleva a cabo la perturbación.

3.2 Elementos de la acción

De acuerdo con las normas que regulan el asunto que nos ocupa, y particularmente, lo dispuesto por los artículos 974 y 976 del Código Civil, para el éxito de la acción posesoria invocada, esto es, la enderezada a conservar la posesión, el actor debe demostrar de manera fehaciente los siguientes elementos:

- a) Que recaiga sobre un bien inmueble o sobre un derecho real constituido en él.
- b) Que la parte demandante haya tenido la posesión tranquila y sin interrupción de ninguna clase, durante un año.
- c) Que la parte demandante haya sido perturbada en la posesión por la parte demandada; y,
- d) Que la pertinente acción se haga valer ante la autoridad correspondiente dentro del año siguiente a la perturbación.

4.CASO CONCRETO

En el caso bajo estudio, la acción posesoria instaurada va encaminada a conservar la posesión de la señora Luz Marina González Páez sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1007285 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Centro desde el 16 de junio de 2011, y hasta la fecha; y protegerla además sobre los actos de perturbación que se ejerzan a futuro por el demandado.

El material probatorio recaudado muestra que, Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González elaboraron promesa de compraventa con Diego Zapata Cerón y Patricia Isabel del Socorro Pinilla de Zapata, el 30 de abril del 2011, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1007285 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual se encuentra ubicado en la carrera 69 No. 7-57 Lote 14 Manzana 2 de la urbanización Marsella, acordándose como precio de la venta la suma de \$260.000.000¹², finalmente dicho contrato fue suscrito por el señor Diego Zapata Cerón y Luz Marina González Páez.

¹¹ Arturo Valencia Zea, Derecho Civil Tomo II, derechos reales, Décima edición Temis pág 91 y 92.

¹² Página 3 y 4, archivo "02Exp2018-00294"

En el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1007285 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, figura inicialmente como propietario del bien Yeison Oswaldo Ávila Silva (anotación 14) por transferencia de dominio hecha por Diego Zapata Cerón y Patricia Isabel del Socorro Pinilla de Zapata mediante escritura pública No. 1501 de 16 de junio de 2011, de la Notaria 61 de Bogotá¹³.

Se observa también que, Yeison Oswaldo Ávila Silva suscribió contrato de compraventa con Agustín Castelblanco Castelblanco respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1007285, el 4 de octubre de 2012, acordando como precio de venta, la suma de \$300.000.000, pactando la entrega del inmueble para el 4 de diciembre de 2012. Firman como testigos de ese contrato Mayerly Castro identificada con Cédula de Ciudadanía No. 23.801.429 y Jorge Alirio Castro Bohórquez con Cédula de Ciudadanía No. 7.278.970.

Es preciso anotar que la venta se materializó mediante escritura pública No. 1447 del 3 de junio de 2015 de la Notaria 61 del Círculo de Bogotá¹⁴.

Dentro de las pruebas arrojadas obra declaración extrajuicio (incompleta) realizada por parte de Diego Zapata Cerón y Patricia Isabel del Socorro Pinilla Zapata, el 7 de febrero de 2017, de la Notaria 23 del Círculo de Bogotá en donde manifiestan que el 16 de junio de 2011 entregaron para habitar la casa ubicada en la carrera 69 No. 7-57 del barrio Marsella, de la cual eran propietarios, a las señoras Mayerly Castro González y Luz Marina González Páez.¹⁵, manifestando que volvieron a la casa 20 días después de la entrega y las referidas señoras estaban viviendo allí.

La declaración extrajuicio relacionada en el párrafo anterior, se encuentra aportada de manera completa dentro del proceso llevado a cabo en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá¹⁶, en la cual se declara por los referidos señores que, conocen a Luz Marina González Páez y a Mayerly Castro González, que tenían una casa en venta en la carrera 69 No. 7-57, sobre la cual se hizo contrato de promesa de compraventa el 30 de abril de 2011 autenticada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá el 2 de mayo del 2011, en donde convinieron como precio la suma de \$260.000.000.

Indican también que, recibieron de manos de la señora Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González la suma de \$200.000.000 en tres pagos quedando un saldo de \$60.000.000 conviniendo que se entregarían el día de la firma de la escritura en donde también se haría entrega del inmueble.

