

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

Bogotá, D.C., diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2022)

REF.: Verbal reivindicatorio de MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA y KRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, JUAN SEBASTIAN ORTIZ PENAGOS Y LEZLEY XIMENA ORTIZ PENAGOS, los tres últimos en calidad de herederos del señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (q.e.p.d.) contra LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA. RAD. 1100140030202020- 00301- 00

Rituada la tramitación correspondiente, procede este Despacho a proferir sentencia dentro del asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA y KRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, JUAN SEBASTIAN ORTIZ PENAGOS Y LEZLEY XIMENA ORTIZ PENAGOS, los tres últimos en calidad de herederos del señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (q.e.p.d.), a través de apoderado judicial, formularon demanda reivindicatoria del inmueble de la Carrera 112C No. 139-43, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1133991, contra LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, con el fin de que se acceda a las siguientes PRETENSIONES:

1ª. Se declare que pertenece a MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la CARRERA 112 C No. 139-43 de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1133991, descrito y alinderado en la demanda.

2ª. Se condene al demandado LAURENO DE JESUS ANGARITA SACHICA a que una vez en firme la sentencia reivindicatoria restituya el dominio del inmueble antes descrito a favor de la demandante MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA.

3ª. Se condene al demandado que pague en favor de MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA el valor correspondiente a los frutos naturales y civiles del inmueble que con mediana inteligencia se hubiesen podido percibir, desde el momento en que entró en posesión de mala fe hasta la fecha de entrega del bien.

4ª. Se declare que la demandante no está obligada a indemnizar al demandado por las expensas necesarias en que hubiere podido incurrir, por ser este poseedor de mala fe, de conformidad con lo previsto en el artículo 965 del Código Civil.

5ª. Se declare que la restitución del inmueble comprende las cosas que forman parte del predio o que se reputen como pertenecientes a él por conexión con el mismo.

6ª. Se declare la cancelación de cualquier gravamen que se haya constituido sobre el inmueble objeto de reivindicación.

7ª. Se condene en costas al demandado.

Los supuestos fácticos en respaldo de las peticiones anteriores se sintetizan así:

1º. La demandante adquirió el 50% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1133991 por compraventa celebrada el día 26 de febrero de

1998, elevada mediante Escritura Pública No 647 de la Notaría 35 del Círculo de Bogotá.

2°. Dicho inmueble lo adquirió la demandante junto con TONY FELIPE ORTIZ VERA por compra que hicieron a ISIDRO DAVID GOMEZ JUNCO y a AURORA GONZALEZ BUITRAGO.

3°. El bien inmueble se ubica en la CARRERA 112 C No. 139-43 de Bogotá.

4°. El inmueble objeto de este proceso se trata conforme la Escritura Pública de adquisición de una casa de habitación situada en la Urbanización Puerta del Sol y distinguida en la nomenclatura urbana de la Ciudad de Bogotá con el número 139-43 de la Carrera 112 C, con un área de 48 metros cuadrados, y cuyos linderos de determinan en la demanda.

5°. El señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA actualmente ocupa el inmueble objeto de este proceso, sin que lo restituya a pesar de varios requerimientos realizados por la demandante.

6° La ocupación ilegal y arbitraria por parte del señor LAURENO DE JESUS ANGARITA SACHICA se ha presentado desde finales del año 2014.

7°. La demandante ha solicitado en un sinúmero de ocasiones el accionado la entrega voluntaria del inmueble, pero éste se ha negado a entregarlo o restituir el inmueble.

8°. Actualmente la demandante es la persona que paga impuestos y todo lo relativo a las expensas que genera el inmueble.

9°. En virtud del hecho anterior se desvirtúa cualquier situación o acto de posesión quieta, pacífica o pública.

ACTUACION DENTRO DEL TRAMITE

Admitida la demanda de ella se corrió traslado al demandado LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, quien dentro del término legal contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, y en cuanto a los hechos, manifestó:

A los hechos 1° y 2°. Le constan

A los hechos 3 y 4, los admite.

Al hecho 5°, es parcialmente cierto, toda vez que habita en el inmueble citado, pero no es cierto a lo que hace referencia “sin que lo restituya a pesar de varios requerimientos realizados por mi mandante”. Al contrario, ha sido el demandado el que ha realizado los requerimientos para que se legalice la posesión que viene ejerciendo en forma regular, pacífica y tranquila desde el año 2009.

Al hecho 6°, lo niega, y agrega:

A) En el año 2009, la señora Penagos Chitiva, promete en venta el 100% del inmueble referido, al señor MARIO ACEVEDO GARCIA, mediante promesa de compraventa, entregando el inmueble en forma real y material a su comprador

B) .El señor ACEVEDO GARCIA, recibió el inmueble y la posesión, sin la responsabilidad de realizar las gestiones necesarias para sanear los documentos que lo imposibilitan para gestionar los títulos del inmueble.

C) El comprador MARIO ACEVEDO GARCIA, a su vez, vendió el inmueble referido, al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, mediante

documento privado, por valor de Ochenta Millones de pesos (\$ 80.000. 000. 00), pagados en efectivo.

D) Desde el momento del recibo del dinero, no se volvió a tener noticias del señor ACEVEDO, muy a pesar de los requerimientos efectuados a un número telefónico que nunca contestaron.

E) En virtud que el proceso mortuario, a que fue sometido el inmueble por la muerte del esposo de la señora ANA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (Q.E.P.D.) que correspondió por reparto al Juzgado 51 Civil Municipal Bogotá de esta ciudad, con radicado 11001400305120090173400, el cual no tuvo un impulso procesal oportuno, y se le aplico por parte del despacho el Desistimiento Tacita del que habla el artículo 317 ibídem, las partes (Penagos-Acevedo y Sachica) se reunieron y suscribieron un documento privado de fecha 28 de junio de 2011, mediante el cual se establecen las gestiones pertinentes a la legalización Urbanística del inmueble objeto de venta.

F) De igual forma la señora Penagos Chivita, se comprometió a realizar las gestiones necesarias para adelantar sin dilación alguna el proceso de sucesión.

G) El señor Laureano de Jesús Angarita Sachica, canceló la suma de Diez Millones de pesos (\$10.000.000.00) a la señora Penagos para la agilización de los trámites pertinentes, los cuales se descontarían de la venta realizada con el señor Mario Acevedo García.

H) Adquiriendo el señor ANGARITA SACHICA, la posesión del inmueble dado en venta desde el año 2009, el cual ha venido poseyendo en forma regular, pacífica y tranquila.

I) Como no se siguió con el trámite sucesoral para obtener la escrituración del inmueble prometido en venta, se procedió a impetrar Prueba extraprocesal de Interrogatorio de Parte en contra de la señora Ana Mercedes Penagos Chitiva, el cual correspondido por reparto al Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá con radicado 11001400306020170120000.

J) Como consecuencia de la no asistencia de la convocada, el Juzgado Sesenta Civil Municipal de Bogotá, determino DECLARAR confesa en forma ficta a la señora María Mercedes Penagos Chitiva del contenido de las preguntas UNO, DOS, TRES, CUATRO, SIETE, DIEZ, TRECE, CATORCE Y QUINCE, del cuestionario de preguntas realizadas.

K) Al solicitar en su momento el Certificado de Tradición del inmueble, se observa en la anotación No. 016 un embargo ejecutivo del inmueble, por parte del Juzgado 62 Civil Municipal de Bogotá, cuando este ya había sido prometido en venta.

L) Igualmente en la anotación No. 016 se observa la inscripción de la Hipoteca con cuantía indeterminada, de Penagos Chitiva María Mercedes a Acevedo García Mario.

M) Por último, EL Juzgado Séptimo Civil del Circuito, en el expediente No. 110013103007 2020 00323 00, DISPONE: Librar orden de pago por la vía EJECUTIVA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL promovida por Mario Acevedo García contra MARIA Mercedes Penagos Chitiva y CRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, POR LAS CANTIDADES CONTENIDAS EN EL Pagare No.01.

Al hecho 7º, no le consta.

Al hecho 8º., lo niega, toda vez que el demandado ha venido cancelando los impuestos del inmueble.

Al hecho 9º., es una mera apreciación subjetiva del apoderado de la demandante.

Formuló, a su vez, la siguiente excepción de mérito:

1ª. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:

Como fundamento expresa que el demandado es el poseedor de buena fe, y con justo título, habida cuenta que viene poseyendo el inmueble citado en precedencia, desde el año dos mil nueve (2009) y cuya posesión está tiene su génesis basada en el escrito de fecha junio 28 de 2011, a punto cuatro del escrito, mediante el cual el señor MARIO ACEVEDO recibió el bien inmueble y posesión del mismo, manifestación esta que fue declarada confesa mediante Interrogatorio de Parte realizado a la señora María Mercedes Penagos Chitiva, a la PREGUNTA NUMERO TRES: Diga cómo es SI o NO cierto, si usted vendió el inmueble mencionado anteriormente, al señor MARIO ACEVEDO GARCIA.

Posterior a esa negociación el señor ACEVEDO GARCIA, vende al demandado el inmueble referido, sin que hasta la presente se le ha haya hecho la escrituración respectiva, como se desprende del hecho 14, cundo a la pregunta declarada confesa:” Diga cómo es SI o NO cierto, si efectuada la venta del inmueble ubicado en la Carrera 112C No. 139-43 de la Urbanización Puertas del Sol de esta ciudad, debe usted efectuar la respectiva escrituración al señor Laureano de Jesús Angarita Sachica, como se estableció por las partes en el documento privado de fecha junio 28 de 2011.”

La prescripción adquisitiva de dominio, de acuerdo al artículo 2518 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o inmuebles, que están en el comercio humano, y se ha poseído con las condiciones legales “

Ha de precisarse que la prescripción adquisitiva es de dos clases ordinaria y Extraordinaria.

Para el caso sometido a estudio se trata de una prescripción adquisitiva ordinaria, la cual se define

- Ordinaria: es aquella que se adquiere por tener la posesión del bien de manera regular, no interrumpida, durante un tiempo de 3 años, para bien muebles (carro), y 5 años para bienes inmuebles, (casa, finca etc.), para esta se requiere que exista un justo título, y haber adquirido el bien de buena fe como por ejemplo a través de una compraventa, o una herencia.

El justo título hace referencia al título, documento o contrato que es constitutivo o traslativo del dominio, que es requisito necesario para configurar la posesión regular.

Expresa que el artículo 2528 del código civil señala que la prescripción adquisitiva ordinaria necesita posesión regular, y si esa posesión se mantiene por un término de 5 años se da la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio en el caso de los inmuebles o bienes raíces.

En consecuencia, una persona que posee un inmueble amparado en un justo título sólo requiere poseer ese bien 5 años para reclamar judicialmente la pertenencia del mismo por medio.

Afirma que para el caso concreto, se tiene que el demandado empezó a poseer el bien inmueble desde el año 2009, hasta la presente, posesión que lleva doce años, tiempo que rebasa a lo establecido en el artículo 2528 ibídem.

Por los hechos narrados solicita se declare probada esta excepción.

2ª. EXCEPCION GENERICA

Propone la excepción genérica de que trata el artículo 282 del CGP, como quiera que dicho precepto legal faculta al fallador para que de manera oficiosa declare en la sentencia cualquier otro hecho que se encuentre debidamente demostrado y que constituya una excepción que favorezca al demandado y que no haya sido alegada expresamente en la contestación de la demanda.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, conforme aparece a folio 134 del expediente digitalizado.

Decretadas las pruebas del proceso y practicadas éstas en la audiencia inicial, en la diligencia de inspección judicial y en la audiencia de instrucción y juzgamiento, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión el apoderado de la parte demandante solicita que se declare la reivindicación del inmueble que se solicita, esto es, el ubicado en la Carrera 112 C No. 139-43 en Suba, del cual fue despojado por una persona que se denomina como poseedor, en todos los actos procesales se le ha reputado como tal, por lo que es procedente que se ordene la restitución del inmueble, para enervar las pretensiones la parte accionada formuló excepción de prescripción adquisitiva de dominio, no se elevó demanda de reconvencción, por lo que no podía pretender que esa excepción sea considerada como extintiva. Agregó que se ha hablado que él compró el inmueble, y en especial en el interrogatorio de parte como prueba anticipada se logra demostrar que para ese momento seguía aspirando que se le hiciera la tradición a través de una escritura pública de compraventa.

Señaló, a su vez, que era deber de la parte demandada acreditar la intervención del título porque ingresó al inmueble por compra, y que no transcurrieron 10 años porque el proceso fue radicado a los 9 años que el señor Laureano ingresa al inmueble, la interversión del título tampoco fue demostrada, en cuanto el ingreso no lo empezó a hacer como un poseedor, ingresa como un comprador, reconociendo dominio ajeno.

Por su parte, el apoderado del demandado, señaló en su alegato de conclusión que la demandante no tiene la propiedad plena del inmueble, mucho menos los herederos, la demandante posee el 50% y no el 100%, para que no se abra paso la pretensión reivindicatoria. Los hermanos Penagos concurren en su calidad de herederos de su difunto padre, no tienen calidad de propietarios, primero debieron someter el restante 50% a un proceso de sucesión, el proceso de sucesión que cursó en el Juzgado 51 Civil Municipal no tuvo impulso proceso y se decretó el desistimiento tácito. Solicita se nieguen las pretensiones.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Habida consideración que los extremos en contienda gozan de capacidad para ser parte; comparecieron al proceso en debida forma; la demanda satisface las exigencias rituarías; y la competencia es la que le asiste a éste despacho para conocer de la acción, ningún reparo debe formularse sobre el particular.

Presupuestos de la acción

Se trata aquí del ejercicio de la acción de dominio o reivindicatoria, definida por el artículo 946 del Código Civil como “la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.

De suyo, doctrina y jurisprudencia han señalado al unísono como configurantes de la acción de dominio los siguientes:

- 1°. Propiedad en el demandante;
- 2°. Posesión en el demandado;
- 3°. Identidad entre el bien perseguido por el primero y el que ostenta en posesión el segundo y
- 4°. Singularidad del objeto materia de pretensión, o cuota determinada de éste.

En desarrollo del primer presupuesto, debe decirse que tal como lo prescribe el artículo 950 del Código Civil: “La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”, y como quiera que conforme el artículo 669 ibídem “El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley y el derecho ajeno”.

Se deduce como base que en el presente asunto, está cabalmente acreditado, pues se encuentra plenamente establecido que la demandante, MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA y el señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (q.e.p.d.), adquirieron mediante Escritura Pública No. 647 del 26 de febrero de 1998, otorgada en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá, la propiedad del inmueble cuya reivindicación se pretende, ubicado en la CARRERA 112C No. 139-3 de la ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1133991, escrita pública que fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, como se evidencia de la anotación 8 del certificado de tradición (fls.4 -8), es decir, que se encuentra acreditada la calidad de propietaria de la demandante MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, y en cuanto a los demandantes KRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, JUAN SEBASTIAN ORTIZ PENAGOS Y LEZLEY XIMENA ORTIZ PENAGOS, actúan en calidad de herederos del señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (q.e.p.d.).

Reza el artículo 947 del Código Civil que “pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”; bajo tal entendido se comprueba que la identidad y singularidad del bien tampoco ofrece reparo, su prueba se estructura no solo con la aceptación de la demanda en su escrito de oposición, sino también por la práctica de la inspección judicial sobre el inmueble.

Por lo cual, el bien sobre el que se requirió la reivindicación se encuentra plenamente individualizado por su ubicación, cabida y linderos, los que corresponden en un todo con los enunciados en la demanda; a más que sobre el punto no existe discusión alguna entre las partes, con lo que, a su vez queda establecida la singularidad del bien, como que se trata de una cosa particular determinada y cierta.

Ahora, sustancialmente se entiende la posesión como la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño. En este caso, la posesión del demandado LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, está reconocida por éste al contestar la demanda, quien aduce que es poseedor de buena fe, y con justo título, habida cuenta que viene poseyendo el inmueble citado en precedencia, desde el año dos mil nueve (2009) y cuya posesión está tiene su génesis basada en el escrito de fecha junio 28 de 2011, a punto cuatro del escrito, mediante el cual el señor MARIO ACEVEDO recibió el bien inmueble y posesión del mismo, manifestación esta que fue declarada confesa mediante Interrogatorio de Parte realizado a la señora María Mercedes Penagos Chitiva, a la PREGUNTA NUMERO TRES: Diga cómo es SI o NO cierto, si usted vendió el inmueble mencionado anteriormente, al señor MARIO ACEVEDO GARCIA.

