

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C. Trece (13) de Diciembre de Dos Mil Veintidós (2022)

EXPEDIENTE: 2017-01258

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL (PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PARCIAL)

DEMANDANTES: GABRIELINA PARDO SUAREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO

DEMANDADOS: ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN (REIVINDICATORIA). DEMANDANTE: ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO. DEMANDADOS: GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO

Continuando con el trámite de este litigio y presentados los alegatos de conclusión, no existiendo causal de nulidad que invalide la actuación y agotadas todas las etapas procesales, procede el Despacho a emitir la sentencia que desate la controversia suscitada, en el proceso que se ha dejado indicado en referencia, previos los siguientes

ANTECEDENTES

Se encuentran entonces en este momento las diligencias, para proferir el fallo que resuelva inicialmente las solicitudes de los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, quienes a través de su Procurador Judicial, elevan demanda contra **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** y contra las **PERSONAS INDETERMINADAS** que se creyeran con derechos sobre el inmueble (habitaciones) materia de las pretensiones, para pedirle que previos los trámites de un Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia, declarara el Despacho, que le pertenece a los Demandantes mencionados, por haberlas adquirido, por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO PARCIAL**, las siguientes habitaciones: **En el Segundo Piso:** Dos habitaciones contiguas (25.00 metros cuadrados) un baño (3.00 metros cuadrados) y otra habitación del inmueble (14.00 metros cuadrados); **En el Tercer Piso:** Todo el tercer piso con área de 73.00 metros cuadrados y **la Terraza** para construir el Cuarto Piso, encerrada con muro de aproximadamente 1.00 metro de altura, todas estas mejoras situadas en el inmueble ubicado en la carrera 52 No. 72-A-26, hoy carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro), comprendido dentro de los linderos que en la demanda se indicaron que se encontraban en la escritura pública No. 1913 del 17 de mayo de 1968, de la Notaría 3ª de Bogotá; A la totalidad del inmueble en cuestión le corresponde la cédula catastral número 72 A 50 36, según informa la demanda.

Como consecuencia del anterior pedimento, se solicitó igualmente que se cancelara el registro de propiedad como único y exclusivo dueño de la totalidad del inmueble, al demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** y se inscribiera en la Oficina de Registro respectiva, la propiedad en los pisos y habitaciones antes descritos (por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA PARCIAL DE DOMINIO**) a los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**; se pidió también que se cancelaran todos los gravámenes existentes sobre el inmueble objeto del litigio y se protocolizara el fallo que aquí se produjera, en una notaría escogida por los Demandantes. Se solicitó la condena en costas a la Parte Demandada.

El fundamento de las anteriores pretensiones se soportó en los siguientes hechos que se sintetizan así:

- 1.) Que los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, son casados desde el 20 de diciembre de 1986, fecha en que la Demandante **PARDO SUÁREZ**, empieza a vivir en el inmueble objeto de este litigio, ya que su esposo se encontraba posesionado en una cuota parte del inmueble en cuestión, desde años atrás.
- 2.) Antes del matrimonio de **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** con **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, este último vivía en el inmueble con sus hermanos **MARÍA EMMA Y LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**, ya que el bien inmueble era de propiedad (en un 75%) de sus padres **FRANCISCO ALDANA y ERNESTINA CASTIBLANCO**, puesto que el otro 25% era de propiedad del demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, según consta en la escritura pública No. 1913 del 17 de mayo de 1968, de la Notaría 3ª de Bogotá.
- 3.) Para el año 1968, **FRANCISCO ALDANA y ERNESTINA CASTIBLANCO**, le transfirieron los derechos de cuota que tenían sobre el inmueble (75%) a **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, quien se hizo propietario del 100% de los derechos del predio objeto de este litigio.
- 4.) Al exigirle al único propietario del inmueble (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**) que les devolviera los derechos del inmueble adquiridos de sus legítimos padres, éste se comprometió a venderles a **EMMA, LUIS ALBERTO Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, el 50% de los derechos del inmueble (lote y casa de dos pisos) y para ello, se firmó una promesa de compraventa, donde el Demandado, les hace entrega real y material de la posesión del 50% del inmueble, junto con los servicios públicos domiciliarios que poseía el bien. Tal promesa de compraventa se suscribió el 11 de junio de 1973.
- 5.) Con el producto del precio de venta de los derechos del 50% del inmueble entregados por los Promitentes Compradores, el Demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** se comprometió a cancelar la deuda hipotecaria que pesaba sobre el inmueble (a favor del Instituto de Crédito Territorial), para luego de cancelado el gravamen hipotecario, se pudiera “correr” la escritura de venta de los derechos del 50% del bien, a los compradores (tres hermanos **EMMA, LUIS ALBERTO Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**).
- 6.) Llegada la fecha para la firma de la escritura de venta de los derechos del 50%, el vendedor y aquí demandado (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), no acudió a la Notaría pactada, para firmar la escritura pública respectiva.
- 7.) Tal situación dio lugar para que los eventuales compradores formularan una acción ejecutiva (por obligación de hacer; firma de escritura pública), pero dicho proceso ejecutivo (que cursó en el Juzgado 24 Civil Municipal de Bogotá), no prosperó en favor de los ejecutantes.
- 8.) El Sr. **LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**, quien venía poseyendo una parte del inmueble en litigio, se desplazó a Estados Unidos y allá fallece por una enfermedad grave. El Demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, promueve acción reivindicatoria, contra sus dos hermanos (**EMMA y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**), que no prospera (luego de surtirse la apelación tramitada en el Tribunal Superior de Bogotá).
- 9.) El aquí demandado, (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), formula otra acción reivindicatoria contra sus dos hermanos antes mencionados, que cursó en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, pero que tampoco prosperó, condenándose en costas (hasta del recurso de casación que fue declarado desierto) al citado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

- 10.) Se afirma en la demanda que el servicio de agua y el de energía eléctrica viene siendo cancelado por **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, quien obtuvo la reinstalación de tales servicios y continuó atendiendo las facturas correspondientes, ante el hecho de que el demandado no las pagaba. Pero el Demandado, en un momento dado, se opuso a la reinstalación del contador de energía y los Demandados se vieron obligados a comprar una planta eléctrica y adquirir unas pipetas de gas, ya que el demandado también se opuso a la instalación del contador de gas para los pisos que ocupaban los hoy demandantes.
- 11.) Afirma la demanda, que el Demandante **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, ha venido ejerciendo posesión sobre una parte del segundo piso, sobre el tercer piso y sobre la terraza a la que le han construido una “plancha” y muros de seguridad, así como sobre esos pisos se han hecho construcciones, terminados interiores y trabajos de ornamentación.
- 12.) Se afirma igualmente en la demanda, de una queja interpuesta por el Demandante **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, contra la arrendataria del primer piso del inmueble, contrato celebrado con **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, puesto que la citada arrendataria colocó un “bar” o una cantina, perturbando la posesión de los residentes y vecinos del sector.
- 13.) En los hechos 26 y 27 de la demanda, los Demandantes relacionan los linderos de la totalidad del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50C-24544 (hecho 26) y describen los linderos de cada una de las habitaciones del segundo piso, del tercer piso y de la terraza del inmueble en cuestión (hecho 27), que se afirma en el libelo introductorio, son poseídos por los demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, posesión tranquila, no clandestina, pacífica e ininterrumpida desde la firma de la promesa de compraventa celebrada con **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, el 11 de junio de 1973.
- 14.) Resalta el Juzgado, que en la demanda se afirma (hecho 29) que los hermanos **EMMA Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, promovieron un proceso de pertenencia sobre las habitaciones del segundo, tercero y terraza del inmueble, que cursó en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá (rad.: 2015-0796), pero las pretensiones en dicho Despacho Judicial no prosperaron.

Como trámite adelantado en este proceso, la demanda fue admitida por auto del 30 de octubre de 2017, ordenando el emplazamiento de **LAS PERSONAS INDETERMINADAS** que se creyeran con derechos sobre el predio a usucapir, se ordenó correr traslado por veinte días para contestar la demanda. Se dispuso igualmente la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro) y se ordenó colocar la valla a que hace referencia el numeral 7° del artículo 375 del Código General del Proceso.

El 17 de enero de 2018 se notificó el demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** por intermedio de su apoderado judicial para el efecto, de la demanda y su auto admisorio, contestando la demanda el 14 de febrero de 2018, negando y manifestando no ser ciertos la gran mayoría de los hechos expuestos en la demanda. Se opuso a todas las pretensiones de la Parte Demandante. Resalta el Despacho que en dicha contestación no se formularon excepciones de fondo por la Parte Demandada.

El Despacho resalta que, por providencia del 18 de abril de 2018, reconoció el interés que le asiste a **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO** de acudir al proceso y hacerse parte del mismo, toda vez que ella hizo llegar un escrito al Juzgado manifestando ser la poseedora del inmueble (carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá) objeto de este litigio, durante 56 años, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida.

Por auto del 29 de junio de 2018 se le concede el amparo de pobreza a **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, quien había solicitado tal figura, ya que no tenía abogado que la representara en el proceso, ni tenía recursos para contratar uno.

El 04 de junio de 2019 se notificó personalmente el curador designado por el Juzgado y para representar a las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble (habitaciones) a usucapir en este litigio. El curador contestó la demanda el 04 de julio de 2019 y pidió la prueba de los hechos expuestos en ella. No formuló excepciones de fondo.

Por proveído del 09 de julio de 2019, se le ordenó al Curador designado, notificarse de la demanda en nombre de **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, a quien se le concedió el amparo de pobreza.

Por auto del 18 de noviembre de 2018, se designa otro abogado de oficio que represente a **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, toda vez que el anteriormente designado pidió relevo del cargo.

Por providencia del 03 de febrero de 2020, se designa otro defensor de oficio de la citada **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**. El 28 de febrero de 2020 se notificó de la demanda al nuevo defensor de oficio de **ALDANA CASTIBLANCO**. Se corrige la diligencia de notificación del abogado de oficio, y se lleva a cabo el 20 de noviembre de 2020, quien contesta la demanda el 13 de enero de 2021, solicitando la prueba de todos los hechos de la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la Parte Actora y formulando lo que el Juzgado consideró como una excepción de fondo, cuando manifiesta el defensor de **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, que quien detenta la posesión material del inmueble es ella y no los Demandantes, quienes no cumplen con ninguno de los requisitos para que sea próspera la pretensión de pertenencia sobre unas habitaciones del inmueble objeto de esta contienda. Además, **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, es quien decide desde adentro del inmueble, abrir la puerta del predio y esa es una forma clara de detentar la posesión del mismo.

El 08 de febrero de 2021 el apoderado judicial de la Parte Actora descubre el traslado de la excepción que formuló el abogado de oficio de **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, sosteniendo que ella es simplemente una tenedora del inmueble, por cuanto ella le vendió los derechos que tenía en el predio (50% en común y proindiviso) a su hermano **LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**. Para demostrar lo expresado, se acompaña un documento privado (compraventa de derechos) celebrado el 14 de marzo de 1997. Se indica además que el acceso al inmueble es solo por una puerta a la que **MARÍA EMMA ALDANA CASTIBLANCO** la asegura desde adentro (ya que ella permanece todo el día en su habitación del segundo piso) impidiendo el libre ingreso a la casa.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

En el mes de febrero de 2018 y estando dentro del término para contestar la demanda, el Demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** a través de su apoderado judicial, formuló demanda de reconvencción contra **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, con fundamento en los hechos que se sintetizan así:

- 1.) Mediante escritura pública No. 1216 del año 1962, de la Notaría 2ª de Bogotá, el Demandante en reconvencción (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), adquirió el 25% de los derechos del inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá (folio de matrícula inmobiliaria 50C-24544) por compra a **CARMEN ALVARADO VDA. DE MORENO**. Esta vendedora había adquirido la totalidad del inmueble en cuestión, por compra a **JUAN DE LA ROSA CERVANTES**, por medio de escritura pública No. 1046 del 05 de abril de 1944, otorgada en la Notaría 3ª de Bogotá.

- 2.) Mediante escritura pública No. 1913 del 17 de mayo de 1968, de la Notaría 3ª de Bogotá, **FRANCISCO ALDANA y ERNESTINA CASTIBLANCO** le vendieron a **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, el 75% de los derechos sobre el inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá (folio de matrícula inmobiliaria 50C-24544).
- 3.) El Demandante en reconvención (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), por medio de las escrituras antes reseñadas adquirió el dominio pleno (100%) del inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá.
- 4.) Los linderos del inmueble objeto de esta demanda de reconvención y que se relacionaron en el hecho primero, guardan total identidad con los descritos en las escrituras de adquisición relacionadas anteriormente.
- 5.) El demandante en reconvención (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), no ha prometido en venta ni enajenado el inmueble antes descrito y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 6.) Desde que se adquirió el inmueble descrito, en su 100% de los derechos sobre el mismo, el demandante en reconvención (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), ha venido actuando como señor y dueño del predio (constituyendo gravamen sobre el inmueble, pagando los créditos hipotecarios, pagar impuestos prediales, celebrar contratos de arrendamiento, permitir la habitación en una pieza del segundo piso del inmueble a su hermana **EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, etc.).
- 7.) El demandante en reconvención (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), se encuentra privado de la posesión real y material de dos habitaciones y el baño en el segundo piso y del tercer piso, por parte de los demandados en reconvención **GABRIELINA PARDO SUAREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, quienes en forma violenta han ingresado a las habitaciones del segundo y tercer piso y con agresiones físicas y verbales han “tomado” posesión violenta sobre dichas habitaciones de la casa situada en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá. (Se relacionan diversas actuaciones ante las autoridades, en donde se sanciona a **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, por su conducta agresiva y punible, en contra entre otras, de su hermana **EMMA ALDANA CASTIBLANCO**).
- 8.) Los Demandados en reconvención (**JORGE ALDANA CASTIBLANCO y GABRIELINA PARDO SUÁREZ**), son poseedores del tercer piso del inmueble ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, de mala fe, ya que por medios violentos y agresivos tomaron posesión del tercer piso.
- 9.) Se sostiene en la demanda de reconvención que los demandados en reconvención no tienen la capacidad legal para ganar por prescripción el dominio del tercer piso edificado en el inmueble de propiedad única y exclusiva de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**. El tercer piso del predio antes identificado forma parte integral de la casa ubicada en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, que tiene un avalúo comercial que supera los \$ 300.000.000.00 Moneda Corriente.

Con sustento en los anteriores **HECHOS**, se formulan las siguientes pretensiones en la demanda de reconvención:

- I. Que pertenece el dominio pleno y absoluto de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, las dos habitaciones y el baño del segundo piso y el total del tercer piso edificados en el inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro), inmueble con cabida de 134.40 metros cuadrados, comprendido entre los siguientes linderos: Por el Norte, con 13.45

mtrs., de propiedad de Candelaria Rozo; Por el Sur, en 13.45 mtrs., de propiedad de Víctor Rodríguez; Por el Oriente, en 10.00 mtrs., con la carrera 52.

- II. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a los demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** a restituir a **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, las partes del inmueble (habitaciones y baño del segundo piso, el tercer piso) ocupadas y poseídas ilegalmente por ellos en el inmueble anteriormente descrito y alinderado.
- III. Que se condene a los demandados en reconvención **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, al pago a favor de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, el valor de los frutos naturales y civiles percibidos por las habitaciones del inmueble, ocupadas y poseídas por los mencionados demandados, así como los frutos que hubiera podido obtener el demandante **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo con justa tasación de peritos, desde el momento de iniciada la posesión ilegal y violenta, ya que se trata de una posesión de mala fe.
- IV. Que el Demandante en reconvención, no está obligado a indemnizar las expensas necesarias, a los Demandados en reconvención, toda vez que estos son poseedores de mala fe.
- V. Que en la restitución del inmueble que ordene el Juzgado, queden comprendidas las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles.
- VI. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de esta demanda de reconvención.
- VII. Que la sentencia que se profiera se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del litigio, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).
- VIII. Que se condene en costas a los demandados en reconvención.

Como trámite adelantado en esta demanda de reconvención, el Juzgado establece:

Por auto del 07 de mayo de 2018, el Despacho admitió la demanda de reconvención (reivindicatoria) instaurada por **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** contra **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** y **GABRIELINA PARDO SUÁREZ**. Se ordenó correr el traslado de la misma, a los Demandados (por 20 días).

El 06 de junio de 2018, el Procurador Judicial de los Demandados contestó la demanda de reconvención impetrada por **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, manifestando que algunos de los hechos son ciertos, pero que la gran mayoría de ellos, no son ciertos (hechos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), ya que se insiste que los Demandados en reconvención han venido ejerciendo la posesión tranquila y pacífica sobre dos habitaciones del segundo piso, sobre todo el tercer piso y sobre la terraza de la casa situada en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá. Sobre el resto del inmueble reconocen que el propietario y único dueño y poseedor es el Demandante en reconvención **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

Respecto de las pretensiones de la demanda de reconvención, la Parte Demandada se opone en su totalidad a tales pretensiones, ya que insisten en que las habitaciones del segundo piso y el tercer piso del inmueble antes descrito y alinderado están siendo poseídas por los Demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**.

El 06 de junio de 2018, en escrito separado, el apoderado judicial de los Demandados en reconvención formuló tres excepciones de fondo, siendo la primera la que denominó: a.) Especial de Cosa Juzgada. Se sustentó este medio de defensa en el hecho de haber instaurado el Demandante en reconvención **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, demanda reivindicatoria contra sus hermanos **EMMA, LUIS ALBERTO y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, pretendiendo la declaratoria de dueño y pleno dominio que tenía el demandante citado sobre el primer piso y la totalidad del segundo piso del inmueble situado en la carrera 52 No. 72-A-26 de Bogotá. Dicho proceso judicial se adelantó en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, cuya providencia al ser apelada ante el Tribunal Superior de Bogotá, fue revocada. b) Inexistencia de la causal invocada. Se afincó esta defensa en la celebración de un contrato (de promesa de compraventa) que le entregó la posesión del inmueble o parte de él, a los poseedores a quienes se pretende desalojar por parte del dueño del inmueble en una acción reivindicatoria. Tal acción no puede prosperar, en la medida que la posesión del inmueble se le entregó a los poseedores en virtud de un contrato celebrado entre el dueño del predio y tales adquirentes poseedores. No es procedente la acción reivindicatoria, cuando se pierde la posesión por mutuo consentimiento entre el dueño y los compradores o adquirentes de tal posesión. La demanda reivindicatoria prospera cuando la pérdida del ejercicio de la posesión a que tiene derecho el dueño se produce sin su consentimiento, pero si se pierde en virtud de un contrato (que es ley para las partes) celebrado entre el dueño y los nuevos poseedores, tal acción estaría llamada al fracaso. c.) Indebido cobro de frutos civiles. Se fundamentó tal excepción de fondo, en el hecho de que los demandados en reconvención no son arrendatarios, ni son tenedores, sino que son poseedores de buena fe, a quienes no se les puede obligar a reconocer frutos civiles por la legítima posesión que ejercen sobre el inmueble o sobre las habitaciones de dicho inmueble objeto de litigio.

El 20 de junio de 2018 al correrle traslado de las excepciones de fondo propuestas por los Demandados en reconvención, se pronunció el Procurador Judicial del Demandante en reconvención, oponiéndose a que se tuvieran como probadas las aludidas excepciones, ya que en cuanto a la cosa juzgada, no se cumplen con los requisitos exigidos por la ley sustancial y la procedimental para que salga adelante tal medio de defensa, entre otras cosas por el hecho de que las partes que conformaron el proceso adelantado en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, no son las mismas que se conformaron en esta demanda de reconvención. Igualmente, no hay identidad de objeto en las demandas cuyos fallos se alegan como cosa juzgada.

Con relación a la excepción de inexistencia de la causal invocada por aparecer un contrato mediando entre las partes en este litigio, que permitió la posesión de buena fe de los demandados sobre los pisos 2° y 3° del inmueble ubicado en la Carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, alega el Demandante en reconvención que del aludido contrato no hizo parte **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y solo se podría afectar pretensiones que recaigan sobre el 66% del inmueble. De la misma forma, quien podría tener derecho sobre la posesión de las habitaciones del inmueble que se pretenden usucapir, es el Demandado **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** y solo tendría un derecho del 16.66%, pero tal porcentaje lo posee en forma violenta y con actos agresivos que atentan con su supuesta posesión pacífica y tranquila.

Respecto de la tercera de las excepciones y que se denominó Indebido cobro de frutos civiles, argumenta el apoderado del Demandante en reconvención que los Demandados son poseedores violentos y de mala fe, sobre todas las habitaciones que pretenden usucapir y por tal razón deben reconocer los frutos que se produzcan aún sobre los porcentajes a que pudiera tener derecho el Demandado **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**. Tales frutos serían el valor proporcional del canon de arrendamiento sobre las habitaciones que se pretenden reconocer como dueños en virtud de la usucapición pretendida en la demanda principal.

Por providencia del 27 de mayo de 2021, se fijó fecha y hora para la práctica de la inspección judicial y adelantar todas las etapas propias de la audiencia que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

El 29 de julio de 2021 no se llevó a cabo la diligencia programada (por carecer de representación judicial los Demandantes). Por auto del 09 de septiembre de 2021, el Despacho señaló como nueva fecha para adelantar la inspección judicial y las demás etapas previstas en el artículo 372 del Código General del Proceso, el día 26 de octubre de 2021. Ese día no se pudo llevar a cabo la diligencia, por continuar sin representación judicial la Parte Demandante.

Por providencia del 03 de noviembre de 2021, se volvió a señalar fecha para adelantar la inspección judicial, para el 20 de enero de 2022.

En esta última fecha no se pudo adelantar diligencia alguna (ya que no se citó a la misma a **EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, ni a su defensor de oficio) y es por eso que se fijó fecha para el 07 de marzo de 2022, para adelantar tanto la inspección judicial al inmueble como la práctica de interrogatorios a las partes y a los testigos.

En la fecha antes señalada (el 07 de marzo de 2022) se solicitó la suspensión de la misma, para buscar un arreglo conciliatorio pidiendo la intervención de un perito evaluador de la Lonja de Propiedad Raíz, que estimara el valor del inmueble, así como los linderos y su área superficiaria. Luego de tal peritazgo, las partes decidirían lo pertinente para conciliar sus diferencias.

Se señaló fecha para adelantar la diligencia, para el 21 de abril de 2022, pero en dicha fecha se solicitó por las Partes, la suspensión de la diligencia (ya que no tuvieron acceso al dictamen de la Lonja de Propiedad Raíz y tenían muchas inquietudes y preguntas sobre el dictamen practicado).

Se fijó como nueva fecha para adelantar la diligencia, el 1° de junio de 2022, que se suspendió nuevamente por no estar de acuerdo con el dictamen, la Parte Demandante.

Entonces se suspendió la diligencia por un término de dos meses, fijando como fecha para la diligencia, el 1° de agosto de 2022. Ese día no se pudo llevar a cabo la diligencia, por no haber internet (se cayó la página de la Rama Judicial a nivel nacional).

Por providencia del 09 de septiembre de 2022, se fijó una nueva fecha para adelantar la audiencia (inspección judicial y práctica de pruebas), señalando como fecha el 04 de octubre de 2022.

Ese día (el 04 de octubre de 2022) se adelantó la diligencia y en primer lugar se declaró fracasada la conciliación (por no llegar las partes a un acuerdo sobre los linderos de los bienes a usucapir). Se escuchó en interrogatorio a los Demandantes y al Demandado (tanto de la demanda principal, como en la de reconvenición). Se fijó el objeto de los litigios (Demanda principal y la de reconvenición). Se precisaron los hechos susceptibles de confesión y se decretaron las pruebas del proceso. Igualmente, se realizó el control de legalidad sobre el trámite hasta ese momento adelantado.

Se señaló nueva fecha para el 17 de noviembre de 2022, para la práctica de las pruebas y la inspección judicial al inmueble objeto del litigio y se escucharon las declaraciones de los testigos solicitados por las partes. Se señaló como fecha para recibir los alegatos de conclusión el 18 de noviembre de 2022, pero ante la imposibilidad de conexión por internet, se fijó nueva fecha para la recepción de alegatos, el 23 de noviembre de 2022.

Ese día, se escuchó a los abogados de las partes en contienda, en sus alegatos y se informó por el Juzgado, que la sentencia que desatara la controversia se preferiría de manera escritural.

CONSIDERACIONES:

I. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA.

Revisado el expediente contentivo de este proceso judicial, se establece con claridad que los elementos necesarios (establecidos por la doctrina y la jurisprudencia) de toda relación jurídica-procesal, para su plena validez, se encuentran presentes, pues por la naturaleza del asunto y la cuantía del mismo, así como la calidad de las partes, la competencia para conocer de la primera instancia de este litigio (verbal de menor cuantía) se encuentra asignada a este Despacho Judicial. Tanto la Parte Actora, como el extremo pasivo han acreditado plena capacidad para ser parte, siendo representados por profesionales del derecho idóneos y en pleno ejercicio de su profesión, por lo que la capacidad procesal se ha acreditado con suficiencia.

La demanda instaurada, reúne los requisitos de forma que para este tipo especial de litigios exige la ley procedimental.

Se advierte que no existen motivos de nulidad que puedan invalidar lo hasta ahora actuado, ya que las diferentes etapas del proceso se cumplieron con arreglo a las normas que las gobiernan, respetando eso sí, el debido proceso y el derecho de contradicción y defensa consagrados Constitucionalmente.

II. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA

El asunto principal sometido a la decisión de esta Sede Judicial consistió por parte de los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** de conformidad con su libelo introductorio al litigio, en buscar la declaración por el Despacho, que les pertenece a los Demandantes mencionados, por haberlas adquirido, por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO PARCIAL**, las siguientes habitaciones: **En el Segundo Piso**: Dos habitaciones contiguas (25.00 metros cuadrados) un baño (3.00 metros cuadrados) y otra habitación en el predio (14.00 metros cuadrados); **En el Tercer Piso**: Todo el tercer piso con área de 73.00 metros cuadrados y **la Terraza** para construir el Cuarto Piso, encerrada con muro de aproximadamente 1.00 metro de altura, todas estas mejoras situadas en el inmueble ubicado en la carrera 52 No. 72-A-26, hoy carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).

Como consecuencia del anterior pedimento, se solicitó igualmente que se cancelara el registro de propiedad como único y exclusivo dueño de la totalidad del inmueble, al demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** y se inscribiera en la Oficina de Registro respectiva, la propiedad en los pisos y habitaciones antes descritos (por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA PARCIAL DE DOMINIO**) a los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**; se pidió de igual forma, que se cancelaran todos los gravámenes existentes sobre el inmueble objeto del litigio y se protocolizara el fallo que aquí se produjera, en una notaría escogida por los demandantes. Se solicitó la condena en costas a la Parte Demandada.

Tales pretensiones se afincan en el hecho que los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, se casaron el 20 de diciembre de 1986, fecha en que la Demandante **PARDO SUÁREZ**, empieza a vivir en el inmueble objeto de este litigio, ya que su esposo se encontraba posesionado en una cuota parte del inmueble, desde años atrás.

Antes del matrimonio de **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** con **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, este último vivía en el inmueble con sus hermanos **MARÍA EMMA Y LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**, ya que el bien inmueble era de propiedad (derechos del 75%) de sus padres **FRANCISCO ALDANA y ERNESTINA CASTIBLANCO**, puesto que los derechos del otro 25% era del

demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, según consta en la escritura pública No. 1913 del 17 de mayo de 1968, de la Notaría 3ª de Bogotá.

Para el año 1968, **FRANCISCO ALDANA y ERNESTINA CASTIBLANCO**, le transfirieron los derechos de cuota que tenían sobre el inmueble (el 75%) a **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, quien se hizo propietario del 100% de los derechos de dominio sobre el predio objeto de este litigio.

Al exigirle al único propietario del inmueble (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**) que les devolviera los derechos del inmueble adquiridos de sus legítimos padres, éste se comprometió a venderles a **EMMA**, a **LUIS ALBERTO** y a **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, el 50% de los derechos del inmueble (lote y casa de dos pisos) y para ello, se firmó un contrato de promesa de compraventa, donde el Demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, manifiesta en el aludido contrato, que les hace entrega real y material de la posesión del 50% del inmueble, junto con los servicios públicos domiciliarios que poseía el bien y que en fecha posterior fijada en el aludido convenio, se firmaría la escritura pública que legalizara la promesa y la propiedad de los derechos del 50% del inmueble en cuestión. Tal promesa de compraventa se suscribió el 11 de junio de 1973.

III. DE LA ACCIÓN Y SUS ELEMENTOS (PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS)

Una vez trabada la relación jurídica procesal, le corresponderá a cada una de las partes en contienda aportar los medios de prueba que le otorguen al Fallador la suficiente certeza, para sacar adelante su causa. De allí que el artículo 167 del Código General del Proceso exige a las partes (“onus probandi”) acreditar el dicho en que fundamentan, tanto las pretensiones, como las excepciones que se propongan, soportando cada una de ellas, las cargas probatorias que brinden respaldo a sus aseveraciones, por lo que resulta imperioso acudir a cualquiera de los medios probatorios autorizados por el legislador, para demostrar sus peticiones en el conflicto.

A efectos de analizar la demostración de los presupuestos que conforman la acción instaurada, es útil recordar que la “usucapión o prescripción adquisitiva” es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por el efecto de la posesión prolongada, modo que se encuentra regulado en el artículo 2512 del Código Civil.

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, como lo prevé el artículo 2527 del Código Civil, requiriéndose en la regular u ordinaria, de una posesión originada en un justo título y ser adquirida de buena fe, aunque ésta ya no subsista luego de ejercerse la posesión; mientras que en la extraordinaria, no se necesita de un justo título sino la ostentación de la posesión, pero en ambos eventos se exige de un determinado tiempo, que varía tratándose del tipo de prescripción que se ejerza y de los bienes sobre los que recaiga.

Prevé el artículo 2518 del Código Civil que “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...”, precepto del que se derivan los presupuestos que el actor o demandante debe acreditar para la prosperidad de la acción como lo son: a.) La posesión material en el Demandante; b.) Que la posesión se prolongue por el término de ley; c.) Que la posesión ocurra ininterrumpidamente y d.) Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. (Estos presupuestos fueron reconocidos en sentencia del 21 de septiembre de 1978, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia).

Se debe entonces entrar a acreditar por parte de los demandantes (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**) la posesión entendida ésta como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que

la tenga en lugar y a nombre de él” tal como lo establece el artículo 762 del Código Civil, requiriendo dicha institución de dos elementos configurativos: el “animus” y el “corpus”.

En efecto, el “poseedor ejerce un poder sobre la cosa; es el elemento material de la posesión, el “corpus”. Pero la posesión lleva consigo un segundo elemento, que es intencional: el “animus”, de manera tal, que a través del “corpus”, se evidencia la relación física o sujeción del bien respecto de la persona que lo detenta, la cual se expresa a través del ejercicio de los distintos hechos o actos públicos, que solo podrían ser realizados por quien se conduce como dueño, los cuales son aprehensibles por los sentidos. Mientras que el elemento volitivo, hace referencia a que el poseedor se conduzca como señor del bien, esto es, que tenga la intención de ser dueño, acto interno que se puede presumir frente a la existencia de hechos externos mientras no se demuestre lo contrario.

Cabe hacer mención al “justo título” exigido para la prescripción ordinaria de dominio, aunque se aclara que en el presente evento se alega y pide la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria, que no requeriría de la adquisición del bien a usucapir, por medio de un justo título. Es útil precisar que el artículo 765 del Código Civil prevé que el mismo puede ser constitutivo de dominio, como la ocupación, la accesión y la prescripción; o traslativo de dominio, cuando por su naturaleza sirve para transferirlo, como la venta, la permuta y la donación entre vivos.

En este sentido, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (por ejemplo, en sentencia del 26 de junio de 1964) ha destacado que: ***“.... Justo título, que es el hecho o acto jurídico que en abstracto tiene aptitud para atribuir dominio dada su naturaleza calificada como verdadera y válida, que para adquirir por prescripción se requiere que sea constitutivo o traslativo de dominio con idoneidad para que el adquirente se pueda nominar como dueño a pesar de no serlo, caso en el que se considera justo cuando en conjunción con el modo, hubiere hecho brotar el derecho de propiedad, si proviniera del verdadero dueño; cuyo ejemplo típico es la venta de cosa Ajena “que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en posesión de la cosa.....”***

El justo título que sirve para poseer y prescribir adquisitivamente un bien debe servir legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa, se repunte dueño de ella. Es así como el documento por medio del cual se celebra una relación jurídica que confiere la propiedad, da al comprador la creencia de haber adquirido el bien por los medios que autoriza la ley, exentos de fraude y de vicios; deviniendo de ello la buena fe con que actúa quien cree que su derecho deriva del propietario.

En el presente asunto, se invoca la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que este Despacho entrará a establecer cuál es el término durante el cual se debe probar la existencia de una posesión, por parte de los Demandantes **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**.

Para ello, se precisa que la demanda fue instaurada en octubre de 2017, siendo para dicha fecha, aplicable la norma del artículo 2532 del Código Civil modificado por el artículo 6° de la ley 791 de 2002 que estableció: “El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción (la extraordinaria), es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”. Tal conclusión (de aplicar el artículo 6° de la ley 791 de 2002) surge de tener en cuenta que su aplicación se rige de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 40 de la ley 153 de 1887.

Valga recordar ahora, que los Demandantes buscan la declaración de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio y que tal prescripción de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2531 del Código Civil, no exige justo título, aunque se presume en tal modalidad de adquisición, la buena fe. Igualmente se exige como tiempo prolongado de posesión (con “animus” y “corpus”) un lapso de diez (10)

años, ya que aplica a este evento, la norma del artículo 6° de la ley 791 de 2002 (nuevo término de diez años para la prescripción extraordinaria).

IV. DE LA DETERMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A PRESCRIBIR.

De la demanda instaurada por los demandantes citados, surge una clara causal para llevar las pretensiones de usucapión al fracaso, toda vez que se concluye que el bien o los bienes que se pretenden adquirir (a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria) son las siguientes habitaciones: **En el Segundo Piso:** Dos habitaciones contiguas (25.00 metros cuadrados) un baño (3.00 metros cuadrados) y otra habitación el inmueble (14.00 metros cuadrados); **En el Tercer Piso:** Todo el tercer piso con área de 73.00 metros cuadrados y **la Terraza** para construir el Cuarto Piso, encerrada con muro de aproximadamente 1.00 metro de altura, todas estas mejoras situadas en el inmueble ubicado en la carrera 52 No. 72-A-26, hoy carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).

Sea lo primero advertir por el Despacho, que la identificación y determinación de las “habitaciones” a prescribir, situadas en el segundo y tercer piso de una casa situada en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, no comportan el cumplimiento del requisito que exige la jurisprudencia y la doctrina, respecto de la plena identificación del bien (habitaciones) objeto de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se recalca por el Juzgado que lo pretendido usucapir en el presente evento, son habitaciones dentro de una casa, que desde luego no aparecen desenglobadas (no lo podrían estar por expresa prohibición legal), ya que para reconocer propiedad privada e independiente por pisos, se requeriría de la constitución y conformación de una propiedad horizontal, con toda su reglamentación y normas, señaladas entre otras por la ley 675 de 2001 (“Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”).

No es dable y será completamente improcedente e ilegal, que a través de un proceso de pertenencia, se pretenda adquirir, bajo una “división”, los pisos o “las habitaciones” y “hasta los baños” de un inmueble, bajo la propiedad y el dominio particular de distintos propietarios, sin haber sometido previamente tal división a la constitución de un Régimen de Propiedad Horizontal regulado por la norma antes mencionada, que permita establecer y reconocer unas unidades privadas de propiedad particular (pisos o apartamentos) y unos bienes de uso y utilidad comunes a todos los copropietarios de la Propiedad Horizontal (edificios, conjuntos o condominios de vivienda o comerciales)

No puede un operador judicial, al amparo de una posesión alegada por un demandante, sobre un piso o una habitación de un inmueble (por ejemplo, una casa de tres pisos), reconocer la propiedad y el dominio de quien alega posesión de un piso o unas habitaciones (por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio), desconociendo y dejando de lado, claras, expresas y precisas normas que regulan el Régimen de la Propiedad Horizontal o por pisos (o apartamentos).

Examinado así el litigio puesto a consideración de este Despacho, se concluye que la demanda instaurada por **GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, que busca la declaración de dueños y propietarios por haber poseído por determinado tiempo, las siguientes habitaciones: **En el Segundo Piso:** Dos habitaciones contiguas (25.00 metros cuadrados) un baño (3.00 metros cuadrados) y otra habitación en el inmueble (14.00 metros cuadrados); **En el Tercer Piso:** Todo el tercer piso con área de 73.00 metros cuadrados y **la Terraza** para construir el Cuarto Piso, encerrada con muro de aproximadamente 1.00 metro de altura, todas estas mejoras situadas en el inmueble ubicado en la carrera 52 No. 72-A-26, hoy carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogotá (Zona Centro), no cumplen para nada con el primero de los requisitos exigidos por la legislación procedimental y la sustancial, como lo es la clara determinación e identificación del inmueble objeto de adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, (Como requisito propio para el éxito de una acción de pertenencia, se requiere que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción) entendiéndose tal incumplimiento del requisito, que no se puede pretender la declaratoria de dueño de unas habitaciones (y hasta de un baño) que se encuentran dentro de una casa de tres pisos, desde luego inmueble que no está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no se puede dividir y subdividir la propiedad de dicho bien y las habitaciones y baños que lo conforman, en distintos propietarios que las hubieren adquirido, o bien, por ejercicio de la posesión o bien, por documentos privados (ya que por escritura pública, tampoco se podrían adquirir tales habitaciones de una vivienda).

Aun cuando ya se esbozó el fallo en lo atinente a la demanda principal de pertenencia (prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio), siendo este adverso a las pretensiones de los demandantes por la razón antes expuesta, esta Sede Judicial examinará los otros requisitos que se exigen para la prosperidad de la acción de pertenencia, para concluir que tampoco se cumplen tales otros requisitos, que igualmente solo llevan a declarar el fracaso de las pretensiones expuestas por la Parte Demandante en su libelo introductorio al litigio.

Resalta el Juzgado que la demanda bajo análisis se instauró por dos personas (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**), por lo que se estaría en presencia de lo que la jurisprudencia llama “la coposesión o la pluralidad de titulares en la posesión” de unas habitaciones (y un baño), o sea que, dos o más sujetos pretenden ser y actúan coetáneamente como poseedores ejerciendo los dos, actos materiales de aquellos a los que solo da derecho el dominio actuando en forma compartida. Esta coposesión ejercida por dos o más personas (que se reputan poseedores) tiene que ser sobre el mismo objeto y debe ser homogénea, entendiéndose este concepto, como el poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla proindiviso, es decir, teniendo a cada coposeedor como de la cosa entera, debiendo respetar el señorío de la cosa del otro u otros poseedores.

Este concepto, tampoco se configura en el presente evento, a pesar de que son dos los demandantes o sea que, son dos los coposeedores de los bienes a usucapir (habitaciones y baño), pero que derivan su coposesión, de un contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 de junio de 1973, siendo promitente vendedor **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** y promitentes compradores **EMMA, JORGE Y LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**, (no figurando en el contrato del cual se alega la posesión de las habitaciones y el baño, la demandante **GABRIELINA PARDO SUÁREZ**), y precisando el Despacho, que tampoco se estaba en presencia de una promesa de compraventa de un bien corporal (o bienes materiales, como habitaciones o baños), cuando lo prometido vender eran unos derechos del 50% sobre un inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá. Derrumbe total de las pretensiones de la demanda por este segundo de los requisitos exigidos por la legislación sustancial, para hacer viable la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio, por parte de los dos Demandantes mencionados (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**).

Los anteriores requisitos que el Despacho concluyó que fueron omitidos por la Parte Demandante, se corroboraron además de los hechos expuestos en la demanda, en las documentales presentadas como pruebas por la Parte Actora, en las mismas pretensiones del libelo introductor, en la inspección judicial llevada a cabo el 17 de noviembre de 2022, en el video de la vivienda y de las habitaciones que se pretendían usucapir, que le dieron plena credibilidad al Despacho acerca de lo que se pretendía usucapir dentro del inmueble (que no era sobre todo el inmueble) situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá.

V. VERIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.

Aunque no es del todo procedente (por los resultados de la decisión que se proferirá) este Despacho, examinará así sea en forma breve que la Parte Demandante, no llegó siquiera a probar los elementos que configuran la posesión por ella alegada; lo anterior teniendo de presente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (sentencia del 23 de enero de 1993 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia) sobre la prueba de la posesión, cuando indica que: *“.....la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperio legal (artículo 762 del Código Civil) tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno , no está por demás recordarlo una vez más, debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer.....”*.

En razón de lo anteriormente expuesto, y examinando el acervo probatorio, a fin de establecer si aparece evidenciado el “animus” y el “corpus” respecto de las habitaciones y el baño que pretende adquirir por prescripción la Parte Actora en el inmueble ubicado en la Carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, en cabeza de los demandantes **GABRIELA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, por un término de por lo menos diez (10) años, el Despacho tampoco encuentra la prueba de los dos elementos que configurarían el requisito fundamental para el éxito de una pretensión de usucapión.

Con la demanda instaurada por la Parte Actora, se acompañaron algunos documentos para comprobar la forma de adquisición de la posesión de los citados demandantes, siendo el principal documento un contrato de promesa de compraventa del 50% de los derechos del inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, donde figura como promitente vendedor el aquí demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** y como promitentes compradores **EMMA, JORGE y LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**. Tal contrato aparece suscrito por las partes en el convenio, el 11 de junio de 1973. Sea del caso resaltar por el Despacho que, en dicho contrato se prometió la venta de derechos del 50% del inmueble objeto de este litigio y se estipuló la entrega real y material de la posesión (a los tres promitentes compradores) del 50% de los derechos objeto de dicho convenio. Se pregunta el Despacho, por la materialización de una entrega real y material de unos derechos del 50% de un inmueble. No comprende esta Sede Judicial, la insistencia que hace el Demandante **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** de haber recibido la posesión real y material de unos derechos del 50% de un inmueble y sustentar su demanda de pertenencia en la posesión que a partir de la firma de ese contrato, recibió del 50% de derechos prometidos adquirir de manos de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**. Y si cabe cuestionamiento por esa entrega real y material de derechos, mayor inquietud le surge al Juzgado, cuando la otra demandante **GABRIELINA PARDO SUÁREZ**, ni siquiera fue parte en ese contrato de promesa de compraventa y por lo tanto no “recibió real y materialmente los derechos del 50% del inmueble”, que se afirma recibió **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** por la firma del aludido contrato.

Aunque es reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, que la aportación de recibos de pago del impuesto predial de un inmueble objeto de usucapión, así como los correspondientes recibos de pago de agua, luz, gas natural u otros servicios públicos, no son demostrativos por sí solos de la posesión con el ánimo de señor y dueño de la persona demandante, de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el inmueble cuyos recibos de servicios públicos aparecen siendo cancelados por la poseedora, analizándolos conjuntamente con otros medios demostrativos de la posesión con ánimo de señor y dueño, son suficientes para tener por probada la posesión que se ejerce sobre el bien objeto de este tipo

especial de procesos de pertenencia. No es el caso aquí debatido, cuando se afirma que el Demandado **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** es quien ha cancelado el impuesto predial del inmueble y los servicios de luz eléctrica y gas natural aparecen suspendidos (en el segundo y tercer piso), por falta de pago de los mismos, obligación que estaba a cargo de los aquí demandantes, a tal punto que tuvieron que adquirir una planta eléctrica para suministrar la energía eléctrica a los pisos segundo y tercero, así como adquirir unas pipetas de gas para surtirse de gas natural a los pisos antes señalados. En resumen, no hay una prueba suficiente del “animus” y del “corpus” que debe acompañar a los demandantes en un proceso de pertenencia y si desean obtener un resultado favorable a sus pretensiones. Cabe por último anotar que la existencia de un contrato de promesa de compraventa del bien objeto de usucapión, no comporta la prueba de la posesión con ánimo de señor y dueño de los demandantes en el litigio de usucapión, ya que con tal convenio se está reconociendo que el dueño del predio es el promitente vendedor y los promitentes compradores, al no legalizarse el contrato por medio de la respectiva escritura pública (caso que ocurrió en el presente litigio), continuaron reconociendo como dueño al promitente vendedor y ellos (los promitentes compradores), no poseer el bien prometido venderles, con verdadero ánimo de dueños, ya que reconocen como tal, al promitente vendedor, así sea incumplido en el contrato de promesa de compraventa.

No se hace necesario por esta Sede Judicial, llevar adelante nuevos análisis de los medios probatorios aportados por los Demandantes, cuando ya tiene absolutamente claro el fracaso de las pretensiones de ellos, por las razones que se han dejado expuestas en esta providencia, incluyendo el examen de algunos documentos aportados con la demanda, así como el estudio de la inspección judicial practicada por este Juzgado el 17 de noviembre de 2022.

Expuestos los argumentos por los cuales el Juzgado no atenderá favorablemente las pretensiones de la Parte Actora, procede esta Sede Judicial a analizar las peticiones de la demanda de reconvenición (pretensiones reivindicatorias) instaurada por **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO** contra **GABRIELINA PARDO SUÁREZ Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, para resolverlas en el fallo respectivo, analizando también los medios defensivos (excepciones de fondo) interpuestas por los Demandados en reconvenición.

Sea lo primero dejar por sentado este Operador Judicial, que tanto las pretensiones como los hechos en que se fundamentan las mismas, de la demanda de reconvenición, ya quedaron expuestas en la primera parte de esta providencia. Igualmente, lo rituado en el trámite de esta demanda de reconvenición ya quedó plasmado en este fallo en sus apartes iniciales. En consecuencia, procede el Despacho con las

CONSIDERACIONES:

A. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN (REIVINDICATORIA).

No encuentra el Juzgado reparo alguno, en cuanto a los llamados por la doctrina y la jurisprudencia, presupuestos jurídico-procesales, como son capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, demanda en forma y competencia. Además, de la actuación vertida en el plenario no se vislumbra vicio con entidad de anular en todo o en parte lo actuado, siendo viable emitir el pronunciamiento de fondo respecto de esta demanda de reconvenición.

En consecuencia, la demanda (de reconvenición) instaurada, reúne los requisitos de forma que para este tipo especial de litigios exige la ley procedimental y hace procedente emitir el fallo que decida sobre las pretensiones de la demanda, así como las defensas o excepciones expuestas por los Demandados en reconvenición (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**).

B. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN (REIVINDICATORIA).

Con sustento en los **HECHOS**, que en su momento se expusieron como soporte, se resumen las siguientes pretensiones de la demanda de reconvencción:

- I. Que pertenece el dominio pleno y absoluto de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, de las dos habitaciones y el baño del segundo piso y el total del tercer piso edificados en el inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro), inmueble con cabida de 134.40 metros cuadrados, comprendido entre los siguientes linderos: Por el Norte, con 13.45 mtrs., de propiedad de Candelaria Rozo; Por el Sur, en 13.45 mtrs., de propiedad de Víctor Rodríguez; Por el Oriente, en 10.00 mtrs., con la carrera 52.
- II. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a los demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO** a restituir a **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, las partes del inmueble (habitaciones y baño del segundo piso, el tercer piso) ocupadas y poseídas ilegalmente por ellos en el inmueble anteriormente descrito y alinderado.
- III. Que se condene a los demandados en reconvencción **GABRIELINA PARDO SUÁREZ** y **JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, al pago a favor de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, el valor de los frutos naturales y civiles percibidos por las habitaciones del inmueble, ocupadas y poseídas por los mencionados demandados, así como los frutos que hubiera podido obtener el demandante **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo con justa tasación de peritos, desde el momento de iniciada la posesión ilegal y violenta, ya que se trata de una posesión de mala fe.
- IV. Que el Demandante en reconvencción, no está obligado a indemnizar las expensas necesarias, a los Demandados en reconvencción, toda vez que estos son poseedores de mala fe.
- V. Que en la restitución del inmueble que ordene el Juzgado, queden comprendidas las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles.
- VI. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de esta demanda de reconvencción.
- VII. Que la sentencia que se profiera se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del litigio, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).
- VIII. Que se condene en costas a los demandados en reconvencción.

C. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y SUS ELEMENTOS (PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS).

Abordará ahora el Juzgado, el estudio y análisis relativo a los presupuestos que exige la ley sustantiva en esta clase de acciones (reivindicatorias), para luego examinar tanto la demanda, como las excepciones de fondo planteadas por la Parte Pasiva en esta demanda de reconvencción (reivindicatoria).

Debe convenirse que al tenor de lo dispuesto en el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación es aquella acción de naturaleza real para cuyo ejercicio está legitimado todo propietario que se halla destituido del ejercicio de la posesión material a que tiene derecho, para obtener ésta del poseedor a quien demanda con esa finalidad.

Doctrina y jurisprudencia nacionales han venido sosteniendo en forma reiterada, pacífica y uniforme, que para la prosperidad de esta acción es necesario acreditar: Derecho de dominio en el demandante; posesión material del bien objeto del reivindicatorio por parte del demandado; identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante y que se trate de cosa singular o de cosa proindiviso de esa cosa singular.

En lo que concierne al primero de los elementos antes enunciados, esto es, la carga del actor de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, es entonces de su cargo aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del Código Civil ampara al poseedor demandado. Si se refiere a inmuebles, de lógico habrá de acompañarse con la demanda, la correspondiente copia de la escritura pública debidamente registrada, que acredite la titularidad del dominio en cabeza del demandante.

El segundo requisito, o sea, la posesión material de la cosa por parte de la demandada, al establecer el artículo 952 del Código Civil que “la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor” ello significa, que es por cuenta del demandante que debe correr con la verificación de que su oponente ostenta esa calidad sobre el bien que se pretende reivindicar, para que de esta manera éste tenga esa condición de contradictor legítimo.

Como tercer requisito o presupuesto, se requiere la plena individualización del objeto, por la que ha de versar sobre cosa singular o parte específica de cosa singular. Y la última exigencia de esta acción reivindicatoria, tiene su fuente en la identidad del bien que pretende el demandante, con el que realmente ostenta el demandado en esa calidad.

Al respecto ha establecido la Corte Suprema de Justicia, en su Sala Civil, en sentencia del 5 de mayo de 2006, lo siguiente:

“..... Con fundamento en los artículos 946 y 952 del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina tienen decantado que para el éxito de la acción de dominio se exige que el demandante sea el titular del derecho de propiedad del bien reclamado y que el demandado sea su poseedor material, además que exista identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquel y que se trate de cosa singular o cuota determinada proindivisa de una cosa singular.

Los dos primeros requisitos se explican por sí mismos, porque como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762 inciso 2° del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión.....”.

Ya en punto de la persona contra la cual debe dirigirse la acción es la misma ley sustancial la que exige que ésta debe encausarse “contra el actual poseedor”, lo que significa que de la acción reivindicatoria responde el poseedor actual de la cosa singular o de la cuota determinada, por lo que en palabras de la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, y sentencia del 12 de septiembre de 2001, ha dicho:

“.....la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el actual poseedor del inmueble pretendido por ser el único con aptitud jurídica y material para disputarle al demandante el derecho de dominio alegado, en cuanto no solo llega al proceso amparado por la presunción de propietario (artículo 762 del

Código Civil) sino porque su situación de hecho le permitirá consolidar un derecho de propiedad cierto, ganado por el modo de la prescripción adquisitiva.....”.