Declararon también, que el señor Agustín Castelblanco Castelblanco prestó el saldo de \$60.000.000; e indicó que cuando se fue a realizar la escritura, el mencionado señor solicitó que esta quedara a nombre de un tercero llamado Yeison Oswaldo Ávila Silva, como garantía de pago del préstamo, sobre lo cual estuvo desacuerdo y solicitaron que quedara una de las señoras quedara en la escritura; no obstante, el esposo de Mayerly Castro González, coaccionó y dijo que esa era la condición del prestamista por lo cual la escritura pública quedó a nombre del señor Yeison Oswaldo Ávila Silva.

Los declarantes indican también que con posterioridad fueron a la casa del señor Agustín Castelblanco Castelblanco ubicada en el barrio Primavera, en donde le entregó los \$60.000.000 a Mayerly Castro González y luego ella les hizo la entrega del dinero; también se entregó a Mayerly una suma de dinero para los gastos de escrituración. Ese mismo 16 de junio de 2011 se hizo entrega de la casa a las señoras Luz Marina González Páez y a Mayerly Castro González.

¹³ Páginas 6 a 9, archivo "02Exp2018-00294"

¹⁴ Páginas 18 a 31, archivo "02Exp2018-00294"

¹⁵ Páginas 32 a 34, archivo "02Exp2018-00294"

¹⁶ Páginas 107 a 109, CD 1, archivo "C03ExpJuz06Cmpal",

También se aporta declaración extrajudicial elaborada por Mayerly Castro González ¹⁷ del 1 de junio de 2016 a través de la cual declara que tuvo convivencia con el señor Jorge Alirio Lozano Bohórquez, quien falleció el 23 de octubre de 2012, además indica que, fue su compañero quien hizo la negociación de la casa y decidió que quedaran como titulares en la promesa de compraventa su madre la señora Luz Marina González Páez y ella, y que en la actualidad ejercen la posesión del bien. No obstante su dicho no fue ratificado en audiencia.

De otro lado, la demandante y Libey Andrea Lozano Salgado realizaron declaración extrajudicial en donde manifiestan que convivían bajo el mismo techo con el señor Jorge Alirio Lozano Bohórquez, quien falleció el 23 de octubre de 2012, una en calidad de suegra; y otra como hija; que la casa donde vivían es de su hija Mayerly Castro González y suya, según contrato de compraventa suscrito ante notario ejerciendo la posesión por más de 6 años¹⁸. La hija indica que la negociación de la compra de la casa la hizo su padre en donde convivían con su padre.

Obra en el expediente certificación expedida por FEMSA -Concesionario autorizado de Coca - Cola ¹⁹ en donde manifiesta que ha tenido relaciones comerciales con la demandante desde el 5 de mayo de 2016, que la antigüedad de compra del cliente es desde el 20 de marzo de 2012; expedida el 5 de abril de 2017.

Por su parte, Inversiones Bermudas S.A.S expidió certificación comercial en donde indica que, Luz Marina González Páez es cliente de la empresa desde hace 5 años y registra como dirección la carrera 69 No. 7-57; expedida a los 8 días del mes de abril de 2017²⁰.

El Alcalde Local de Kennedy, expide certificación del 25 de abril de 2017, en donde indica que Luz Marina González Páez tiene su domicilio en la carrera 69 No. 7-57 barrio Marsella de Bogotá²¹

Se aporta por la demandante denuncia penal interpuesta en contra de Yeison Oswaldo Ávila Silva y Agustín Castelblanco Castelblanco, alegando los delitos de abuso por condiciones de inferioridad, estafa, constreñimiento y amenazas, del 5 de junio de 2015, por las presuntas amenazas telefónicas con el fin que desocupen el bien inmueble objeto de este proceso y que en caso de renuencia atentaran contra la vida de la demandante y su hija²².

Con la contestación de la demanda se aportó el pago de impuesto predial de los años gravables 2012 a 2017 y valorización por beneficio local del 28 de diciembre de 2012, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 , figurando como propietarios Yeison Oswaldo Ávila Silva y Agustín Castelblanco Castelblanco.

El Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá a pedimento de este Despacho, remitió proceso de restitución de inmueble arrendado con radicado No. 11001400300620150029600²³ instaurado por Agustín Castelblanco Castelblanco en contra de Mayerly Castro González, por el no pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de mayo al 1 de agosto de 2015 inclusive, hasta la presentación de la demanda, obligación que surgió según el demandante con ocasión del contrato verbal de arrendamiento del 4 de enero de 2013, por valor mensual de los cánones de arrendamiento de \$1.200.000.

Surtido el trámite de ese proceso, el 23 de septiembre de 2016²⁴ se profirió sentencia declarando terminado el contrato de arrendamiento verbal, ordenando restituir el inmueble a Agustín Castelblanco Castelblanco.

¹⁷ *Página 35" archivo "02Exp2018-00294"*

¹⁸ *Páginas 37 y 38 archivo "02Exp2018-00294"*

¹⁹ *Página 49, archivo "02Exp2018-00294"*

²⁰ *Página 50, archivo "02Exp2018-00294"*

²¹ *Página 51, archivo "02Exp2018-00294"*

²² *Página 52 a 61, archivo "02Exp2018-00294"*

²³ *Arcivo" C03ExpJuz06Cmpal"*

²⁴ *Archivo" C03ExpJuz06Cmpal", "C1, pág. 74 y 75"*

Conforme a las orden impartida en sentencia, se libró Despacho Comisorio No. 207, el cual correspondió a la Inspección Octava de Policía, quien llevó a cabo la comisión realizando la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. No. 50C-1007285, ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella de esta ciudad, el día 20 de diciembre de 2016.

En dicha diligencia Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González se opusieron a la entrega alegando su calidad de poseedoras, desconociendo el contrato verbal de arrendamiento alegado por el demandante; manifestando además que hasta ese día tuvieron conocimiento del proceso, por lo cual plantearon nulidad por indebida notificación, pues dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que cursó en el Juzgado Sexto Civil Municipal, la demandada estuvo representada por Curador Ad Litem.

Es de advertir, que la diligencia fue suspendida con el fin que el juzgado comitente aclarara de acuerdo a la sentencia del 23 de septiembre de 2016, las facultades del comisionado conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del C.G.P.

El Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, mediante providencia del 16 de marzo de 2017²⁵ declaró la nulidad de lo actuado, otorgando el término de 10 días para que la demandada Mayerly Castro González procediera a contestar la demanda.

Es importante hacer mención que dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado la demandada una vez vinculada al proceso, dentro de las excepciones de mérito planteadas, desconoció la existencia del contrato verbal de arrendamiento planteado por el señor Agustín Castelblanco Castelblanco, su condición de arrendador y arrendatarias ; y alegando además su calidad de poseedora junto con la señora Luz Marina González Páez del bien inmueble objeto de este proceso.

Tomados en ese proceso los interrogatorios de parte del señor Agustín Castelblanco Castelblanco, Mayerly Castro González; los testimonios de Diego Zapata Cerón, Estrella del Carmen Diaz Escobar (esposa del aquí demandado), Sebastián Rivera Castro (hijo de la demanda), Jeison Oswaldo Ávila Silva y Libey Andrea Lozano (hija de Jorge Alirio Lozano); valorados en conjunto con la prueba documental aportada en ese proceso, se llegó a la conclusión por parte del titular de ese Despacho que: (i) se realizó una promesa de compraventa con las señoras Mayerly Castro González y Luz Marina González Páez respecto del bien inmueble identificado con folio No. No. 50C-1007285, ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella de esta ciudad, con el señor Diego Zapata Cerón, pactando como precio de venta la suma de \$260.000.000; (ii) que las referidas señoras pagaron la suma de \$200.000.000 quedando un saldo por cancelar por la suma de \$60.000.000; (iii) que para cancelar la suma de \$60.000.000 el señor Jorge Alirio Lozano Bohórquez acudió al señor Agustín Castelblanco Castelblanco, quien prestó ese dinero más los gastos de escrituración (sobre este punto no se logró establecer si fue por la suma de \$5.000.000 o \$10.000.000); que como garantía del pago de la obligación, los referidos señores con anuencia de Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González, convinieron que el bien inmueble quedara a nombre de Jeison Oswaldo Ávila Silva; (v) que una vez suscrita la escritura pública No. 1501 del 16 de junio de 2011 de la Notaria 61 del Círculo de Bogotá en donde quedó como propietario del bien inmueble el señor Yeison Oswaldo Ávila Silva se hizo entrega del bien inmueble a las señoras Mayerly Castro González y Luz Marina González Páez, quienes habitaron el inmueble desde el 17 de junio de 2011.