MARIO ACEVEDO GARCIA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 209.323 de Cota.

En el numeral 4 de la misma cláusula se expresa que “el día dos (2) de agosto de 2010, el señor MARIO ACEVEDO GARCIA, realiza venta y entrega material de los derechos de posesión del inmueble al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA, identificado con Cédula de Ciudadanía No 4.242.581, expedida en Santa Rosa de Viterbo (Boyacá); hecho realizado con conocimiento de la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA”.

En el numeral 5 de la misma cláusula se expresa que :”Mediante documento privado suscrito entre los señores MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA Y MARIO ACEVEDO GARCIA, en los puntos 4, 6 y 7, se señaló que la citada señora se comprometía a realizar las gestiones necesarias para efectuar los documentos respectivos del inmueble”.

En el numeral 6 de la misma cláusula, se declara “Que transcurrido once (11) años de la venta y entrega material pacífica del inmueble, la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, no ha realizado los trámites que conlleven a la escrituración del inmueble”.

En el numeral 7 de la citada cláusula, se declara que “Que el día dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciocho (2018), se realizó audiencia de interrogatorio de parte ante el Juzgado sesenta (60) Civil Municipal de Bogotá, donde el despacho declara confesa en forma ficta a la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, del contenido de las preguntas referente a la venta del inmueble”.

En el numeral 8 de la misma cláusula se declara: “Que el señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, ha obtenido la posesión regular del inmueble de manera pacífica e ininterrumpida de forma legal desde el 2 de agosto de 2010 hasta la fecha”. (fls 101-106).

- 2) Documento de fecha junio 28 de 2011, suscrito por MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, MARIO ACEVEDO GARCIA y LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, en el cual se hace constar en el numeral 1, que mediante promesa de compraventa suscrita por la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, realizó a título de venta el bien inmueble ubicado en la Carrera 112 C No 139-43 Urbanización Puertas del Sol de Suba, Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 050N-01133991, realizó venta al señor Mario Acevedo García. En el numeral 4, se estipula que “Que el señor MARIO ACEVEDO GARCIA, recibe el bien inmueble y posesión del mismo, sin la responsabilidad de realizar las gestiones necesarias para sanear los documentos que lo imposibilitan para gestionar los títulos del inmueble a su favor, ya que es claro la responsabilidad de la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA como actual vendedora del inmueble”. En el numeral 6, se estipula que “Que el señor MARIO ACEVEDO GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía No 209.323 de Cota, Cundinamarca, realizó a su vez venta del bien inmueble al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 4.242.581 de Bogotá”. En el numeral 7, se estipuló que “Que por diferentes motivos ajenos a los señores MARIO ACEVEDO GARCIA y LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, no se ha podido a la fecha finiquitar y realizar los documentos necesarios del título de propiedad del inmueble objeto de la venta, por dilación en el proceso que lleva a cabo la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA en el Juzgado 51 Civil Municipal de Bogotá”. En el numeral 8 “Que por acuerdo en unanimidad

entre los señores MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, MARIO ACEVEDO GARCIA y LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, de realizar las gestiones pertinentes a la legalización urbanística del inmueble objeto de la venta, para legalizar las reformas y ampliaciones realizadas de las siguiente manera: 8.1 El valor total correspondiente a la legalización del predio es la suma de \$14.750.000. 8.2 Que la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA cancela la sumade \$4.750.000 de inicial para adelantar los trámites de legalización urbanística. 8.3 Que el señor LAURENO DE JESUS ANGARITA SACHICA cancelará el valor de \$10.000.000, correspondiente a la diferencia al valor de legalización del predio. Dinero que se descontará al señor MARIO ACEVEDO GARCIA, del valor total de la venta realizada del bien inmueble al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA”. Y en el numeral 10, se estipuló: “Que la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA se compromete a realizar las gestiones necesarias para adelantar sin dilación injustificada alguna, para llevar a feliz término el proceso de sucesión”. (fls 107-108).

