

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., diciembre diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023)

11001 3103 022 2020 00014 00

Clase de proceso: Pertenencia – Reivindicatorio
Demandante: Carlos Eduardo García Martínez
Demandados: Marzorio Ltda en Liquidación

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Los presupuestos procesales no admiten reparo, sobre el entendido que quien acudió la litis por activa y pasiva ostentan capacidad procesal; la demanda fue debidamente presentada y tramitada por juez competente. Así mismo ante la ausencia de vicio con idoneidad anulatoria, procede la decisión de fondo que de esta repartición judicial se requiere.

En el asunto bajo estudio, se adelantó con sustento en los derroteros previstos por el artículo 375 del estatuto procesal al que sirve de pilar la prescripción adquisitiva de dominio que consagra el artículo 2512 del C.C., por lo que será bajo dichos lineamientos que se estudiará la demanda de la referencia.

PRESUPUESTOS MATERIALES

2. En relación con los presupuestos materiales, debe decirse que los extremos del litigio se encuentran legitimados para intervenir en él, pues la pretensión ha sido encausada por quien invoca ser poseedor del bien inmueble frente al titular inscrito del dominio y a todas aquellas personas que creen tener derecho sobre el mismo.

PROBLEMA JURÍDICO

3. Corresponde al Despacho establecer si concurren o no los presupuestos propios para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre el predio objeto de la acción a favor del demandante, y por contera, declarar el fracaso o éxito de la demanda reivindicatoria en reconvención.

TESIS DEL DESPACHO

4. Delanteramente se advierte que las pretensiones elevadas en el libelo principal no tienen vocación de prosperidad, toda vez que se no encuentran acreditados los requisitos legalmente exigidos para adquirir el

dominio del bien inmueble en la modalidad de prescripción invocada en la demanda, esta es, la extraordinaria, comoquiera que los medios de convicción recaudados resultan suficientes para acreditar que el ejercicio de actos posesorios no se realizaron por el tiempo necesario para consolidar la usucapión. Ante el fracaso de esta acción, se evidencia el cumplimiento de las condiciones para acceder a los reclamos de la reconvención reivindicatoria.

SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

5. El asunto bajo estudio, se adelantó con sustento en los derroteros previstos por el artículo 375 del estatuto procesal al que sirve de pilar la prescripción adquisitiva de dominio que consagra el artículo 2512 del C.C., por lo que será bajo dichos lineamientos que se estudiará la demanda de la referencia.

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “*usucapión*”, está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 5º. y 6º. del C.G.P.).

Por su parte, el artículo 2527 del mismo estatuto, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria; para agregar en el artículo 2529 *ibídem* que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles; y en el artículo 2532 de la misma Codificación, que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de veinte (20) años, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936, sin perjuicio de lo que en la actualidad dispone la Ley 791 de 2002, es decir el término de la prescripción extraordinaria se redujo a la mitad, o sea, diez (10) años.

De otro lado, recordemos que la posesión se encuentra definida en el artículo 762 del C.C., como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”*. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: *“1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”*.

7. Para entender la posesión de socio, debe advertirse que:

“Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad).

En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándoselo a quien en principio autorizó la tenencia”¹.

Así mismo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, puntualizó:

“Sin perjuicio de lo anterior, puede haber prescripción en esos casos, solo en la medida en que se acredite verdadera interversión del título, esto es, una nítida y contundente mutación del título de tenencia u otro, hacia el título de posesión exclusiva, es decir, un claro alzamiento en rebeldía a partir del cual empieza a contarse el término de la prescripción extraordinaria, ya que como de manera diáfana manda el artículo 777 del Código Civil, ‘el simple paso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión’. Todo sin olvidar que la interversión del título como ha dicho la Corte Suprema de Justicia, no puede darse sino desde cuando quien así procede lo hace de manera pública, abierta y franca para negar el derecho del que reconocía como dueño, además de que

¹ Corte Suprema de Justicia. M.P. Luis Armando Tolosa. Sentencia SC17221 de 18 de diciembre de 2021.

‘...acompaña con la justicia y la equidad exigir a quien alega haber intervertido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo esta trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca’ (sentencia 018 del 15 de septiembre de 1983).

CASO CONCRETO

La acción principal

7. La prescripción adquisitiva invocada en el *sub-lite* es la extraordinaria, estando por tanto supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión. **b)** Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso. **c)** Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño. **d)** Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

7.1. Resulta incuestionable que el inmueble objeto de la pretensión no es de aquéllos que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedece a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4°, artículo 375 del C. G. del P.), por lo tanto, el primer requisito frente al inmueble pretendido en usucapión, se encuentra acreditado.

Y es que de las pruebas legal y oportunamente incorporadas, a saber, el certificado de tradición y libertad (fls.8 a 11, pdf. 01, cuaderno 1), la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (fl.7, *ibídem*), la certificación catastral (fl.12, *ídem*), el plano catastral (fl.130), indican que el predio poseído por el demandante, está identificado con la nomenclatura Calle 24 No. 5 – 77 Local Comercial, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-738154 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., además en el tipo de propiedad se precisó que es de carácter particular y privado (fl.12, *ib.*).

Además no se encuentra en el inventario de los bienes de la Unidad para la atención y reparación integral a las víctimas (pdf.11), en este tampoco se encuentra ubicado *distritos de riesgo, ni obras de adecuación de tierras* (pdf.21)

Por lo tanto, el primer requisito se halla acreditado, lo que impone la verificación de los demás.

7.2. Con relación al segundo requisito, esto es, que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso, se tiene que el inmueble objeto de usucapión, se encuentra identificado por sus linderos en la demanda, y corresponde al inmueble ubicado en la Calle 24 No. 5 – 77 Local Comercial identificado con folio de matrícula No. 50C-738154. Éstos se encuentran contenidos en el certificado de libertad y tradición pertinente, documento en donde se relaciona la siguiente descripción:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL EDIFICIO MARZORIO: AREA PRIVADA SOTANO. 22.94 MTS². AREA PRIVADA PRIMER PISO: 68.60 MTS². TOTAL UNIDAD 91.54 MTS². ALTURA LIBRE EN EL SOTANO: 2.70 MTS, Y 5.70 MTS, EN ZONA DE ESCALERA. ALTURA LIBRE EN EL PRIMER PISO: 3.20 MTS, USOS: SOTANO PARA DEPOSITO DE ARTICULOS VARIOS, LOCAL PRIMER PISO; PARA VENTA DE ARTICULOS VARIOS. LINDEROS: POR EL NORTE: EN 6.00 MTS, CON LA SUB-ESTACION, MUROS Y COLUMNAS COMUNES AL MEDIO. POR EL SUR: EN 4.70 MTS, CON TERRENOS SIN EXCAVAR Y COLUMNAS COMUNES Y MUROS AL MEDIO. EN 1.30 MTS, CON CUARTO DE TABLEROS MURO COMUN AL MEDIO. POR EL ORIENTE: EN 2.20 MTS, CON ZONA DE TABLEROS MURO COMUN AL MEDIO, EN 2.10 MTS, CON FOSO DE ASCENSOR Y TERRENOS SIN EXCAVAR, MURO COMUN AL MEDIO. OCCIDENTE: EN 4.30 MTS, CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE PROPIEDAD DEL DOCTOR ALFONSO LOPEZ PUMAREJO. POR EL NADIR: CON PLACA COMUN DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL SUELO O TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDO EL EDIFICIO. POR EL CENTE: EN PARTE CON PLACA COMUN DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL PRIMER PISO Y EN PARTE CON PLACA COMUN DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO. LINDEROS PRIMER PISO: POR EL NORTE: EN 2.00 MTS, CON PORCHE DE ACCESO MURO COMUN AL MEDIO, EN 6.20 MTS, CON LA CALLE 24 MURO COMUN AL MEDIO; EN 2.00 MTS Y EN 1.00 MTS CON VACIO SOBRE LA ESCALERA DE ACCESO AL SOTANO. POR EL SUR: EN LINEA QUEBRADA DE 0.20 MTS, 0.10 MTS, 1.50 MTS, 0.10 MTS, Y 0.30 MTS, CON EL ASCENSOR, MURO Y COLUMNAS COMUNES AL MEDIO Y CON COLUMNAS COMUNES. EN LINEA QUEBRADA DE 0.10 MTS, 2.80 MTS, 0.10 MTS, 0.30 MTS, 0.10 MTS, 1.80 MTS, Y 1.20 MTS, CON JARDIN CENTRAL (BIEN COMUN) Y CON EL BAÑO DE PORTERIA, MURO Y COLUMNAS COMUNES AL MEDIO Y CON COLUMNAS COMUNES, EN 2.00 MTS, Y 1.00 MTS, CON VACIO SOBRE SU PROPIA ESCALERA. POR EL ORIENTE: EN LINEA QUEBRADA DE 0.07 MTS, 0.10 MTS, 0.30 MTS, 0.10 MTS, 0.90 MTS, 4.40 MTS, CON PORCHE Y HALL DE ACCESO, MURO Y COLUMNAS COMUNES AL MEDIO Y CON COLUMNA COMUN, EN 1.00 MTS, 1.00 MTS, 1.00 MTS, CON VACIO SOBRE SU PROPIA ESCALERA, Y CON LA ESCALERA, EN 1.50 MTS, Y 0.10 MTS, CON ESCALERA GENERAL MURO COMUN AL MEDIO, EN 1.50 MTS, CON JARDIN CENTRAL (BIEN COMUN), MURO COMUN AL MEDIO. POR EL OCCIDENTE: EN LINEA QUEBRADA DE 0.07 MTS, 0.15 MTS, 0.30 MTS, 0.15 MTS, 4.30 MTS, 0.15 MTS, 0.30 MTS, 0.15 MTS, Y 1.50 MTS, CON PREDIOS DE PROPIEDAD QUE SON O FUERON DE ALFONSO LOPEZ PUMAREJO, MURO Y COLUMNAS COMUNES AL MEDIO Y CON COLUMNAS COMUN EN 1.00 MTS, CON VACIO SOBRE SU PROPIA ESCALERA. POR EL NADIR: CON PLACA COMUN DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL SOTANO EN PARTE Y EN PARTE CON TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDO EL EDIFICIO. POR EL CENTE: CON PLACA DE CONCRETO QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO. DEPENDENCIAS DEL SOTANO: ZONA DE DEPOSITO, ESCALERA DE ACCESO, DEPENDENCIAS DEL PRIMER PISO: ZONA DE VENTAS Y UN (1) BAÑO. PARAGRAFO: EN EL PRIMER PISO EXISTEN TRES COLUMNAS DE 0.30 MTS X 0.30 MTS, DE PROPIEDAD COMUN, CUYAS AREAS HAN SIDO DESCONOCIDAS DEL AREA PRIVADA. COEFICIENTE DE 6.13%.

