JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a proferir sentencia escrita dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido por la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBON Vs. ANGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO (demandante en reconvención-reivindicatorio), radicado con el **N° 11001310303720200024500**, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado ante este Juzgado el día 14 de septiembre del año 2020, la entidad demandante solicitó declarar que adquirió por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria, el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con la nomenclatura en la carrera 96 A No. 25 G - 38 (antes carrera 96 No. 47 – 50) cuya matrícula inmobiliaria es la No. 50C-252893 y comprendido dentro de los siguientes linderos: "*ORIENTE: en cuarenta metros (40 mts), con predios de LUIS ABRIL y HERMES GALLO; OCCIDENTE: en cuarenta metros (40 mts) con vía pública carrera 96 A, NORTE: en veintiséis metros (26 mts), con predio de propiedad del IDU; SUR: en veintiséis metros (26 mts), con predio SALON COMUNAL de propiedad de Junta de Acción comunal del Barrio Puerta de Teja*".

2. Fundó sus súplicas en que viene ejerciendo posesión sobre el predio arriba descrito desde el año 1971, época en la que se otorgó la personería jurídica por parte de la autoridad competente.

El ejercicio de dicho señorío inició en razón a que dicho predio se encontraba desocupado. Desde la mencionada anualidad la Junta de Acción Comunal ha ejecutado actuaciones que lo demuestran, como son:

"*(i) Construcción cimentación en piedra y recebo a una profundidad de aproximadamente un metro.*

(ii)Construcción redes de alcantarillado, alumbrado público y servicio de agua potable suministrada por la acometida del Salón Comunal.

(iii) Construcción pavimentación de la cancha deportiva de aproximadamente de 600 M2 en asfalto e instalación arcos multiplex.

(iv) Construcción de las graderías en niveles tipo escalera, en la parte inferior los camerinos y baños, con una construcción de aproximadamente 200 M2.

(v) Cerramiento con vigas de concreto y muros de ladrillo en la parte inferior y maya metálica de 3 metros de altura por 40 metros lineales.

(vi) Siembra de la zona verde (pasto) aproximadamente 200 metros cuadrados.

(vii) Construcción del andén con cimentación en piedra y recebo terminado en concreto con la vía pública carrera 96ª".

También afirmó que pagó con sus recursos todos "*los gravámenes impositivos, vigilancia, mejoras, limpiezas periódicas",* así como el pago de los impuestos prediales correspondientes a los años 2008 a 2014 y la contribución especial de valorización.

Del mismo modo señaló que la comunidad del sector reconoce a la Junta de Acción Comunal como la única dueña del inmueble en cuestión y que adicionalmente ha desarrollado actividades lúdicas que involucran al barrio, tales como eucaristías, día de la madre, de los niños, celebraciones navideñas, todas para que participen los vecinos y que son organizadas por la entidad demandante.

La gestora puso de presente que su contraparte había formulado una querella por Ocupación de Hecho ante la Inspección Novena Distrital B de Policía, quien emitió providencia fechada el 17 de septiembre de 1990 desestimando la solicitud, con fundamento en que "*el QUERELLANTE ANGEL ALBERTO CARDENAS, no está legitimado a la causa para actuar ya que nadie puede perder lo que no tiene y nunca ha tenido el inmueble por lo tanto no puede en ningún de los casos, se legitimó para incoar la ACCION POR OCUPACION DE HECHO"*, y que "*se demostró hasta la saciedad que existe prueba suficiente que justifica la ocupación de los querellados",* facultando a los contendientes acudir a la justicia ordinaria para resolver su controversia.

3. Por auto del 21 de octubre de 2020 se admitió la demanda. Surtido el emplazamiento de las personas indeterminadas, se les designó curadora *ad lítem,* quien dio contestación al libelo sin proponer excepciones.

Por su parte el demandado ANGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO formuló las excepciones que denominó "*falta de legitimación por activa", "falta de posesión probada por parte de la demandante", "mera tenencia o falta de los requisitos para alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria", "inexistencia del derecho a la declaratoria de la prescripción adquisitiva", "inexistencia de buena fe como requisito o condición legal para invocar la prescripción adquisitiva extraordinaria".*

4. Simultáneamente el convocado CÁRDENAS ALEJO presentó demanda de reconvención contra el demandante principal, con miras a que se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto el predio objeto de las pretensiones iniciales y que en consecuencia, se condene a la Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja a restituir dicho predio. Igualmente, que se declare que el contra demandante no está obligado "*a indemnizar las expensas necesarias referidos en el artículo 965 del Código Civil en favor de JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA",* pues ésta es poseedora de mala fe y que en la restitución del bien raíz queden comprendidas "*las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del libro II".*

Dicha demanda de reconvención se fundó en que el contrademandante adquirió la propiedad sobre el bien en disputa mediante escritura pública No. 1103 del 14 de marzo de 1983 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá.

También expresó que desde 1984 ha venido ejecutando actos en defensa de sus intereses como propietario, destacando que dentro de

un proceso civil de restitución de inmueble arrendado donde fue demandado, se embargó dicho bien y desplegó las gestiones para obtener el levantamiento de dicha medida cautelar.

Igualmente, señaló que la Secretaría de Hacienda Distrital también había embargado el inmueble por el no pago de impuestos prediales. Ante ello celebró acuerdo de pago con la entidad, solucionando las deudas que por ese concepto se habían causado.

También acotó que desde 1987 ha tenido conocimiento de las "*esporádicas ocupaciones por parte de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA, de algunos habitantes del sector y en general de personas que acceden de forma ilegal al inmueble, pero en ningún momento ha encontrado a ninguna persona habitando o usando el inmueble, cada vez que lo visita personalmente o a través de sus apoderados".*

5. Frente a la anterior demanda de reconvención, la parte actora principal presentó las excepciones denominadas "*prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio"* y *"prescripción extintiva de la acción reivindicatoria".*

6. Convocadas y celebradas las audiencias previstas por los artículos 372, 373 y 375 del C. G. P., se corrió traslado para alegar de conclusión y fue anunciado el sentido de la decisión que se proferirá en forma escrita mediante este proveído.

CONSIDERACIONES:

1. Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actuantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reúne los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

2. Se advierte que la demanda principal refiere a una acción encaminada a declarar a la persona jurídica demandante que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble referido en su libelo y que fue objeto de inspección judicial en el curso de este proceso.

Al respecto, cumple anotar que el trámite en mención se enmarca en el marco normativo contenido en los artículos 762 a 792 y 2512 a 2534 del Código Civil, del que se deduce la necesidad de acreditar los siguientes presupuestos para la prosperidad de las súplicas:

- ✓ Posesión material en quien la alega, lo que implica la ejecución de actos de señor y dueño sobre los bienes objeto de la misma.
- ✓ Que su posesión se prolongue por el tiempo de ley, esto es que la misma haya sido ejercida mínimo por el término de diez (10)

años, estos contados desde el 21 de diciembre de 2002, si se acoge al régimen consagrado en la Ley 791 de 2002.

- ✓ Que la posesión se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida.
- ✓ Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción, de lo cual se excluyen los bienes que las normas han declarado como imprescriptibles, adicionalmente que exista una coincidencia entre el bien poseído y el pretendido con la acción.

3. Revisando el caso concreto, la entidad demandante alega poseer el bien inmueble identificado con la nomenclatura en la carrera 96 A No. 25 G - 38 (antes carrera 96 No. 47 – 50) cuya matrícula inmobiliaria es la No. 50C-252893 desde el año 1971, destinándolo para actividades como la realización de torneos, festejos de fechas especiales, adecuación del bien para esa clase de eventos. Adicionalmente ha delegado en la comunidad de vecinos la vigilancia y protección del fundo frente a eventuales invasores.

También adujo que la Junta de Acción Comunal efectuó el pago de los impuestos que se habían causado entre los años 2008 al 2014 y gestionó la instalación de postes de alumbrado público dentro de los límites del bien, y la edificación de una gradería para eventos deportivos y la adecuación de las canchas de baloncesto y micro fútbol, al igual que la colocación y mantenimiento de los elementos de juego para niños ubicado en uno de los costados del lote.

En la inspección judicial al predio se constató la presencia de la cancha de baloncesto y microfútbol, la gradería ubicada al occidente de dicho terreno, la zona de juegos infantiles y los postes referidos en la demanda y en la declaración de parte rendida por el representante legal de la accionante principal.

Además, la Junta de Acción Comunal pretendió corroborar los hechos de su demanda y ratificados en la declaración brindada por el representante legal de la señalada entidad, con los testimonios rendidos por Juan David Rodríguez Rusería, Ana Elvira del Carmen Gil Manrique, Jorge Enrique Fierro, Uriel Torres Villamil y Nury Martínez Leal.

Todos ellos manifestaron ser vecinos del Barrio Puente de Teja, personas que han tenido relación o vínculo alguno con la Junta de Acción Comunal demandante (uno de ellos como el caso de Uriel Torres Villamil ha figurado como tesorero y fiscal de la entidad), también han participado en las actividades organizadas por la Junta, como son los eventos deportivos, fiestas como día de las madres, de los niños, eucaristías, primeras comuniones y que han ejercido la vigilancia del predio, así como el pago de unos impuestos prediales.

En suma, los referidos testigos (convocados a instancia de la parte actora principal), atribuyeron la posesión sobre el predio a la Junta de

Acción Comunal que ha demandado en pertenencia y que no conocían al propietario inscrito del predio.

Incluso todos los testigos aludidos dieron cuenta de un acto ocurrido hacia el año 2020, dónde llegó personal de una empresa constructora a montar polisombra y elementos para cavar, pero el vecindario se reunió en impidió que ellos ocuparán el predio que ahora es materia de debate.

No obstante, el demandado en su declaración de parte refirió que en razón a residir fuera del país, otorgó un mandato general a un colaborador suyo, Yesid Danilo Rodríguez para lograr un acercamiento con los ocupantes del predio de su propiedad, a fin de concretar una negociación y que culmine con la venta del mismo. Dicho mandato se concedió desde el año 2006 y en ejercicio éste se obtuvo interacción con Jaime Rodríguez, quien era para el año 2011 representante legal de la Junta de Acción Comunal prescribiente.

Refirió que de acuerdo con la información de su apoderado, se obtuvo un principio de negocio, con el que la acá demandante a través de ese representante legal se comprometió a pagar un precio total de $150’000.000, situación que se vino a dar hacia el año 2013, pero no logró cerrarse la negociación.

También indicó que posteriormente dio instrucciones a su mandatario para efectuar otra venta, esta vez con una constructora, con la que alcanzó a suscribir una promesa de venta y le entregó el bien, pero luego de un encuentro entre el personal de esa empresa y el vecindario que al parecer no fue nada amigable, desistió del contrato y tuvo que realizar restitución de dinero.

Ahora, la versión del demandado concuerda con lo dicho por el testigo Yesid Ramiro Rodríguez Romero, su apoderado para gestionar negocios en el territorio nacional y quien confirme su dicho y prueba documental, tiene dicha representación vigente, cuando señaló que para el año 2011 tuvo contacto con Jaime Rodríguez debido a que el predio había sido embargado en un proceso de restitución de tenencia donde el dueño inscrito fue vinculado con un documento falso y porque existía un proceso coactivo por no pago de impuestos del predio en controversia.

También refirió que en 2011 le manifestaron de la Junta de Acción Comunal el interés de comprar el lote, para lo cual le presentaron un acta de asamblea de la junta celebrada a mediados de dicha anualidad donde entendió que le otorgaba facultades para negociar con el representante del demandado y que se obtuvo un compromiso de ofrecer en venta el fundo a cambio del pago por parte del prescribiente de la suma de $150’000.000, de los cuales una parte se cubriría con el pago de los impuestos causados entre 2008 y 2014.

El testigo en cuestión aseguró que no se concretó la negociación y no se pudo vender el bien a la Junta de Acción Comunal.

Aunque dicho testigo es sospechoso en razón al vínculo contractual con el demandado principal, el cual se encuentra vigente conforme la versión dada por el testigo, circunstancia que podría afectar la imparcialidad de su relato porque eventualmente favorezca a su mandante, ello no descarta de tajo su credibilidad, dado que lo dicho por él concuerda con otras pruebas aportadas al plenario.

Es así que en ejercicio de la facultad conferida por el numeral 6º del artículo 221 del C. G. P. aportó documentos relacionados con el proceso, cómo fue un documento dirigido a la Junta de Acción Comunal el 20 de abril de 2013 indicando que el cheque por $150'000.000 (precio de la venta que debía materializarse), se giraría a favor de Organización Cárdenas S.A.S.

Igualmente, en la diligencia Allegó copia de un documento privado denominado "*otrosí a la promesa de compraventa suscrita el 19 de diciembre de 2013".* Del texto de ese documento se extrae que en aquella fecha se había celebrado una promesa de compraventa entre la Junta de Acción Comunal demandante como prominente vendedor y las sociedades La Nueva Primavera Guzmán y González SAS y Construir e Invertir Togo's SAS (esta última representada según tal documento por el testigo Uriel Torres Villamil) como promitentes compradores.

Es de destacar que el acto aludido refería al predio materia de la presente actuación, cómo es el ubicado en la carrera 96 A # 25G-38, y que la estipulación segunda de la promesa se modificaba para precisar que el precio de la venta acordado en $175'000.000, se pagaría por los promitentes compradores "*a la firma de la escritura pública de compraventa de ANGEL ALBERTO CARDENAS ALEJO a favor de la JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA el día 30 de abril de 2014".* El aludido otro sí está fechado el 20 de marzo de 2014.

Por tal motivo se convocó de oficio a quien suscribió ese documento como representante legal de la demandante inicial, esto es, a Jaime Rodríguez Bautista, quien aparte de manifestar que desde que llegó al barrio (esto es, 1985), ha visto que la Junta se ha beneficiado y ejercido actividades para la comunidad dentro del predio materia de disputa, dio cuenta que en 2012 fue designado presidente de la JAC recibiendo amplias facultades para legalizar y formalizar la propiedad sobre el predio a favor de la señalada entidad, todo porque en 2011 aparecieron personas requiriendo desocupar el bien porque pertenecía a otra persona y estaba embargado el predio.

También informó que el señor Yesid Ramiro Rodríguez Romero se acercó a él en el año 2013 para negociar alguna solución que permitiera traspasar el bien a nombre de la JAC demandante, llegando a un acuerdo con miras a que le paguen al propietario inscrito del bien la suma de $150'000.000, siendo ello un compromiso de palabra que, según el testigo, jamás se concretó.

Sin embargo, al ponérsele de presente la documental aportada por el testigo Yesid Rodríguez, el señor Rodríguez Bautista manifestó

sorpresa por la existencia de ese documento, no negó que la firma allí plasmada fuera suya pero declaró que nunca fue su voluntad suscribir contrato alguno con el propietario inscrito del inmueble (hoy demandado principal), para comprar el bien y luego venderlo a las sociedades allí mencionadas (una de ellas, como se dijo previamente, representada por el testigo Uriel Torres Villamil).

Dijo el testigo convocado de oficio que firmó ese otro sí a la promesa de contrato sin revisar su contenido, pero que después de haberse dado cuenta de su contenido, concretamente lo que respecta a la firma de la escritura pública de venta con el dueño inscrito actual del bien para luego traspasarlo a las constructoras, le reclamó a Jesús Rodolfo Guzmán Castañeda por haber colocado ese clausulado y ante el hecho, delante de esa persona, "*rompió"* los documentos que recogían la promesa de compraventa y manifestó que deshacían el negocio, no continuarían con él.

No obstante, al ser indagado sobre si firmaron algún clausulado adicional u otro documento con el cual invalidaba esa estipulación relacionada con la firma de la escritura pública de venta con el señor Cárdenas Alejo, negó haber llegado a algún compromiso en ese sentido.

Cabe señalar que la suscripción de una cláusula contractual que aceptaba la necesidad de firmar la escritura pública de compraventa con el demandado inicial para luego concretar otra negociación con otras empresas constructoras como las mencionadas en el documento acá descrito, configura el reconocimiento de derecho ajeno por parte de la Junta de Acción Comunal a través de quien figuraba en ese momento como su representante legal; que si había transcurrido tiempo de posesión a favor de esa persona jurídica hasta la firma de dicha promesa de venta, con ese acto se renunció a la prescripción que hasta ese momento había corrido a favor de la parte demandante y que por lo mismo, los elementos para la prosperidad de la acción de pertenencia, especialmente el tiempo previsto en la ley para el efecto no se surtirían en el caso concreto.

Es de anotar que no se probó en el curso de las diligencias que el testigo u otra persona hubieran forzado o presionado el consentimiento del señor Jaime Rodríguez Bautista para suscribir la promesa de compraventa y en especial ese otro sí que se cuestiona.

Además, no hay constancia de que dicho contrato haya sido invalidado judicialmente o mediante otro acuerdo entre las partes que precisara o invalidara la cláusula de condicionamiento de la firma de escritura de venta de la JAC a los constructores, a que previamente se protocolizara la compraventa de Cárdenas Alejo a dicha Junta.

Téngase en cuenta que el artículo 1625 del Código Civil, dispone que "*toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula".* Así, se echa de menos alguna convención o pacto en ese sentido, como para dejar sin valor la condición que el testigo consideró quedó sin efectos con el solo hecho de "*romper"* un

papel sin mediar un acuerdo escrito entre las partes o una decisión judicial que así lo declare.

Y no se puede decir, frente a la sorpresa manifestada por el testigo Rodríguez Bautista, que se allegó un documento indebidamente o que correspondía a algo "*privado"* como lo vino a señalar en el curso de su declaración, pues, contiene una declaración de voluntad de la cual él formó parte, que implicaba la disposición de derechos que podían beneficiar o perjudicar a la Junta que él representaba y sumado a ello, fue un documento que como se dijo antes, fue aportado por otro testigo en ejercicio de una potestad legal prevista en el artículo 221 del C. G. P.

De modo que no se trata de una prueba ilegal o aportada con violación del debido proceso, como para dejar de valorarla o tenerla como nula, y que fue debidamente controvertida en el curso de este proceso.

4. Por todo lo anteriormente expuesto, considera el Juzgado que al suscribirse un documento con el cual el representante legal de la Junta de Acción Comunal que ejercía tal cargo en el año 2013 y 2014, reconocía la necesidad de gestionar o negociar la compra del predio en disputa con el propietario inscrito del mismo, se reconoció por parte del prescribiente derecho ajeno, conllevando a que no se cumpla el requisito el tiempo de posesión requerido en el ordenamiento para adquirir su propiedad por prescripción.

Por consiguiente, la excepción de mérito denominada *"inexistencia del derecho a la declaratoria de la prescripción adquisitiva"* será acogida y en consecuencia, las pretensiones de la demanda principal serán despachadas adversamente.

5. Ahora, frente a la demanda reivindicatoria promovida en reconvención, es importante memorar que a voces del artículo 946 del Código Civil, la acción de dominio es la que el dueño de la cosa singular tiene para que el poseedor sea condenado a restituirla.

Su prosperidad está supeditada al cumplimiento de los siguientes presupuestos: el "derecho de dominio en el demandante, posesión material en el demandado, cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado" (Cas. Civ., sent. de diciembre 2 de 1997, exp. 4987) y, adicionalmente, que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión de su contraparte (Cas. Civ., sent. de febrero 10 de 2003, exp. 6788).

6. En el caso concreto, se pretende la reivindicación por parte de Ángel Alberto Cárdenas Alejo del predio varias veces descrito, sustentada en el título adquisitivo de dominio consistente en la escritura pública No. 1103 del 14 de marzo de 1983 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá., con la que él figura como comprador del bien en virtud a negociación celebrada con Linotipia Bolívar Ltda.

Siendo esa la prueba idónea de la condición de dueño inscrito que invocó el accionante en reconvención y se trata de un bien susceptible de reivindicación, no hay prueba que se oponga a sus efectos o que exista otro título de dominio u otra situación que dispute el derecho del señor Cárdenas Alejo sobre inmueble materia de controversia.

Ahora, el actor en reconvención admitió la condición de poseedor de la persona jurídica que activó este expediente, la que no fue negada en ningún momento por la Junta de Acción Comunal. Sin embargo, lo relevante en este caso es que a pesar de que ese ente alegó ejecutar actos de posesión desde el año 1971 y aportó testigos que alegaron tal situación, el hecho de haber suscrito un documento contractual donde se comprometía a celebrar una compraventa con el señor Cárdenas Alejo para suscribir otro negocio de esa categoría con otras dos empresas, comportó un reconocimiento del derecho en cabeza de éste, así como una renuncia a la prescripción que corría a su favor hasta los años 2013 y 2014.

Ello impide la prosperidad de la excepción de mérito que contra la demanda de reconvención se denominó "*prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio"* y *"prescripción extintiva de la acción reivindicatoria",* dado que a la fecha de inicio de este trámite no se cumplen los términos legales para declarar la adquisición por esa vía del derecho de dominio en cabeza del ente moral que convocó inicialmente esta disputa.

Ahora, es cierto que de acuerdo con lo reconocido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el reivindicante debe aducir un título de dominio anterior a la posesión ejercida por la contraparte (véase fallo 28 de septiembre de 2009, exp. 2001 00002 01), como se señaló previamente.

No es que por el hecho de que la JAC alegue posesión desde el año 1971, ese requisito se encuentre descartado en el caso concreto y que por lo mismo no pueda prosperar la acción reivindicatoria.

Véase que conforme las pruebas ya analizadas a espacio al despachar la demanda principal, sólo podría catalogarse a la Junta como poseedora del bien después del año 2014, por lo que la propiedad en cabeza de Ángel Alberto Cárdenas Alejo sí es anterior a la posesión que pudiera reconocerse a favor de dicha persona jurídica, permitiéndole al reivindicante obtener fallo favorable a sus peticiones.

Por todo lo expuesto, la pretensión reivindicatoria sí está llamada a prosperar y por ende, le corresponde a la Junta de Acción Comunal acá convocada entregar al propietario inscrito el bien materia de discusión, teniendo en cuenta las siguientes precisiones.

7. Conforme al artículo 961 del Código Civil, al poseedor vencido en reivindicación le corresponde entregar el bien al propietario.

Igualmente, deben reconocerse otras prestaciones para cada uno de los involucrados en la controversia, aún de oficio, para dar cabal cumplimiento a lo dispuesto en la ley sobre las restituciones mutuas.

Téngase en cuenta que la jurisprudencia de la Corte ha señalado al respecto que "*«El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (…) los frutos (…) percibidos durante el tiempo que la tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo éstos sino, en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (…). El poseedor vencido tiene derecho (…) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados (…). Tratándose de las mejoras voluptuarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos»*[1].

Todo ello claro está, sujeto a que las partes demuestren el concepto y valor de lo que deberá reconocerse y restituirse como consecuencia del triunfo de la acción reivindicatoria (art. 167 del C. G. P.).

Así, los frutos del inmueble regulados en el artículo 964 del Código Civil, serán los causados desde la contestación de la demanda reivindicatoria, que fue el día 15 de noviembre de 2022, ello en razón a que no se desvirtuó la posesión de buena fe que ha ostentado la JAC.

Téngase en cuenta que conforme a avalúo comercial aportado por la parte contrademandante, elaborado por Carlos Octavio Campo Suárez, el predio materia de reivindicación tiene un costo comercial de $2.428.360.000, el cual no fue objeto de reparo ni se advierten inconsistencias que ameriten dejarlo de lado o descartarlo.

Así, aplicando la fórmula establecida para el cálculo del canon de arriendo en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, es decir, el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo, dicho porcentaje equivale a $ 24.283.600 mensuales, de modo que multiplicada esa cantidad por las mensualidades generadas entre el 15 de noviembre de 2022 y la presente sentencia, el valor a cargo de la JAC por concepto de frutos es de $ 218.552.400.

[1] CSJ. Civil. Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01; sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente 2005-00058-01; sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2004-00179-01.

En torno a las expensas previstas en el artículo 965 del Código Civil, que son las necesarias para la conservación de la cosa, le asiste el derecho a la JAC para que su contraparte le reconozca lo que sufragó por concepto de impuestos prediales, causados entre los años 2008 a 2014, que es el concepto unánime sobre pago de dicho tributo por parte del demandante principal.

Según consta en los anexos de la demanda principal (páginas 23 a 30 archivo 001. Anexos.pdf), la Junta de Acción Comunal canceló por el señalado tributo un total de $ 171.314.281, cantidad que a su favor deberá reconocer el propietario inscrito.

De otro lado, las mejoras refieren al poseedor de buena fe (art. 966 CC). Desde un principio se hicieron consistir en la adecuación de la cancha de microfútbol y baloncesto, la construcción de una gradería en el costado occidental de aquella, así como las máquinas y espacio de juegos infantiles, lo que fue también declarado por los testigos de la parte demandante principal.

El dictamen pericial aportado por la persona jurídica accionante (demandada en reconvención), refirió como mejoras, las graderías, una tarima para banderas, arcos y estructura metálica de la cancha, juegos infantiles elaborados en tubería, cerramiento perimetral e internos, postes de servicios públicos (concretamente energía eléctrica), pavimento para la cancha de baloncesto y zonas verdes para el espacio recreativo de niños.

Sin embargo, cumple memorar lo que el Tribunal Superior de Bogotá -Sala Civil- destacó en fallo del 16 de julio de 2021 (rad. 2008 00256 01), para el reconocimiento económico de mejoras:

"*En el presente proceso para que fuera viable el reconocimiento económico por mejoras era necesario el concepto de un experto con especiales conocimientos técnicos sobre: (i) el tipo, antigüedad y calidad de las construcciones efectuadas; (ii) si éstas aumentaban el valor del inmueble poseído, mejorando la utilidad y el aspecto venal del mismo; (iii) la legalidad de las construcciones conforme a las normas de planeación y urbanismo, y, (iv) que determinara el valor -en caso de que, efectivamente, se estableciera de modo fundado ese carácter aumentativo o mejorador*".

El dictamen traído a cuento no cumple con esos requisitos. Si bien atribuye a tales mejoras una edad o vetustez que oscila entre los 40 y 25 años, como puede verse en el cuadro que al respecto obra en la página 4 y 5 de su dictamen, no da razón de por qué atribuye ese tiempo de antigüedad a cada uno de los conceptos catalogados como mejoras. No explica en qué manera aumentan u ofrecen ventaja alguna al poseedor o quien tenga en su poder el bien, no ofrece mayores explicaciones sobre por qué debe otorgarse ese carácter de mejoras, especialmente lo de las redes de acueducto y alcantarillado y las de energía eléctrica.

Igualmente se echa de menos la estimación del valor total de esas mejoras descritas en el dictamen, para su reconocimiento en esta sentencia a favor del poseedor vencido.

Es por lo anterior que no se reconocerá a favor del demandado en reconvención suma alguna por concepto de mejoras.

8. Por lo anterior, las pretensiones de la demanda de pertenencia serán denegadas y se acogerán las de la reconvención, con las determinaciones que por concepto de mejoras han de adoptarse en la parte resolutiva de la sentencia y la consecuente condenación en costas a cargo de la persona jurídica mencionada en estas diligencias.

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR FUNDADA la excepción de *"inexistencia del derecho a la declaratoria de la prescripción adquisitiva"* propuesta por el demandado principal ANGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO frente a la demanda de pertenencia promovida en su contra por JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBON. En consecuencia, se **DENIEGAN** las peticiones del escrito inicial.

SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones de mérito de "*prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio"* y *"prescripción extintiva de la acción reivindicatoria",* formuladas por la JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBÓN frente a la demanda de reconvención que en su contra promovió ÁNGEL ALBERTO CARDENAS ALEJO.

TERCERO: DECLARAR que ÁNGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO es dueño (propietario) del inmueble identificado con la nomenclatura en la carrera 96 A No. 25 G - 38 (antes carrera 96 No. 47 – 50) cuya matrícula inmobiliaria es la No. 50C-252893 y comprendido dentro de los siguientes linderos: "*ORIENTE: en cuarenta metros (40 mts), con predios de LUIS ABRIL y HERMES GALLO; OCCIDENTE: en cuarenta metros (40 mts) con vía pública carrera 96 A, NORTE: en veintiséis metros (26 mts), con predio de propiedad del IDU; SUR: en veintiséis metros (26 mts), con predio SALON COMUNAL de propiedad de Junta de Acción comunal del Barrio Puerta de Teja*".

CUARTO: ORDENAR a la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBÓN restituir a favor de ÁNGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO el inmueble descrito en el numeral anterior dentro del mes siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR a la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBÓN al pago a favor de ÁNGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO, de la suma de $218.552.400 a título de frutos civiles causados desde la contestación de la demanda de reconvención y hasta la fecha de esta sentencia. Monto que deberá actualizarse hasta la fecha de entrega del inmueble y conforme a la variación del IPC.

SEXTO: RECONOCER a favor de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBÓN a título de expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa objeto de reivindicación, la suma de $171.314.281, monto que deberá pagar el señor ÁNGEL ALBERTO CÁRDENAS ALEJO en el término de un mes contado desde que quede en firme este fallo. Vencido ese plazo, deberá reconocer un interés del 6% anual, liquidado mes a mes desde dicho momento y hasta que se verifique el pago.

SEPTIMO: NEGAR el pago de suma alguna por concepto de mejoras a favor de la poseedora vencida.

OCTAVO: Respecto de las condenas monetarias impuestas en los numerales 5º y 6o, se autoriza a las partes hacer las compensaciones a que hubiere lugar.

NOVENO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda decretada al inicio de éste trámite. OFICIESE.

DÉCIMO: CONDENAR en costas a la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA LOCALIDAD 9ª DE FONTIBÓN y a favor de ÁNGEL ALBRTO CÁRDENAS ALEJO. Liquídense por secretaría, incluyendo la suma de **$6’000.000** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

HERNANDO FORERO DÍAZ
Juez

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C. 22 de agosto de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 130 de esta misma fecha.
El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

Firmado Por:

Hernando Forero Diaz

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 037

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **d9965c123d313520241130ece5a010c51745d22aef5e45b09198e5827c67efa4**

Documento generado en 22/08/2023 06:38:31 AM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Ejecutivo No. 11001 31 03 037 2010 00244 00

En atención escrito presentado por la apoderada de la señora Mercedes Bonilla de Triana, Secretaría proceda a actualizar y remitir los oficios de levantamiento de las medidas decretadas en auto del 1º de abril de 2011[1] dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -Zona Centro- para que se levante el embargo del inmueble cuya matrícula es la No. 50C-696390.

Lo anterior porque si bien el Juzgado 18 de Familia de esta ciudad puso a disposición de este Despacho dicho bien, en razón a la terminación del proceso de la referencia no es menester mantener la medida cautelar sobre dicho bien.

Remítase la comunicación por intermedio de la secretaría del Juzgado, sin perjuicio de las expensas que a cargo del interesado deban asumirse ante la entidad registral por la inscripción del respectivo oficio.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARIA

Bogotá, D.C. 22 de agosto de 2023

Notificado por anotación en ESTADO No. 130 de esta misma fecha.

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

[1] Ver página 15 archivo 01Cautelares.pdf Carpeta 02 Cautelares

Firmado Por:

Hernando Forero Diaz

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 037

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **6c46d06ff38c6abbc5b58e0957e57be12f65d5257c8a8fd866ad5e3cf9c6351f**

Documento generado en 18/08/2023 10:58:10 AM

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