- 3) Escritura Pública No. 1092 del 30 de septiembre de 2016, de la Notaría Única de Cota, mediante la cual la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA constituye hipoteca sobre los derechos de cuota de que es dueña y que equivalen al 50% vinculados al inmueble objeto de este proceso. (fls 115-121).
- 4) Copias auténticas del Interrogatorio de parte extraproceso de LAUREANO DE JESUS ANGARITA contra MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, adelantado en el Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá, en el cual el 16 de mayo de 2018, se declara confesa en forma ficta a la señora María Mercedes Penagos Chitiva del contenido de las preguntas uno, dos, tres, cuatro, siete, diez, trece, catorce y quince. (fls 122-125).

Se recepcionaron así mismo, los siguientes testimonios:

El testigo JUAN GUILLERMO RINCON RIOS, conoce al demandado Laureano de Jesús Angarita Sáchica, hace unos 23 años, fue su suegro, el apoderado judicial de la parte demandante tacha este testigo como sospechoso por la relación que tuvo con la hija del señor Laureano, no obstante, esto no implica que no se valore su testimonio, sino que conforme al artículo 211 del Código General del Proceso se aprecie con mayor rigor en la valoración de lo narrado por el testigo, en conjunto con las demás pruebas que obran en el proceso.

Manifestó el testigo que conoció a la señora María Mercedes Penagos Chitiva en el año 2009 por el trámite de la venta realizada por el señor Mario Acevedo al señor Laureano Angarita, en la cual se tuvo varias reuniones. Le consta porque fue presencial, que en agosto de 2009 entre el señor Mario Acevedo y el señor Laureano hacen la venta del inmueble al señor Laureano, por muchos años insistieron a don Mario y doña Mercedes para que se hiciera el trámite y ella siempre tenía dilaciones al tema.

Afirmó que se firmó un documento en el que se exponía que el señor Mario le vendía al señor Laureano y que ella se comprometía a realizar las gestiones para legalizar el inmueble, doña Mercedes autorizó al señor Mario Acevedo a realizar la venta.

Igualmente en el documento firmado por el señor Mario Acevedo, la señora María Mercedes y el señor Laureano, ella se comprometía a realizar las gestiones para llevar a término la negociación, a realizar el proceso de sucesión, el cual terminó por desistimiento tácito, ese documento lo firmó el señor Juan Guillermo Rincón Ríos como testigo.

Agregó que el inmueble lo entregó el señor Mario Acevedo al señor Laureano hace 12 años por la venta que le hizo con el beneplácito de la señora Mercedes, el negocio fue

por \$70.000.000, los cuales se pagaron el día 2 de agosto de 2009, en efectivo, al señor Mario Acevedo, el mismo día que le hizo entrega del inmueble.

Manifestó que el señor Mario Acevedo le recibió a la señora María Mercedes ese inmueble y él le entregó un inmueble que tenía en Cota

Expresó que acompañó al señor Laureano a solicitar la conciliación al señor Mario Acevedo para que resolviera los documentos del inmueble que había dado en venta, y el mismo año se reunieron el señor Laureano, la señora María Mercedes y el señor Mario, donde la señora María Mercedes se comprometió a realizar las gestiones para legalizar el inmueble

La testigo LINA MARIA RODRIGUEZ ALVARADO, manifestó que distingue al demandado porque viven en el mismo barrio Puerta del Sol en Suba, él es vecino de la casa de su suegra, manifiesta que la única propietaria del inmueble es la señora María Mercedes Penagos Chitiva y sus hijos, no conoce al señor Mario Acevedo, no tiene conocimiento que la demandante haya vendido ese inmueble.

El testigo MARIO ACEVEDO GARCIA, manifestó que conoció a los demandantes, la señora María Mercedes fue comandante en Cota, él le arrendó una casa como en el 2008. Conoce al demandado LAUREANO DE JESUS por el negocio cuando la señora María Mercedes iba a comprar la casa en Cota ella le dijo que le dejaba un inmueble en Bogotá para que se lo ayudara a vender, don Guillermo, el yerno de don Laureano, miró la casa y ellos manifestaron que querían comprarla, eso como en el 2011 en junio, ese día él la miró y llegaron a un acuerdo de \$80.000.000 el precio de la casa, él le giró un cheque y llegó la fecha del mismo y no tenía fondos, como el dio el cheque él le entregó la casa, le dio el cheque de \$70.000.000 y que los otros \$10.000.000 por ahí a los 15 días le daba la plata, de ahí para adelante ya ellos hablaron con la señora Mercedes que le había pagado su arriendo desde el 2011 hasta el 2014, \$24.000.000, pero escrito no hubo nada, como no hubo negocio porque el cheque no tenía fondos en varias ocasiones fue a que le entregara la casa. Un día se pusieron una cita e hizo ir a la señora María Mercedes para que se diera cuenta que el cheque había salido sin fondos.

Refirió, a su vez, que don Guillermo puso una cita en Bogotá con la señora Mercedes y ellos se la cumplieron, ese día la señora Mercedes le dio \$10.000.000 para que le legalizara el 3 y 4 piso.

La demandante MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que en el año 2010 inició un proceso de compra de un inmueble en Cota, Cundinamarca, conoce al señor Mario Acevedo hace aproximadamente 20 años, le pidió que le ayudara a vender la casa en Suba porque él tenía conocimiento en Finca Raíz. No conoce al señor Laureano, hace tiempo que está ahí en la casa objeto de este proceso desde el año 2010. Dice que don Mario le reconoció a ella arriendo hasta el año 2014.

Afirmó que en el proceso obra un documento en el cual hicieron un trámite para una legalización de la construcción que se había hecho.

Mencionó que el papá de sus hijos falleció en el año 2003, ingresó al inmueble como hasta el año 2006, desde esa época no ha ido al inmueble.

El demandante KRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, en interrogatorio de parte, manifestó que este es un proceso que inició su mamá, María Mercedes Penagos Chitiva, y ahora con sus hermanos ya mayores de edad se vio la necesidad de iniciar el proceso, esa casa su mamá la iba a vender, el demandado la iba a comprar, afirmó no conocer

al demandado, conoce al señor Mario Acevedo porque era el señor con quien su mamá estaba haciendo los trámites de la casa.

El demandante JUAN SEBASTIAN ORTIZ PENAGOS, en interrogatorio de parte, manifestó que su mamá, María Mercedes Penagos Chitiva es quien ha llevado el proceso, no tiene idea de los hechos.

La demandante LEZLEY XIMENA ORTIZ PENAGOS, en interrogatorio de parte manifestó que no tiene muy claros los hechos porque su mamá siempre manejó las cosas porque eran menores de edad, no conoce al demandado.

El demandado, LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, en el interrogatorio de parte manifestó que conoció a la señora María Mercedes Chitiva cuando compró la casa, el 2 de agosto de 2009, la compró al señor Mario Acevedo con autorización de la señora María Mercedes, le dijo que la casa se la había vendido la señora María Mercedes a él, el negocio fue por \$70.000.000, él le dio las llaves de la casa y tomó posesión del inmueble, no se hicieron los papeles porque se estaba adelantando la sucesión.

Afirmó que en esa fecha hicieron el negocio de palabra, él quedó de hacer los papeles, después se reunieron con la señora María Mercedes como tres veces en el CAN donde ella trabajaba, firmaron un papel donde le respondían a hacerle los papeles.

En cuanto a mejoras al inmueble realizadas por el demandado, manifestó que se le puso los pisos, la baldosa, se pintaron las puertas, la fachada, y afirmó que él ha utilizado para habitación la casa con su esposa María Stella Galindo y su hija Aydee Angarita Galindo.

Manifestó que para el año 2017 inició un proceso prueba extraprocésal en el Juzgado 60 Civil Municipal para lograr que la señora María Mercedes le respondiera por el inmueble.

Del estudio individual y en conjunto de las pruebas relacionadas se concluye que está plenamente demostrado que el señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA admite su calidad de poseedor del inmueble en forma regular, pacífica y tranquila desde el año 2009, cuando mediante documento privado recibió el inmueble del señor Mario Acevedo García, autorizado para el negocio por la señora María Mercedes Penagos, quien en el documento del 28 de junio de 2011, firmado con los señores Mario Acevedo García y Laureano de Jesús Angarita SÁCHICA, dejan consignado que mediante promesa de compraventa suscrita por la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, realizó venta del bien inmueble ubicado en la Carrera 112 C No 139-43 Urbanización Puertas del Sol de Suba, Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 050N-01133991, al señor Mario Acevedo García, quien recibe el bien inmueble y posesión del mismo, sin la responsabilidad de realizar las gestiones necesarias para sanear los documentos que lo imposibilitan para gestionar los títulos del inmueble a su favor, ya que la responsabilidad es de la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA como actual vendedora del inmueble.

Igualmente, en el citado documento, se dejó consignado que el señor MARIO ACEVEDO GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía No 209.323 de Cota, Cundinamarca, realizó a su vez venta del bien inmueble al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 4.242.581 de Bogotá”, y por diferentes motivos ajenos a los señores MARIO ACEVEDO GARCIA y LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, no se ha podido finiquitar y realizar los documentos necesarios del título de propiedad del inmueble objeto de la venta, por dilación en el proceso que lleva a cabo la señora MARIA MERCEDES PENAGOS

CHITIVA en el Juzgado 51 Civil Municipal de Bogotá”, igualmente acuerdan entre los señores MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA, MARIO ACEVEDO GARCIA y LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, de realizar las gestiones pertinentes a la legalización urbanística del inmueble objeto de la venta, para legalizar las reformas y ampliaciones realizadas de las siguiente manera: “8.1 El valor total correspondiente a la legalización del predio es la suma de \$14.750.000. 8.2 Que la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA cancela la sumade \$4.750.000 de inicial para adelantar los trámites de legalización urbanística. 8.3 Que el señor LAURENO DE JESUS ANGARITA SACHICA cancelará el valor de \$10.000.000, correspondiente a la diferencia al valor de legalización del predio. Dinero que se descontará al señor MARIO ACEVEDO GARCIA, del valor total de la venta realizada del bien inmueble al señor LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA”. Así mismo, la señora MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA se compromete a realizar las gestiones necesarias para adelantar sin dilación injustificada alguna, para llevar a feliz término el proceso de sucesión”. (fls 107-108).

A su vez, el demandado señaló que como no se siguió con el trámite sucesoral para obtener la escrituración del inmueble prometido en venta, se procedió a impetrar Prueba extraprocésal de Interrogatorio de Parte en contra de la señora Ana Mercedes Penagos Chitiva, el cual correspondido por reparto al Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá con radicado 11001400306020170120000.

En este sentido, para el Juzgado el documento firmado el 28 de julio de 2011, analizado en conjunto con las otras pruebas que se han relacionado, permite establecer que al demandado le fue entregado el inmueble objeto de este proceso en virtud de la negociación que allí se plasma, por lo cual se concluye que no tiene prosperidad la acción reivindicatoria, pues a la parte demandante no puede desconocer el acuerdo de voluntades existente y en este sentido es otra la vía procesal para dar terminación al negocio celebrado, argumento que lleva a la negativa de las pretensiones.

Al respecto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

Para tal efecto, es preciso señalar que ninguna discusión ofrece el hecho que la acción real reivindicatoria, como pretensión principal y directa, no es el medio idóneo para desvirtuar una posesión derivada de un vínculo obligacional entre el propietario y el poseedor, pues tal como en reiteradas oportunidades lo ha puntualizado la Corte “...la pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legítima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio” Gaceta Judicial Tomo CLXVI. pág. 366. Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sentencia 18 de mayo de 2004

De conformidad con las anteriores consideraciones, se negarán las pretensiones de la demanda, con condena en costas a la parte demandante, pues valorados en conjunto los medios de convicción que obran en el expediente, puede decirse que no hay lugar a la prosperidad de las mismas.

Finalmente, en cuanto no prosperan las pretensiones, no hay lugar a considerar las excepciones propuestas por el demandado.

DECISION

En mérito de lo expuesto, la JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda interpuesta por MARIA MERCEDES PENAGOS CHITIVA y KRISTIAN JULIAN ORTIZ PENAGOS, JUAN SEBASTIAN ORTIZ PENAGOS Y LEZLEY XIMENA ORTIZ PENAGOS, los tres últimos en calidad de herederos del señor TONY FELIPE ORTIZ VERA (q.e.p.d.) contra LAUREANO DE JESUS ANGARITA SACHICA, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el proceso.

TERCERO: CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandante. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.00.

NOTIFIQUESE


GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO No.133 Hoy once (11) de octubre
de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz