

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

**JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

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

Proceso: **Ejecutivo**  
Radicación: **11001-31-03-025-2018-00237-00**  
Demandante: **Asociación Comunal Urbanización Sindamanoy**  
Demandados: **Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Sindamanoy Lote A4 Fidubogotá S.A.**

**ASUNTO**

El Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá profiere sentencia en el proceso ejecutivo, promovido por la Asociación Comunal Urbanización Sindamanoy contra Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Sindamanoy Lote A4 Fidubogotá S.A, previo el siguiente estudio.

**ANTECEDENTES**

**1. Pretensiones<sup>1</sup>.**

Por conducto de apoderado judicial, debidamente constituido, el demandante solicitó, en esencia, que se impartiera orden de pago en contra de la sociedad ejecutada por concepto de cuotas de administración causadas y no pagadas entre el mes de noviembre de 2014 y julio de 2017, más los intereses moratorios sobre cada una de las cuotas de administración antes descritas desde la fecha en que se hicieron exigibles cada una de ellas y hasta cuando se verifique su pago; así mismo por las cuotas que en el curso del proceso se sigan causando y hasta cuando se satisfagan las pretensiones.

**2. Fundamento fáctico.**

Las anteriores pretensiones tuvieron soporte, en resumen, en los siguientes hechos:

Mediante escritura pública No. 644 del 26 de mayo de 1993 otorgada en la Notaría Única de Chía se protocolizó el reglamento de administración de las zonas comunes

---

<sup>1</sup> Resumen tomado del escrito aportado para subsanar la demanda (fls. 68-72, Cdo.1 físico).

y los estatutos de la Asociación Comunal de la Urbanización Sindamanoy, con fines de someterse a los parámetros de la propiedad horizontal.

Dicho reglamento fue inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20263285, el cual corresponde al Lote Zona A4, cuya propiedad está en cabeza de la sociedad fiduciaria aquí ejecutada, según se extrae del certificado de tradición y libertad respectivo, por tanto, es deudora de las expensas comunes de administración, tal y como lo prevé el art. 29 de la Ley 675 de 2001.

Las cuotas de administración causadas y no pagadas por la sociedad ejecutada fueron aprobadas mediante reuniones celebradas por la Asamblea General de Copropietarios.

### **3. Sinopsis de su desarrollo procesal.**

**3.1.** Previa inadmisión, mediante auto del 29 de junio de 2018, este juzgado profirió mandamiento de pago por las sumas de dinero reclamadas en la demanda y se ordenó la notificación del extremo pasivo, en la forma prevista en los artículos 291 y siguientes del C.G del P.

**3.2.** Posteriormente, el demandante reformó la demanda, en el sentido de excluir como parte pasiva de la acción a Inversiones El Ñuque S.A., y modificó en tal sentido los hechos 4 y 5 de la demanda. En tal virtud, en auto del 9 de diciembre de 2019 se admitió dicha reforma precisando que la acción ejecutiva se dirige únicamente en contra de la Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Sindamanoy Lote A4 Fidubogotá S.A.

**3.3.** Notificada de dicha providencia la sociedad ejecutada<sup>2</sup>, por conducto de su vocero judicial, contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito denominadas “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*inexistencia de título ejecutivo y de una obligación clara y exigible*”, “*prescripción de cuotas*” y “*Excepciones genéricas*”, las cuales serán objeto de estudio por parte de este Estrado Judicial.

A su turno, la parte demandante describió en tiempo el traslado de las excepciones de mérito formuladas por la pasiva (fls. 83 a 87 cdo. 1).

### **CONSIDERACIONES**

---

<sup>2</sup> La sociedad ejecutada se notificó por aviso judicial (fl 27 al 40, Cdo1 físico), por tanto, el mandamiento ejecutivo cobró firmeza tras resolverse el recurso de apelación mediante auto del 4 de mayo de 2020 proferido por el Tribunal Superior de Bogotá (fl.3 Cdo.3 físico).

---

**1. Presupuestos procesales.** Los denominados presupuestos procesales necesarios para resolver de fondo este litigio, se hallan presentes, y, además, no se observa ningún vicio de índole procesal que pueda invalidar lo actuado, por lo que procede emitir la correspondiente sentencia en el asunto.

## **2. Planteamiento del problema jurídico a resolver.**

En virtud de lo expresado determinará el juzgado, en primer lugar, si en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva. En caso positivo, si el mismo operó con respecto a la totalidad de las obligaciones demandadas o, de prosperar parcialmente, definir si la ejecución debe o no seguirse en la forma dispuesta en el mandamiento de pago; en segundo lugar, definir si se encuentran probadas las excepciones de mérito tituladas “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*inexistencia de título ejecutivo y de una obligación clara y exigible*” y “*Excepción genérica*” propuestas por la parte ejecutada con fines de enervar las pretensiones de pago de la demanda.

## **3. Caso concreto**

Liminarmente, el juzgado debe precisar que el proceso ejecutivo tiene por finalidad obtener la plena satisfacción de una prestación u obligación a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado; se trata, como lo han definido los doctrinantes de una pretensión cierta pero insatisfecha, que se caracteriza porque no se agota sino con el pago total de la obligación, la cual tiene como características, ser clara, expresa y exigible, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 422 del C.G.P

Por su parte, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece lo relativo al procedimiento ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración tanto ordinarias, como extraordinarias, indicando que:

*“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*”

---

*La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley”. – subrayado por el juzgado-*

En consonancia con lo anterior, el art. 29 de la referida Ley 675, señala que:

*“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado (...)”.*

Bajo esas premisas, para el juzgado no cabe duda de que, el documento báculo de la acción ejecutiva – certificación de deuda del 26 de julio de 2017, emitida por el representante legal de la Copropiedad demandante- constituye un verdadero título ejecutivo, pues de él se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles, de conformidad con lo establecido en el art. 422 del C.G. del P., en concordancia con la Ley 675 de 2001.

#### **-Excepción de prescripción de la acción ejecutiva.**

Así pues, la primera excepción de mérito a resolver será entonces la que denominó la ejecutada como prescripción de cuotas, efecto por el cual, resulta pertinente traer a colación el art. 2512 del C.C.<sup>3</sup>, el cual señala que es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos por su no ejercicio o de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas, durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales.

Por lo tanto, según la norma en mención, la prescripción a más de ser uno de los modos de adquirir el dominio y los demás derechos reales, es igualmente un medio para extinguir los derechos ajenos. La primera, se denomina prescripción adquisitiva o usucapión en contraposición a la segunda que, es extintiva o liberatoria.

Para que ésta última opere, deben concurrir varios factores: transcurso del tiempo e inacción del acreedor. Por lo demás, debe ser expresamente alegada y no haber concurrido alguna de las causales de suspensión o interrupción. Es claro además

---

<sup>3</sup> ARTICULO 2512. <DEFINICION DE PRESCRIPCION>. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

que al tenor del artículo 2513 del Código Civil<sup>4</sup>, en concordancia con el artículo 282 del C. G.P.<sup>5</sup>, la citada figura extintiva no puede reconocerse de oficio; quien quiera aprovecharse de ella, debe alegarla.

Frente a las obligaciones relativas a cuotas de administración ya sean ordinarias o extraordinarias, por tratarse de un título ejecutivo, prescriben luego de 5 años contados desde la fecha en que se venció la obligación, de conformidad con el art. 2536 del código civil.

Tal fenómeno, en razón a su naturaleza, admite interrupción, ya sea natural o civil, en el primer caso, por el hecho de reconocer el deudor la obligación en forma expresa o tácita (artículo 2539 *Ibíd*em); en el segundo, por *“la presentación de la demanda (...), siempre que el auto admisorio de aquella, o el del mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado”* (artículo 94 del Código General del Proceso).

Del estudio del plenario, pronto se advierte que, entre la fecha de vencimiento de las cuotas de administración de noviembre de 2014 a julio de 2017, y la fecha de presentación de la demanda – 03 de mayo de 2018-, transcurrió un lapso inferior a los cinco años, por lo cual no se configuró el fenómeno prescriptivo.

En todo caso, la presentación de la demanda tuvo la virtud de interrumpir dicho término, puesto que, el auto de apremio se puso en conocimiento del ejecutante el 3 de julio de 2018, mientras que, la sociedad ejecutada fue intimada por aviso judicial el día 22 de mayo de 2019, surtiéndose dicha notificación al día siguiente al de su entrega -23 de mayo de 2019-, es decir, dentro del año que prevé el art. 94 *ibídem*. Situación que innegablemente conduce a denegar la presente exceptiva.

---

<sup>44</sup> ARTICULO 2513. <NECESIDAD DE ALEGAR LA PRESCRIPCION>. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.

<Inciso adicionado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”

<sup>45</sup> ARTÍCULO 282 CGP. RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES. Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. i el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia. Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.”

---

**-Excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, Inexistencia de Título Ejecutivo y de una obligación clara y exigible.**

Los citados medios exceptivos se estudiarán de forma conjunta por cuanto se sustentan en los mismos argumentos de hecho y derecho.

Como sustento de dicha excepción, refiere el ejecutado que, en la Escritura Pública No. 644 del 26 de mayo de 1993 otorgada en la Notaria Única de Chía, no se incluyó el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20263285, por lo cual, no puede pregonarse que el mismo haga parte de la copropiedad demandante, y, por tanto, no estaría en la obligación legal de contribuir al pago de las expensas comunes de administración que aquí se persiguen.

Y si bien, en la anotación No.1 del referido folio inmobiliario aparece inscrita la referida escritura pública, ello no es suficiente para adjudicar a la demandada el carácter de deudor frente a la copropiedad, pues en todo caso, el folio de matrícula inmobiliaria debía aparecer de forma clara e inequívoca en el documento de constitución de la propiedad horizontal o en posteriores que la adicionen o modifiquen, lo cual brilla por su ausencia. Contraviniéndose así lo preceptuado por el art. 5 de la Ley 675 de 2001.

De otra parte, sostuvo que el inmueble en mención no está construido, ni utiliza el servicio de acueducto, ni otras redes de servicios públicos, así como tampoco se beneficia de las zonas comunes de la copropiedad demandante, pues tan solo utiliza la vía de acceso, lo cual es una mera servidumbre, por tanto, no se acreditan las circunstancias fácticas que acrediten la causación de las expensas que aquí se endilgan al propietario del bien.

Bajo esa perspectiva, adujo que la certificación de deuda objeto de recaudo, no puede tenerse como título ejecutivo, pues la misma se soporta en el cobro de unas expensas comunes de administración que no se acreditaron en el *sub lite*, dado que el inmueble del cual se sirve no pertenece a dicha copropiedad, lo que deslegitima el ejercicio de la acción ejecutiva en contra de su propietario. Ello, porque el art. 78 de la referida Ley 675, señala que el pago de dichas expensas está a cargo únicamente de los propietarios de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, lo que no se configura en el presente asunto, incumpliendo a su juicio las exigencias de claridad y exigibilidad que demanda el art. 422 del C.G del P.

En réplica, el extremo ejecutante refirió que, al encontrarse debidamente registrada la Escritura Pública No. 644 del 26 de mayo de 1993, en el folio de matrícula

---

inmobiliaria 50N- 20263285, se acredita fehacientemente que el mismo hace parte de la copropiedad ejecutante.

En todo caso, la censura que atribuye el demandado al acto de constitución de la propiedad horizontal no tiene cabida en esta clase de asuntos, pues para tal fin el legislador diseñó el procedimiento abreviado de impugnación de las decisiones de asamblea, escenario donde deberán zanjarse ese tipo de controversias.

Frente al argumento atinente a la falta de uso de las zonas comunes, y demás servicios públicos de la propiedad horizontal, sostuvo que, esa circunstancia por sí misma no exime al demandado de contribuir con las expensas comunes, pues así lo previó el parágrafo 2° del art. 29 de la Ley 675 de 2001.

Por tanto, la legitimación del demandado está acreditada con la relación jurídica que éste tiene frente al inmueble que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, al haber adquirido la propiedad a título de beneficio de fiducia mercantil, tal y como emerge de la anotación No. 7 del certificado de tradición y libertad respectivo.

En ese sentido y, al acreditarse la legitimación por pasiva del demandado, la certificación de deuda presta mérito ejecutivo, por cuanto reúne todos y cada uno de los requisitos que demanda el art. 48 de la Ley 675, concordante con el art. 422 del C.G. del P. En consecuencia, los medios defensivos promovidos por el demandado no tienen vocación de prosperidad.

En aras de desatar dichas excepciones, sea lo primero precisar que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha indicado que la legitimación en la causa es *“un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente la cual se puede exigir la obligación correlativa”*<sup>6</sup>

Bajo esa premisa, fluye palmario que la legitimación en la causa se encuentra en consonancia con la norma sustancial; así resulta posible definir la legitimación en la causa por pasiva como la capacidad jurídica y procesal de la parte demandada para comparecer a juicio, es decir, la parte demandada debe ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir, oponerse o contradecir una o varias pretensiones del demandante, por ser sujeto de la relación jurídica sustancial, esto es, haber sido parte de la relación material que dio lugar al litigio.

---

<sup>6</sup> Azula Camacho Jaime, Manual de Derecho Procesal, Tomo I, Teoría General del Proceso, Pg.320, Undécima edición, Editorial Temis, 2019.

---

Descendiendo al caso de marras, y analizadas las pruebas obrantes en el expediente, observa este Despacho judicial que las excepciones denominadas: falta de legitimación en la causa por pasiva, inexistencia de título ejecutivo y de una obligación clara y exigible, éstas dos últimas guardan plena correspondencia con los argumentos de la primera, están llamadas al fracaso por las razones que a continuación se exponen.

El administrador de la Asociación Comunal Urbanización Sindamanoy, emitió el 26 de julio de 2017 certificación de deuda en contra de la Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera del Patrimonio Autónomo Sindamanoy Lote A-4 Fidubogotá S.A., en calidad de propietario o tenedor del inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20263285, por concepto de las expensas necesarias de administración causadas y no pagadas desde el mes de noviembre de 2014.

Por su parte, la entidad ejecutada allegó el certificado de tradición y libertad del citado inmueble, donde se colige que, en efecto, la misma ostenta la titularidad del derecho real de dominio sobre el citado inmueble, conforme se desprende de la anotación No. 007. Lo cual evidencia claramente que existe una relación jurídica entre la sociedad ejecutada y el inmueble sobre el cual se causaron las expensas de administración.

Ahora bien, como lo aquí discutido no es la calidad de propietario que ostenta la sociedad ejecutada, sino la pertenencia de dicho inmueble al régimen de propiedad horizontal, por cuanto no se incluyó su folio de matrícula inmobiliaria en la escritura pública No. 644 del 26 de mayo de 1993 otorgada en la Notaria Única de Chía, por el cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal.

No obstante, dicha circunstancia por sí misma no resulta suficiente para predicar que el mismo no está sujeto al régimen de propiedad horizontal y por ende, relevado del pago de las expensas comunes de administración que aquí se persiguen, pues si vemos en la anotación No. 1 del aludido folio de matrícula inmobiliaria se encuentra debidamente registrada dicha escritura pública, sin que la misma haya sido anulada por alguna autoridad judicial, lo que a juicio de este juzgador resulta absolutamente vinculante para el propietario demandado, pues es a partir de su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos que dicho acto se hizo oponible a terceros.

En todo caso, se precisa al extremo actor que, la discusión aquí planteada, sobre la validez de dicho acto por la presunta omisión de las exigencias legales previstas para su constitución, entre estas, la de identificar los folios de matrícula inmobiliaria

---

de los bienes que conformaran la copropiedad, resulta ser ajena a esta clase de asuntos. Por tanto, si lo considera pertinente, deberá incoar un proceso de naturaleza declarativa para que sea el juez competente quien determine si en efecto dicho acto adolece de algún vicio, con la consecuente cancelación de la anotación respectiva.

De lo contrario, no corresponde a este juzgador presumir que dicha inscripción sea contraria a la realidad, por lo cual, hasta tanto no medie una decisión judicial en tal sentido, no resulta excusable que el demandado bajo esa premisa se desprenda del pago de las expensas comunes de administración.

Dicha obligación emerge de la calidad de propietario que ostenta la entidad demandada sobre el inmueble identificado folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20263285, el cual se haya sometido al régimen de propiedad horizontal, según se advierte de la anotación No. 1 del certificado de tradición y libertad.

Por lo expuesto, queda desvirtuada la configuración de la exceptiva de falta de legitimación en la causa por pasiva, pues quedó plenamente acreditado el vínculo legal existente entre la sociedad demandada y el inmueble del cual se persigue el cobro de las expensas de administración, amén de que el mismo se haya sometido al régimen de propiedad horizontal reglado en la Escritura Pública No. 644 del 26 de mayo de 1993 otorgada en la Notaria Única de Chía.

Ahora, frente al argumento consistente en que no se causaron las expensas de administración que aquí se ejecutan, por cuanto el inmueble no se encuentra construido, ni se ha hecho uso de los bienes comunes de la copropiedad, debe decirse que, el mismo luce desacertado en la medida que, el parágrafo 2° del art. 29 de la Ley 675 de 2001, señala que: *“La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común”*, lo que significa que, independientemente de que se disfrute o no los bienes comunes de la copropiedad, ello no releva al propietario o tenedor de su pago.

Con lo expuesto, se concluye que, la certificación de deuda báculo de la presente ejecución no adolece de ningún vicio que pueda dejar sin sustentó las pretensiones de pago del demandante, pues la misma se dirigió en contra del propietario del inmueble en mención, quien es el responsable de contribuir con el pago de las expensas de administración, según lo prevé el art. 29 de la citada normatividad. Además de contener una obligación clara, expresa y exigible conforme lo demanda el art. 422 del C.G. del P.

---

Finalmente, en cuanto a la excepción genérica, del estudio efectuado por el juzgado al interior de las presentes diligencias no se encuentran hechos configurativos de una excepción de este linaje, pues i) sobresalen los presupuestos procesales; ii) el título base de la acción reúne a cabalidad los requisitos legales y no fue tachado o redargüido de forma alguna y, iii) no aflora prueba alguna que la demandada haya satisfecho la obligación que se intenta ejecutar, razones por las cuales se negará el medio exceptivo propuesto.

Por todo lo expuesto y ante la ausencia de prosperidad de las excepciones de fondo propuestas, y no encontrándose ninguna defensa que deba declararse en forma oficiosa, el Juzgado ordenará seguir adelante con la ejecución, tal y como se proveerá en la parte resolutive de esta sentencia.

### DECISIÓN

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

### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito tituladas “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*inexistencia de título ejecutivo y de una obligación clara y exigible*” y “*Excepción genérica*” propuestas por la parte ejecutada.

Como consecuencia de la anterior declaración, se ordenar seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago adiado 29 de junio de 2018.

**SEGUNDO:** Decretar el remate de los bienes embargados y secuestrados, y de los que se lleguen a embargar.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 del Código General del Proceso y teniendo como agencias en derecho la suma de \$8.000.000,00. Liquídense.

**CUARTO:** Practicar la liquidación del crédito con observancia de lo preceptuado en el artículo 446 *ibídem*.

---

**QUINTO:** Remitir el expediente a la OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN- para que continúe con el trámite posterior al presente auto, siempre y cuando se cumpla los requisitos para su envío. Ofíciense.

**Notifíquese y Cúmplase,**

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**

**Juez**

Sentencia proceso ejecutivo 2018-00237

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. Secretaría  Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado el 11 de enero de 2024  <b>ANDREA LORENA PÁEZ ARDILA</b> Secretaria

**Firmado Por:**

**Luis Augusto Dueñas Barreto**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 025**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **848519f205e6270833fbe94492686048216405c944955583743fb7979f405a67**

Documento generado en 19/12/2023 03:51:53 PM

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

---

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Bogotá D.C., diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés.

Proceso: **Verbal – Nulidad contrato de compraventa**  
Radicación: **11001-31-03-025-2018-00318-00**  
Demandante: **Claudia Mónica Suarez Sarmiento**  
Demandados: **Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque**

**ASUNTO**

El Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá profiere sentencia en el proceso verbal de nulidad de contrato, promovido por Claudia Mónica Suarez Sarmiento en contra de Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque, y dentro del cual fue vinculado Juan Carlos Castaño Díaz, previo el siguiente estudio.

**ANTECEDENTES**

**1. Demanda y pretensiones.**

**1.1.** Por conducto de apoderada judicial, debidamente constituida, la demandante solicitó, como pretensiones principales “...*QUE SE DECLARE ABSOLUTAMENTE NULO “O” EN SU DEFECTO TOTALMENTE INEXISTENTE, POR CONTENER UN OBJETO ILÍCITO*”, el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2627 del 28 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria 50 del Círculo de Bogotá, celebrada entre Claudia Mónica Suarez como vendedora y Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque como comprador, sobre los derechos de cuota equivalentes al 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-161768.

Como consecuencia de lo anterior, se declare que los derechos de cuota referidos deben ser restituidos a la demandante, y se ordene al a Oficina de Registro de instrumentos Públicos – Zona Centro, cancelar la anotación No. 25.

**1.2.** Como pretensiones subsidiarias solicitó la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública antes mencionada, con la correspondiente restitución de los derechos de cuota a favor de la demandante, y la cancelación de la anotación No. 25 contenida en el folio de matrícula del inmueble en comento.

## **2. Fundamento fáctico.**

Las anteriores pretensiones tuvieron soporte, en resumen, en los siguientes hechos:

El 07 de octubre de 2011 se aplicó a un leasing para un proyecto de construcción, el cual fue rechazado, por lo que se le recomendó la unión de dos capitales para tener más soporte financiero, razón por la cual se realizó la “escritura pública de confianza” No. 2627 del 28 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria 50 del Círculo de Bogotá celebrada entre Claudia Mónica Suarez como vendedora y Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque como comprador, sobre los derechos de cuota equivalentes al 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-161768.

En la cláusula segunda de la escritura quedó estipulado el precio de venta en cuantía de \$280.000.000,00, y aunque en ese documento público se indicó que dicho valor fue pagado por el comprador y recibido a satisfacción por la vendedora, lo cierto es que la demandante jamás recibió el pago acordado.

Por lo tanto, la compraventa no reúne los requisitos esenciales para ser considerada como tal, al no contener el precio, dado que este nunca le fue cancelado, razón por la cual, la vendedora tampoco hizo la entrega del 50% del inmueble al comprador.

El señor Rodríguez Sastoque firmó un documento de fecha 01 de noviembre de 2011, donde hace constar que nunca pagó el precio estipulado y que el único objetivo fue aplicar a un leasing para iniciar un proyecto de construcción.

## **3. Sinopsis de su desarrollo procesal.**

**3.1.** En auto del 29 de junio de 2018 se admitió la demanda, decisión que le fue notificada a la parte pasiva por aviso, quien dentro del término legal, guardó silencio.

**3.2.** Mediante proveído de fecha 09 de abril de 2019 se abrió a pruebas el proceso, y se señaló el día 06 de septiembre de ese año para llevar a cabo la audiencia prevista

---

en el artículo 372 del C. G. del P. Llegado ese día, las partes manifestaron su ánimo conciliatorio, proponiendo un acuerdo para finalizar el litigio; sin embargo, previo a la aprobación del mismo, la entonces titular del despacho dispuso vincular al presente trámite a Juan Carlos Castaño Díaz, en su condición de acreedor quirografario del demandado Rodríguez Sastoque, conforme la anotación No. 26 del folio de matrícula No.50C-161768.

Una vez notificado el señor Castaño Díaz, mediante apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó *“colusión aparente”, “inexistencia de los fundamentos de la demanda: objeto ilícito y de cualquiera de las causales de nulidad absoluta”, “saneamiento de ‘eventual’ nulidad”, “legalidad de la escritura pública objeto de litigio...”, “contrato perfeccionado...”, “acto simulado sin efectos ante terceros”, “prescripción de la acción de nulidad”, y “genérica”*. Frente a esas defensas no se pronunció la parte actora.

**3.3.** El 22 de noviembre de 2021 se desarrolló la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del Estatuto Procesal, y se fijó el día 15 de diciembre de ese año a efecto de adelantar la audiencia de instrucción y juzgamiento, misma que fue realizada y en la cual se decretó un receso hasta el 16 de febrero de 2022, para su continuación.

**3.4.** Posteriormente, en vista pública del 09 de marzo de 2022 se decretó una prueba de oficio consistente en un dictamen pericial a efectos de establecer el valor comercial del inmueble involucrado en la compraventa que se predica de nulo por nulidad absoluta, otorgando un término conjunto de 20 días para su presentación, experticia aportada por la parte actora.

**3.5.** En audiencia del 14 de julio de 2022 fueron escuchados los alegatos de conclusión por el entonces director del despacho, quien señaló el día 17 de agosto de ese año para proferir sentencia. No obstante, debido al cambio del titular del juzgado, en auto del 15 de noviembre de 2022 se programó el 20 de febrero de 2023 a efectos de llevar a cabo la continuación de la diligencia prevista en el artículo 373 del C. G. del P., y escuchar nuevamente los alegatos de las partes, a fin de evitar la nulidad procesal prevista en el numeral 7 del artículo 133 ib.

**4.** Con el anterior panorama se dio curso al proceso, agotando las etapas propias de esta clase de juicios, en audiencias ceñidas a los lineamientos contemplados en los artículos 372 y 373 del C.G.P, y luego de escuchar los alegatos de conclusión de los

---

apoderados de las partes, este despacho dispuso, en ejercicio de la facultad consagrada en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 ibídem, proferir sentencia escrita, a la cual se procede, de conformidad con las siguiente,

### CONSIDERACIONES

**1. Presupuestos procesales.** Los denominados presupuestos procesales necesarios para resolver de fondo este litigio, se hallan presentes, y, además, no se observa ningún vicio de índole procesal que pueda invalidar lo actuado, por lo que procede emitir la correspondiente sentencia en el asunto.

### 2. Planteamiento del problema jurídico a resolver.

El juzgado debe resolver sobre dos problemas jurídicos, el primero consiste en determinar si el aludido contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2627 del 28 de octubre de 2011 está viciado de nulidad absoluta por, al parecer, no contener el precio. El segundo, de manera subsidiaria en caso de no accederse a la solicitud de nulidad, si procede la resolución del contrato de compraventa en comento, ante el presunto incumplimiento por parte del comprador, al no realizar el pago del precio pactado.

Una vez superados los anteriores cuestionamientos, de ser procedente, se estudiarán los medios exceptivos planteados.

### 3. El contrato de compraventa.

El Código Civil en su artículo 1849 dispone que “[l]a compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.” Los elementos esenciales particulares del contrato de compraventa, de suerte que si falta uno no hay contrato o degenera en uno distinto, son: a) la cosa u objeto mismo del contrato; y b) el precio convenido; la cosa vendida, que es el objeto de la obligación del vendedor, debe existir o esperarse que exista, ser susceptible de ser vendida (comerciable) y singularizada (determinada); y el precio, que es la obligación del comprador, y debe ser en dinero o su equivalente, real, determinado y serio.

---

Cuando se trate de la compraventa de bienes inmuebles, también es requisito la escritura pública, solemnidad constitutiva o *ad substantiam actus y ad probationem*, según el artículo 1857 del Código Civil, por cuya inteligencia “[l]a venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.”

La compraventa, entonces, es un contrato bilateral, porque se celebra entre dos o más sujetos que se obligan recíprocamente (art. 1496 C.C.); conmutativo, dado cada una de las partes se obliga a cumplir una prestación que se mira como equivalente a la que surge a cargo de la otra parte (art. 1498 C.C.); oneroso, pues tiene por objeto la utilidad para ambos contratantes (art. 1497 C.C.); principal, ya que subsiste por sí mismo sin necesidad de otro negocio jurídico (art. 1499 C.C.) y de ejecución instantánea, como quiera se trata de una única prestación individualmente considerada, así haya plazo para el pago o se permita la entrega de las cosas por instalamentos.<sup>1</sup>

De este contrato, surgen a cargo del vendedor las obligaciones principales de dar el bien objeto del contrato y de saneamiento de la cosa vendida (arts. 1880 y 1884 C.C.); y a cargo del comprador la obligación de pagar el precio convenido (art. 1928 C.C.), en el lugar y tiempo estipulados o, en silencio de las partes, en el lugar y tiempo de la entrega (art. 1929 C.C.). La obligación de dar no significa tan solo entregar físicamente, sino que exige la transferencia del derecho de dominio. Para que el vendedor cumpla su obligación principal es indispensable hacer la tradición de la cosa, por medio de la inscripción en la oficina de registro respectiva (art. 756 y ss C.C.) y además procurar al comprador la posesión pacífica y útil del objeto vendido. La entrega de la cosa (art. 1880 C.C.)<sup>2</sup>, comprende tanto la tradición formal, mediante escritura pública debidamente registrada, como la entrega real y material del inmueble.

#### **4. Nulidad del contrato de compraventa.**

---

<sup>1</sup> Arrubla, Paucar, Jaime Alberto, en su obra *Contratos Mercantiles*, Tomo I, Segunda Edición, Biblioteca Jurídica DIKE, octava edición, Medellín, 1997, p. 225-249, siguiendo a Francisco Messineo, en su *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Tomo V, Relaciones Obligatorias Singulares, Ediciones Jurídicas EuropaAmérica, Buenos Aires, 1971, p. 150.

<sup>2</sup> Bonivento Fernández, José Alejandro “*Los Principales Contratos Civiles*”, Décima Séptima Edición – actualizada, 2008. Librería Ediciones del Profesional Ltda. p. 1-2

---

La declaración de nulidad sanciona actos jurídicos que adolecen de un vicio que lo invalida: objeto o causa ilícitos o falta de requisitos o formalidades prescritos en la ley en consideración a la naturaleza del acto o incapacidad absoluta del otorgante.

Dice al artículo 1740 del Código Civil que “*Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes*”. Y, el canon 1741 ib. prevé, que la nulidad absoluta se configura por objeto o causa ilícita, pero además, por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa.

En el particular, observa el despacho según los fundamentos que edifican las pretensiones, que la nulidad perseguida debe enmarcarse dentro de la falta de requisitos esenciales para la formación del acto o contrato objeto de este asunto, como lo es el precio. De manera pues, que para que exista el contrato de venta se requiere un precio convenido entre las partes, “*sine pretio nulla venditio est*”, que significa en las voces del artículo 1849 del Código Civil “*el dinero que el comprador da por la cosa vendida*”, y que debe estipularse por la cosa al menos en su mitad (art. 1850 C.C.)

Para que el precio sea válido y eficaz: (i) debe ser cierto, esto es, determinado o determinable; (ii) debe ser justo, significa que no debe ser inferior su cuantía a la mitad del justo valor de la cosa que se compra, para que no sea injusto o vil y no quede, afectado por lesión enorme si se trata de la compraventa de bienes inmuebles, que permite pedir su rescisión (art. 1946 C.C.); (iii) debe ser serio, por oposición a irrisorio, esto es, cuando exista una manifiesta desproporción, o aparezca ridículo, y (iv) debe ser real, verdadero, esto es, con la intención de ser pagado por el vendedor y exigido por el comprador, lo cual excluye que sea simulado.<sup>3</sup>

## **5. Incumplimiento del contrato**

La obligación que surge de un contrato, como el de compraventa o de cualquier otro, se traduce en un deber de colaboración intersubjetiva e implica que el deudor deba acomodar su conducta a los dictados del título en aras de satisfacer al acreedor

---

<sup>3</sup> Gómez, Estrada, Cesar, Los Principales Contratos Civiles, Ed. Temis, Cuarta Edición, Bogotá, 2008, p. 31 y ss.

---

mediante la obtención por parte de este de la prestación debida, esto es, el interés patrimonial o no, pero legítimo, materia del contrato. “*El pago efectivo es la prestación de lo que se debe*”, indica el artículo 1626 del Código Civil, y “*el pago se hará bajo todos respectos en conformidad con el tenor de la obligación*”, puntualiza el artículo 1627 *ibídem*.

El cumplimiento del contrato es, pues, la conformidad de la conducta del deudor con el tenor del contrato; por tanto, el incumplimiento es el comportamiento apartado y desviado del deudor de los dictados del contrato, que da lugar a la insatisfacción o frustración del acreedor. Del incumplimiento emerge la responsabilidad del deudor, esto es, su exposición a acciones judiciales específicas y enérgicas, ejecutiva por la prestación *in natura* (débito primario) en caso de serle útil y posible, o ejecutiva por el equivalente o subrogado pecuniario (débito secundario), salvo que la prestación hubiese sido pecuniaria desde el principio; y en uno y otro evento, con derecho a reclamar daños y perjuicios sufridos por causa del incumplimiento.

En efecto, el contrato, expresión nítida que es de la *autonomía de la voluntad* se rige por el principio “*lex contractus, pacta sunt servanda*”, consagrado positivamente en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales. En perfecta consonancia, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial, lo que significa que los contratantes en miras de satisfacer la función práctica, económica y social para el cual está instituido el tipo contractual por ellas elegido, deben actuar en forma leal y honesta, conforme a las exigencias de corrección y probidad y la ética media imperante en la sociedad, y sin abuso de sus derechos.

La inobservancia o violación de estos principios, que suponen el carácter y la fuerza vinculante para las partes y con efectos frente a terceros de un contrato existente y válido, como fuente de obligaciones que es (art. 1494 C.C.), con el consiguiente deber de tener en cuenta en su ejecución las exigencias éticas y de mutua confianza, hace caer en responsabilidad a la parte que comete la infracción al contenido del título obligacional, normalmente por su dolo o negligencia.

---

Así, el incumplimiento del contrato otorga al contratante ofendido con la conducta de aquel que se apartó de los dictados del negocio jurídico, el derecho a reclamar la satisfacción del débito contractual y la indemnización de perjuicios, bien a través de la conminación directa o en virtud de requerimiento extrajudicial del deudor para provocarla en forma espontánea, ora mediante su ejecución forzada por las vías judiciales y contra su voluntad, con pretensión de que se realice la prestación *in natura*, esto es, el débito primario u original, o con pretensión sobre el débito secundario, esto es, el subrogado o equivalente pecuniario de la obligación o *aestimatio pecunia*, en ambos casos con la indemnización de perjuicios<sup>4</sup>.

## **6. La acción de resolución del contrato por incumplimiento**

En los contratos de prestaciones correlativas o bilaterales, como lo es el contrato de compraventa, delante del incumplimiento ajeno cada contratante si bien puede persistir en el cumplimiento con indemnización de perjuicios (acción de cumplimiento), también puede demandar su resolución (acción resolutoria), y si es de ejecución periódica su terminación junto con el resarcimiento del daño.

En efecto, recuérdese que en los contratos que se denominan bilaterales cada una de las partes se obliga recíprocamente para con la otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa inmediatamente, al vencerse un plazo o al ocurrir alguna condición, de conformidad con los términos de la estipulación (arts. 1494, 1495, 1496, 1530 y ss. 1551 y ss. C.C.). De manera pues que si uno de los contratantes se abstiene o es negligente en el cumplimiento de la obligación, su contraparte puede solicitar judicialmente la resolución del contrato o el cumplimiento de éste, con indemnización de perjuicios, alternativa que depende de la utilidad respecto de la causa que motivó a contratar, regla establecida en términos de condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales en el artículo 1546 del C.C., a cuyo tenor “[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.” Su justificación, según la jurisprudencia, está fundada en la equidad, que se explica en que “...si uno de los contratantes incumple con sus obligaciones que corren a su cargo, es apenas obvio y equitativo que el derecho autorice al contratante diligente o cumplido para desligarse del vínculo que lo une...” con el otro.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, sentencia de 3 de julio de 1963

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 5 de noviembre de 1979, GJ, CLX-306.

---

De ahí que en la compraventa, sobre la base de que el comprador haya incumplido la obligación de pagar el precio en la forma y tiempo debidos y, en particular, de que se encuentre en mora conforme a las reglas de los artículos 1608 y 1609 del C.C., se le confiere al vendedor el derecho de exigir su pago (acción de cumplimiento) o, si así lo prefiere, la resolución del contrato de compraventa (acción resolutoria) por causa imputable al deudor, quien además deberá resarcir los perjuicios causados. Además, con fundamento en esta última, se le libera de su obligación de tradición de la cosa, y si ya lo ha hecho, la sentencia estimatoria lo autorizará para lograr la restitución de la cosa tradida<sup>6</sup>.

La declaración judicial de resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes, tiene como consecuencia el regreso a la situación anterior a la celebración del contrato que se aniquila, esto es, vuelve las cosas al *statu quo* precedente a la asunción del vínculo, de manera que las partes deben hacerse entre sí las restituciones mutuas correspondientes, en los términos del artículo 1932 del Código Civil.

## **7. Caso concreto.**

En esencia, pretende la demandante que se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado con el demandado, contenido en la Escritura Pública No. 2627 del 28 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria 50 del Círculo de Bogotá, asegurando que existe objeto ilícito al no contener el precio, pues, aunque este fue pactado en el documento, nunca fue pagado por el comprador. Subsidiariamente, por las mismas razones, solicita la resolución del contrato de compraventa.

Como consecuencia de lo anterior, que se declare que los derechos de cuota objeto de compraventa deben ser restituidos a la demandante, y se ordene al a Oficina de Registro de instrumentos Públicos – Zona Centro, cancelar la anotación No. 25.

### **7.1. Análisis del caso.**

---

<sup>6</sup> Gómez, Estrada, Cesar, ob. cit. p. 113.

---

Delanteramente advierte el despacho que la acción de nulidad invocada esta llamada al fracaso, pues en el contrato de compraventa celebrado por Claudia Mónica Suarez Sarmiento como vendedora, y Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque en condición de comprador, cuyo objeto fueron los derechos de cuota equivalentes al 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-161768, se perfeccionó, con el cumplimiento de todos los requisitos esenciales y solemnidades para ello, sin que se evidencia la falta de precio alegada por la actora.

En efecto, observa este despacho que la enajenación del bien referido, se realizó mediante la Escritura Pública No. 2627 de 28 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria 50 del Círculo de Bogotá, en la que se estipularon varias cláusulas, entre ellas: **“CUARTA.-PRECIO.-** *Que el precio de los inmuebles objeto de la venta es la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$280.000.000.00)** que la VENDEDORA declaran haber recibido de manos de EL COMPRADOR en dinero en efectivo y a entera satisfacción...”* **“SEPTIMA.-** *Que LA VENDEDORA, a la fecha ya hizo la entrega real y material a EL COMPRADOR de la cuota parte del inmueble objeto del presente contrato”.* (negrilla en el texto original)

Entonces, aunque las partes, de consuno, manifiesten que el precio pactado por la compraventa de la cuota parte del bien no fue pagado, lo cierto es que este si fue convenido entre ellas y estipulado en la escritura pública antes mencionada, sin que se observe ausente como equivocadamente lo indica la actora, pues el mismo está determinado, y resulta, en principio, justo y verdadero; máxime cuando frente al mismo, el demandado al rendir el interrogatorio de parte el pasado 22 de noviembre de 2021, afirmó que para el negocio “pactaron un valor.”

En cuanto al objeto ilícito en el negocio cuya nulidad se plantea, es preciso advertir que este no se encuentra estructurado, puesto que de los fundamentos fácticos de la demanda no se aprecia algunos de los supuestos establecidos en los artículos 1521, 1522 y 1523 del Código Civil. Es preciso entonces mencionar, que la compraventa, solemnizada además mediante la escritura pública aquí involucrada, se trata de un negocio jurídico autorizado plenamente por nuestro ordenamiento jurídico sustancial, el bien involucrado en las ventas no se encontraba fuera del comercio, al menos en el plenario no obra prueba de lo contrario; se trata así mismo de la transferencia a otra persona del derecho de propiedad privada que no está prohibido por la ley; tampoco aparece en el plenario que pesara una orden de embargo sobre el bien que impidiera su libre comercio al momento de la venta. Finalmente, tampoco está acreditado en el

---

plenario y mucho menos sustentado en la demanda, que la causa de las ventas estuviera destinada a una ilícita, como por ejemplo, su compra venta para destinarlo a una actividad de esa naturaleza

Sobre este aspecto la I H. Corte Suprema de Justicia ha mencionado:

*“No obstante lo anterior, dado que el casacionista cuestiona la labor de estimación probatoria, en aras de precisar los supuestos de hecho de las normas sustanciales relacionadas con la problemática en cuestión, cabe acotar que en lo atinente al «objeto ilícito», el canon 1521 del Código Civil contempla que se presenta en la enajenación «1º) De las cosas que no están en el comercio; 2º) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; 3º) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello», y adicionalmente, el precepto 1523 ibídem, estatuye que «[h]ay asimismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes».*

*Al examinar las argumentaciones de la censura, se constata que no controvierte las inferencias del Tribunal acerca de la ausencia de ilicitud en el objeto de los mencionados contratos y a pesar de que reproduce apartes del contenido de ciertas probanzas incorporadas, no señala los elementos que en su sentir demuestran alguna de las hipótesis que estructuran el «objeto ilícito»<sup>7</sup>.*

Así las cosas, es claro que la compraventa realizada por las partes en litigio cumple con los requisitos para ser considerada como tal, al contar con la cosa u objeto mismo del contrato, en este caso el 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-161768, objeto por demás lícito, y el precio convenido en cuantía de \$280.000.000,00; siendo asimismo solemnizada mediante Escritura Pública No. 2627 de 28 de octubre de 2011, y realizándose su tradición por la parte actora en favor del demandado, como se observa en la anotación 025 del certificado de tradición del inmueble. Por lo tanto, dado el negocio jurídico en comento no adolece de vicio que lo invalide, la nulidad solicitada, como en principio se dijo, será negada.

Dilucidado lo anterior, de cara al segundo problema jurídico y en atención a la pretensión subsidiaria de la demandante, el despacho se referirá sobre la resolución del contrato de compraventa solicitada.

El artículo 1546 del C.C., dispone que *“en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*; de manera que si uno de los contratantes se abstiene o es negligente en el cumplimiento de la obligación, su

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC4580-2014. MP. Dra Ruth Marina Díaz Rueda.

---

contraparte puede solicitar judicialmente la resolución del contrato o el cumplimiento de éste, con indemnización de perjuicios.

En este asunto, la razón para solicitar la resolución del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2627 de 28 de octubre de 2011 es, de acuerdo con lo expuesto en el libelo, el presunto incumplimiento por parte del comprador y hoy demandado Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque, frente al pago del precio acordado en suma de \$280.000.000,00, por el valor de los derechos de cuota equivalentes al 50% del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C-161768.

Observa este despacho que en las cláusulas cuarta y séptima de la escritura pública, antes citadas, se estableció que la vendedora recibió el valor de \$280.000.000,00, por parte del comprador, y esta a su vez, realizó la entrega de la cuota parte del bien. No obstante, ambos extremos en litigio desconocen esas declaraciones, asegurando que el pago no fue realizado, como se observa en la demanda y en las documentales visibles a folios 6 y 201 suscritas por el demandado, donde manifiesta no haber hecho pago alguno a la vendedora.

En este punto, es menester precisar, respecto de la veracidad de las escrituras públicas, como contentivas de la manifestación de voluntades avaladas por un funcionario que da cuenta pública de la buena fe de los actos celebrados, se considera brevemente lo siguiente:

Prescribe el art. 1934 del C Civil: *“Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*. Por su parte, el art. 1759 ob., que servía de complemento a esta disposición, derogado por el art. 698 del C.P.C., decía: *“El instrumento público hace buena fe en cuanto el hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de sus declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hacen plena fe sino contra los declarantes. Las consideraciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieren dichas obligaciones y descargos por título universal o singular”*.

A su vez, es concordante el art. 1934 con el canon 1766 de la norma Sustancial que prescribe. *“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros. Tampoco lo producirán las*

---

*contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.*

En sede de Casación del 27 de noviembre de 1887, ratificada en la casación del 28 de marzo de 1957, la Corte expresó: *“La disposición del art. 1934 del C. C. ha de entenderse en el sentido de que la declaración contenida en una escritura pública de haberse pagado el precio de la venta, admite prueba en contrario entre las partes contratantes al aplicar el art. 1759. Solo para dirigir acción contra terceros hay necesidad de probar la nulidad o falsificación de la escritura”.* (JORGE ORTEGA TORRES, Edit. TEMIS, 1982, Pág. 850, cita jurisprudencial a continuación del art. 1934)

En esa misma línea, la Corte Suprema fue contundente al concluir: *“...Es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros”<sup>8</sup>.*

Y, en jurisprudencia reciente se ha sostenido que: *“7.- Es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte y lo analizó el Tribunal, que sí es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que, en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena. (...)Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que “es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros”<sup>9</sup>.*

<sup>8</sup> Sentencia de casación N° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, M.P. Manuel Isidro Ardila V

<sup>9</sup>CSJ. Casación del 21 de octubre de 2010, Exp. N° 5000631030012003-00527-01. MP. Ruth Marina Díaz Rueda.

En ese orden, es claro que aun cuando en la Escritura Pública No. 2627 de 28 de octubre de 2011 se estableció que el comprador pagó el precio pactado a la vendedora y esta lo recibió a satisfacción, dichas manifestaciones admiten prueba en contrario cuando se presente controversia entre los contratantes, quienes en este caso pretenden desvirtuadas dichas estipulaciones, al asegurar que no son ciertas.

En efecto, nótese que en el interrogatorio de parte rendido por Humberto Alfonso Rodríguez Sastoque manifestó que *“...hablamos de una negociación en donde íbamos a hacer una escritura, pero pues si era de confianza porque no le di un peso y habíamos acordado un valor, porque ese valor hacia el futuro pues se iba a pagar, esa era el propósito mío, pagarle ese 50%...”*<sup>10</sup>; y al cuestionársele a que escritura se refería, sostuvo: *“... a la que creamos para poder que yo figurara en el 50% de ese ese predio...que es el pilar de este proceso...fue de común acuerdo ya que yo no tenía el dinero, a ella le interesaba la aprobación del leasing y a mí me interesaba entrar en el negocio...”*<sup>11</sup> Además, indicó que *“nunca determinamos el tiempo de pagarle ese 50% que yo le iba a comprar a ella...”*<sup>12</sup> y frente al pago del precio, aseguró que la vendedora le manifestó que *“cuando tuviera le pagara, pero a ella lo que más le interesaba en ese momento era que el leasing fuera aprobado para la posible construcción de los locales...”*

Por su parte, la demandante Claudia Mónica Suarez Sarmiento refirió la celebración del negocio se realizó a fin de gestionar un crédito de leasing con Bancolombia, de manera conjunta con el demandado a fin de acreditar un buen soporte económico *“...entonces surgió la idea de que se hiciera como una sociedad para unir los dos soportes de capital y que nos pudieran aprobar, entonces se hizo una escritura de confianza... él no me la había pagado, era mientras tanto...”*<sup>13</sup> El despacho le cuestionó acerca del motivo de la transferencia del 50% del bien en cabeza del demandado, ante lo cual indicó *“a mí me motivo el poner a producir esa bodega y la transferencia se hizo porque mi capital era muy poco y no nos iban a hacer el leasing, no nos iban a hacer el préstamo, el que tenía el dinero el soporte económico para que Bancolombia aprobara era Humberto...”*<sup>14</sup>; adicionalmente, que lo estipulado en la cláusula cuarta de la escritura no era cierto, *“...porque no recibí ningún dinero de esa venta”*

---

<sup>10</sup> Audiencia art. 372 C. G. del P. de 22 de noviembre de 2021. Minuto 51:36

<sup>11</sup> Minuto 52:35

<sup>12</sup> Minuto 53:10

<sup>13</sup> Minuto 1:22:00

<sup>14</sup> Minuto 01:27:00

---

No obstante, esto no se traduce en el incumplimiento al contrato de compraventa por parte del demandado, como lo expone la actora en la demanda, pues si bien la obligación principal del comprador, en un negocio de compraventa, es la de pagar el precio acordado, de las pruebas recaudadas puede concluir este despacho que el propósito de la escritura pública celebrada entre las partes no era otro que el de celebrar “una escritura de confianza” para la constitución de un leasing. De manera que la intención de la celebración de la memorada escritura era la de unir dos capitales, de la demandante y del demandado, a fin de obtener un crédito para desarrollar un proyecto de construcción, dejando entrever nunca hubo intención de realizar dicho pago, lo que a todas luces no se enmarca en el incumplimiento alegado, sino al parecer, en un acto simulado que no fue invocado en este asunto.

Al respecto, la doctrina ha dicho que “... se puede consignar que las partes han acordado un precio, que se declara recibido por el vendedor, de manos del comprador, a entera satisfacción, sin que en la realidad se haya pagado ese precio. O acuerdan, en otro escrito, que no se debe el precio pactado. **Nos encontramos, pues, frente a un precio simulado o aparente que desnaturaliza el elemento en estudio....** De presentarse se daría una donación disfrazada de compraventa que puede ser impugnada por terceros en el evento de que, de ese acto, aparezca un fraude o perjuicio a acreedores”(se destacó) <sup>15</sup>

Entonces, no se advierte por esta judicatura que el comprador se haya abstenido negligentemente en el cumplimiento de la obligación de pagar el precio pactado, máxime porque no se constató cómo, cuándo y en qué forma debía hacerse ese pago, pues, se itera, el fin de los contratantes era el de la obtención de un crédito de manera conjunta y no el pago del precio pactado; por lo que no es la acción de resolución de contrato el camino para obtener el favorecimiento de sus pedimentos, lo que enerva la pretensión subsidiaria propuesta.

Por todo lo expuesto, el juzgado negará tanto las pretensiones principales como subsidiarias de la demanda, absteniéndose de condenar en costas a la parte actora, como quiera que no existió oposición de su contraparte.

---

<sup>15</sup> JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ. “LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES” Páginas 82 y 83, Décima Novena Edición. Citada en Sentencia No. 061 de 2020 TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN -SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL

---

## DECISIÓN

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

## RESUELVE

**PRIMERO: Negar** las pretensiones de la demanda, atendiendo los motivos señalados en la parte considerativa de esta sentencia.

**SEGUNDO: Declarar** terminado el proceso.

**TERCERO:** Sin condenas en costas.

**CUARTO:** Archívese el expediente.

**Notifíquese y Cúmplase**

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**  
**Juez**

Sentencia proceso verbal 2018-0318

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. Secretaría
Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado el 11 de enero de 2024 de 2023
<b>ANDREA LORENA PÁEZ ARDILA</b> Secretaria

Firmado Por:

Luis Augusto Dueñas Barreto

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 025

---

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **86d2b77ef6fb6468dc684b18a67e450d9ba27106d67b6354daa85a8fe38e6d90**

Documento generado en 19/12/2023 04:26:15 PM

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

## **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

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

**Proceso No. 110013103025 2021 00231 00**

### **I. ANTECEDENTES**

#### **1.1. DEMANDA**

EL CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 MANZANA 2 - P.H. a través de apoderado judicial, instauró acción popular en contra de la CONSTRUCTORA INGEURBE SAS, PROMOTORA EQUILATERO S.A.S., y PROMOTORA AMÉRICAS 68 S.A.S., EN LIQUIDACIÓN, con sustento en los siguientes hechos

1.- EI CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 MANZANA 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL, atendiendo las previsiones del Art. 88 de la Carta Política y considerando que la CONSTRUCTORA INGEURBE SAS, PROMOTORA EQUILATERO S.A.S., y PROMOTORA AMÉRICAS 68 S.A.S., EN LIQUIDACIÓN, han vulnerado los derechos de carácter colectivo contenido en la Ley 472 de 1998, artículo 4º, literales: g) La seguridad y salubridad públicas; l) el derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente; y m) la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, ello debido a las presuntas deficiencias constructivas en relación con las zonas comunes.

Cconsidera que, existe una amenaza y/o vulneración a los derechos colectivos tanto de los habitantes como de los visitantes y trabajadores del CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 MANZANA 2 P. H., con respecto a la seguridad y salubridad públicas; la prevención de desastres y a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos acorde con las normas que regulan la actividad constructora; que dichas fallas u omisiones constructivas de INGEURBE S.A.S., PROMOTORA EQUILATERO S.A.S. y PROMOTORA AMÉRICAS 68 S.A.S., EN LIQUIDACIÓN, vienen desde el mismo momento de la construcción y entrega del Conjunto Residencial, puesto que desde esa fecha se

notó *“la falta de pasamanos, Mala calidad de los productos colocados en el Conjunto Residencial, Humedad permanente que implica en deterioro de salubridad del conjunto, Humedad sótano, muros interiores de sótano. Tipo de No conformidad: Humedad severa, filtraciones de agua mal terminada y filtración de mugre entre muros. Desaseo y mal terminado de rejas de ventilación; adicionalmente y conforme el informe del interventor para el recibo de zonas comunes quien hizo varias sugerentes a realizar en la terraza, en la zona vehicular, en los senderos peatonales, reforma de los antepechos de la mampostería ejecutar las adecuaciones necesaria a fin de instalar la seguridad”*

## **2.- Las pretensiones:**

2.1. Que se ordene a la Constructora INGEURBE S.A.S., y a las sociedades comerciales Promotora Equilatero SAS y/o Promotora Américas 68 S.A.S., en liquidación, ejecutar las obras civiles, arreglos o adecuaciones pertinentes e instalación de los equipos de seguridad faltantes.

2.2.- Se ordene la instalación de un sistema automático de alarma de detección y extinción de incendios, en las unidades de vivienda, así como en las cinco (5) torres y las zonas comunes que conforman la P.H.; así como la adecuación y/o instalación de los equipos necesarios para que el sistema de detección y extinción de incendios escale a un sistema Clase III (Bombas, mangueras, tomas fijas, etc.), que es el que corresponde a ese tipo de edificaciones por su altura (Aprox. 40.45 m).

2.3.- Ordenar la instalación de un sistema automático de detección y extinción de incendios en el cuarto de basuras del conjunto residencial, y la adecuación del sistema de descarga de las basuras.

2.4.- Ordenar que se realice la señalización e iluminación de emergencia en corredores, puertas, salidas de evacuación y demás zonas comunes, así como las guías de evacuación en caso de emergencia para personas en condiciones de discapacidad.

2.5.- Ordenar la instalación de los pasamanos en uno o en ambos costados de las escaleras que sirven de medio de evacuación en las cinco (5) torres.

2.6.- Ordenar la corrección y/o adecuación de las puertas de salida que sirven como medios de evacuación en las zonas comunes, así como los pasillos entre los

depósitos de las unidades de vivienda y el ingreso - egreso a las torres de la Copropiedad por el sótano, para ser utilizadas por personas en condición de discapacidad en caso de emergencia.

2.7.- Ordenar la corrección y/o adecuación de la rampa de ingreso y salida de vehículos a los parqueaderos de la Copropiedad y los anclajes.

2.8.- Ordenar la verificación del vidrio instalado en las zonas comunes y en las unidades de vivienda, ya que se infiere que el mismo no cumple con las especificaciones técnicas que exige la norma.

2.9.- Ordenar la verificación por parte de un perito experto de las cubiertas de las terrazas de las cinco (5) torres de la Copropiedad, así como de las placas de cubierta de los parqueaderos y cancha de squash y club house, en aras de identificar la problemática concerniente a las graves filtraciones de agua, humedades y eflorescencias que atentan contra el derecho colectivo a la salubridad, bienestar, confort y calidad de vida de dicha Comunidad, afectaciones que se siguen presentando en estas zonas comunes.

### **3. ADMISION Y LITIS CONTESTATIO.**

3.1.- Mediante auto del 02 de julio de 2021, fue admitida la demanda por este despacho, ordenando notificar a la parte accionada, vinculando a Fideicomiso Américas 68 Etapa1- Fidubogotá S.A. a la sociedad Proyectos y Diseñara P&DSAS: Hidroelectricas Laiton, FEM Ingenieros Ltda y al señor Alfonso Uribe; igualmente se ordenó a la parte accionante notificar del presente auto a la Defensoría del Pueblo, al Ministerio Público, a la Secretaría Distrital de Habilidad; a las Curadurías Urbanas No. 2 y 3 de Bogotá.

3.2.- En auto del 25 de octubre de 2021, se tuvo por notificadas personalmente a las voces del artículo 8° del Decreto Legislativo 806 de 2020, a las accionadas, los vinculados y el Ministerio Público, la Defensoría del Pueblo, la Secretaría Distrital de Hábitat, la Curaduría Urbana de Bogotá No. 2 y a la Curaduría Urbana de Bogotá. No. 3.

3.3.- Dentro del término concedido se hizo uso del derecho de contradicción y la Secretaria Distrital de Habilidad propuso la excepción de mérito denominada; - Falta de Jurisdicción respecto de la Secretaría Distrital del Hábitat.

3.4.- Una vez trabada la relación jurídica procesal, se convocó a todos y cada uno de los intervinientes a la audiencia especial de pacto de cumplimiento (art: 27 de la Ley 472 de 1998), la cual se llevó a cabo el día 2 de febrero de 2022, donde no se logró llegar a un pacto de cumplimiento, por lo que se declaró superada la etapa.

#### **Problema jurídico:**

Determinar si existen o no incumplimientos urbanísticos y si estos, de existir, son atribuibles al constructor y demás responsables de la construcción conforme a la legislación aplicable, debido a las presuntas deficiencias constructivas en relación con las zonas comunes, que vulneran los derechos colectivos, al goce de seguridad y salubridad públicas; el derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente; y la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes del Conjunto Residencial Américas 68 Manzana 2 P.H.

## **1.2. POSICIÓN DE LOS CONVOCADOS**

1.2.1. **La Secretaría Distrital del Hábitat**, señalo que se realizó una visita de carácter técnico a la P.H., elaborando un Informe de verificación, para establecer las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificación técnica existente y que son objeto de inconformidad por parte de la copropiedad, en dicha visita la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda encontró que:

“los hechos 1, 3 5, fueron objeto de intervención por parte de la copropiedad, encontrándose en buen estado, por lo que no es posible catalogarlo como deficiencia constructiva. Respecto del hecho cuatro este fue intervenido y subsanado por el enajenador, por lo que tampoco fue catalogado como deficiencia constructiva. En cuanto al hecho 2, este fue catalogado como labor de mantenimiento y por lo que es responsabilidad de la copropiedad en el marco de las obligaciones señaladas en el informe técnico.”

La copropiedad no presentó inconformidades con los puntos y hallazgos encontrados en el marco de la queja interpuesta; respecto del empozamiento presentado en la cubierta de la torre comunal, se indicó que se revisaría el tema, catalogando el hallazgo como deficiencia constructiva en la modalidad de grave, al afectar el uso y habitabilidad de los bienes comunes.

Señala que:

“la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda en valoración al material probatorio presentado por el enajenador mediante radicado 1-2019-18482, con el cual acreditó las intervenciones realizadas sobre el hallazgo 6 de la visita e informe de verificación de hechos No. 19-281 del 29 de marzo de 2019, recibidas a satisfacción por parte de la copropiedad, encontró que el hallazgo fue subsanado, por lo cual se abstuvo de abrir investigación y se ordenó su archivo mediante Auto 4874 del 22 de noviembre de 2019.”

Considerando por ello que, la secretaria atendió todos los puntos señalados por el quejoso los cuales son intervenidos por la copropiedad, por lo tanto no le es posible a esta entidad entrar a determinar la condición de deficiencia o desmejoramiento, tampoco se puede establecer la calificación de la misma como leve, grave o gravísima, así como tampoco la obligación de hacer, de encontrarse pertinente imponerla, toda vez que al ser intervenida este desaparece; y, los hechos relacionados en el punto 8 de la demanda son hechos nuevos que no fueron ni han sido puestos en conocimiento ante la entidad.

**1.2.2. Ingeurbe S.A.S y Promotora Equilátero S.A.S**, a través de apoderado judicial informó que estas sociedades fueron exclusivamente los promotores del proyecto de construcción, en tanto la sociedad Promotora Américas 68 S.A.S., fungió como la encargada de la enajenación, construcción y desarrollo de la P.H.

Considera que la protección reclamada es de carácter individual y una decisión favorable beneficiaría a toda la comunidad, amén de ello se pretende la condena de los demandados a la ejecución de reparaciones en los bienes comunes del Conjunto Residencial, persiguiendo el resarcimiento de presuntos perjuicios, en virtud del cumplimiento de obligaciones y la satisfacción de un interés privado que se sustentan en una relación contractual entre el desarrollador del Conjunto Residencial, y los propietarios de las unidades privadas, las cuales no son propias de la naturaleza de esta acción.

**1.2.3.- Fideicomiso Américas 68 Etapa1- Fidubogotá S.A.**, allegó las actas de entrega parciales de las zonas comunes, informe de revisión del apartamento 1602 torre 4 por filtración de cubierta, el informe de impermeabilización plataforma de parqueadero Américas 68, copia simple de los dictámenes de inspección y verificación de instalaciones eléctricas para uso final entre otras.

Adujo que no es cierto que existan presuntas deficiencias constructivas, como tampoco que se afecten los derechos colectivos de los residentes y trabajadores de la copropiedad, pues la demandante está enunciando observaciones generadas dentro del proceso de entregas de zonas comunes, que fueron atendidas en su momento como se evidencia en las actas de entrega suscritas por la administración y la interventoría contratada por la copropiedad.

Aclaró que las áreas que presentaban humedades y que fueron reportadas como postventas, fueron atendidas de forma inmediata por personal calificado para estas actividades, desde el 23 de Marzo de 2019 sin que se hayan reportado atención postventa a la línea del servicio al cliente; respecto de la tubería por fuera de muro, se destaca que no existe norma vigente que las prohíba, y que las mismas fueron producto de un diseño hidrosanitario usual para este tipo de proyectos al terminado o filtración entre muros; los equipos de presión eyectores y RCI fueron recibidos el 28 de septiembre de 2015 por la interventoría, por lo que el mantenimiento que se realice respecto a los mismos es responsabilidad de la Copropiedad.

Respecto a los empozamientos y la necesidad del incremento de las pendientes, se señala que la Secretaría del Hábitat realizó un recorrido por la copropiedad evidenciando la falta de mantenimiento de las cubiertas, por lo que se realizó obras en la cubierta del salón comunal, en la cual al destapar el desagüe se evidenció que estaba lleno de tierra, igualmente la cubierta del ascensor se limpió e impermeabilizó la zona de escalera que estaba afectada con humedad; estas obras se acreditaron ante la Secretaría del Hábitat el 9 de mayo de 2019 y posteriormente la copropiedad realizó las modificaciones e intervino las cubiertas.

Indicó que las rampas tienen una pendiente del 17% y 18% de conformidad con los planos aprobados por la curaduría; en lo que refiere a las instalaciones eléctricas (tubo conduit), se cumplió a cabalidad lo señalado en la NTC 2050 - Reglamento Técnico De Instalaciones Eléctricas – RETIE.

Refirió que los cerramientos, se entregaron a la interventoría contratada por la copropiedad, quien recibió a satisfacción sin observación alguna, sin embargo es responsabilidad de la copropiedad realizar labores de mantenimiento tanto en el encerramiento como en las cubiertas, esto acorde con lo dispuesto por la Secretaría del Hábitat, entidad que indicó que se evidenciaba falta de mantenimiento a las mismas.

Expreso, que las redes de suministro de gas están instaladas a través de un

ducto dispuesto para tal fin, y se encuentran ocultas tras un muro enmampostería no estructural.

Señaló que la puerta de ingreso a los parqueaderos la normatividad solo exige que las puertas vayan en dirección a la evacuación cuando la carga sea mayor a 100 personas por piso, motivo por el cual no es obligatorio cambiar el sentido en que gira la misma.

Preciso que respecto del ancho de las escaleras de evacuación de las torres, se tiene que las escaleras que tengan una carga de ocupación inferior a 50 personas, pueden tener un ancho mínimo de 900mm y solo se exigían puertas girando en el sentido de la evacuación cuando la carga de ocupación del espacio o nivel sea superior a 100 personas, y en el presente caso se calcula una carga de 20 personas.

Consideró que no se está poniendo en riesgo la seguridad y la vida de los habitantes de la copropiedad, pues el Conjunto Residencial sí se encuentra equipado adecuadamente con instrumentos idóneos para la extinción de incendios, tales como extintores, gabinetes de incendio luego las presuntas deficiencias constructivas del Conjunto Residencial Américas 68 Manzana 2 P.H., las cuales fueron puestas en conocimiento de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat Distrital, entidad que no encontró mérito para iniciar una investigación contra la sociedad Promotora Américas 68 S.A.S (hoy en liquidación), de conformidad con lo señalado en el Auto No. 4874 del 22 de noviembre de 2019, por lo que se abstuvo *de abrir investigación y se ordena su archivo*

**1.2.4.- Proyectos y Diseñara P&DSAS,** señaló que esta no es responsable de la situación que esbozan los demandantes, en virtud de las deficiencias constructiva señaladas en la demanda, destacando que pese a existir las presuntas deficiencias constructivas las mismas no generan peligro de estabilidad de la edificación, toda vez que el diseño estructural realizado por PROYECTOS Y DISEÑOS SAS cumple con los requisitos propios del sistema de sismo resistencia y del material estructural, proponiendo la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, en virtud que las causas de las deficiencias planteadas por la demandante son constructivas y no de diseño, pues este se dio con estricto apego a las reglas de diseño estructurales según el NSR-10 norma vigente al momento de la realización de los diseños del proyecto del Conjunto Residencial Américas 68 Manzana 2- P.H.

**1.2.5.- Alfonso Uribe S. Y Cia S.A.**, manifestó que no hay relación en cuanto a lo realizado por la sociedad Alfonso Uribe S y Cia S.A. con supuestos daños o perjuicios que señala el actor, toda vez que la sociedad no fue ni el constructor, ni el interventor ni promotor del proyecto, por ello es ajeno a cualquier defecto constructivo.

**1.2.6.- Ministerio Público**, manifiesta que es necesario vincular a la Secretaria de Hábitat de Bogotá como ente encargado de controlar vigilar e inspeccionar la enajenación y arriendo de vivienda para proteger a sus adquirentes.

**1.2.7.- Curaduría Urbana No. 2** manifestó que de conformidad con la normatividad el curador urbano es un particular, cuya función se enmarca dentro del ejercicio de una función pública por parte de un particular, se encarga de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición de los interesados en adelantar proyectos, parcelación, urbanización, edificación, demolición o de lote o subdivisión de predios, y que el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanas de edificación vigentes en el distrito o municipio a través del otorgamiento de licencias.

Que fue designado mediante decreto Distrital, iniciando funciones como curador 2 de Bogotá a partir del 12 de marzo de 2018, precisando que al curador entrante solamente se le hace entrega de los expedientes que estuvieran cursando tramite a esta fecha, que una vez se verifico la base de datos de la gestión se encontró que dese el 12 de marzo de 218 hasta la presente comunicación el despacho ese despacho o ha expedido ninguna actuación administrativa relacionada con los predios ubicados en la Ak 68 1ª 55

**1.2.8.- Curaduría Urbana No.3.** Informó que la licencia de construcción LC 11-3-0815 del 27 de julio de 2011, fue expedida por el entonces curadora Urbana y la modificación MLC 11-3-0815 del 19 de junio de 2012, la expidió la Curadora urbana No. 3, quienes ya no fungen en dichos cargos; sin embargo señala que conforme las manifestaciones señalada por la parte demandante, ninguna de estas son imputables a los curadores urbanos, en virtud a que no tienen asignadas funciones sobre construcción, venta y entrega de edificaciones.

Manifiestó que, debido a la autonomía en la prestación de sus funciones, a los curadores, únicamente se les puede atribuir responsabilidad "disciplinaria, fiscal,

civil y penal" por las fallas presentadas en la verificación de la legalidad de los proyectos que conocen durante el desempeño de su cargo.

De otra parte, en relación con el ejercicio de las funciones públicas por parte de particulares, el artículo 123 de la Constitución Política de Colombia establece que se trata de cargos con carácter temporal. Por este motivo, el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 indica que los curadores urbanos son "designados para períodos individuales.

## **II.- CONSIDERACIONES**

### **1.- Presupuestos Procesales:**

La relación jurídico-procesal en el caso de autos se trabó en legal forma y a ella concurren los presupuestos procesales. En efecto, La demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia, se encuentran reunidos en la demanda, lo que hace viable la acogida de una decisión de fondo por parte de este despacho.

### **2.- El asunto planteado:**

Se reclama de la jurisdicción pronunciamiento sobre la posible vulneración de derechos colectivos contemplados en la Ley 472 de 1998, en los cuales incurrieron los convocados, en deficiencia constructiva y dotacional conforme a las normas técnicas vigentes al momento de la entrega de las zonas comunes de las unidades inmobiliarias del Conjunto Residencial Américas 68 Manzana 2 P.H. lo cual impide el pleno goce de estas, conforme a la intención de la compra.

### **3. Generalidades de la acción instaurada:**

3.1.- Sobre la acción instaurada, se tiene que pese a que su viabilidad está prevista en la codificación civil (Art. 1005), su ingreso a la practicidad judicial quedó contemplada con la reforma constitucional de 1991, bajo el artículo 88, encaminado a proteger los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el medio ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza.

Tal precepto, dio origen a la promulgación de la Ley 472 de 1998, donde se reafirmó que este tipo de acciones constituían medios de orden procesal a efectos de procurar la protección de los derechos e intereses colectivos. Para ello, se concedió legitimación a los jueces ordinarios civiles o administrativos, según sea el caso, para procurar mediante sus decisiones el evitar daños contingentes, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

En este orden de ideas, se procuró de los funcionarios legitimados la potestad de imponer obligaciones de dar, de hacer y no hacer con el único objetivo de impedir perjuicios irremediabiles e irreparables o suspender los hechos generadores de la amenaza a estos derechos e intereses colectivos, los cuales quedaron debidamente identificados en el Art. 4º de esa legislación.

En torno a los titulares de la acción y las personas contra quienes se dirige la misma, quedó establecido en la Ley 472 (Arts. 12 y 14), haciendo alusión a todos y cada uno de los que están llamados, en el evento de presentarse demanda, a conformar la relación jurídica procesal.

**3.2.- Del pacto de cumplimiento:** Dentro del trámite de la acción, se consagra el pacto de cumplimiento, sobre el cual, el Consejo de Estado, ha dicho:

“El pacto se equipara a una conciliación o arreglo directo; de cualquier manera, en él se manifiesta la voluntad de las partes respecto del objeto. Pero judicialmente, a un acuerdo se llega respecto de pretensiones demandadas, y precisamente son éstas la base de aquel. Esto es, no podría formalizarse un acuerdo si no hay una demanda en disputa, en la cual se debaten los intereses del demandante, quien puede llegar a conciliarlos o no, dependiendo de la satisfacción que de esos intereses reciba del acuerdo” (AP-007-1999).

Y bajo esta misma tesis, se limita la función jurisdiccional del juez, porque:

“el resultado de la audiencia especial como en el caso de autos, debe entenderse como un acto por medio del cual las partes gestionan la solución de los conflictos que rodean sus intereses colectivos. Es un acto porque ello equivale a un accionar proveniente de la voluntad de las partes con el objeto de llegar a un acuerdo que erradique las diferencias provenientes de hechos fácticos y concretos.

De acuerdo a lo anterior, es factible afirmar que hay preceptos que respaldan la actuación de la autonomía de la voluntad de las partes dentro del proceso, la capacidad de decisión y la libertad de determinación de las mismas, traducida en

la facultad de solucionar los conflictos de acuerdo a los intereses que cada una representa.

Así las cosas, en tratándose de la audiencia de arreglo directo propia de la acción popular, el juez únicamente es competente para homologar el acuerdo al cual han llegado las partes en conflicto, en otras palabras, el acuerdo le señala al juzgador, las consideraciones interpartes que se desean hacer efectivas a través de una providencia judicial. Ello quiere decir que la decisión que termina el proceso no es producto del convencimiento del juez, porque aquí su actividad solo se limita a la verificación de la observancia de las normas legales que enmarcan el pacto de cumplimiento” (AP-058-00.AP-673-02).

#### **4. Del caso concreto**

En el sub judice pretende la parte actora que INGEURBE S.A.S., PROMOTORA EQUILATERO S.A.S. y PROMOTORA AMÉRICAS 68 S.A.S., EN LIQUIDACIÓN, ejecuten las obras civiles, arreglos, instalaciones o adecuaciones pertinentes a fin de que cese la vulneración a los habitantes de la P.H. desde el año 2014, fecha en la cual se hizo entrega de las zonas comunes del Conjunto Residencia Américas 68 Manzana 2 P.H., como son el *“pasamanos de las escaleras, repara la humedad que se presenta permanente en los muros interiores de sótano, las filtraciones de agua la terminación de las rejas de ventilación y las sugerencia que hizo en el informe del interventor para el recibo de zonas comunes de la terraza, la zona vehicular, los senderos peatonales los antepechos de la mampostería y las adecuaciones necesaria para instalar la seguridad”*.

Ahora bien, existiendo correspondencia absoluta de las normas citadas con el contenido del escrito de demanda y la actuación surtida, se procederá a determinar, si la pasiva vulneró los derechos colectivos, o si, por el contrario, la acción falta a los presupuestos sustanciales, al no resultar aplicables las disposiciones que soportan las pretensiones del(a) actor(a) como titular de derechos del CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 MANZANA 2 P. H. ubicada en la avenida carrera 68 No. 1 A 55 de esta ciudad.

4.1.-Tenemos en primer lugar las manifestaciones y peticiones elevadas por la actora, quien acompañó la demanda con el registro fotográfico del antes y después, de las zonas comunes que consideran se entregaron con deficiencias de construcción, las cuales una vez revisadas se tiene que efectivamente se presentaron dicha deficiencias en su oportunidad, sin embargo las misma tal como lo señaló la constructora fueron atendidas de forma inmediata por personal calificado

para estas actividades, el 23 de Marzo de 2019, que los equipos de presión eyectores y RCI fueron recibidos el 28 de septiembre de 2015 por la interventoría, y en cuanto al empozamiento, solo se requiere mantenimiento.

Situación está que corrobora la Secretaria del Habidad, en su contestación a esta acción, al señalar que con ocasión a la queja elevada por la copropiedad, se realizó visita con profesionales de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda encontraron que: “los hechos 1, 3 5, fueron objeto de intervención por parte de la copropiedad, encontrándose en buen estado; el hecho cuatro fue intervenido y subsanado por el enajenador, el hecho 2, este fue catalogado como labor de mantenimiento y es responsabilidad de la copropiedad; el hecho 6, evidenciaron un empozamiento presentado en la cubierta de la torre comunal a la cual se hicieron las intervenciones las cuales el 29 de marzo de 2019, fueron recibidas a satisfacción por parte de la copropiedad, por lo cual la secretaria del habitad mediante Auto No. 4874 del 22 de noviembre de 2019 se abstuvo de abrir investigación y ordeno el archivo de las diligencias.

De otro lado, tenemos el interrogatorio de parte realizado a la representante legal del Conjunto Residencial Américas 68 Manzana 2 P.H., el cual se llevó a cabo el 8 de junio de 2022, quien manifestó que:

“...en la administración se han realizado mantenimiento a las cubiertas en el año 2008, teniendo en cuenta que eran estructura nuevas para evitar que hubiera humedad en los últimos pisos, como quiera que el agua lluvia no podía bajar por el sifón, además que habían unas materas con piedras que empozaban el agua y producían la filtración por lo que se procedió a retirarlas y a remplazar el adoquín por otro material, para lo cual recibieron asesorías de las empresas de impermeabilización y finalmente fue la empresa IMPERMEABILIZAMOS FUSA quien hizo la obra.

Que se han realizado los mantenimientos en las cubiertas de los parqueaderos, las cancha de squash y el club ha-use del conjunto residencial en los años 2018, 2019 y 2020, las cuales atienden lo indicado por la constructora de los bienes comunes; que respecto a los cerramientos del conjunto residencial manifestó que no se hizo una entrega de acta final solo actas parciales, pero que no recuerda si el encerramiento esta recibido a satisfacción, pero la administración ha contratado el mantenimiento para esos cerramientos haciéndola a toda la fachada. Que los equipos de presión y de red de incendio no tiene conocimiento si fueron recibidos a satisfacción por la administración de su momento; que el sistema hidráulico siendo tan robusto fue entregado en tubo galvanizado el cual tiene duración en un año, por lo que inicialmente se hizo mantenimiento pero posteriormente hubo la necesidad de cambiar tubo galvanizado por acero inoxidable y ahora se está cambiando el de acero inoxidable por polipropileno con garantía de 25 años, eso para lo que tiene que ver con agua potable...”

Conllevando a concluir que estas vulneraciones se encuentran superadas, ya sea por la intervención de la constructora o, por parte de la misma copropiedad en

cabeza de su representante legal, por lo que esta sede judicial negara dichas pretensiones.

4.2.- Respecto del ancho de las escaleras de evacuación de las torres, señala la constructora que las escaleras que tengan una carga de ocupación inferior a 50 personas pueden tener un ancho mínimo de 900 mm y solo se exigían puertas girando en el sentido de la evacuación cuando la carga de ocupación del espacio o nivel sea superior a 100 personas, y en el presente caso se calcula una carga de 20 personas.

La NTC 700 señala:

#### **“4.1 GENERAL**

##### **4.1.1. Puertas de escape**

Toda puerta de escape deberá estar provista de un sistema de cierre automático que garantice mantenerla cerrada permanentemente y el sistema de apertura no deberá interferir en ningún momento con la evacuación del área. Cuando un área servida con puertas de escape tenga una carga de ocupación superior a 100 personas por cada puerta, el dispositivo de apertura deberá ser de tipo antipánico (véase el numeral 2.1.25).

4.1.1.1 Ancho mínimo y nivel de piso. Ninguna puerta de escape deberá tener un ancho menor de 70 cm (véase la Figura 10). El piso sobre ambos lados de una puerta de escape, para una distancia mínima en cada lado igual al ancho de la puerta, deberá ser uniforme y tener la altura mínima. En las puertas de descarga al exterior, balcones exteriores, salidas o acceso de salida al exterior, el nivel del piso exterior podrá ser un peldaño más bajo que el interior, pero no mayor de 20 cm.”

Así las cosas tenemos que conforme lo establecido en la NTC 700, y luego de realizar la conversión, las escaleras del conjunto cuentan con 900 mm, medida esta que supera lo establecido por la norma en cita, ya que lo mínimo sería 700mm, por ello tampoco se accede a esta pretensión.

4.3 Respecto a la puerta de escape La NTC 700 señala:

“4.1.1.3. Dirección de giro y fuerza de apertura. Toda puerta de escape deberá diseñarse e instalarse en tal forma que, cuando se aplique una fuerza en el sentido de la salida, deberá girar en dirección a la vía de escape. Durante el giro, una puerta de escape no deberá bloquear escaleras o rellenos. La fuerza máxima de apertura aplicada en el picaporte deberá ser de 5 N (0,5 kgf aproximadamente) y la fuerza requerida para abrirla completamente no deberá exceder de 25 N (2,6 kgf aproximadamente), teniendo en cuenta la presurización (véase la Figura 11).

1.1.1.1 Puertas giratorias. En una vía de escape no se utilizarán puertas giratorias, con excepción de casos especiales donde no comprometan la efectividad del medio de evacuación. La holgura máxima entre la puerta y el marco será de 3 mm.”

Teniendo como fundamento dicha normatividad, tenemos entonces que tal

como lo señalo la empresa constructora, la normatividad solo exige que las puertas vayan en dirección a la evacuación cuando la carga sea mayor a 100 personas por piso, motivo por el cual no es obligatorio cambiar el sentido en que gira la misma, luego el despacho encuentra que dicha manifestación está amparada en la norma citada.

Luego considera el despacho que no se está poniendo en riesgo la seguridad y la vida de los habitantes de la copropiedad, en virtud que como se manifestó a lo largo de esta providencia el Conjunto Residencial cuenta con sus zonas comunes conforme lo establece la normatividad vigente, ya sea porque la misma constructora las entregó y le realizó el mantenimiento requerido o porque la misma copropiedad en cabeza de su representante le realizó las adecuaciones, mantenimiento y modificaciones requeridas, por lo que esta sede judicial negar las pretensiones elevadas por la representante legal del Conjunto residencial Américas 68 Manzana 2 P.H.

### **III. DECISIÓN:**

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Se declara próspera la excepción “Inexistencia de la vulneración o amenaza a un derecho colectivo”, formulada por la parte accionada, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO:** Se niegan las pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** Sin condena en costas a la parte actora.

**CUARTO:** Remítase a la Defensoría del Pueblo, las copias dispuestas en el artículo 80 de la Ley 472 de 1998. Ofíciense.

Notifíquese.

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**  
Juez

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. Secretaría  Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado el 11 de ENERO DE 2024  <b>ANDREA LORENA PÁEZ ARDILA</b> Secretaria

afm

**Firmado Por:**  
**Luis Augusto Dueñas Barreto**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 025**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **161ee54b086f0ac8cc468476dd2d42972c2b00ea354ca77ad370f94ea3d223d5**

Documento generado en 19/12/2023 03:51:55 PM

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

## **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., diecinueve de diciembre de dos mil veintitres

**Radicado No. 110014003 072 2018 00898 01**

Agotado el trámite establecido por la ley, procede el despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora, contra la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado 1° Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso verbal de pertenencia, promovido por ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO contra PEDRO ALEJANDRO LEON ROZO E INDETERMINADOS.

### **1. ANTECEDENTES**

#### **LA DEMANDA.**

La demandante, por intermedio de apoderado judicial, solicitó que a través de proceso verbal de pertenencia, se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sobre el predio ubicado en la calle 45 C o. 1 A -25 Lote 12 de la manzana catastral 822078 del Barrio Mariscal Sucre de la localidad dos de Chapinero de Bogotá, con matrícula 50C-371887.

Los hechos se resumen así:

Que la demandante señora ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO, es poseedora quieta, pacífica y con ánimo de señora y dueña de manera ininterrumpida del inmueble ubicado en la calle 45 C o. 1 A-25 Lote 12 de la manzana catastral 822078 del Barrio Mariscal Sucre de la localidad dos de Chapinero de Bogotá, con matrícula 50C-371887.

Que la demandante señora ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO, el día 4 de octubre de 2013, mediante contrato de compraventa de derechos de posesión, registrada en la Notaria 29 de Bogotá, recibió el predio señalado anteriormente del señor EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ, quien a su vez había adquirido la posesión, mediante escritura pública 2.074 del 29 de abril de 1987, protocolizada en la Notaria 4 de Bogotá, por compra hecha a la señora ALEJANDRA GONZALEZ DE VENEGAS.

Que la señora ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO es la poseedora del bien objeto de usucapión, en virtud que viene realizando sobre el inmueble actos de señora y dueña, de manera continua e ininterrumpida y pública,

sin reconocer derechos a otro, explotando económicamente, realizando construcciones, mejora a la vivienda lo cual es un hecho notorio.

## **2. ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto del 29 de octubre de 2018 el Juzgado 72 Civil Municipal admitió la demanda Verbal Especial de Pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, ordenando correr traslado de la misma por 20 días a la parte demandada; dicha demanda conforme el Acuerdo PCSJA18-11127 del 12 de octubre de 2018 emanado por el Consejo Superior de la Judicatura, se remitió al juzgado Primero Civil Municipal, quien avoco conocimiento mediante auto de fecha 22 de febrero de 2019.

Mediante auto de fecha 29 de enero de 2021 el Juzgado 1° Civil Municipal, designa curador Ad-Litem para que represente los intereses del demandado PEDRO ALEJANDRO LEON ROZO y de los indeterminados de PEDRO LUIS OSPINA SANCHEZ. En auto del 23 de abril de 2021, el despacho tubo por notificado al curador ad litem, conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020, quien dentro del término legal contesto la demanda sin formular excepciones.

El Día 05 de agosto de 2021 se adelantó la diligencia de inspección en el inmueble ubicado en la calle 45 C No, 1 A 25 de Bogotá, para verificar los actos posesorios del inmueble donde se constató que se encontraba habitado por ANA NAYLA RUBIANO RUBIANO y que tiene en arriendo el primer piso, verificando la valla y los linderos del inmueble, con los linderos por el NORTE con la calle 45C vía peatonal calle cerrada, por el SUR con inmueble de la misma manzana ORIENTE con el inmueble demarcado con el numero 1ª -19 de la misma calle 45 C y por OCCIDENTE con casa marcada con el numero 1 A 31 de la misma calle 45.

Se constató que es un inmueble casa de 4 pisos tiene dos accesos uno que conduce al segundo, tercer y cuarto piso y por la otra puerta es un apartamento que se encuentra arrendado; en esta la demandante exhibió recibo de pago de impuestos prediales de los año 2017 a 2020 y el original del contrato de compra venta de los derechos de posesión que hizo el 4 de octubre de 2013 por parte de EFRAIN CUBIDES RODRÍGUEZ, así como copia auténtica de la escritura No. 2074 del 29 de abril de 1987 de la Notaria 4 de Bogotá.

La demandante en su interrogatorio señalo que mediante contrato de compra venta en el año 2013 le compro a EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ una casa lote, primer piso con paredes del segundo piso por la suma de \$94.000.000.oo y que ella termino el segundo y construyo el tercero y

cuarto piso, que cuando compro tenía todos los servicios con contadores, que ella ha pagado los impuestos del inmueble con constancia de pago desde el 2013 y en dicha diligencia los exhibió; señalo además que nadie le ha reclamado el inmueble y que no conoce a ALEJANDRINA GONZALEZ DE VENEGAS,

### **3. LA DEFENSA**

La parte demandada representada por curador Ad-Litem, respecto de los hechos indico atenerse a lo que resulte probado en el proceso.

### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El *A quo* desestimó las pretensiones de la demanda sin condena en costas. Para tal decisión, precedido de la presentación de los antecedentes del litigio, fijación de litigio encaminado determinar la prosperidad de las pretensiones de la demanda referentes a declarar que la demandante ANA NEYDA RUBIANO RUBIANO, ha adquirido por el modo de prescripción extraordinario el derecho del dominio del inmueble ubicado en la calle 45 C No, 1 A 25 lote 11 manzana catastral 822078 chip AAA0092HDCN que hace parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C -371887, por haber poseído el inmueble desde el año 2013 sumado a los 26 años de su antecesor EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ quien poseyó el inmueble desde el 29 de abril de 1987 hasta en que le vendió la posesión a la demandante.

En dicha sentencia, el despacho de primea instancia negó las pretensiones de la demanda, por cuanto la parte actora no acreditó la existencia de la posesión ejercida por el señor EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ desde el 29 de abril de 1987 hasta el 4 de octubre de 2013, fecha esta en la cual vende la posesión a favor de la señora Ana Neyla Rubiano Rubiano, a efectos de sumar dicho lapso a la posesión de la demandante en los términos del art. 778 y 2521 del C.C. y completar los 10 años requeridos para adquirir el inmueble por prescripción extintiva de dominio.

### **5. LA APELACIÓN**

El recurrente sostuvo, que el juzgador de primera instancia, señalo que la demandante es poseedora del bien objeto de usucapión, pero que solo logro probar el tiempo de posesión, el cual comienza desde la fecha en que compro el bien inmueble, esto es desde el 04 de octubre de 2013 y hasta fecha de presentación de la presente demanda, 14 de septiembre de 2018, puesto que no logro acreditar que la posesión se prolongó por diez (10) años, conforme los señala el numeral 6 del art. 791 de 2002, por cuanto no se demostró que su

antecesor haya tenido la posesión del bien inmueble de manera pública e ininterrumpida y que le hubiese entregado la posesión a la compradora.

Indica que el Juez de primera instancia no valoró las pruebas de que dan certeza de que el vendedor de la posesión a la demandante llevaba más de 20 años ejerciendo el derecho posesorio del inmueble, de manera pública e ininterrumpida, siendo este mismo el que le entregó el predio a la demandante para que ésta continuara con la posesión material, que ambas partes fueron las poseedoras por más de 30 años, respaldado por el contrato de promesa de compra venta celebrado entre ellos.

Amén de ello el juez de primera instancia, decretó dos testimonios de oficio, pero ante la imposibilidad de ubicarlos, limitó esta prueba sin tener la posibilidad de demostrar dicha posesión.

## **6. CONSIDERACIONES**

### **Presupuestos Procesales.**

En el caso que se examina, los requisitos establecidos por la ley como esenciales para la regulación formulación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes.

En efecto, el Juzgado de primera instancia es legalmente competente para conocer del asunto por virtud de los diferentes factores de competencia (Art. 18 num.1º, artículo 25 numeral 7 del art 28 del código general del proceso), la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, también existe capacidad para ser parte y capacidad procesal en la demandante y el extremo demandado (arts. 54 ibídem) y no se aprecia causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado total o parcialmente.

Por consiguiente, estando reunidos los presupuestos procesales, se tomará la decisión de fondo que a derecho corresponda, por lo que se entrará al estudio de la acción instaurada.

### **La legitimación en la causa.**

Este es un elemento esencial de toda acción y consiste en que el demandante sea la persona que conforme al derecho sustancial, se encuentre facultada para reclamar el reconocimiento o la reclamación del derecho controvertido (Legitimación activa), y que el demandado sea la persona a la cual se le pueda exigir esa declaración (Legitimación pasiva).

Sobre este aspecto la Honorable Corte Suprema de Justicia se pronunció así:

*“La legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante, con la persona a la que la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa” ( Sentencia de Diciembre 4 de 1981, G.J.T. C. L. X. W – Pág. 639)*

En tratándose de una acción de pertenencia la legitimación activa está radicada en el poseedor que pretenda haber adquirido un bien por prescripción o su acreedor y el comunero que acredite haber poseído de manera exclusiva el bien común con exclusión de los otros comuneros (art. 375 num. 1 al 3 del C. G. P.).

En cambio la legitimación pasiva está dada por la persona que figure en el respectivo certificado de tradición del inmueble a usucapir, como el titular de derecho real principal, pese a que, por el efecto **erga omnes** de la sentencia, deban ser citadas al proceso a todas aquellas personas que se crean con derecho sobre ese bien (art. 375 num. 5° del C.G.P.).

“...Revisado el certificado especial de pertenencia pleno dominio expedido por la Registradora principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro si avizora que: ... el bien objeto de la solicitud predio denominado LOTE DE TERRENO NUMERO 11 BARRIO COLORADO, SIN DIRECCION, (DIRECCION CATASTRAL). Municipio de Bogotá, departamento de Cundinamarca tiene asignado el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-371887. QUE PROVIENE DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSION 50C-62873.....

**SEGUNDO.-** El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecido en el documento aportado por el usuario o encontrado en los archivos de la oficina de registro: FOLIO DE MATRICULA **50C-371887 y de acuerdo a su tradición LA ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD** corresponde a LEON ROZO PEDRO ALEJANDRO SEGUN SENTENCIA DE 16-04-1952 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, EN RELACION CON LA SENTENCIA DE 12-03-1976 PROFERIDA POR EL JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, DE: VANEGA DE MUÑOZ VIRGINIA, DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES EN MAYOR ESTENSION A; LEON ROZO PEDRO ALEJANDRO .....

**TERCERO:** EL INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CL 45C 1 A-25 SEGÚN CERTIFICACION CATASTRAL APORTADA POR EL INTERESADO...”

Que el señor LEON ROZO PEDRO ALEJANDRO demandado, adquirió el inmueble por adjudicación en sucesión y liquidación de la comunidad según sentencia de 16-04-1952 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE

BOGOTÁ, EN RELACION CON LA SENTENCIA DE 12-03-1976 PROFERIDA POR EL JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, DE: VANEGA DE MUÑOZ VIRGINIA, DETERMINÁNDOSE DE ESTA MANERA LA EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES EN MAYOR EXTENSION A; LEON ROZO PEDRO ALEJANDRO.

En Escritura 2074 del 29 de abril de 1987, aportada se decanta que ALEJANDRINA GONZALEZ DE VENEGAS, adquirió la posesión de PEDRO ALEJANDRO LEON ROZO, mediante escritura No. 3692 y vende la posesión a EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ VENEGAS y éste a su vez vende la posesión a ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO mediante promesa de compra venta de fecha 4 de octubre de 2013 de la Notaria 29 de Bogotá.

Por consiguiente en este asunto, configurada la legitimación, es posible estudiar los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia.

### **La Declaración de Pertenencia.**

A voces del artículo 2512 del Código Civil, **la prescripción** es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Por su parte, el artículo 2518 *ibídem* concibe la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA como aquella mediante la cual:

*“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”*

Uno de los modos para adquirir el dominio de las cosas es la PRESCRIPCIÓN, según el artículo 673 del Código Civil.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria, dependiendo de los bienes involucrados, la clase de posesión y el tiempo en que se ejerza la misma. Para la ordinaria se exige posesión regular, esto es, justo título y posesión material por espacio de 3 años para los muebles y 10 o 5 años para los bienes raíces, según la normatividad operante (Artículo 2529 del Código Civil o artículo 4° ley 791 de 2002); y la extraordinaria requiere,

posesión material no inferior a 20 o 10 años, conforme el artículo 2532 del Código Civil o 6° de la ley 791 de 2002, respectivamente.

### **Prescripción adquisitiva extraordinaria.**

Se da cuando el bien es poseído de forma irregular, es decir, cuando no se cuenta con un justo título.

Señala el artículo 2531 que quien no haya adquirido el dominio por la prescripción ordinaria puede adquirirlo por la extraordinaria, siguiendo las siguientes reglas:

Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, se presume en ella de derecho la buena fe

La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Cosa Prescriptible legalmente

Se gana por prescripción el DOMINIO de los bienes que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales (Artículo 2518 del C.C.).

Los bienes que están en el comercio humano son aquellos comerciales que se encuentran en el dominio privado y este se prueba con la inscripción en el registro de un título constitutivo o traslativo de propiedad, estos son, con la existencia de un modo adquisitivo de que trata el artículo 673 del Código Civil. También se demuestra que un bien está en el comercio humano con la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria que lo individualice así sea con la inscripción de venta de derechos y acciones, según lo ha considerado la jurisprudencia.

Al proceso se aportó el Certificado Especial de Pertinencia Pleno Dominio expedido por la Registradora principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro-, que corresponde al predio denominado LOTE DE TERRENO NUMERO 11 BARRIO COLORADO, SIN DIRECCION, (DIRECCION CATASTRAL). Municipio de Bogotá, departamento de Cundinamarca tiene asignado el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-371887, ubicado en la cl 45c 1 A -25 según certificación catastral; igualmente aportan Escritura 2074 de fecha 29 de abril de 1987, de donde se vislumbra los linderos del predio así: “Por el sur con propiedad de Ana Delia Ariza. Por el oriente con propiedad de Alejandrina Venegas; por el Norte con la calle peatonal y por el occidente con propiedad de Luis A Carvajal...” “que la posesión que se trasfiere en venta la adquirió la vendedora (...) según contrato celebrado con el señor PEDRO ALEJANDRO LEON ROZO y de conformidad con los documentos que se encuentran protocolizados en la escritura pública número tres mil seiscientos noventa y dos (3.692)...”

#### **Identificación del bien pretendido e identidad con el inspeccionado.**

En la diligencia de inspección judicial se procedió a identificar inmueble objeto de usucapión, mediante su recorrido físico, constatación de linderos, verificación de componentes consignados en las alinderaciones especiales y generales descritas en la demanda y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 371887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro.

Como quiera que durante la diligencia de inspección judicial las partes no manifestaron inconformidad alguna en relación con el recorrido efectuado al inmueble visitado, se hizo el recorrido de forma presencial, encontrando que se trata de un inmueble ubicado en la calle 45 C No, 1 A 25 de Bogotá, habitado por ANA NAYLA RUBIANO RUBIANO, con los linderos por el NORTE con la calle 45C vía peatonal calle cerrada, por el SUR con inmueble de la misma manzana ORIENTE con el inmueble demarcado con el numero 1ª -19 de la misma calle 45 C y por OCCIDENTE con casa marcada con el numero 1 A 31 de la misma calle 45; se constató que es un inmueble casa de 4 pisos tiene dos accesos uno que conduce al segundo, tercer y cuarto piso y por la otra puerta es un apartamento que se encuentra arrendado.

#### **Término para la prescripción adquisitiva extraordinaria.**

El artículo 2532 del código civil dispone que la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio se da transcurridos 10 años.

El poseedor adquiere la pertenencia o propiedad de un bien luego de poseerlo por 10 años o más, y el dueño de una bien pierde la propiedad si permite que un tercero lo ocupe en calidad de poseedor por 10 años o más.

Es el tiempo por el cual se debe ocupar un bien en calidad de posesión para acceder a la propiedad o pertenecía del mismo mediante la figura de la prescripción adquisitiva.

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

La posesión entendida como relación de hecho con la cosa, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un corpus, como si esa relación emanara del derecho de propiedad.

Dos elementos fundamentales determinan el fenómeno posesorio. La relación de hecho con la cosa y la manifestación volitiva, intelectual o subjetiva respecto de ella, es decir, el ánimo de señor y dueño.

### **Suma de posesiones**

La suma de posesiones consiste en la adición el tiempo de posesión del poseedor anterior o poseedores anteriores, con el tiempo de posesión del actual poseedor en términos del artículo 778 del código civil.

"... Adición de posesiones

Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores"

A través de la suma de posesiones se logra que los años que invirtió un poseedor para adquirir la propiedad del bien, no se pierdan al pasar a manos de otra persona que también tiene el animus de hacerse dueño de la cosa.

De esta manera, cuando una persona vende un inmueble del que no es propietario, sino que sólo tiene la posesión, el comprador adquiere la

posesión y puede sumar el tiempo de posesión que acumuló quién le vendió la posesión.

Para demostrar la posesión alegada por la demandante, se recibieron dentro del proceso las siguientes pruebas:

**Pruebas recaudadas directamente dentro del presente expediente.**

- Certificado Especial de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-62873 **de mayor extensión**, expedidos por el Registrador de instrumentos Públicos de Bogotá – zona centro.
- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 371887, expedidos por el Registrador de instrumentos Públicos de Bogotá – zona centro.
- Copia de la Escritura Pública No. 2074 de la Notaria 4 de Bogotá de fecha 29 de abril de 1987
- Copia de la Promesa de Compra Venta de fecha 4 de octubre de 2013 protocolizada en la notaria 29 de Bogotá.
- El plano de la Manzana Catastral
- Recibos de servicios públicos
- Boletín de nomenclatura del predio objeto de usucapión
- 

**Interrogatorios:**

La señora ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO manifestó haber adquirido el inmueble ubicado en la calle 45 C No, 1 A 25 de Bogotá mediante contrato de compra venta en el año 2013 compra que le hiciera a EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ, que compró una casa lote, que constaba de un primer piso con paredes del segundo piso, por un valor de \$94.000.000.00 y que ella termino de construir el segundo y construyo el tercero y cuarto piso, que nadie le ha reclamado el inmueble y que no conoce a ALEJANDRINA GONZALEZ DE VENEGAS.

**Testimonios:**

**LUZ MARINA CAICEDO MALAVER**, señala conocer a Ana Neyla Rubiano Rubiano, desde aproximadamente 10 años y luego en el año 2013 compro los derechos de posesión al señor Efraín Cubides, sobre la casa-lote ubicado al frente de su vivienda ubicada en la calle 45 C No. 1A- 25 en la cual vive hace más de 30 años, que cuando la señora Neyla compro era un primer piso y construyo los tres pisos y nunca la han requerido, que no conoce a Alejandrina

González ni a Pedro Alejandro León Rozo, únicamente vio a don EFRAIN CUBIDES que fue quien le vendió a la señora NEYDA

**MARCO AURELIO RANGEL ROMERO** señala que vive en la calle 45 c No. 1 A -29 desde hace 20 años, que conoce a ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO desde hace más de 15 años, porque ella tiene una hija y tiene un vínculo con su hijo, que el señor CUBIDES le vendió a la señora NEYLA en al 2013 la casa lote en \$94.000.000, que a PEDRO ALEJANDRO LEON ROZO y a ALEANDRINA no la conoce, a EFRAIN si, desde que el llegó al barrio hace 20 años, que los impuestos mantenimientos los hace la señora NEYLA que ella cambio las puertas ventana y construyo segundo tercero y 4 piso y tiene parte de la vivienda arrendada, el 1, 2 arrendado, en el 3 piso vive una hija de ella y ella vive en el 4 que los recibos de servicios públicos unos llegan a nombre de ella y otros a nombre del señor Efraín.

Ahora bien, con respecto a la posición de la demandante, el artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, es decir que para su existencia se requiere del *animus* y del *corpus*, esto es, del elemento interno, psicológico o intención del *dominus*, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla.

Así entonces, los citados elementos, por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario y, por tanto, el prescribiente debe acreditarlos plenamente para que esa posesión como presupuesto de la acción, le permitan al juzgador declarar en su favor, la pertenencia deprecada.

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con los bienes, las personas pueden encontrarse en una de las siguientes tres situaciones, cada una con diferentes consecuencias jurídicas y distintas prerrogativas para su titular: a) Como mero tenedor, caso en el cual, simplemente detenta materialmente el bien, frente al que reconoce dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b) como poseedor, cuando, además de ostentar “*materialmente la cosa*”, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el precepto 762 *ibídem*, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; c) como propietario, si efectivamente es titular de un derecho real sobre ella, con exclusión de todas las demás personas, condición

que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma, conforme a la ley y función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).

De lo expresado anteriormente se establece que el elemento que particularmente distingue la “*tenencia*” de la “*posesión*”, es el *animus*, dado que en aquella no se detenta el objeto con ese espíritu y se “*reconoce dominio ajeno*”, mientras que, en la segunda, según lo expuesto, se requiere de los dos presupuestos, es decir, tanto de la aprehensión física del bien, como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

A pesar de la diferencia existente entre “*tenencia*” y “*posesión*”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual “*el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión*”, puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interverción del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice “*poseedor*”, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia.

Acerca de los citados aspectos, en sentencia del 13 de abril de 2009, exp. 2003-00200-01 se rememoró:

*“(…), esta Corporación en sentencia de 15 de septiembre de 1983 dijo: ‘Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad’.*

*“(…) En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: ‘La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en*

*poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella'. (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927)".*

De conformidad con lo anterior, la demandante acredita, que la solicitud de pertenencia, recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por tiempo comprendido entre el 4 de octubre de 2013 hasta la fecha de presentación de la demanda esto es 14 de septiembre de 2018 conforme lo que se extrae de la demanda, empero el expediente es escaso por no decir huérfano de prueba que nos lleven a concluir la posesión que ejerció el señor EFRAIN CUVIDES RODRIGUEZ, persona esta que le hiciera la venta de la posesión, conforme lo señala el numeral 6 del art. 791 de 2002, ciertamente porque no se dejó claramente establecido actos de posesión y señorío e inicio de los mismos, ejercidos por quien le vendió el predio a la aquí pretensa prescribiente.

Ahora bien, como quiera que nos encontramos frente a una PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA lo cual para probarla es de suma importancia, poder determinar la fecha desde cuando la demandante ejerce la posesión sobre el bien inmueble y si existió interrupción o no y si opera la suma de posesiones

Para ello la actora allego Copia de la Escritura Pública No. 2074 de la Notaria 4 de Bogotá de fecha 27 de abril de 1987 y de la promesa de compraventa de fecha 4 de octubre de 2013 protocolizada en la Notaría 29 de Bogotá, vislumbrando que efectivamente existe la consecución de propietarios, recayendo esta, en la demandante quien ha ejercido la posesión desde el mismo momento que realizó ella compraventa, esto es, desde el 4 de octubre de 2013, que es ella quien ha cancelado los impuestos durante toda su permanencia en el inmueble, al igual que es ella quien cancela los servicios públicos, aportando dichos recibos al plenario.

Así las cosas queda demostrado que la señora ANA NEYLA RUBIANO RUBIANO, ha habitado el inmueble desde el año 2013, hasta la fecha, por ello no le queda otro camino a este despacho que declarar no probada la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA de dominio solicitada por la parte actora del bien inmueble denominado LOTE DE TERRENO NUMERO 11, BARIO COLORADO, SIN DIRECCION, (DIRECCION CATASTRAL) del Municipio de

Bogotá, departamento de Cundinamarca con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-371887, ubicado en la calle 45 c 1 a-2.

En consecuencia, como quiera que quien pretendía se declare como dueña y en consecuencia se ordene a su favor la prescripción extraordinaria de dominio, no logro probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por suma de posesión, sobre el bien inmueble que alega la prescripción, pues si bien pudo haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción desde el 04 de octubre de 2013, fecha en la cual efectuó la compra de la posesión sobre el mencionado inmueble y hasta el momento en que se instaurara la presente acción; la misma no cumple el requisito del término que debía haber ocupado dicho inmueble que para el caso y conforme lo normado es de 10 años, amén de ello tampoco se demostró que hubiese habido suma de posesiones, para con el señor EFRAIN CUBIDES RODRIGUEZ, persona esta que le vendiera la posesión del inmueble mediante promesa de compra-venta, la cual reposa en el expediente, empero no se probó clara, inequívoca e incontrastablemente que éste hubiese ejercido tal posesión.

Por lo expuesto, se impone confirmar la sentencia apelada, con la consecuente condena en costas de esta instancia al recurrente.

## **7. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 29 de septiembre 2021 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, por lo expuesto en la parte considerativa.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas.

**TERCERO:** Secretaría remítase el expediente electrónico a la autoridad de origen dejando las constancias de rigor.

Notifíquese.

El Juez,

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C.  
Secretaría

Notificación por Estado el 11 de enero de 2024

Andrea Lorena Páez Ardila  
Secretario

afm

**Firmado Por:**

**Luis Augusto Dueñas Barreto**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 025**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aa0afd30d75558138a9c99ecae16ddf1b761ad38825d01d46732c6778cf3fdfc**

Documento generado en 19/12/2023 03:51:54 PM

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

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