Lo anterior quiere significar que es imperativo para el demandante reivindicante dirigir su acción contra quien efectivamente ostenta la calidad de poseedor actual del bien singularizado, siendo este uno de los presupuestos sustanciales que exige la ley para la prosperidad de la acción.

Aplicados los anteriores supuestos normativos como jurisprudenciales al caso concreto que resuelve este Juzgado, es claro que ningún reparo puede hacerse con relación a los supuestos que exige la ley sustantiva para la viabilidad de esta acción, pues de los documentos allegados con la demanda (de reconvenición), se acredita claramente la titularidad del derecho de dominio en cabeza del demandante (en reconvenición) sobre el bien inmueble materia de reivindicación, haciendo la salvedad este Despacho que lo pretendido con la demanda de reconvenición (y reivindicatoria), es la restitución de unas habitaciones e inclusive baños, situados en el inmueble de propiedad del demandante (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, que están siendo poseídos por los Demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, ya que el resto del inmueble en cuestión, sigue en posesión del dueño y propietario de la totalidad del inmueble, como lo es **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

Así examinado el asunto, el Demandante se encuentra legitimado para pretender la restitución de la posesión de algunas de las habitaciones (situadas en el segundo y el tercer piso) que conforman la casa de propiedad exclusiva del citado Actor y los demandados serán quienes deben responder por las pretensiones de la parte Actora, ya que sostienen y alegan posesión sobre las habitaciones del inmueble ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, de propiedad de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

D. EXAMEN DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA.

Procede el Despacho, teniendo de presente la legitimación que le asiste al Demandante (reivindicante) de instaurar la acción reivindicatoria (como demanda de reconvenición) y legitimación que también se les reconoce a los demandados (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**), quienes ostentan la posesión de unas habitaciones e inclusive baño, situadas en el inmueble de propiedad del Actor, a examinar las excepciones de fondo o defensas esgrimidas por estos últimos, frente a las peticiones de la demanda expuestas por el demandante **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

La primera de las defensas expuestas por la Parte Pasiva de la acción reivindicatoria hace relación con la “cosa juzgada” que esgrimen los Demandados, al expresar que este mismo debate ya se había presentado ante la jurisdicción civil y ya se había zanjado en favor de los demandados en aquel proceso judicial.

En efecto, la Parte Demandada sostiene que en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, se adelantó por parte de **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, una acción reivindicatoria contra **EMMA, LUIS ALBERTO Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, sobre el primer piso y la totalidad del segundo piso del inmueble situado en la carrera 52 No. 72-A-26 de Bogotá (Urbanización San Fernando), con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro). Dicha acción judicial culminó con fallo adverso a las pretensiones del actor **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**. El fallo en cuestión fue apelado ante el Tribunal Superior de Bogotá, que por providencia del 28 de febrero de 2008, modificó la sentencia de primera instancia, pero declaró probada una de las excepciones de fondo formuladas por la Parte Demandada en esa contienda y que denominó “Inexistencia de la causal invocada”.

Este medio exceptivo propuesto al contestar la demanda de reconvención (reivindicatoria) por los Demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, no tiene visos de éxito, ya que “la cosa Juzgada” propuesta no cumple con los requisitos que la ley sustancial exige para declararla como tal.

Dos son los requisitos que se omiten en el presente evento, para tener por demostrada la “Cosa Juzgada” como medio de defensa expuesto por los demandados.

El primero de ellos y que hace alusión a la identidad de sujetos o partes en las dos contiendas judiciales, no se cumple en manera alguna en los dos procesos judiciales a que hace referencia la excepción planteada.

En la demanda instaurada en el Juzgado 33° Civil del Circuito de Bogotá, a pesar de que el demandante es el mismo que obra como tal en esta demanda de reconvención (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**), los demandados en los dos procesos judiciales difieren notablemente como quiera que ante el Juzgado 33° Civil del Circuito de Bogotá, se promovió la acción reivindicatoria contra **JORGE, EMMA Y LUIS ALBERTO ALDANA CASTIBLANCO**, en este litigio judicial se instauró la acción reivindicatoria contra **JORGE ALDANA CASTIBLANCO Y GABRIELINA PARDO SUAREZ**. No siendo en consecuencia, y a simple vista, identidad de partes en los dos procesos judiciales en cuestión.

El segundo de los requisitos que no se observa cumplido en los procesos judiciales aludidos, hace referencia a la identidad del bien inmueble objeto de la reivindicación, ya que en el litigio promovido en el Juzgado 33° Civil del Circuito de Bogotá, se pidió la reivindicación (y consiguiente restitución al propietario) del primer piso y la totalidad del segundo piso del inmueble situado en la carrera 52 (hoy carrera 64) No. 72-A-26 de Bogotá; en la presente contienda se solicitó la reivindicación de: dos habitaciones y el baño del segundo piso y el total del tercer piso edificados en el inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-24544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).

Al rompe se concluye que no se trata de identidad de bienes (o pisos o habitaciones) pretendidas reivindicar en el Proceso que cursó en el Juzgado 33° Civil del Circuito de Bogotá, con las habitaciones (inclusive un baño) del segundo y tercer piso del inmueble ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá.

Siendo, así las cosas, esta primera excepción formulada por la Parte Pasiva de la contienda, no tiene prosperidad y no se encuentra probada en el proceso.

Procede el Despacho a examinar la segunda de las defensas expuestas por los Demandados **GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**, que denominó “Inexistencia de la causal invocada”, fundamentada en el hecho de que los citados demandados tienen y ejercen la posesión sobre los bienes que pretende reivindicar el Demandante **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, por la celebración de un contrato de promesa de compraventa, en el que se pactó la entrega real y material de la posesión del 50% de los derechos del inmueble situado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, por parte del propietario del bien (**ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**) a los que en su momento fueron los promitentes compradores **EMMA, LUIS ALBERTO Y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**. Tal contrato se celebró el 11 de junio de 1973. (Este contrato obra en el expediente y aportado por la Parte Pasiva de la demanda de reconvención-reivindicatoria).

Como este medio exceptivo y de defensa, quiebra y destruye las pretensiones del Actor, al encontrarse plenamente demostrados los hechos en que se afianza la excepción, el Juzgado realiza el siguiente breve análisis.

Revisado el texto del mencionado contrato de promesa de compraventa que se presentó como fundamento de la excepción de fondo propuesta, se concluye que

tal convenio cumple con las exigencias consagradas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, ya que consta por escrito, se fijó un plazo en el que se celebraría el contrato de compraventa y fue de tal forma que para perfeccionarlo solo faltaría la tradición de la cosa (o de los derechos del 50% del inmueble), por lo que se está en presencia de un documento privado fruto de un acuerdo de voluntades (entre promitente vendedor y promitentes compradores) del cual se generan obligaciones para las partes, independientemente de la fecha de celebración del contrato.

Conocido por todos es que el contrato, como una perfecta manifestación de la autonomía de la voluntad privada, aparece como un claro y efectivo instrumento jurídico al que acuden los particulares con el fin de regular sus intereses, comprometiéndolo su voluntad en torno a la observancia de un determinado comportamiento dirigido a satisfacer sus necesidades y deseos.

Por tanto, si las partes contratantes, sujetan sus estipulaciones a pautas legales, o sea, en sus declaraciones de voluntad no atentan contra el orden público y a las buenas costumbres, el derecho les concede y otorga fuerza de ley que no pueden ser invalidadas sino por el mismo mutuo consentimiento o por causas legales.

En punto de la formación de los actos y contratos, el artículo 1502 del Código Civil, dispone que para que una persona se obligue para con otra, es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga causa lícita.

Es evidente que todo contrato tiene una justificación, que se mide por el interés que cada una de las partes expresa en el mismo, siendo entonces la misma ley la que le otorga su fuerza vinculante para hacerlo viable y posible, por lo que el artículo 1602 del Código Civil, es el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual, legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quedando ellas, por lo mismo, obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él.

Es absolutamente claro y sin cuestionamiento alguno, que el contrato de promesa de compraventa que se presentó como fundamento de la excepción de fondo que se viene examinando, se encuentra debidamente determinado y especificado el bien inmueble (o los derechos sobre el bien inmueble), al igual que la época en que el mismo se perfeccionaría, pues se fijó la fecha y la notaría en la que se otorgaría la escritura pública. La hora no tiene discusión, pues se advierte que es en las horas de la mañana, sin que ello signifique indeterminación alguna.

Entonces, es evidente que entre el Demandante en la acción reivindicatoria, y uno de los demandados (**JORGE ALDANA CASTIBLANCO**) hay un vínculo contractual vigente sobre el inmueble o derechos del mismo (del 50%) que se pretende reivindicar, situación que impide el ejercicio de la acción reivindicatoria, ya que la celebración del contrato de promesa de compraventa y mientras este subsista, legitima al menos a uno de los demandados y eventuales compradores, para hacer valer sus derechos que surge de esa relación contractual, pues es precisamente a consecuencia de dicho contrato que derivan el derecho de posesión que afirma tener sobre los bienes que ostentan la posesión.

Valga recordar una de las cláusulas del aludido contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 de junio de 1973, en la cual el Promitente Vendedor (y aquí demandante) se comprometió a entregar, ese mismo día de la firma del convenio, la posesión real y material correspondiente al 50% de los derechos del inmueble que le prometía vender a los promitentes compradores, siendo uno de ellos, uno de los demandados en este litigio judicial. La materialización de esa entrega real y material de derechos (del 50%) del inmueble, se concretó con la posesión que este y los otros promitentes compradores, realizaron sobre unos pisos del inmueble ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá. Prueba de ello, es la demanda de pertenencia que aquí se ha decidido, en donde el promitente comprador en su momento (**JORGE ALDANA CASTIBLANCO**) al tomar posesión

de parte del inmueble y no haberse podido firmar la escritura pública que legalizara la propiedad de lo prometido vender, promovió el litigio de pertenencia adquisitiva de dominio, por la posesión adquirida en virtud del contrato de promesa de venta celebrado con el Demandante **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**.

Prueba de ello, es la manifestación de quien intervino en este proceso, una vez iniciado el mismo, como lo fue **EMMA ALDANA CASTIBLANCO** (una de las promitentes compradoras de los derechos del 50% del inmueble), cuando comparece al proceso manifestando que viene ejerciendo posesión en el inmueble ubicado en la carrera 64 No. 72-A-26 de Bogotá, desde hace más de 50 años.

En conclusión, la acción reivindicatoria aquí implorada por **ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO**, a través de la demanda de reconvencción, no puede prosperar autónomamente por impedirlo la relación contractual existente entre éste y al menos uno o dos de los demandados (contando a doña **EMMA ALDANA CASTIBLANCO**, como tal), ya que mientras subsista (la relación contractual) los compradores posiblemente tengan derecho a conservar la posesión de la cosa (o las habitaciones del inmueble) como consecuencia de ese contrato (que es ley para las partes) y que hasta ahora no se ha acreditado que se ha rescindido o anulado o simulado.

Bajo estos supuestos, la excepción de mérito planteada tiene fuerza de prosperidad, pues es indiscutible que el Demandante no puede pretender la restitución de los bienes (que son de su propiedad), pero que ha perdido (en su posesión), en virtud de la celebración de un contrato en donde se obligó a entregarles la posesión a los compradores, siendo tal pérdida de la posesión plenamente consentida y no, producto de la falta de su consentimiento en dicha pérdida. Es que la acción reivindicatoria comporta su prosperidad en todos aquellos casos en que la posesión del demandado tenga su origen en actos fuera del consentimiento del dueño, puesto que, si han accedido a la posesión los demandados, a raíz de un vínculo contractual con el dueño, la acción fracasará sin remedio alguno.

Se tendrá por probada esta excepción y exonerará al Despacho de proseguir el examen de la tercera excepción propuesta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bogotá D.C., Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR LAS PRETENSIONES DE PERTENENCIA (PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PARCIAL) formuladas en la correspondiente demanda instaurada por GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO, contra ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO y PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro) correspondiente al inmueble con folio de matrícula No. 50C-24544. Ofíciase

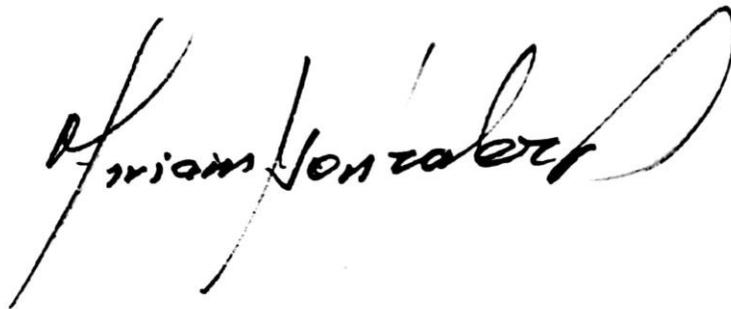
TERCERO: CONDENAR EN COSTAS DE LA DEMANDA PRINCIPAL DE PERTENENCIA (PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PARCIAL) a GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO. Fijase como agencias en derecho a cargo de la Parte Actora, la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

CUARTO: DECLARAR PROBADA la excepción de fondo denominada "Inexistencia de la causal invocada", formulada por los Demandados en reconvencción (**GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO**).

QUINTO: DENEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN (REIVINDICATORIA) promovida por ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO contra GABRIELINA PARDO SUÁREZ y JORGE ALDANA CASTIBLANCO.

SEXTO: CONDENAR EN COSTAS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN (REIVINDICATORIA) a ÁLVARO ALDANA CASTIBLANCO. Fijase como agencias en derecho a cargo de la Parte Actora en la demanda de reconvencción (Reivindicatoria), la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000.00) MONEDA CORRIENTE

**Notifíquese y Cúmplase,
mcp**



CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO OCTAVO (8o.) CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. 086
Hoy 14 DE DICIEMBRE DE 2022
EL secretario,
HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., **Trece (13) de Diciembre de Dos Veintidós (2022)**

Radicación: 110014003008 – 2021 – 00896- 00

Teniendo en cuenta el escrito presentado por el apoderado del acreedor garantizado, el Despacho con base en el art. 316 del CGP., DISPONE:

Primero: ACEPTAR el desistimiento de la solicitud de la referencia.

Segundo: LEVANTAR la orden de aprehensión y entrega, decretada mediante auto del 17 de noviembre de 2021. OFICIAR.

Tercero: Cumplido lo anterior, ARCHIVAR las diligencias.

NOTIFÍQUESE,

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

<p>JUZGADO OCTAVO (8o.) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La anterior providencia se notifica por</p> <p>ESTADO No. 086</p> <p>Hoy 14 DE DICIEMBRE DE 2022</p> <p>EL secretario, HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO</p>
--



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., Trece (13) de Diciembre de Dos Mil Veintidós (2022)

Radicación: 11001400300820200041400

En atención al documento adosado en el (archivo 13), se reconoce personería jurídica para actuar en este trámite a **JEFERSON DAVID MELO ROJAS**, como apoderado de la demandante **MOVIAVAL S.A.S.**, en los términos del poder conferido.

Así mismo, y como quiera que el apoderado actor, manifestó la inmovilización al vehículo objeto de la medida efectuada por la Policía Nacional, el juzgado **RESUELVE:**

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR el levantamiento de la orden de aprehensión decretada en el proveído de 4 de agosto de 2020, y que recae sobre la motocicleta de placa **TAH65E**. OFÍCIESE A QUIEN CORRESPONDA.

SEGUNDO: OFICIAR al parqueadero **LA PRINCIPAL S.A.S.**, que realice la entrega del rodante de placas **TAH65E**, a **MOVIAVAL S.A.S.** OFÍCIESE.

TERCERO: DESGLOSAR el documento base de la acción y del mismo hacer entrega a la parte demandante.

CUARTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO OCTAVO (8o.) CIVIL MUNICIPAL

DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por

ESTADO No. 086

Hoy 14 DE DICIEMBRE DE 2022

EL secretario,

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., **Trece (13) de Diciembre de Dos Mil Veintidós (2022)**

Radicación: 110014003008 – 2022 – 00468- 00

Como quiera que, la parte actora dio cumplimiento al requerimiento efectuado por este despacho (archivo 023), se reconoce personería jurídica para actuar en este trámite a **GLORIA YAZMINE BRETON MEJIA**, como apoderada de la demandante **BANCO CAJA SOCIAL**.

Por secretaria remítase copia del expediente digital a la abogada.

NOTIFÍQUESE

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO OCTAVO (8o.) CIVIL MUNICIPAL

DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por

ESTADO No. 086

Hoy 14 DE DICIEMBRE DE 2022

EL secretario,

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., Trece (13) de Diciembre de Dos mil Veintidós (2022)

Radicación: 110014003008 – 2022 – 00328- 00

Téngase por notificado a **LUIS ALBERTO CABALLERO LOPEZ**, conforme lo dispone el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.

Ejecutoriado el auto ingrese las presentes diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE,

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ

JUZGADO OCTAVO (8o.) CIVIL MUNICIPAL

DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. 086

Hoy 14 DE DICIEMBRE DE 2022

EL secretario,

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO