

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

**Ref. No. 2021-00648. REIVINDICATORIO EDUARDO EULOGIO
CUBIDES RONCANCIO contra JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO.**

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

EDUARDO EULOGIO CUBIDES RONCANCIO, por conducto de gestor judicial, demandó a **JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO**, a fin de que se DECLARE que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien ubicado en la Calle 7 No. 27 – 95 de Bogotá D.C., identificado con FM 50C-1577177 y como consecuencia, se condene al demandado reivindicar y restituir el bien objeto de las pretensiones, además de cancelar el valor de los frutos civiles y naturales.

B. Los hechos:

1. Por medio de la Escritura Pública No. 6377 del 18 de Octubre de 1996 suscrita ante la Notaria 6 de Bogotá D.C., el Señor **EDUARDO EULOGIO** en compañía de los señores **JOSE IGNACIO RONCANCIO CORTES** y **VICTOR MANUEL VILLAMIL ORTÍZ** compraron en comunidad y proindiviso un bien inmueble cuya nomenclatura urbana y ubicación estaba en la Carrera 28 No. 6 – 96 de la ciudad de Bogotá, correspondiéndole el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-329430 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

2. El bien inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal.

3. Mediante la suscripción de la Escritura Pública No. 2694 del 15 de Mayo de 2003, el Señor **EDUARDO EULOGIO** y los demás comuneros el Señor **JOSE IGNACIO RONCANCIO CORTES** y **VICTOR MANUEL VILLAMIL ORTÍZ** reformaron el correspondiente reglamento de propiedad horizontal del Edificio Cantoco, para acogerse a la Ley 675 de 2001, esta escritura fue debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-329430, de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro aceptó el desenglobe que involucraba la reforma y por consiguiente se procedió a dar apertura a los siguientes folios de matrícula inmobiliaria, con las siguientes direcciones.:

50C– 1469581 Local 1 - Carrera 28 #6-96/98

50C– 1469582 Local 2 - Carrera 28 #6-96/98 Local 2

50C – 1469583 Local 3 - Carrera 28 #6-96/98 Local 3

50C – 1469584 Oficina 201 - Carrera 28 #6-96/98 Oficina 201

50C – 1469585 Garaje - Carrera 28 #6-96/98 Garaje

50C – 1577175 Garaje - Carrera 28 #6-98 Local

50C – 1577176 Local 1 - Calle 7 #27-97 LC

50C – 1577177 Garaje - Calle 7 #27-95 Garaje - Bien Inmueble objeto de Acción de Dominio.

4. El demandante EDUARDO EULOGIO CUBIDES RONCANCIO, es el titular de Derecho de Dominio y Propiedad del bien inmueble consistente en un Garaje ubicado en la Calle 7 #27-95 de Bogotá D.C., identificado con FMI No. 50C-1577177 y Código Catastral: AAA0172RJZM. El cual fue adquirido de la siguiente manera:

- I) Mediante Escritura Publica No. 6377 del 18 de octubre de 1996, suscrita ante la Notaria 6 de Bogotá D.C., el derecho de 1/3 de cuota parte, antes de que el bien fuera objeto de desenglobe y se acogiera al régimen de propiedad horizontal
- II) Por compra del derecho de las 2/3 parte de cuota efectuada al Señor JOSÉ IGNACIO RONCANCIO CORTÉS de conformidad con lo estipulado en la Escritura Pública No. 5718 del 28 de diciembre de 2012, suscrita ante la Notaria 6 de Bogotá D.C.