COMPLEMENTACION:

Este guarda plena identidad con el que es objeto de posesión acorde a la inspección judicial, según fue objeto de verificación por este despacho y de lo que da cuenta la experticia rendida y aportada por la parte demandante (fl.158 a 169). El perito, en su oportunidad, luego de ser interrogado, concluyó que el predio objeto de experticia, coincide con el relacionado en la demanda (min. 4:12, doc. 89).

7.3. Con relación al tercer y cuarto punto², revisadas conjuntamente las demás pruebas decretadas y practicadas dentro del asunto, se observa que el demandante no cumple con los requisitos necesarios para acceder a sus pretensiones de pertenencia, por las siguientes razones:

Inicialmente debe decirse, que el demandante en los hechos de la demanda, precisó que ha tenido la posesión real y material del inmueble desde el 6 de abril de 1987; época desde la que ha ejercido actos de señor y dueño, sin reconocer un mejor derecho en persona alguna.

Sin embargo, los medios de convicción evidencian, específicamente el certificado de libertad y tradición del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-738154, desde el año de 1956 es de propiedad de la sociedad Marzorio Ltda (pdf.01, fls. 8 a 11), igualmente que aquella sociedad, mediante Escritura No. 2539 de 18 de abril de 1990 de la Notaria 5ª de Bogotá (pdf.01, fl.7), efectuó la adjudicación del dominio pleno sobre el citado predio exclusivamente a favor de la convocada, excluyendo de dicha calidad a la persona jurídica Rafael Montoya & CIA S. en C.

En ese punto debe destacarse, que según el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, al demandante Carlos Eduardo García Ramírez, mediante escritura pública No. 079 de 4 de febrero de 1977 inscrita el 13 de marzo de 1986 se le adjudicaron 19 cuotas; lo que quiere decir, que para el momento de la adjudicación exclusiva del inmueble a la sociedad, el demandante ya era socio de tal ente, por lo que, al ser socio,

² Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño; Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

dicha adjudicación necesariamente traduce la aceptación de que otro era el titular del derecho de propiedad, actitud que repulsa con la condición de poseedor material, así como la de asociado -según se anotó-.

Luego, es necesario que el aquí demandante compruebe que su posesión es propia y para sí, y no a favor de la sociedad o en ejercicio de su calidad de socio, por virtud de la cual se entiende inicialmente que se produce toda relación entre aquél y el bien en cuestión.

Con tal propósito obran contratos de arrendamiento que evidencian que el demandante Carlos Eduardo García Martínez arrendó el inmueble a Luis Alfonso González y César Augusto Salazar Castiblanco el 5 de julio de 2018. Y contrato de arrendamiento de explotación comercial del local en comento en el año 2017 (pdf.001, fl.143 a 145).

Así mismo, se comprobó que en el inmueble objeto de usucapión dio apertura a un establecimiento de comercio, el primero el 28 de noviembre de 1994 denominado Flamingo Road Gallery y el segundo, Amazonas Café de 1° de noviembre de 2018 (pdf.01, fls.57 a 67).

Adicionalmente, solicitó apoyo de las autoridades para el acompañamiento en un evento (pdf.001, 68), situación que sucedió en el año 2010. En el año 2013 la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá realizó una inspección en el inmueble y aquél fue quien la atendió (pdf.001, fl.75 a 86). Y aquél en el año 2017 y 2018 pagó derechos ante Sayco y Acinpro.

Ahora, demuestran las fotos que el inmueble fue remodelado en el año 2017 y equipado en el año 2018, pero tales instrumentos no acreditan quien realizó tales modificaciones; así mismo, acreditó que pagó los servicios públicos en los años 2016 al 2019. De igual forma comprobó que para el año 2017 pagó un plan de saneamiento ambiental.

Pero en sí, lo que puede acreditar de manera fehaciente e inequívoca la mutación de su calidad inicial de tenedor como socio a la de poseedor, es la confesión efectuada por la parte demandada en la contestación (art. 193 C. G. del P.), quien afirmó que, debido a la confianza depositada en él, aquél se apoderó a la fuerza del inmueble de forma violenta y de mala fe, pero ello sucedió el 13 de julio de 2019. Entonces, el elemento posesión se encuentra comprobado.

Respecto de la posesión del demandante y el tiempo de su ejecución, se tiene que los testigos no fueron contundentes para el éxito de las pretensiones. En efecto, William Montaña sostuvo que sabe que el actor ha tenido posesión del inmueble por más de 20 años porque constituyó el local comercial Flamingo Road, actuaba como dueño, disfrutó el predio, pagó servicios e impuestos, efectuaba reparaciones y lo arrendó, tanto así que él como abogado inició a su nombre un proceso de restitución de inmueble.

Por su parte, Juan Ibáñez atestó que tiene conocimiento de la posesión del demandante, pues ha trabajado para él, habiendo pintado y cambiado pisos del local, y elaborado elementos destinados allí, como una barra y

sillas. Precisó que en alguna oportunidad una señora se opuso a la relación del señor Carlos con el predio y fue a quitar candados en local.

La testigo Ximena Cortes, de su lado, afirmó que compró la posesión de un apartamento de propiedad de Carlos García, ubicado en el mismo edificio del local y que da fe de que el mismo inició allí un negocio de comidas desde el año 2015. Así mismo, adujo que no conoce la sociedad Marzorio, no conoce liquidador.

Cesar Salazar, finalmente, aseveró que Carlos García fue su socio en un restaurante y arrendador de él y Alfonso González respecto del local, por lo que cancelaban cánones. Contó que finalmente desistieron de negocio por el comportamiento agresivo del demandante y que ante esa situación averiguando con una persona del edificio, ubicaron a Rosario, hermana de aquél, quien junto con abogados les explicaron que el mismo no era dueño, sino la sociedad Marzorio e hicieron otro contrato de tenencia. Finalmente, aseguró que el actor pese a que inicialmente expresó ser dueño del predio, luego sostuvo que de él debía rendir cuentas a la sociedad.

La prueba testimonial no es suficiente para acreditar el ánimo posesorio, lo que se ratifica con el interrogatorio escuchado. Advierte el Despacho que el señor García Martínez fue claro en indicar que desde niño conocía el Edificio Marzorio – PH pues perteneció en vida a su padre, quien falleció once (11) años atrás, allí se ubicaba el local materia del pleito en el que funcionaba un negocio llamado “La Bodeguita de la Salle” (1:35:00, 1:39:00, doc. 99). No queda duda, que con dicha afirmación está reconociendo el dominio ajeno, al menos el de su progenitor mientras pervivió, lo que descarta de plano que con anterioridad a dicha data haya ejercido actos de señor y dueño.

Pues bien, se puso entredicho la condición en que ostentaba la posesión, es decir, si lo hacía para sí mismo o actuando como miembro de la sociedad, y para resolver el cuestionamiento, la declaración por él rendida se valoró en conjunto de cara a las demás probanzas practicadas y bajo las reglas de la sana critica (art. 176 del C. G. del P.).