También estableció que con ocasión del contrato de compraventa suscrito por Yeison Oswaldo Ávila Silva en calidad de promitente vendedor y el señor Agustín Castelblanco Castelblanco, respecto del bien inmueble objeto de restitución suscrito, el 4 de octubre de 2012, firmaron como testigos Mayerly Castro González y Jorge Alirio Lozano, con lo cual la referida señora quien alegaba su calidad de poseedora reconoció domino ajeno sobre el bien.

²⁵ Carpeta "Co3ExpJuz06Cmpal" "C002" páginas 20 a 24

Valga hacer mención, que el contrato de compraventa del 4 de octubre de 2012 se dio con ocasión de la presunta falta de pago de los intereses del préstamo efectuado por \$70.000.000 o \$60.000.000 más gastos de escrituración, al señor Jorge Alirio Lozano Bohórquez, quien según el dicho del señor Agustín Castelblanco Castelblanco le vendió el bien inmueble por la suma de \$300.000.000 millones de pesos, de los cuales \$150.000.000 fueron pagados con los \$70.000.000 de capital; \$30.000.000 de una camioneta Montero Mitsubishi 2005 y \$50.000.000 con el cruce de intereses de la deuda y otros dineros.

Los \$150.000.000 restantes fueron entregados según el dicho del señor Agustín Castelblanco Castelblanco a la señora Mayerly Castro González quien a su vez niega haberlos recibido; en todo caso, y como se indicó con ocasión de esta negociación, surgió el contrato de compraventa suscrito el 4 de octubre de 2012.

Indica el señor Agustín Castelblanco Castelblanco que con ocasión de la muerte de Jorge Alirio Lozano Bohórquez compañero de Mayerly Castro González a finales de octubre de 2012, y como quiera que el bien inmueble objeto de restitución ya era de su propiedad acordó un canon de arrendamiento por la suma de \$1.200.000, con Mayerly Castro González a partir de enero de 2013, afirmación que desconoce la referida señora por cuanto indica que este dinero correspondía al pago de intereses del dinero prestado.

Conforme a las pruebas arrojadas a ese estrado judicial, decidió mediante sentencia del 21 de marzo de 2018 declarar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella, básicamente porque, no se logró comprobar por parte de la señora Mayerly Castro González, que el pago de la suma de \$ 1.200.000 obedecía al pago de intereses del préstamo de los \$60.000.000 más los gastos de escrituración y no a los cánones de arrendamiento alegados por el señor Agustín Castelblanco Castelblanco; así como tampoco logró desvirtuar la existencia del contrato verbal de arrendamiento con los mecanismos previstos en la ley procesal.

Con ocasión de las declaraciones hechas en sentencia se libró el despacho comisorio No 64 del 9 de abril de 2018 con el fin de llevar a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble la cual se realizó el 30 de enero de 2019.

De otro lado, dentro de la diligencia inicial llevada a cabo por este Despacho, se tomaron los interrogatorios de parte de los cuales se extraen los apartes más relevantes:

Luz Marina González Páez manifestó que firmó un contrato de compra venta con Diego Cerón Zapata el día 16 de junio de 2011, que el documento fue elaborado por su hija Marleidy; la compra fue por \$260.000.000, ella tenía \$175.000.000 y su hija tenía \$75.000.000 ella puso esa plata para comprar la casa y quedar las dos como propietarias, faltaban \$60.000.000 por pagar entonces su yerno quedó de levantar los otros \$60.000.000, dice buscaron la plata en un banco pero no la consiguieron entonces su yerno consiguió a este señor para que prestara la plata para terminar de comprar la casa, don Diego dijo que necesitaba la plata para hacer la escritura; que el prestamista para prestar el dinero dijo que se hicieran las escrituras a nombre de Yeison o de lo contrario no la prestaba, ella le rogó que la dejara junto con el señor que consiguió de testafiero, en la escritura, y así ella podía hipotecar la parte de su casa y pagar la deuda pero no quiso, don Diego le dijo que no hiciera eso pero su yerno le dijo que el no estaba perdiendo mucha plata, que ella era quien perdía mas, entonces que perdieran la plata y destrataban, accediendo a lo que dijo su yerno entonces la escritura quedó a nombre del testafiero, y entregaron los \$60.000.000, que la plata se la pagaron a reditos y se los pagaron hasta el 2015, después mataron a su yerno, y el testafiero pasó la casa a nombre de el y dijo que compró la casa, pero ella no le vendió, ni recibió plata, después la amenazó con 3 tipos en un taxi, le dijeron que si no desocupaba le daban donde más le dolía, que eran del M-19 eso está en la fiscalía y fue porque tumbó el espacio público, que la mitad de la casa es suya porque ella dio la plata, ella nunca pagó arriendo tenía su negocio, hizo mejoras en la casa, porque era suya y de su hija, ellos se fueron a vivir a la casa desde el 17 de junio de 2011 hasta el desalojo el 20 de enero de 2019, vivió 8 años, casi 9 años. El señor demanda bajo un supuesto contrato de arrendamiento que hizo con Mayerly pero eso es falso porque jamás pagó arriendo durante el tiempo que estuvo en su casa, que el señor Agustín

Castelblanco demandó la restitución de inmueble arrendado donde ordenaron el desalojo de la casa y se da cuenta del proceso cuando llegaron a sacarlos de ahí, dice que ella desembolsó en la promesa de compraventa \$125.000.000, que no le consta que el señor Agustín le haya dado dinero a su hija Mayerly para la compra de la casa, eso es falso que a ella tampoco le dieron plata. El señor Agustín dice que le dio un carro a su yerno en parte de pago sin embargo su yerno le dijo que el se lo prestó para llevar una herramienta a la mina, dice que los impuestos de la casa los pagaba Agustín porque Alirio tenía un acuerdo con ese señor, que su hija pagaba a Agustín intereses por \$1.200.000, el iba a recoger el dinero, y el iba cuando ella no estaba porque estaba de viaje, no sabe que negocios tenía Mayerly con el señor Agustín, dice que dentro de la diligencia de desalojo ella se opuso a través de su apoderado pero no le pusieron atención, que ella nunca estuvo como propietaria en el certificado de tradición y libertad, que no tiene conocimiento del contrato de compraventa donde Agustín Castelblanco compra la totalidad de la casa y donde su hija fue testigo porque ella no se la pasaba con ellos.

Agustín Castelblanco indicó que le prestó a Alirio y Mayerly \$70.000.000 y nunca pagó un peso de intereses, iba a cobrar el \$1.200.000 que era el arriendo del inmueble, dice que Alirio le dijo, Agustín camine le vendo la casa, y le dijo que no tenía plata, después decidió comprarla cuadraron los intereses sumaron y le dio un montero modelo 2005 y cuadraron \$150.000.000 a Alirio y a Mayerly, después Alirio le dijo esos \$150.000.000 que le debía eran para sus hijos allá estaba Mayerly y Luz Marina, con eso completaba los \$300.000.000, dice que hicieron un documento donde Yeison le vende a él, y Mayerly y Alirio sirvieron como testigos, Luz Marina allá le llevaron \$150.000.000, no hay recibo, ella no firmó el documento de venta, esa señora tenía era la tienda, dice que le entregó a Mayerly y Luz Marina \$150.000.000 y fue con un testigo, no firmó documento, que no sabe porque ella está diciendo que compró, si el que compró fue Alirio que no sabe porque resultó en el local; dice que la compraventa entre él y Yeison se dio cuando hicieron una negociación, que los \$150.000.000 se los llevó a la casa de Marsella de su propiedad; que la demanda de restitución de inmueble arrendado lo hizo en contra de Mayerly y no contra Luz Marina, porque él se la arrendó a Mayerly y Alirio, dice que el arrendamiento era por \$1.200.000, que dejaron como tres meses muertos y empezaron a pagar el arriendo, el contrato empezó desde el 4 de enero de 2013, él pagaba los impuestos, que el gas lo puso esa gente abusivamente, él hacía los arreglos locativos cuando lo llamaban. Dice que dejó a Yeison en la escritura, para no mostrar que él tiene plata, él trabajaba en socio con Yeison y él le entregó a Alirio y Mayerly \$70.000.000, la negociación de la casa la hicieron ellos, no sabe de la promesa de compraventa de Luz Marina, a ella solo la vio en el local, no sabe si Luz Marina dio dinero a Diego Zapata producto de esa negociación, dice que a él nunca ellas le pidieron que quedaran en la escritura, esa gente necesitaba los \$70.000.000 y como no pudieron pagar intereses después Alirio y Mayerly le dijeron que le vendían, dice que Yeison quedó en la escritura solo, por el préstamo de \$70,000,000 porque Alirio dijo que quedara así, que cuando le pagará los \$70.000.000 y los intereses se la devolviera, después Mayerly y Alirio le vendieron a él, no dejaron nada por escrito de la plata que ellas dieron, después vino la negociación y él compró la casa, dice que ellos estaban viviendo allá, después se la arrendó en enero 4 de 2013, a Mayerly y Alirio, cuando se le indica que a él lo mataron el octubre del 12 antes del arrendamiento de la casa, ante eso dice que no sabe.

En la audiencia de instrucción y Juzgamiento²⁶ se tomaron los testimonios solicitados por las partes de los cuales se extraen los apartes más importantes.

Marleidy González Castro, hija de la demandante indica que, en el 2011 su mamá compró una casa al señor Diego, ella la acompañó a mirar la casa, hizo la promesa de compraventa y fue a la notaría con ella, que su mamá dio una parte del dinero para esa casa, tiempo después se necesitaba dinero para completar la compra de la vivienda, y su cuñado Alirio consiguió al señor Agustín para que él prestara el excedente que hacía falta, ellos quedaron inicialmente que en la escritura quedaba su mamá y el señor Agustín, pero no sabe como involucraron a su mamá y finalmente no quedó Agustín ni ella, sino otro señor; su mamá puso \$125.000.000 que tenía de una parte que le dieron por la muerte de su hermano, y la otra de la venta de un apartamento que tenía; dice que aproximadamente Agustín prestó

²⁶ Archivo "09AudienciaInstruccionyJuzgamiento"

\$75.000.000 más o menos, es lo que se acuerda; su cuñado estaba pagando los renditos hasta que lo mataron, cuando él murió se supo que supuestamente no terminó de pagar el dinero a Agustín; el inmueble lo habitaba su mamá, su hijo que vivió allá como 2 años, su hermana y sus 3 hijos, su papá que iba se quedaba allá y Alirio; su mamá siempre vivió ahí y tenía una tienda; tiene entendido que se pagaban los intereses de lo que se debía no sabía que era un arriendo, no sabe si después hubo una negociación entre su mamá y Agustín Castelblanco; que el día que se firmó la promesa de compraventa con el señor Diego Zapata estaba presente, él, su mamá y ella, que el desembolso que se realiza para el pago de la casa lo hace su mamá a Diego, Mayerly no se encontraba ese día; no recuerda que a su mamá la llamaran para hacerle devolución del dinero que puso; su mamá hizo adecuaciones a la casa, arregló parte del local, la cocina, hicieron un lavadero, un baño en la parte de afuera donde tenía local, ella le hizo bastantes adecuaciones a la casa, no tiene conocimiento de quién pagaba los impuestos de la vivienda, tampoco tiene conocimiento de un contrato de promesa de compra venta que se firmó entre el señor Agustín Castelblanco y Yeison Oswaldo Ávila Silva en donde están como testigos Alirio y su hermana, que su mamá no hizo ningún préstamo al señor Agustín Castelblanco, porque ella tenía la plata, ese préstamo lo hizo su cuñado Alirio e hizo su negocio allá; se supone que la casa la compraban su mamá y Mayerly pero como Alirio era el esposo, resultó ahí, no sabe del proceso de restitución de inmueble arrendado, sabe que el señor Agustín inició un proceso porque no se estaban pagando intereses y por eso los sacaron abruptamente de la casa, pero no se acuerda muy bien, cree que fue en enero.

Yeison Oswaldo Ávila Silva amigo de Agustín Castelblanco, sabe y le consta que prestaron un dinero por esa casa de \$70.000.000 de pesos, le prestaron ese dinero a la señora Mayerly, a raíz de ese motivo la casa pasó a su nombre, el dinero se prestó por un tiempo para que devolvieran el dinero, no pagaron los intereses por dos años, luego de eso don Alirio le manifestó a Agustín que él no estaba en condiciones de pagar el dinero ni los intereses entonces él le dijo que si podía negociar la casa, llegaron a un acuerdo negociaron la casa en \$300.000.000 de los cuales se hizo cuenta de \$70.000.000 del capital, un campero que le dio don Agustín que era de propiedad de él, más los intereses, para una suma de \$150.000.000 el excedente que son \$150.000.000 de pesos don Agustín se los entregó a la señora Mayerly y a la mamá, don Agustín lo citó a él, a la señora Mayerly y a don Alirio para que le hicieran la venta y se hizo un documento donde él le vendía a Agustín y ellos firmaron como testigos. Tiene conocimiento de quién paga los impuestos de la vivienda es don Agustín sabe porque es amigo de él y porque lo acompañaba a cancelarlos; indica que estuvo presente cuando don Agustín les arrendó la casa a ellos, estaba el, Agustín, y Mayerly que lo acompañó en varias ocasiones a cobrar el arriendo no tiene claro la suma del cánon de arrendamiento era de \$1.000.000 o \$1.200.000; no tiene claro pero cree que fue por seis meses, que como parte del pago para la casa se entregó a Mayerly un vehículo Montero Misubishy 2005, las placas no las tiene claras, estaba presente cuando se hizo entrega del vehículo, la entrega se hizo en la casa de don Agustín, no tiene claro si hubo traspaso, o evidencia de eso. De los \$150.000.000 que don Agustín le comentó que pagó, y que no estuvo presente, no tiene claro si quedó algún documento, que Luz Marina González Páez no tuvo negocios con él ni con Agustín, no conocía a la señora para la fecha en que él aparece como propietario de la casa; no sabía que dio parte del dinero con el cual se pagó la casa, porque nunca lo manifestaron; que él no estuvo presente cuando se hizo la promesa de compraventa entre Diego Zapata Cerón y Luz Marina González Páez; con el señor Diego Zapata, se vieron el día que hicieron las escrituras de la casa; indica que del préstamo del \$70.000.000 él puso \$35.000.000 y los otros \$35.000.000 eran de Agustín, el tiempo del préstamo del dinero no lo tiene claro.

John Albeiro Castelblanco Castelblanco sobrino de Agustín Castelblanco, dice que es comerciante y es testigo que una vez fue a valerse de plata de su tío Agustín, y le dijo que no tenía porque compró una casa, entonces como ellos son amigos de doña Mayerly su tío la llamó para que le prestara plata de lo que dio del pago de la casa, ella le prestó \$100.000.000 y a su papá también le prestó una plata sobre interés, esto fue por unos meses, así como la prestó se la devolvieron en la casa de ella, que encima de su cama contaron la plata, él le respaldó la plata con un cheque igual con su papá, cuando se pagó la plata se devolvieron los cheques, tuvo conocimiento del contrato entre Luz Marina y su tío, del contrato inicial del inmueble referenciado y tuvo conocimiento de la compra de la casa, que hicieron la escritura, cuando iba a la casa de ella a pagar los intereses, iba a la

casa de ella, y ella también le pagaba arriendo a su tío, de amistad su tío la dejó seguir viviendo en la casa cuando mataron al marido de Mayerly, que supo porque se lo dijeron y también por lo del efectivo, no tiene conocimiento si su tío y Mayerly tenían un negocio jurídico.

Adentrandonos en la valoración en conjunto de los medios de prueba antes referidos y de acuerdo a las pretensiones de la demanda planteadas por la señora Luz Marina González Páez quien pretende que se ampare la conservación de la posesión sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella, desde el 17 de junio del 2011, es importante resaltar al respecto que del material probatorio se logró establecer que existió un contrato de compraventa entre el señor Diego Zapata Cerón, Luz Marina González Páez y Mayerly Castro González, sobre el bien inmueble enunciado pactando como precio la suma de \$260.000.000.

Que tanto la señora Mayerly Castro González como la señora Luz Marina González Páez aportaron \$200.000.000 para su adquisición, suma que fue entregada al señor Diego Zapata Cerón tal como lo reconoce en la declaración extrajuicio aportada al expediente, ratificada en la declaración rendida en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado el cual fue aportado a este proceso.

También se logró establecer que el señor Agustín Castelblanco Castelblanco, prestó la suma de \$60.000.000 más los gastos de escrituración al señor Jorge Alirio Lozano Bohórquez esposo de Mayerly Castro González, con el cual se pagó la totalidad del inmueble, y que con ocasión de ese préstamo, mediando acuerdo entre las partes se dispuso como garantía del pago de la obligación que, el bien inmueble quedara a nombre del señor Yeison Oswaldo Ávila Silva.

Ahora bien, es importante indicar que el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá declaró la existencia de un contrato verbal de arrendamiento desde el 4 de enero de 2013, entre Mayerly Castro González y Agustín Castelblanco Castelblanco respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 lote 14 Manzana 2 urbanización Marsella, declarando a su vez imprósperas las excepciones de mérito planteadas de inexistencia jurídica del contrato de arrendamiento, la calidad de arrendador y arrendatarias; así como, la calidad de poseedoras de la señoras Mayerly, y Luz Marina González Páez.

Es decir, que con la declaración de existencia del contrato verbal de arrendamiento se reconoció dominio ajeno, el cual se encuentra en cabeza del señor Agustín Castelblanco Castelblanco, pasando la señora Mayerly Castro González y Luz Marina González Páez como meras tenedoras, es decir usando el bien no como dueñas sino reconociendo la propiedad ajena.

A esa conclusión se llega por cuanto la señora Mayerly Castro González, firma como testigo el contrato de compraventa suscrito entre el señor Agustín Castelblanco Castelblanco como comprador y Yeison Oswaldo Ávila Silva como vendedor, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 69 No. 7-57 Lote 14 Manzana 2 de la urbanización Marsella, del cual manifestó ser poseedora es decir que su ánimo posesorio desapareció.

Ahora bien, dentro de las pruebas arrojadas se pudo establecer que la demandante señora Luz Marina González Páez, vivía en el bien objeto de este proceso que es el mismo del proceso de restitución de inmueble arrendado y sobre el cual se ha hecho mención a lo largo de esta providencia; junto con el núcleo familiar de su hija Mayerly Castro González en donde además tenía un negocio en el primer piso, y pese a que no participó en ese proceso, la decisión tomada por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, se hace extensiva, pues se presume que el contrato de arrendamiento cubre a la totalidad del inmueble y a las personas que habitan en él.

Se concluye entonces que al ser la señora Luz Marina González Páez junto con su hija Mayerly Castro González meras tenedoras del bien inmueble, para el momento de la diligencia de restitución de inmueble arrendado llevada a cabo el 30 de enero de 2019 por el Juzgado 27 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá, comisionada

mediante Despacho Comisorio No. 064, no se dan los presupuestos para que la acción instaurada prospere pues, no se demostró la calidad de poseedora de la demandante, así como tampoco se demostró el despojo o la perturbación de la posesión, o que desde el momento en que se produjo la perturbación o el despojo, no haya transcurrido un año.

Conforme a lo indicado, se encuentra que las pretensiones de la demanda están llamadas a ser desestimadas, por cuanto no se reúnen los requisitos para la prosperidad de la acción.

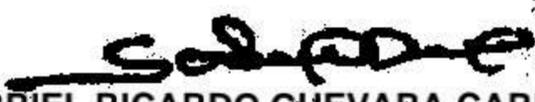
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada. Oficiése por Secretaría.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante, fijando como agencias en derecho la suma de \$6.000.000.oo. Liquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