5. El bien objeto de reivindicación es el identificado con FMI 50C – 1577177 Garaje – Calle 7 #27-95 Garaje, con una extensión privada de sesenta y seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (66.55 M2). Con un coeficiente del veinte punto ochenta y uno por ciento (20.81%). Tiene acceso por la calle séptima (7°) número veintisiete noventa y cinco (27-95). Su área privada es de sesenta y seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (66.55 M2), con los siguientes linderos según lo previsto en la Escritura Pública No. 5718 del 28 de Diciembre de 2012: **POR EL NORTE.**: Del punto 8 al punto 9, en línea común divisoria quebrada en los segmentos directa de cero punto setenta y cinco metros (0.075 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), cuatro punto treinta y cinco metros (4.35 mts), con muro común que los separa del andén espacio público sobre la calle 7ª. **SUR.**: En cero punto quince metros (0.15 mts), cuatro punto sesenta y cinco metros (4.65 mts), con pared divisoria con predio de JUAN SOQUEN M., predio identificado con el número 6 – 94 de la carrera 28. **ORIENTE.**: En catorce puntos cincuenta metros (14.50mts), con muro común de lindero que lo separa del predio de propiedad que es o fue de ANA RUBIO. **OCCIDENTE.**: En línea quebrada en cero punto quince metros (0.15 mts), cinco punto cero cinco metros

(5.05 mts), cuatro punto noventa metros (4.90 mts), uno punto diez metros (1.10 mts), cero punto sesenta metros (0.60 mts), con pared divisoria del local 1, y en uno punto cincuenta metros (1.50 mts), uno punto diez metros (1.10 mts), dos punto treinta metros (2.30 mts), con escalera de acceso del local No. 2. **NADIR:** Nivel 0.000 mts, con placa o piso de concreto reforzado que lo separa del subsuelo en seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (6.55 M2). Los linderos perimetrales de estos garajes aparecen indicados en los planos de propiedad horizontal. **CENIT:** Nivel 3.10 mts, con placa común que lo separa del segundo piso o local No. 2, en toda su extensión.

6. El predio no ha sido prometido en venta ni se ha enajenado por el propietario.

7. Antes de que el demandante adquiriera la compra de las 2 terceras partes del bien, el demandado se encontraba habitando el inmueble a título de arrendamiento, contrato que celebró con el anterior propietario de las 2 terceras partes José Ignacio Roncancio Cortez.

8. Una vez el demandante adquirió la propiedad del 100% del bien, permitió que el demandado siguiera ocupando el bien a título de arrendamiento.

9. El Señor JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO en virtud del cambio de propietario -Cesión del Contrato de arrendamiento- y con la anuencia del aquí demandante en calidad de nuevo propietario, venía cumpliendo con el pago del canon de arrendamiento acordado verbalmente desde el mes de Diciembre de 2012 y lo realizó de esta manera hasta el mes de junio del 2015, fecha en la que se le solicitó al señor SALAMANCA CABALLERO que firmara un nuevo contrato de arrendamiento ya que el demandante pretendía la entrega de su patrimonio para que fuera administrado por su único hijo.

10. En virtud del incumplimiento de los cánones de arrendamiento, se interpusieron demandas de restitución las cuales fueron negadas, ante la ausencia de prueba documental que demostrare la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes.

11. En el contrato de arrendamiento, presentado ante los respectivos estamentos procesales, aparece una supuesta opción de compra otorgada por el señor JOSÉ IGNACIO RONCANCIO CORTÉS antiguo propietario del bien inmueble objeto de reivindicación a favor del demandado JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO, por un valor de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$65.000.000) y cuatro supuestas copias de recibos donde se cancela por el bien inmueble la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) a favor del Señor JOSÉ IGNACIO RONCANCIO CORTÉS.

12. De la copia del contrato de arrendamiento con opción de compra y de la copia de las cuatro supuestas copias de recibos por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) aportadas presentadas por el señor JAIME HUMBERTO, el Señor JOSÉ IGNACIO RONCANCIO CORTÉS en audiencia celebrada el 5 Octubre de 2017, manifestó no haber otorgado en

venta el inmueble al aquí demandado pero que, si le consta la existencia del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones de arrendamiento.

13. El demandado desde que tuvo conocimiento que señor CUBIDES RONCANCIO era propietario del bien inmueble ubicado en la Calle 7 No. 27 – 95 de la Ciudad de Bogotá D.C, desde el día 28 de Diciembre de 2012, no se opuso a la tradición del bien, muy por el contrario, ocultó el contrato de arrendamiento con la opción de compra y los recibos de pago, solo haciéndolos efectivos probatoriamente cuando se interpusieron los respectivos procesos de restitución de bien inmueble arrendado.

14. el Señor EDUARDO EULOGIO se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el demandado JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO desde el mes de junio del año 2015, fecha en la cual en su calidad de arrendatario dejó de cancelar los respectivos cánones de arrendamiento y comenzó a proclamarse en diversas situaciones y actuaciones procesales como propietario del bien inmueble objeto de la demanda, cuando de la realidad jurídica y fáctica se puede concluir indubitablemente que bajo ninguna circunstancia es propietario sino poseedor de mala fe.

15. El Señor JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO desde aproximadamente el 1 del mes de junio del 2015, entró en posesión mediante circunstancias irregulares, por vías de hecho y desconociendo de un momento a otro un contrato de arrendamiento con mi poderdante el Señor EDUARDO EULOGIO CUBIDES RONCANCIO al dejar de abonarle los respectivos cánones de arrendamiento.

16. El demandante es la persona quien ha cancelado los respectivos impuestos prediales, valorizaciones y demás desde el año de 1996 en la que es propietario y el Señor JAIME HUMBERTO en ninguna fecha lo ha hecho a pesar de enunciarse como presunto propietario sin título inscrito.

C. El trámite.

1. El 12 de julio de 2021, se admitió la acción reivindicatoria, ordenando notificar a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto por lo dispuesto por el Decreto 806 de 2020 y ordenando correr traslado por el término de veinte (20) días.

2. El 27 de agosto de 2021, se tuvo por notificado al demandado personalmente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8° Decreto 806 de 2020, quien no contestó la demanda y se citó a audiencia de 372 CGP.

3. En la fecha para llevar a cabo la audiencia del artículo 372 del CGP, se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP.

A favor de la parte demandante:

Documentales: las obrantes al plenario.

Testimoniales: Beatriz Serrato González.

Inspección Judicial.

Exhibición de Documentos: Aportar contrato de arrendamiento con opción de compra, y recibos de pago del pago del precio del bien al antiguo propietario

Interrogatorio de parte.

Prueba trasladada de links de audiencia

A favor de la parte demandada:

No solicitó pruebas.

4. El 28 de octubre de 2021, se llevó a cabo la inspección, en el cual se alinderó el inmueble, el demandado aportó documentos, lo cuales fueron tachados de falsos por el demandante, tacha que fue negada; así mismo alegó mejoras, se hicieron los interrogatorios por el Despacho al demandante y demandado.

II.- Planteamiento del problema jurídico a resolver:

1) De cara a las pretensiones y excepciones, se estableció en audiencia que los problemas jurídicos a resolver son:

a. Verificar si los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria establecidos en el artículo 946 del Código Civil, se encuentran acreditados, esto es:

- i. **Dominio en cabeza del demandante,**
- ii. **posesión en cabeza del demandado,**
- iii. **Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella,**
- iv. **Identidad entre el bien objeto de la recuperación y el que posee el demandado.**

b. Si se establecen los anteriores requisitos, establecer el valor de los frutos civiles o naturales por los cánones de junio de 2015 a 2020, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 206 del Ordenamiento Procesal.

c. Si el demandado es propietario como él lo refiere, poseedor como lo indica la parte demandante, o tenedor por señalarse la existencia de un contrato de arrendamiento.

SENTENCIA

Revisada la actuación, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias riturias, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en este Juzgado.

La legislación civil al ocuparse de la acción reivindicatoria o de dominio, en el artículo 946 del Código Civil la define como, aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que su poseedor sea condenado

a restituirla.

Pues bien, de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para acudir al proceso. Por lo mismo, el demandante ostenta el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de sus pretensiones, las cuales pueden concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración fáctica y jurídica.

En ese orden de ideas, corresponde al Despacho abordar la fijación del litigio, por lo que en primer orden se analizará el interrogante tendiente a determinar si se encuentran acreditados los supuestos de la acción dominical, los cuales son: **(i) la titularidad del derecho de propiedad en el demandante, (ii) la posesión material del demandado, (iii) la identidad entre lo poseído y pretendido y, (iv) se trate de un bien determinado o respecto una cuota proindiviso en cosa singular¹.**

Con dicho propósito, se abordará cada uno de estos supuestos.

(i) la titularidad del derecho de propiedad en el demandante: *“que significa que esta acción está dada a quien tiene el derecho de propiedad, para que por medio de ella pueda rescatar y traer a su patrimonio un bien sobre el cual ha perdido la posesión, la que está detentada por otra u otras personas, por lo que el derecho de dominio debe estar en cabeza de quien intenta reivindicar, es decir, el propietario del bien o quien posea sobre el mismo un derecho principal. En otras palabras, al reivindicante le corresponde demostrar su propiedad sobre la cosa, probar su derecho.”²*

Ahora bien, cabe precisar que *“por regla general para adquirir un derecho personal no basta el solo contrato o acto constitutivo. Así, por ejemplo, perfeccionado el contrato de compraventa, nace para el comprador el derecho de exigir al vendedor la tradición de la cosa. Pero tratándose de la adquisición y transmisión de los derechos reales, además del contrato o acto constitutivo es necesario, según la teoría tradicional, otro requisito, un modo de adquirir. Para que el comprador llegue a ser dueño de la cosa, no basta la celebración del contrato; es preciso también que el vendedor realice la tradición en favor del comprador.*

Así mismo para la adquisición y transmisión de los derechos reales se exige un título o causa remota de adquisición y un modo de adquirir o causa próxima de la misma. Y desde este punto de vista, el título es el hecho que da la posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona³”.

Además, señala el artículo 745 del Código Civil, que para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta,

¹ CSJ SC540-2021 del 1 de marzo de 2021, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

² TSB. Rad. 01-200300910 01, 7 de marzo de 2008. M.P. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.

³ Alesasandri R., A., Somarriva U., M., Vonadovic H., A., Santiago de Chile (2009)., “Tratado de las Obligaciones”, Editorial Jurídica de Chile, Tomo I - Vol. III pg. 133.

donación etc.

“La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles en acciones reivindicatorias, mantiene la tesis tradicional de la exigencia de acreditación del título y el modo, razón por la cual, el certificado de libertad y tradición expedido por el registrador de instrumentos públicos, no es suficiente, puesto que se necesita acreditar el correspondiente título. Por su parte, el Consejo de Estado, Sección Tercera, mantenía una postura jurisprudencial tradicional en materia de la prueba judicial de dominio, sin embargo, desde el 13 de mayo de 2014, con base en la interpretación de los derechos fundamentales a la confianza legítima y de acceso a la administración de justicia y de los principios de legalidad y publicidad, modificó su posición hacia la aceptación probatoria del registro público como acreditación del derecho de propiedad de bienes inmuebles, con la salvedad de que la misma se restringe a los procesos adelantados ante la jurisdicción contencioso administrativa y que no versen sobre litigios en los que se debatan los derechos, obligaciones o la validez y eficacia del título o de su registro, así como aquellos procesos en donde la controversia se refiera a declarar quien tiene mejor derecho sobre el predio.” Sentencia SU454/16

En materia probatoria, se tiene que el actor aportó el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con folio de matrícula No. 50C-1577177 que lo acredita como propietario de las dos terceras partes del predio, y el folio No. 50C-329430 que le da la propiedad de una tercera parte del bien, para así acreditar la propiedad del 100% sobre el bien objeto de reivindicación, además se adosaron las Escrituras Públicas Nos. 6377 y 5718 de fechas 18 de octubre de 1996 y 28 de diciembre de 2012, respectivamente; la primera con la que acredita la compra de 1/3 parte del bien y la segunda acredita la compra de las 2/3 partes del bien.

Puestas de este modo las cosas, resulta más que evidente que el supuesto bajo estudio se encuentra probado.

Al efecto, **(ii) la posesión material del demandado:** “la que consiste en la presencia del corpus y animus en el que se refuta como poseedor, fenómeno que realmente se traduce en el poder de hecho o material que una persona tiene sobre una cosa, al cual le agrega el elemento intencional de señor y dueño, conforme a lo previsto en el artículo 762 del código civil.”

Frente al segundo presupuesto de la acción de dominio, es preciso recordar que el demandado se tuvo por notificado y que no contestó la demanda por lo que de acuerdo con el artículo 97 del Código General del Proceso, ante la ausencia de contestación deberán presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, específicamente los hechos, que conciernen a que el demandado Jaime Humberto Salamanca Caballero tiene la posesión del predio objeto de reivindicación y la fecha en que pasó de ser tenedor en virtud del contrato de arrendamiento a poseedor, es decir 1 de junio del 2015.

De igual forma, en el interrogatorio de parte practicado al demandado, indicó que era dueño y poseedor del predio objeto del litigio, que en virtud del

contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con el señor José Ignacio Roncancio, antiguo propietario del bien y, que una vez canceló la suma de la negociación por la compra del bien por valor de \$65.000.000 efectuada en el año 2004 aproximadamente, no volvió a pagar arriendos y nadie le reclama el pago de éstos, pues él desde esa época funge como propietario y poseedor del inmueble, que en virtud de ello, ha efectuado actos que le dan la calidad de señor y dueño, tales como el cementado del piso hasta la calle, pañete y pintura de las paredes, elaboración de 2 mezanines, instalación y conexiones del baño.

Bajo esta misma senda, con la presunción que debe aplicarse al demandado, sumado a las afirmaciones efectuadas en los interrogatorios, los cuales fueron consistentes y libres de contradicciones, es posible concluir que el demandado ha efectuado actos de poseedor, no obstante y como la única prueba a favor del demandado que da fe del término durante el cual ha ejercido la posesión es su propio interrogatorio de parte, en el que hace saber al Despacho que es poseedor desde hace aproximadamente 19 años, situación que no es de recibo para este Juzgado dicha confesión, pues en materia probatoria, éste fabricó una prueba a su favor y en contra de su contraparte, además debe recalcar, que en su oportunidad, el demandado no ejerció su derecho de defensa, por lo que no adosó las suficientes pruebas que probaran su posesión desde la época de 2004.

Ahora, de los alegatos de conclusión esbozados por el apoderado judicial del demandado, indicó que *“en efecto el demandado entró en calidad de arrendatario, no obstante, mutó su calidad de tenedor a poseedor, en el momento en que dejó de cancelar los cánones de arrendamiento y considerarse dueño del predio con ocasión a la compra realizada del bien, así entonces, el demandado ha efectuado actos posesorios tales como la construcción, instalación de servicios, se tiene entonces que el demandado se reveló, al no pagar los cánones de arrendamiento por considerarse el propietario del bien y desconociendo dominio ajeno durante el término superior a 10 años, término descrito por la ley y jurisprudencia para adquirir un predio por prescripción, es decir que el animus y corpus se encuentra en cabeza del demandado”*

Para el Despacho, en primer lugar debe manifestar que, está de acuerdo con el togado en el sentido de indicar que el demandado Jaime Humberto Salamanca Caballero, es poseedor del predio objeto de la litis, sin embargo y frente a las aseveraciones de que ha sido ejercido actos de señor y dueño durante más del término señalado por la ley para alegar la prescripción, debe ponerse de presente al profesional del derecho que, en el término dispuesto para que ejerciere su derecho de defensa y contradicción, adosara pruebas que fundamentaran lo que hoy en etapa alegatoria está indicado, feneció en silencio, pues sobra decir que el demandado, pese a estar notificado, haber estado presente en la diligencia de inspección judicial, no actuó por intermedio de apoderado judicial para que defendiere sus intereses al interior del presente proceso, solo hasta la etapa final compareció en representación de apoderado judicial, pretendiendo éste, revivir términos que en su oportunidad fueron desaprovechados por el interesado.

Se insiste que, como el extremo pasivo de la litis no contestó la demanda, ni formuló ningún medio para defender sus intereses, las afirmaciones de

prescripción bosquejadas por su apoderado judicial en esta etapa del proceso, no son de recibo para este Despacho.

Sumado a lo anterior, el demandante en su interrogatorio y en los hechos de la demanda, manifestó que, el demandado es poseedor desde junio de 2015, fecha en que se soslayó de seguir pagando los cánones de arrendamiento, misma época en que se predicó dueño y desconoció dominio ajeno, es decir 6 años a la presentación de la demanda en que el demandado actúa en calidad de poseedor.

Es claro que el demandado cuando ingresó al inmueble, no lo hizo con ánimo de señor y dueño, ni como poseedor, habida cuenta del contrato de arrendamiento con opción de compra presentado por el demandado como exhibición de documento, por lo que, tampoco se puede refutar como poseedor al señor SALAMANCA CABALLERO desde el momento que ingresó al inmueble por primera vez.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho

“Este testigo es el único que alude a una fecha que la censura sitúa como aquella a partir de la cual comenzó a poseer al demandado, esto es, 12 años antes de su declaración, la que efectuó en febrero de 2004, por lo que en 1992 se situaría la data a partir de la cual el demandado habría entrado al predio, aun cuando no claramente con ánimo señor y dueño en el momento inicial, habida cuenta de la promesa de entrega que el declarante le atribuye.”⁴

Explicado lo anterior, existen 2 épocas desde que se muestra al demandado como poseedor, la primera 2004, fecha en que consumó el contrato de arrendamiento con opción de venta y según el demandado es propietario del bien, por lo que, desde dicha data y ante ser el propietario del bien debido a la compra, dejó de cancelar los cánones de arrendamiento, y la otra fecha, es junio de 2015, momento en que, según lo hechos de la demanda e interrogatorio de parte del demandante, dejó de cancelar los cánones de arrendamiento al demandante y se predicó dueño del inmueble, situaciones que no se encuentran probadas más allá de los hechos de la demanda tenidos por ciertos ante la falta de contestación por el demandado y, los interrogatorios de parte de cada uno, por lo que, no es posible establecer un verdadero hito temporal a partir del cual el demandado pueda tenerse como poseedor.

Para sintetizar, y como no obra prueba más que la aducida por el mismo demandado, de que éste ostentara la calidad de poseedor desde antes del título que le da la calidad de propietario al demandante y tampoco se logró establecer que la época en el que demandado muto su calidad de tenedor a poseedor haya sido el año 2015, fecha indicada por el demandante, no hay certeza de la fecha en la que el demandado ostenta la calidad de poseedor, por lo que, primará el título presentado por el demandante.

^{4 4} Corte Suprema de Justicia, SC6037-2015, Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“Como se advirtió al comienzo de estas consideraciones, la incertidumbre acerca de la época en la cual comenzó el demandado a poseer el predio objeto del litigio impide que se haga una comparación entre esa posesión y los títulos, o más cabalmente, el título aducido por la demandante, pues demostrando el mismo la propiedad que la legitima para pedir la reivindicación, no hay enfrentamiento que hacer entre la posesión y el título.

En síntesis, por lo que respecta al caso que nos ocupa, frustrada la prosperidad del cargo Tercero por las razones antes expuestas, resulta por completo inane el embate que lo precede, ya que, al margen de lo allí reseñado, el hecho cierto es que la demandante acreditó de forma que no se cuestiona el título que determinó su condición de propietaria desde 2001, sin que se hubiere establecido que el demandado poseyera desde antes.”⁵

En conclusión, no hay duda que el demandado para la presentación de la demanda, ostenta la calidad de poseedor frente al predio objeto de reivindicación, no obstante, no se tiene certeza de la fecha en la que mutó su calidad de tenedor a poseedor, al no poderse establecer un hito temporal, por lo que, y como ya esbozó por este Despacho, en apoyo de la jurisprudencia traída a colación, primará el título presentado por el actor.

Ahora, en lo relativo a **la singularidad de la cosa reivindicada**, ella se materializa en la determinación objetiva del bien materia de reivindicación, lo que permite individualizarlo y distinguirlo de otros, requisito satisfecho con las pruebas recaudadas, pues en la demanda se pretende la reivindicación del bien ubicado en la Calle 7 No. 27 – 95 de Bogotá D.C., identificado con FM 50C-1577177, lo cual se verificó con la inspección judicial efectuada por el Despacho, en donde se constató la plena identidad del bien, adicional a ello, en el interrogatorio de parte al demandado, coincidió en identificar el bien inmueble con las mismas características de la demanda, además, se precisa que no existió controversia sobre la identidad del bien, pues una vez le poseedor se notificó no cuestionó que se tratara de otro inmueble, así entonces, no hay duda que el predio cuya restitución se pretende corresponde al mismo que es usufructuado por el demandado.

En conclusión, se encuentran acreditados los requisitos de la acción de dominio, hallándose prospera, en principio, las pretensiones, en cuanto a la declaración y restitución del bien a favor de la demandante, pues aunque, el demandado sea poseedor, y goce de una situación privilegiada por ese hecho, tenemos que, no logró probar que esa posesión fuere anterior a la fecha en que el demandante adquirió la totalidad del bien y pasó a ser propietario, en consecuencia el título de propiedad del demandante ha de primar sobre la posesión del demandado y tenerse por anterior.

Al respecto la corte ha dicho:

⁵ Corte Suprema de Justicia, SC6037-2015, Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01

*“Al efecto bien vale señalar que el Tribunal, en forma conclusiva, señaló que “deviene, entonces, que no se demostró, en debida forma, cuándo se inició la posesión y menos aún que fuera anterior al derecho de la demandante”. Su decisión tuvo entonces firme sustento en entender que ante la referida falencia probatoria, el título de propiedad de la demandante ha de primar sobre la posesión del convocado y tenerse por anterior.”*⁶

Para estudiar el segundo problema jurídico, tendiente al reconocimiento de los frutos civiles dejados de percibir por el demandante,

De cara a estudiar si el demandado es un poseedor de mala fe y por ello debe ser condenado al pago de frutos civiles, resulta necesario hacer las precisiones que a continuación se exponen.

Ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que:

“El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).

“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952) ⁷

Con el propósito de determinar si el señor JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO es poseedor de buena o mala fe, es del caso recordar lo previsto en el artículo 769 del Código Civil, según el cual *“la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria...En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”*

Al respecto, téngase en cuenta que la parte actora, a quien correspondía la carga de la prueba, se sustrajo de su deber de acreditar actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales hubiese entrado en posesión el demandado, por lo no se desvirtuó la presunción que consagra el mencionado artículo 769.

También, debe tenerse en cuenta que a lo largo del proceso, el demandado manifestó la conciencia de haber adquirido la posesión, por medios legítimos,

⁶ Corte Suprema de Justicia, SC6037-2015, Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01

⁷ 7 Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322

exentos de fraude y de otro vicio de acuerdo como lo señala el artículo 768 del Código Civil, pues explicó que entró al inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, compra que realizó con el pago de \$65.000.000 a quien en su momento fungía como arrendador y propietario de 2/3 partes del bien, de allí que llegó al proceso con la creencia de tener un derecho legítimo.

Puestas, así las cosas, al no existir una prueba con la fuerza suficiente para desvirtuar la presunción de buena fe que recae sobre los actos del poseedor, este debe ser considerado como tal, debiendo, en consecuencia, reconocer frutos al demandante en la forma y términos previstos en el inciso 3° del artículo 964, según el cual el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda.

Entonces, los frutos reconocidos serán únicamente los causados luego de su notificación, que tuvo lugar el 27 de julio de 2021

De otro lado, en cuanto a la determinación de su cuantía ha señalado la Corte Suprema de Justicia que “la norma es perentoria al afirmar que el monto de los frutos se establecerá de acuerdo con un criterio ideal: lo que hubiera obtenido el dueño „con mediana inteligencia y actividad“. Aquí desempeñan papel importante la inteligencia y el sano criterio del juez, ayudado del dictamen pericial, en caso necesario”.

Por lo cual, comoquiera que la restitución de frutos contempla, como ya se dijo una presunción según la cual todo bien tiene el potencial de generar rentabilidad, debido a que en el presente caso no se allegó dictamen pericial o prueba distinta al contrato de arrendamiento exhibido por el demandado, será a partir de ésta que se extraerá el valor de los emolumentos pretendidos, tomando como base el canon mensual de arrendamiento para el año 2003 allí señalado, esto es, \$450.000.00, actualizados al 28 de marzo de 2022 y desde esta fecha hasta el día en que se haga la restitución efectiva del inmueble, de acuerdo con el incremento señalado por el artículo 10° de la ley 56 de 1985, tomando en consideración la destinación del bien, de tal manera que quedará así:

Año	Canon de \$450.000 para el año 2002 y aumento.	IPC por años	Valor canon
2004	24750	5.50	474.750
2005	23025	4.85	497.775
2006	22.300	4.48	520000
2007	29.580	5.69	549580
2008	42.152	7.67	591.732
2009	11.834	2.00	603.566

2010	19.133	3.17	622.699
2011	23.226	3.73	645.925
2012	15.760	2.44	661.685
2013	12.836	1.94	674.521
2014	24.687	3.66	699.208
2015	47.336	6.77	746.544
2016	42.926	5.75	796.470
2017	32.575	4.09	829.045
2018	26.363	3.18	855.411
2019	32.505	3.80	887.916
2020	14.295	1.61	902.211
2021	14.525	1.61	1.044.736
2022	58.714	5.62	1.103.450

Teniendo en cuenta lo anterior, le corresponde al demandado reconocer por concepto de frutos al demandante la suma de \$9.026.295,00, equivalente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por el actor por el período comprendido entre el 27 de julio de 2021 al 31 de diciembre de 2021, en la suma de \$4.318.242 (\$1.044.736 canon mensual) y del 1 de enero de 2022 al 9 de mayo de 2022, en la suma de \$4.318.242 (\$1.103.450 canon mensual), advirtiéndose los que debe percibir el demandante a partir del 10 de mayo del año en curso hasta cuando le sea entregado el bien, deberán liquidarse por la vía incidental de que trata el artículo 284 del Código General del Proceso.

En conclusión, se concederán las pretensiones de la demanda y se condenará al demandado al pago de las costas procesales y frutos naturales.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece al demandante el pleno dominio el bien inmueble ubicado en la calle 7 No. 27 – 95 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1577177.

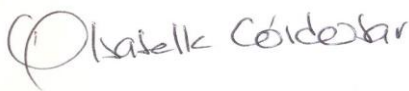
SEGUNDO: ORDENAR al demandado **JAIME HUMBERTO SALAMANCA CABALLERO**, restituir el bien inmueble descrito en el numeral anterior, al demandante en el término DIEZ (10) DÍAS, siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR EL PAGO DE LOS FRUTOS NATURALES al demandado a favor de la parte demandante en la suma de \$9.026.295,00 por los cánones generados desde el hasta el 27 de julio de 2021 al 9 de mayo de 2022, sin perjuicio del cobro de los cánones que se generen hasta que se efectúe la entrega del inmueble objeto de la litis por concepto de frutos civiles, de conformidad como fue señalado en la parte considerativa de este fallo.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.600.000.00, m/cte.

La anterior decisión se notifica en estrados.

Notifíquese y cúmplase,



MARÍA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

*JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.*

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO Hoy **20 de abril de 2022** a la hora de las
8:00 a.m.*

*HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario*

JT