En efecto, inicialmente manifestó que llegó al local tras hallarlo completamente abandonado, con las puertas abiertas, con amenaza de ruina, colmado de escombros y al acecho de habitantes de calle, optó por salvaguardarlo, le cambió las guardas y lo recuperó, al indagar la razón de este proceder, señaló que lo hizo como socio de la sociedad (min. 34:34) porque asumió el sentido de pertenencia que le inculcó su familia. (min. 37:40)

La poca seguridad en responder los cuestionamientos que le fueron formulados, evidenciaron contradicciones de su dicho, reconociendo y luego negando la misma situación, como cuando dijo que no sabía quién era el propietario del inmueble, pese a que otrora admitió que pertenecía a la sociedad (min 59:22), así como las respuestas evasivas que brindó redundado en información no indagada, forzando la conducción del tema y las negativas que no pudo sustentar, siendo señal clara de una conducta

inconsistente e indicio que afecta su credibilidad en punto del señorío de hecho que dijo ejercer.

Nótese como en su declaración confesó en varias oportunidades que actuaba como socio que velaba por sus intereses en Marzorio Ltda, porque asista a las reuniones que se convocaban, como a la de 13 de marzo en donde suscribió acta (min 1:20:00), al requerir por escrito a los arrendatarios Luis Alfonso González y Cesar Augusto Salazar, se presentó como “*socio mayoritario*” porque a él corresponde el 32% de las cuotas sociales (min 1:50:00, 1:33:00), también dijo que cambió las guardas para defender los intereses de la sociedad Marzorio, porque era de su familia, a quien guarda su sentido de pertenencia (30:38).

En ningún momento cuestionó que no fuera socio, por el contrario, con convicción siempre abogó por las participaciones que le corresponden dentro de la entidad y que reclama como socio mayoritario, de la que se desprende también, el título sobre el local comercial que conforma el patrimonio y cuyo ejercicio, debe entenderse lo ostenta de manera mancomunada con los demás asociados, o en todo caso, a nombre de una persona jurídica diferente a los mismos (art. 98 C. Co.).

Y es que, si algún momento adujo que la posesión la ejercía por cuenta propia, observa el despacho que la conducta allí encuadrada no gozaba de connotación suficiente para lograr la interversión del título y pasar de mero tenedor a poseedor, por cuanto ese ánimo lo desplegó con ocultamiento y en la clandestinidad (35:44), sin manifestarlo a los otros asociados o exteriorizar el verdadero acto de rebeldía contra la sociedad, ya que para que ello ocurra se requiere negar el derecho del propietario de forma pública, abierta y franca.

Tan refundida estaba su calidad como señor y dueño, que a quienes les arrendó inmueble no le cancelaban los servicios públicos ni los cánones de arrendamiento, y ante su reclamo para que le restituyeran el bien (min 47:46), se lo negaron y decidieron entregarlo a la sociedad Marzorio.

Igualmente, su hermana María del Rosario García, liquidadora de la sociedad, negó la condición de poseedor del actor, en palabras suyas, él no se mostró como tal, pues siempre actuó a nombre de la sociedad (min 1:53) y sólo hasta el 2018 fue cuando aquél empezó a adoptar una conducta contraria a los intereses de la persona jurídica, por lo cual en reunión de socios le reclamaron cuentas de los inmuebles que pertenecían Edificio Marzorino – PH y ante la negativa, fue designada ella como representante con el propósito de recuperar los bienes (4:14, doc. 100)

Adujó que, en el año 2019 los arrendatarios le hicieron entrega voluntaria del local, pero a los 3 días el señor Carlos García se lo tomó a la fuerza, rompiendo los candados y cambiándolos, momento en que se declaró en completa rebeldía, cortó todo contacto con los asociados y a ella la amenazó (fl. 219, pdf 001, c. 2), vetó el ingreso e incluso cerró un tubo madre que alimentaba a la copropiedad con el servicio de acueducto (min. 16:43).

Acorde con ese panorama, se resolverán las excepciones denominadas (i) inexistencia de los elementos legales necesarios para declarar la prescripción extraordinaria de dominio en la que se alegó que además de que de mala fe y de forma violenta el demandante ejerce la posesión desde el 13 de julio de 2019 (fls. 152-154, pdf 001, c. 2), por lo que no le alcanza el tiempo para adquirir por prescripción el inmueble en comento. Y que además su posesión no ha sido ininterrumpida como quiera que el 9 de julio de 2019 es la sociedad convocada la que alquila el inmueble.

Prueba de lo dicho se encuentra en el documento visible en pdf. 52, fl. 50, en el que los arrendatarios César Augusto Salazar Castiblanco y Luis Alfonso González, el 13 de febrero de 2019 reconocieron como propietaria a la sociedad demandada y se comprometen a pagar los cánones adeudados a su favor; documento que no fue tachado de falso. De igual forma obsérvese, que el 10 de julio de 2019, es la sociedad Marzorio Ltda, quien arrendó el inmueble a Alimento O.T.B. S.A.S.

Ahora el documento visible a folio 114, no aporta en nada para zanjar la posesión del demandante; como tampoco la denuncia formulada en contra del aquí demandante, dado que no revela nada sobre ella.

Luego lo que queda claro, es que el demandante no tiene el tiempo para adquirir por prescripción, atendida la data de radicación de su demanda, en diciembre 16 de 2019 (pdf. 001 fl. 193).

La demanda de reconvención

5. El artículo 946 del C. C., define la reivindicación o acción de dominio como aquella que *“tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*. La fuente de esta acción es el dominio, consagrado en nuestro derecho positivo como *“el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”*³, derecho real por excelencia que constitucionalmente tiene una función social⁴ que se traduce en la primacía del interés público sobre el particular.

Conforme con la jurisprudencia y la doctrina son cuatro los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, a saber: **a)** que el demandante sea el titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda, **b)** que se trate de una cosa singular o de una cuota determinada de cosa singular, **c)** que haya identidad entre lo poseído y lo pretendido y, **d)** que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.

Al respecto obsérvese la siguiente cita de jurisprudencia:

“Por sabido se tiene que, al tenor del artículo 946 del Código Civil, la reivindicatoria es la acción de naturaleza real consagrada a favor del propietario de un bien para obtener la posesión, de la cual está desprovisto.

³ Artículo 669 del Código Civil

⁴ Artículo 58 Constitución Política de Colombia.

De allí que tanto la doctrina como la jurisprudencia han extractado como sus elementos axiológicos: 1) el derecho de dominio en el demandante, 2) la posesión del demandado, 3) la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular⁵.

De producirse la reivindicación, deberá tenerse en cuenta:

“(...) en materia de frutos, por regla general, se disponga que mientras el poseedor de mala fe se encuentra obligado a restituir los naturales y civiles de la cosa, incluyendo los percibidos -fructus percepti- y “los que el dueño hubiera podido percibir con mediana diligencia y actividad”, o, en su caso, “el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción”, el poseedor de buena fe, por su parte, no está obligado a la restitución de los frutos percibidos “antes de la C.I.J.J. Exp. 5519. 18 contestación de la demanda”, sino únicamente de los que se perciban a partir del pronunciamiento que, válida y oportunamente, realice al libelo generador del proceso (ex post), como expresamente se consagra en el inciso 3o. del artículo 964 del Código Civil.(...)”

B. De otra parte, como lo ha señalado la Corte, también es necesario tener presente en punto tocante con las prestaciones mutuas, las especies -o tipología- de mejoras, esto es, si fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización “la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le incrementan “su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca C.I.J.J. Exp. 5519. 19 fomentar”; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluptuarias, así llamadas porque obedecen “a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica” (CCXLIII, pág., 278). Y esta clasificación trimembre -en lo esencial, legado del Derecho Romano (Digesto, 50, 16)- es de capital importancia, pues aunque al abono de las necesarias tienen derecho todos los poseedores, sean de buena o de mala fe (art. 965 C.C.), “a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución”, respecto de las útiles sólo los poseedores de buena fe tienen derecho al reconocimiento de las efectuadas “antes de contestarse la demanda”, pudiendo el obligado a reconocerlas elegir entre el valor de la mejora para la misma época referida, o el mayor valor de la cosa en dicho tiempo, toda vez que las ejecutadas con posterioridad -lo que también se predica para las hechas en cualquier tiempo por el poseedor de mala fe-, solamente dan derecho a retirarlas (ius tollendi), siempre que la cosa no sufra detrimento y que el propietario rehuse pagar el precio de los materiales una vez separados (art. 966 ib.), derecho éste que igualmente se concede al poseedor vencido respecto de las mejoras suntuarias (art. 967 ib.)”⁶.

⁵ Corte Suprema de Justicia. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Sentencia SC1833 de 29 de julio de 2022

En el asunto bajo estudio se encuentra acreditada la singularidad del objeto materia de demanda y la coincidencia entre lo poseído y lo pretendido; en efecto la actora lo individualiza mediante la descripción de sus linderos, los cuales ya se relacionaron en esta providencia.

De igual forma, se acreditó que la sociedad demandante en reivindicación Marzorio Ltda en Liquidación, es la propietaria inscrita del predio objeto de la acción (fls.232 a 236, pdf.001, cd.2).

Finalmente se reitera, que si bien es cierto el señor Carlos Eduardo García Martínez ingresó al predio en su calidad de miembro de la sociedad demandada, no lo es menos que luego intervirtió su título de socio tenedor por el de poseedor material, repeliendo dominio ajeno, lo que lo habilita para resistir las pretensiones.

En este orden de ideas, estructurados los elementos establecidos en los artículos 946 a 952 del Código Civil, debe abrirse paso la pretensión reivindicatoria, sin que a ello se opongan las excepciones propuestas bajo la denominación de *"prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y extraordinaria de dominio"*, por los motivos expuestos previamente.

Tampoco la defensa de *"temeridad y mala fe"* como quiera que no se comprobó que el actuar de la sociedad respecto de los arrendatarios César Augusto y Luis Alfonso hubiese sido fraudulenta, sino más bien respaldada en su derecho de dominio inscrito. Y respecto de la *"nulidad absoluta y falta de legitimación en la causa por activa"* debe decirse que la señora María del Rosario García Martínez aparece registrada como liquidadora, no siendo este el escenario para discutir las vicisitudes relativas a su elección.

Así las cosas, se ordenará que el demandado restituya el inmueble.

7. En lo tocante a los frutos, la sociedad convocada tiene derecho a que se le restituyan los que hubieren sido percibidos y los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, a partir de 13 de julio de 2019, época desde la cual el demandado en reconvención ejerce la posesión de mala fe sobre el bien y desde la que se reclama la prestación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 964 del C.C., toda vez que el citado sabía y era consciente que el inmueble por él ocupado era de la demandante Marzorio Ltda. en Liquidación, pues como quedó probado fue en ese momento en que ingresó con violencia al inmueble, violó la seguridad y cambió los cerrojos.

Por lo tanto, a sabiendas de que el señor Carlos sabía que el local tenía un titular de dominio no le estaba permitido ingresar a ocupar el local ubicado en el edificio ubicado en la Calle 24 No. 5 – 77 de Bogotá bajo supuestos de hecho, ambiguos y sin sustento legal creía tener sobre el bien de la sociedad, debían haber incoado las acciones jurídicas pertinentes y no arrogarse por vías de hecho la posesión del bien.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Ponente Carlos Ignacio Jaramillo. Agosto 18 de 2000, ref. 5519.

Esas disertaciones permiten concluir, entonces, que el demandado en reconvencción es poseedor de mala fe y por lo tanto está obligado no sólo al pago de los frutos percibidos sino también de aquellos que se hubieren podido producir con mediana inteligencia, a voces del citado precepto legal.

Bajo esa óptica, la condena por los frutos se calculará tomando en cuenta como referencia el valor pactado en el contrato celebrado con Alimento Otb S.A.S. (pdf. 148) y el tasado en el dictamen pericial (pdf. 105) el cual no fue cuestionado en los términos del art. 228 del C.G. del P. y; por tanto, de la reputa pleno valor probatorio para el esclarecimiento de este tópico:

Entonces, 17 días de julio, 30 de agosto y 30 de octubre de 2019 (aunque solo se pactaran unos días en sana lógica el valor del mes sería equivalente), el mes equivalía a \$2.000.000 para un total de \$5.133.333,33.

A partir de noviembre de 2019, tenemos (para el primer recuadro, el valor total arrojado restando julio a octubre, es de \$26.654.936):

AÑO	IPC + 3	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
Jul-19	7.09	\$ 3,331,867.00	\$ 39,982,404.00
Aug-19		\$ 3,331,867.00	
Sep-19		\$ 3,331,867.00	
Oct-19		\$ 3,331,867.00	
Nov-19		\$ 3,331,867.00	
Dec-19		\$ 3,331,867.00	
Jan-20		\$ 3,331,867.00	
Feb-20		\$ 3,331,867.00	
Mar-20		\$ 3,331,867.00	
Apr-20		\$ 3,331,867.00	
May-20		\$ 3,331,867.00	
Jun-20		\$ 3,331,867.00	
Jul-20	6.8	\$ 3,558,433.96	\$ 42,701,207.47
Aug-20		\$ 3,558,433.96	
Sep-20		\$ 3,558,433.96	
Oct-20		\$ 3,558,433.96	
Nov-20		\$ 3,558,433.96	
Dec-20		\$ 3,558,433.96	
Jan-21		\$ 3,558,433.96	
Feb-21		\$ 3,558,433.96	
Mar-21		\$ 3,558,433.96	
Apr-21		\$ 3,558,433.96	
May-21		\$ 3,558,433.96	
Jun-21		\$ 3,558,433.96	
Jul-21	4.61	\$ 3,722,477.77	\$ 44,669,733.19
Aug-21		\$ 3,722,477.77	
Sep-21		\$ 3,722,477.77	
Oct-21		\$ 3,722,477.77	
Nov-21		\$ 3,722,477.77	
Dec-21		\$ 3,722,477.77	
Jan-22		\$ 3,722,477.77	
Feb-22		\$ 3,722,477.77	
Mar-22		\$ 3,722,477.77	
Apr-22		\$ 3,722,477.77	
May-22		\$ 3,722,477.77	
Jun-22		\$ 3,722,477.77	
Jul-22	8.62	\$ 4,043,355.35	\$ 48,520,264.25
Aug-22		\$ 4,043,355.35	
Sep-22		\$ 4,043,355.35	
Oct-22		\$ 4,043,355.35	
Nov-22		\$ 4,043,355.35	
Dec-22		\$ 4,043,355.35	
Jan-23		\$ 4,043,355.35	
Feb-23		\$ 4,043,355.35	
Mar-23		\$ 4,043,355.35	
Apr-23		\$ 4,043,355.35	
May-23		\$ 4,043,355.35	
Jun-23		\$ 4,043,355.35	
Jul-23	16.12	\$ 4,695,144.23	\$ 9,390,288.46
Aug-23		\$ 4,695,144.23	

Deben añadirse septiembre, octubre, noviembre y 19 días de diciembre, que se sujetarían a la misma cuantía mensual, y arrojarían un valor adicional del \$17.059.024,03.

En suma, si se calculan los frutos entre el 13 de julio de 2019 a diciembre 18 de 2013, el monto a restituir por ese concepto sería de \$177.069.762,7M/cte, luego, con posterioridad a esta fecha última fecha los frutos se siguen causando de periódicamente utilizando la fórmula de la experticia, hasta cuando se restituya el inmueble, y su pago deberá realizarse una vez cobre ejecutoria esta providencia, data a partir de la cual se causarán intereses a la tasa del 6% anual.

8. Finalmente, en lo que respecta a las mejoras útiles invertidas por el actor y poseedor estimado como de mala fe, no habrá reconocimiento a la compensación económica de acuerdo con el art. 966 del C.C.; no obstante, podrá retirar obras que realizó sobre el inmueble, siempre que no cause detrimento al bien y la propietaria no este presta a reconocerle el valor de los materiales después de separados.

Respecto de las mejoras necesarias (art. 965 ib), el peritaje obrante en pdf. 84 resulta insuficiente para emitir un pronunciamiento, pues no las individualiza, así como tampoco pone de presente el soporte para hacer los cálculos allí indicados, esto es, con base en qué se estableció el costo de material, mano de obra y de más, mucho menos sobre la imperiosidad de su realización.

9. La condena en costas de esta instancia estará a cargo de la parte demandada en reivindicación y demandante en pertenencia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, RESUELVE:

1. DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN denominada “inexistencia de los elementos legales necesarios para declarar la prescripción extraordinaria de dominio”.

2. NEGAR las pretensiones de la demanda principal.

3. DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES denominadas “*prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y extraordinaria de dominio*”, “*temeridad y mala fe*” y “*nulidad absoluta y falta de legitimación en la causa por activa*”.

4. CONDENAR al demandado en reconvención Carlos Eduardo García Martínez a restituirle a la sociedad Marzorio Ltda. en Liquidación el inmueble identificado con la nomenclatura Calle 24 No. 5 – 77 Local Comercial, registrado con matrícula 50C-738154 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., en el término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

5. CONDENAR a Carlos Eduardo García Martínez a pagar a Marzorio Ltda. en Liquidación la suma de \$177.069.762,7M/cte, a título de

frutos civiles causados entre el 13 de julio de 2023 al 18 de diciembre de 2023. Estos frutos se seguirán liquidando de la manera indicada en la parte motiva hasta cuando se restituya el inmueble y su pago deberá realizarse una vez cobre ejecutoria esta providencia, data a partir de la cual se causarán intereses a la tasa del 6% anual.

6. RECONOCER al demandado en la acción reivindicatoria la facultad de retirar las mejoras útiles que realizó al local comercial, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia, y con fundamento en el artículo 966 del C.C.

7. CONDENAR en costas al demandante inicial y demandado en reconvención. Por secretaría practíquese la liquidación. Se fija como agencias en derecho la suma de \$7.500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
JUEZA