

Contestación demanda Proceso Divisorio Expediente No. 500013153003 2022 0027000

Hugo Tovar <hutogar@gmail.com>

Miércoles 29/03/2023 9:34 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (24 MB)

CONTESTACION DEMANDA PROCESO DIVISORIO.pdf; ANEXO 1 -Poder Especial.pdf; ANEXO 2 - AUTO Obedezcase y cumplase la ST Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio 24-03-2023.pdf; ANEXO 2 -ST Juzgado Tercero Civil del Circuito de Vcio de 22 de septi. de 2011.pdf; ANEXO 2 -INSPECCION 7a POLICIA de 9-07-2021.pdf; ANEXO 2 -ST Tribunal Superior de Villavicencio 1 de noviembre de 2016.pdf; ANEXO 2 -ST TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL 4-11-2022.pdf;

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito dar contestación dentro del término legal a la demanda del expediente No. 2022 0027000, Proceso Divisorio, DEMANDANTES: Jorge Humberto Florez Rojas. DEMANDADOS: Diana del Pilar Martinez Vaca, Juan Carlos Torres, Hernando Betancourt, Rafael Roza Capacho, Gladys P. Hernandez, Ultrservicios Fiduciarios S.A. Fidultra en Liquidación Fidultra S.A. en LIQ.

De acuerdo con lo anterior, solicito:

Se sirva reconocer personería jurídica en el presente proceso.
Adjunto Contestación demanda en trece (13) y Anexos.

Villavicencio, 29 de marzo de 2023.

Señor(a):
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Correo: ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

Respetada Señor(a) Juez:

HUGO TOVAR GARCES, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.189.901 de Garzón (Huila) y tarjeta profesional No. 260152 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico hutogar@gmail.com, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora **DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.394.571, manifiesto que contesto la demanda en los siguientes términos:

EL PRIMERO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

La demandada se opone a todas y cada una de las pretensiones por cuanto el demandante carece de fundamento factico y legal para reclamar como parte, por cuanto no se cumple con la estructura requerida por el Proceso Divisorio:

1.- Con relación a la propiedad, es importante tener en cuenta el concepto de propiedad de acuerdo con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, *la cual dice:* "Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores." concordante con la definición de propiedad contemplada en el artículo 669 del Código Civil Colombiano, que dice: "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad"

Así las cosas, el aquí demandante no tiene la calidad de propietario, ni tampoco de comunero, toda vez que, por una parte, transfirió derechos de posesión a los señores **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA**, quienes en su calidad de demandados en el Proceso Reivindicatorio expediente No. 500013103003 2006 0020300, llevado a cabo en éste mismo juzgado, fueron vencidos, de acuerdo con las Sentencias de fecha 22 de septiembre de 2011, en donde se declaró la entrega del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 230-97792 a **DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA Y ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA- EN LIQUIDACIÓN"**, la cual igualmente fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior de Villavicencio en Sentencia del 1° de noviembre de 2016, actos que hacen tránsito a cosa juzgada.

Es importante traer a colación la anterior Sentencia de Segunda Instancia emitida por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior de Villavicencio del 1° de noviembre de 2016 dentro del proceso Reivindicatorio No. 500013103003 2006 0020300 la cual determinó sobre el asunto jurídico aspectos como:

"(...) II.2.10. De otro lado, se tiene que en la parte final de la cláusula primera del documento denominado acta de compromiso (folios 58 a 61 del cuaderno

1°), documento que se ajusta a los presupuestos del artículo 252 del C. de P.C., el cual realmente constituye una compraventa de derechos posesorios, en la que se alude expresamente que desde hace un año a la celebración de dicho negocio del 6 de mayo de 2004, se ha venido ejerciendo posesión por parte de la demandada **ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMÚDEZ**, es decir, desde 6 de mayo de 2003, y en virtud de lo establecido en el párrafo precedente se puede inferir que igualmente el señor **CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA**, entró en posesión en esa fecha.”

II.2.12. Con lo anterior, se desvirtúa las afirmaciones dadas por los demandados en la contestación de la demanda (folio 89 del cuaderno 1°) y al absolver los interrogatorios de parte realizados el 12 de agosto de 2018 (folios 114 a 119 del cuaderno 1°), en los cuales manifestaron que expresamente desde el mes de abril de abril de 2001, entraron en posesión.”

II.2.13. De lo anterior se colige, que en efecto la posesión material del inmueble se encuentra en cabeza de los demandados, sin que ello implique que el inmueble haya sido adquirido por posesión, (...).”

De igual manera, renglones adelante el mismo FALLO en mención, argumenta lo siguiente:

“II.4. En cuanto al primer problema jurídico corresponde decir, que los documentos allegados por los demandados denominados “ACTA DE COMPROMISO” que se aducen por aquellos como justo título (folios 57 a 61 del cuaderno 1°), no congregan las características de un documento de tal naturaleza, pues como bien los advirtió el señor juez a-quo, se trata de negocios jurídicos que trasladan la posesión. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que: “...por justo título, se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio de manera originaria o derivada. Así es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que cuando tiene categoría de extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título” (Cas.Civ.Sent. 27 febrero de de 1962, XCVIII, p. 52. Mag. Pon. José Hernández. A.)

Los anteriores argumentos llevaron al cuerpo judicial colegiado en el expediente en mención a decidir jurídicamente lo siguiente:

“II.4.4. En tal sentido, corresponde señalar que en este caso prevalece el derecho de propiedad adquirido por los demandantes sociedad **ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. –FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN** y la señora **DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA**, a través de las Escrituras Públicas Nos 221 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaría 4ª y 4145 del 27 de diciembre de 2001 de la Notaría 3ª de circulo Villavicencio (Meta), sobre el Derecho de posesión contenido en las actas de compromiso celebradas entre los accionados y los señores **JORGE HUMBERTO FLORÉZ y HERNANDO BETANCOURT RIVEROS**, suscritas los días 6 de mayo de 2004 y 18 de marzo de 2005, como quiera que los documentos públicos primeramente citados son anteriores a los privados referidos, por lo que existe un mejor derecho respecto a los primeros”.

Teniendo en cuenta la venta de la posesión que hizo el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ, se infiere que no posee ningún derecho sobre el predio en cuestión pues ya perdió la calidad de señor y dueño o propietario desde el año 2004, cuando realizó el documento de venta de derechos a los señores **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y el señor CESAR CEPEDA ALZA**, quienes también pretendieron defender su derecho en el Proceso Reivindicatorio no lográndolo por no cumplir con el término de la prescripción de los cinco (5) años, toda vez que, poseían el bien desde hacía tres (3) años como ya se enunció arriba en la Sentencia del Tribunal Superior de Villavicencio, siendo vencidos en dicho proceso de acuerdo con las Sentencias emitidas en primera instancia por este Juzgado el 22 de septiembre de 2011 y en segunda instancia por el Tribunal Superior de Villavicencio Sala Civil, Laboral y Familia el 1 de noviembre de 2016. *No obstante, lo anterior aclaro y reitero que al haber iniciado mi prohijada y la fiduciaria el Proceso Reivindicatorio en el año 2006 con el expediente No. 500013103003 2006 20300, la justicia declaró reivindicar a mi prohijada el predio que aquí pretenden disputar en proceso divisorio, cuando estamos frente a un caso de cosa juzgada.*

En concordancia con los anteriores argumentos facticos y fundamentos jurídicos esbozados; el demandante no tendría la **LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA**, bajo las cuales se demuestra de manera técnica que el demandante CARECE DE LEGITIMACIÓN para instaurar ésta demanda y lo que esta generando es un desgaste a la administración de justicia.

Los fallos emitidos en el Proceso Reivindicatorio por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio y Tribunal Superior de Villavicencio, Sala Civil, Laboral y Familia, es de un proceso que lleva más de 18 años, los cuales desconoce el demandante y se le ha olvidado que ya había vendido su derecho a los señores **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA**.

El aquí demandante señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ**, con el abogado **CELSO DARIO PRIETO LOPEZ**, en el Proceso Reivindicatorio se libró el Despacho Comisorio No. 066 de 23 de septiembre de 2020, dirigido al Alcalde de esta ciudad, que -a su vez- sub-comisionó a la Inspección 7ª de Policía, la cual adelantó diligencia de entrega del inmueble el día (9) de julio de 2021, se presentó como opositor a la entrega del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 230-97792, la cual fue recurrida, mediante reposición y en subsidio apelación, por el opositor, pero, luego dispuso enviar la comisión en el estado en que se encontraba al comitente, como quiera que era éste a quien correspondía resolver. El Juzgado 3º Civil del Circuito de Villavicencio rechazó la oposición planteada por FLOREZ, por auto de enero 14 del corriente año, por cuanto "(...) si bien es cierto, el opositor no participó activamente dentro del proceso de referencia, la sentencia proferida en fecha 22 de septiembre de 2011, confirmada por el Honorable Tribunal Superior de Villavicencio en sentencia de 16 de enero 2017, produce efectos contra éste, siendo que según se pudo observar en el Certificado de Tradición y libertad del inmueble objeto de litis, el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS es copropietario o comunero de dicha propiedad junto con otras cinco personas; de igual forma, en las sentencias proferidas no se desconoce su calidad de titularidad frente al inmueble referido, pero al ostentar la calidad de comunero, la sentencia produce efectos contra él (...)". El Tribunal Superior de Villavicencio consideró que la oposición sí era susceptible de ser rechazada de plano, con ocasión de lo previsto en el canon 309, numeral 1º, *ibídem*, siendo que para proceder en tal forma no era necesario verificar

cuestiones adicionales, como aquellas planteadas por el apelante, las cuales en nada desvirtúan lo aquí expuesto, por tratarse de aspectos que ni siquiera están relacionados con el punto objeto de estudio, con Sentencia del 14 de enero del 2022, CONFIRMÓ el auto de catorce (14) de enero del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad.

Por último el Juzgado Tercero Civil del Circuito con Sentencia de cúmplase de fecha 24 de marzo de 2023, ordenó devolver el despacho comisorio No. 066 del 23 de septiembre del 2020, junto con los anexos a la inspección 7ª de Policía de Villavicencio, para que continúe con la diligencia de entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792, para que termine la misma.

Por otra parte, tampoco el demandante conformó el Litis Consorcio Necesario, no tiene tampoco la **LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR PASIVA**, los demandados no tienen identificación, no tienen dirección y ubicación y como consecuencia del Proceso Reivindicatorio, no son los llamados en la presente acción.

Artículo 406 del CGP, Requisitos de la Acción Divisoria:

✓ Calidad de Comunero:

1.- Tener la calidad de comunero y el aquí demandante no la tiene, con lo cual se constituye La falta de Legitimación en la Causa por Activa, toda vez que, vendió sus derechos de posesión a la señora **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y señor CESAR CEPEDA ALZA**, como consta en la contestación de la demanda por parte del apoderado señor **JAIRO EMIRO CEPEDA** de fecha 02 de agosto de 2007 en el Proceso Reivindicatorio expediente No. 500013103003 2006 0020300, numeral 3° PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPION, aclarando que dicho planteamiento en el proceso no le prosperó y las Sentencias de primera y segunda instancia del Proceso Reivindicatorio se hacen extensivas al demandante de la presente acción.

✓ Dirigirse contra los demás comuneros:

2.- El demandante se deberá dirigir contra los demás comuneros, no se cumple, por una parte no tiene la Legitimación en la Causa por Activa, el Proceso Reivindicatorio expediente No. 500013103003 2006 0020300, reconoció y otorgó derechos a otras personas y las sentencias se hacen extensivas al aquí demandante. Tampoco puede dirigirse contra los otros comuneros, no constituyó la Legitimación en la causa por Pasiva, los demandados no tienen ya la calidad de comuneros como consecuencia del mismo proceso Reivindicatorio y no vienen identificados y con la dirección de ubicación.

✓ División material de la cosa común.

3.- El demandante no es comunero y no puede pedir la división del predio, las sentencias de primera y segunda instancia y las que resolvieron la oposición realizada por el señor **FLOREZ ROJAS** manifestaron que se hicieron extensivas a él. Las decisiones del Proceso Ordinario hacen tránsito a cosa juzgada.

- ✓ El demandado debe tener relación con el bien o inmueble

1.- Igualmente al no tener la calidad de propietario en la presente acción no hay nexo de causalidad entre el demandante y el bien a dividir, toda vez que, el demandante vendió en el año 2004 sus derechos sobre el inmueble.

- ✓ Documentos de propiedad

1.- Las pruebas allegas por el demandante, ya fueron tenidas en cuenta en el proceso Reivindicatorio a través de los poseedores a quienes les vendió el derecho de posesión y las Sentencias emitidas en primera instancia por éste Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio el 22 de septiembre de 2011 y en segunda instancia por el Tribunal Superior de Villavicencio Sala Civil, Laboral y Familia el 1 de noviembre de 2016 en el Proceso de Reivindicación expediente No. 500013103003 2006 0020300, son las que hacen tránsito a cosa juzgada y son las que real y legalmente prueban los derechos de propiedad del inmueble.

EL PRIMERO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA. Decretar la división Ad Valorem del bien tipo Apartamento No. 101 Interior o Torre 3 del Conjunto Multifamiliar "TORRES DE SAN JUAN" ubicado en la Carrera 50 No. 11-60 de esta ciudad, registrado al folio de matrícula Inmobiliaria No. 230-97792 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, alinderado del modo que sigue:

Área construida de 87.47 m² y área privada de 81.35 m²., cuyos linderos muros y columnas comunes de por medio son: 1- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 mtrs, 2.60 mtrs, 0.52 mtrs, 2.75 mtrs, con zona común (balcón de uso exclusivo del mismo apartamento zona verde). 2- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 3.26 mtrs, 2.43 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancia sucesiva de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde) LINDEROS VERTICALES: NADIR: placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: placa común al medio con el segundo piso. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05- 0763-0342-901.

Con relación a la PRIMERA PRETENSION. No es cierto, no tiene la legitimación en la causa por activa ni por pasiva, falta de nexo de causalidad y pruebas, en cambio el proceso Reivindicatorio la sentencia del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, que resuelve el recurso de reposición de la oposición del señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS**, determinó que aunque estuvo ausente se hace

extensivas a él y confirmada por el Tribunal Superior de Villavicencio de fecha 4 de noviembre de 2022.

SEGUNDA. Ordenar el avalúo del mencionado bien común.

Con relación a la SEGUNDA PRETENSION. No es cierto, no tiene la Legitimación en la Causa por Activa, ni por pasiva, falta de nexo de causalidad y pruebas y por este motivo el presente proceso divisorio no tiene razón de ser; el proceso reivindicatorio ordenó la entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 a personas diferentes del señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS**.

TERCERA. Designar perito que ha de efectuar el avalúo del inmueble.

Con relación a la TERCERA PRETENSION. No es cierto, no tiene la Legitimación en la Causa por Activa, ni por pasiva, falta de nexo de causalidad y pruebas y por este motivo el presente proceso divisorio es inexistente y no puede ordenar perito; el proceso reivindicatorio ordenó la entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 a personas diferentes del señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS**.

CUARTA. Ordenar la expedición de los nuevos títulos con la declaración de quedan cancelados los extendidos anteriormente.

Con relación a la CUARTA PRETENSION. Me opongo. no tiene la Legitimación en la Causa por Activa, ni por pasiva, falta de nexo de causalidad y pruebas y el proceso divisorio no tiene sustento legal y razón de ser y prima el proceso Reivindicatorio el cual ordenó la entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 a personas diferentes del señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS** y por este motivo los documentos escriturarios y folio de matrícula inmobiliaria deben quedar incólumes.

QUINTA. Condenar en costas a la parte demandada si a ello hubiese lugar.

Con relación a la QUINTA PRETENSION. Me opongo. no tiene la Legitimación en la Causa por Activa, ni por pasiva, falta de nexo de causalidad y pruebas y por el contrario el señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS**, hace desgastar a la administración de justicia, teniendo en cuenta que el día 9 de julio de 2021 en diligencia realizada por la Inspección 7ª de Policía de Villavicencio se presentó como opositor la cual resolvió el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio en que no hay oposición y lo confirmó el Tribunal Superior de Villavicencio.

EL SEGUNDO EN CUANTO A LOS HECHOS:

2.1. *Mediante Escritura Pública No. 4.145 del 27 de diciembre de 2001, celebrada por la extinta sociedad Ultraservicios Fiduciarios S. A. FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN corrida en la Notaría Tercera de Villavicencio, más exactamente en la cláusula séptima se registró la RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL en calidad de fideicomitente a seis personas y en diferentes porcentajes, que son los titulares de derecho en común y proindiviso del inmueble objeto de este litigio, del modo que sigue:*

"Que la Asamblea de fideicomitentes adherentes del patrimonio autónomo en reunión de 7 de diciembre de 2001, cuya acta se protocoliza con esta escritura, aprobó en forma unánime que la restitución se haga en tres (3) grupos de seis (6) fideicomitentes adherentes cada uno y cada grupo reciba un apartamento con su respectivo garaje, así:

GRUPO No. 3 APARTAMENTO 101

No.	NOMBRE	VALOR APORTADO	%
1	JORGE HUMBERTO FLOREZ	17.164.857	21.2060212
2	JUAN CARLOS TORRES	23.344.891	28.8410358
3	DIANA MARTINEZ	13.499.038	16.6771495
4	HERNANDO BETANCOURT	8.922.406	11.0230299
5	RAFAEL ROZO CAPACHO	2.483.125	3.0677331
6	GLADYS P. HERNANDEZ	15.529.000	19.1850303
	TOTAL	80.943.317	100

CON RELACION AL HECHO 2.1. No es cierto. El supuesto grupo de personas relacionadas no tienen el derecho, el proceso reivindicatorio con expediente 50001313003 2006 20300, reconoció derechos a otras personas y el Juzgado Tercero Civil del Circuito con auto de obedécese y cúmplase ordenó devolver el despacho comisorio No. 066 del 23 de septiembre de 2020, a la Inspección 7ª de Policía de Villavicencio para continuar con la diligencia de entrega del inmueble.

2.2. Que Ultra Servicios Fiduciarios S.A. no se encuentra vigente sino en liquidación por decisión de sus accionistas al punto que mediante Escritura Pública 1376 del 24 de junio 1999 expedida en la Notaría 47 del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Acta 18 de 31 de mayo de esa misma calenda de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual se aprobó la disolución y liquidación de Fidultra S.A., razón por la cual la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 0658 del 2 de julio de 2003, canceló el permiso de funcionamiento significando con ello que FIDULTRA S.A. en LIQ., NO está autorizada para realizar la actividad fiduciaria consagrada en los artículos 29, 146 y siguientes del -Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con concordancia con el precepto 1226 y ss. del Código de Comercio.

CON RELACION AL HECHO 2.2. No me consta. Quedó demostrado que el señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ y HUMBERTO BETANCOURT** fueron quienes vendieron sus derechos a unos poseedores y por ese motivo se activó el Proceso Reivindicatorio con expediente 500013103003 2006 0020300, el cual mediante las Sentencias del Juzgado 3º Civil del Circuito de Villavicencio y Tribunal Superior de Villavicencio reconoció derechos a DIANA DEL PILAR MARTINEZ Y LA SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA EN LIQUIDACION".

2.3. Que, en virtud de lo anterior, más exactamente en la cláusula séptima del citado instrumento escriturario No. 4145 del 27 de diciembre de 2001, de la Notaría Tercera de Villavicencio, se aprobó la restitución de varios inmuebles en tres (3) grupos de seis (6) fideicomitentes adherentes entregándoles a cada grupo un apartamento con su respectivo garaje, correspondiéndole al GRUPO No. 3 el siguiente: Apartamento No.

101 Interior o Torre 3 del Conjunto Multifamiliar "TORRES DE SAN JUAN" ubicado en la Carrera 50 No. 11-60 de esta ciudad, con área construida de 87.47 m² y área privada de 81.35 m²., cuyos linderos muros y columnas comunes de por medio son: 1- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 mtrs, 2.60 mtrs, 0.52 mtrs, 2.75 mtrs, con zona común (balcón de uso exclusivo del mismo apartamento zona verde). 2- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 3.26 mtrs, 2.43 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancia sucesiva de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde) LINDEROS VERTICALES: NADIR: placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: placa común al medio con el segundo piso. Este bien tiene la matrícula Inmobiliaria No. 230-97792 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05- 0763-0342-901.

CON RELACION AL HECHO 2.3. Es cierto pero el proceso Reivindicatorio con expediente 500013103003 2006 0020300, reconoció derechos a **DIANA DEL PILAR MARTINEZ Y LA SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA EN LIQUIDACION"**.

2.4. Conforme se desprende del registro en la Anotación No. 4 al folio de matrícula Inmobiliaria No. 230-97792 de la oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio, mi representado **JORGE HUMBERTO FLOREZ**, cuenta con un valor aportado de 17,164,857 - 21.2060212%, encontrándose en copropiedad en común y proindiviso con los comuneros **JUAN CARLOS TORRES**, con un valor aportado de 23,344,891 - 28.8410358%; **DIANA DEL PILAR MARTÍNEZ VACA**, con un valor aportado de 13,499,038 - 16.6771495%; **HERNANDO BETANCOURT** con un valor aportado de 8,922,406 - 11.0230299%; **RAFAEL ROZO CAPACHO**, con un valor aportado de 2,483,125 - 3.0677331%; y **GLADYS P. HERNÁNDEZ**, con un valor aportado de 15,529,000 - 19.1850304%.

CON RELACION AL HECHO 2.4. No me consta pero se evidenció en el Proceso Reivindicatorio que como el **señor JORGE HUMBERTO FLOREZ** vendió el derecho de posesión a los señores **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA** y al activarse el proceso Reivindicatorio con expediente 50001313003 2006 20300, reconoció derechos a **DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA Y LA SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA EN LIQUIDACION"**.

2.5. Por ministerio de la ley, el demandante no está obligado ni constreñido a mantenerse en la división, pues no lo ha pactado con los demandados.

CON RELACION AL HECHO 2.5. No es cierto. El señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ** no tiene derechos sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de acuerdo con el proceso Reivindicatorio con expediente 50001313003 2006 20300, NO reconoció derechos al señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ**, se evidenció que sus derechos ya los había vendido a **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA** y por ese motivo, ya no es dueño de nada.

2.6. La división solicitada es viable debido a que se trata de un bien que no es posible su división material y/o no que permite fraccionarlo para adjudicar a cada uno de los comuneros, según sus derechos, si que éstos se desmejoren económicamente.

CON RELACION AL HECHO 2.6. No es cierto. La premisa no tiene sustento legal, el proceso Reivindicatorio con expediente 50001313003 2006 20300, los señores **ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA**, a quienes el señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ**, le vendió su derecho, fueron vencidos en dicho proceso y por ese motivo el presente proceso Divisorio, el demandante no tiene la legitimación en la causa por activa, no hay nexo de causalidad entre el demandante y el bien a dividir y no tiene prueba distinta que la que hace parte en el expediente cual es el documento de venta del derecho.

2.7. Asimismo, conforme lo dispuso la Escritura Pública No. 4.145 del 27 de diciembre de 2001, corrida en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, celebrada por la extinta sociedad *Ultraservicios Fiduciarios S. A. FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN*, fue de público conocimiento que los ahorradores de la fenecida CAVIVIR, entre otros, mi representado, en compensación a los dineros que les pertenecían, la Fiduciaria tuvo que entregar en cuotas partes y porcentajes el dominio tanto del Apartamento como del Garaje No. 95 Zona 1 registrado según certificado de tradición No. 230-97545 de la oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio y que es accesorio al mismo.

CON RELACION AL HECHO 2.7. No me consta. El proceso Reivindicatorio con expediente 50001313003 2006 20300, cuyas Sentencias se emitieron hacen tránsito a cosa juzgada.

CON RELACION A LOS FUNDAMENTOS LEGALES, no aplica la normatividad enunciada, el demandado vendió sus derechos y con la existencia del Proceso Reivindicatorio, otra es la realidad legal del inmueble y la normatividad a aplicar.

CON RELACION A LA PETICION ESPECIAL, de afectar el folio del predio, no es cierto. teniendo en cuenta que la presente demanda no reúne y son inexistentes los requisitos formales de la Acción Divisoria, prevalece la acción del Proceso Reivindicatorio llevado a cabo por este mismo juzgado.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1°.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA:

La anterior afirmación encuentra total respaldo jurisprudencial, a la luz de la delimitación temática interpretativa que la propia Corte Suprema de Justicia hace a este requisito SUSTANCIAL de ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, cuando refiere de manera técnica y puntual de ser la persona en la que recae la posibilidad de discutir el derecho que se pide en reconocimiento, cuando lo contextualiza en los siguientes contenidos:

LEGITIMACION EN LA CAUSA - Noción. Definición. Concepto / LEGITIMACION EN LA CAUSA - Fundamento La legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo. En otros términos, la ausencia de este requisito enerva la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio. (...) la legitimación en la causa corresponde a uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso, mientras que, desde la perspectiva pasiva de la relación jurídico – procesal, supone ser el sujeto llamado a responder a partir de la relación jurídica sustancial, por el derecho o interés que es objeto de controversia. (...) la legitimación material en la causa alude a la participación real de las personas en el hecho o acto jurídico que origina la presentación de la demanda, independientemente de que éstas no hayan demandado o que hayan sido demandadas (...) la legitimación en la causa no se identifica con la titularidad del derecho sustancial sino con ser la persona que por activa o por pasiva es la llamada a discutir la misma en el proceso.”

“NOTA DE RELATORIA: Consultar sentencia de 23 de abril de 2008, exp.16271; sentencia de 31 de octubre de 2007, exp. 13503 y sentencia de 20 de septiembre de 2001, exp.10973.”

“LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA - Noción. Definición. Concepto La legitimación en la causa por activa supone la verificación de que quien demanda tenga la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso y, por lo tanto, sin importar si son o no procedentes las pretensiones elevadas – lo que supondrá efectuar un análisis de fondo de la controversia a la luz del derecho sustancial– si sea el llamado a discutir su procedencia dentro del trámite judicial.”

2°.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:

La cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda y los aquí convocados en el litis consorcio necesario no son los llamados pues no hay una identificación y ubicación de las personas naturales y jurídicas demandadas y por otra los fallos del proceso reivindicatorio Expediente 500013103003 2006 0020300, son cosa juzgada y gozan del Principio de Legalidad generó derechos a otras personas.

3°.- FALTA DE CAUSALIDAD:

Es la relación entre un evento (la causa) y un segundo evento (el efecto), donde el efecto es una consecuencia directa de la causa. Es decir que, el demandado no puede iniciar el presente proceso divisorio, teniendo en cuenta que no es propietario o comunero del bien y en consecuencia tampoco puede requerir a los demandados.

4°.- AUSENCIA DE PRUEBAS:

La única prueba del demandante es el negocio jurídico que realizó en el año 2004, con los señores ASTRID LILIANA FIGUEROA Y CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA, donde vendió sus derechos del predio.

5°- EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA O ARGUMENTACIÓN YA DISCUTIDA Y DEFINIDA JURISDICCIONALMENTE EN LOS FALLOS CIVILES ORDINARIOS; E INESISTENCIA DE LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN DIVISORIA:

Actuando de manera objetiva, profesional y ante todo con total lealtad procesal; este demandante tiene por costumbre actuar de manera DESLEAL y TEMERARIA en las actuaciones procesales, ya que por lo menos ante las actuaciones judiciales ordinarias, así lo han demostrado; pues no solo faltan consuetudinariamente a la verdad; sino que además recuren a múltiples maniobras con la intención de tergiversar los hechos con la exclusiva intención de pretender inducir en error a la administración de justicia, para que de manera injusta y antijurídica les reconozca una situación a la que no tienen derecho; pero afortunadamente, los operadores judiciales han sido objetivos, analíticos y ante todo jurídicos a profundidad; y ello ha permitido que apliquen el derecho con total justicia, desestimando las mentiras, falsedades y argucias de estos sujetos; concediendo en efecto el derecho a quien en realidad le corresponde.

El aquí Proceso Divisorio no reúne los requisitos de la acción y se encuentra sin fundamento legal, por ese motivo no tiene razón de ser y lo que busca es dilatar la entrega del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 230-97792 en el Proceso Reivindicatorio ya tantas veces enunciado, con lo cual afirmo con total respaldo de plena prueba judicial que dichas sentencias hacen transito a **COSA JUZGADA O ARGUMENTACIÓN YA DISCUTIDA Y DEFINIDA JURISDICCIONALMENTE EN LOS FALLOS CIVILES ORDINARIOS**; pues indiscutiblemente fue tema de estudio, valoración, análisis jurídico, y por la tanto de decisión judicial, tanto por el A-quo, como por el A-quem.

De acuerdo con lo anterior, con el presente proceso el demandante busca es desgastar la administración de justicia, lo mismo que hizo en la oposición que realizó en la diligencia de entrega del inmueble ante la inspección 7ª de Policía, en cumplimiento del Despacho comisorio No. 066 de 2020 en el Proceso Reivindicatorio.

6.- **SE EMITA SENTENCIA ANTICIPADA** de conformidad con lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso -CGP, que dice:

“Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa." El subrayado fuera de texto.

La sentencia anticipada no es un medio para atropellar a las partes, sino un mecanismo para acelerar esa decisión, de manera que se adopte en una etapa procesal anterior a la acostumbrada para que se dicten los fallos.

En la siguiente imagen se evidencia que El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Santiago de Cali, emitió Sentencia anticipada en el expediente 76001-40-03-004-2019-00580-00.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA ANTICIPADA No. 10	
Fecha: CATORCE (14) de AGOSTO de DOS MIL VEINTE (2020)	
PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA
RADICACIÓN:	76001-40-03-004-2019-00580-00
DEMANDANTE:	GIROS Y FINANZAS COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
DEMANDADO:	EDGAR SALAZAR ZEA

1. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada conforme el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA, propuesto por GIROS Y FINANZAS COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., contra el señor EDGAR SALAZAR ZEA, teniendo en cuenta que no existen pruebas por practicar.

Así mismo, la presente sentencia se emite de manera ESCRITA, en atención a lo normado en el inciso 2º del Parágrafo 3º del Artículo 390 del Código General del Proceso, el cual consagra: *Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.*

Además, resulta innecesario agotar el trámite de audiencia establecido en el Código General del Proceso, en razón de la celeridad y economía procesal, en línea con la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que al respecto indica lo siguiente:

"De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00)".

PRUEBAS:

Tener en cuenta toda la documentación del Proceso Reivindicatorio Expediente No 500013103003 2006 0020300, que cursó en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio y en el cual se sigue el presente proceso, como son entre otros:

- 1.- Sentencias de primera y segunda instancia del proceso ordinario Reivindicatorio
- 2.- Diligencia del nueve (9) de julio del 2021 realizada por la Inspección 7ª de Policía.
- 3.- Sentencia del 3 noviembre del 2022, del Tribunal Superior de Villavicencio que confirmó el auto calendarado con fecha 14 de enero de 2022, que dispuso **rechazar de plano** la oposición (realizada por el señor **JORGE HUMBERTO FLOREZ**) a la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.
- 4.- **AUTO DE OBEDEZCASE Y CUMPLASE** del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio de fecha 24 de marzo de 2023, ordenó devolver el despacho comisorio No. 066 del 23 de septiembre de 2020, a la Inspección Séptima de Policía de Villavicencio para que continúe con la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, para que termine la misma.

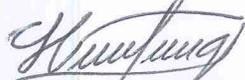
ANEXOS:

- 1.- Poder Especial
- 2.- Las enunciadas en las pruebas

NOTIFICACIONES:

- Las partes en las direcciones que aparecen en la demanda.
- La señora Diana del Pilar Martínez Vaca, en la CI 46 45 86, barrio Santa Josefa de Villavicencio - Meta, correo: ddpmartinezv@yahoo.com y celular: 3132624704.
- El suscrito apoderado, en su despacho o en la dirección KR 102 86 A 46 Int. 22 AP 202, Barrio Bochica Compartir de la ciudad de Bogotá- Cundinamarca, celular 312-5604470, correo electrónico: hutogar@gmail.com.

Del señor Juez,



HUGO TOVAR GARCES
CC 12.189.901 de Garzón (Huila)
TP No. 260152 del CSJ

2499 OK1
NOTARIA
J. Morales

Bogotá, 23 de marzo de 2023

Señor
Juez 3° Civil del Circuito de Villavicencio
Ciudad

Asunto: Poder Especial

Referencia: Proceso: Divisorio Expediente No. 500013153003 2022 00270 00

Demandante: Jorge Humberto Florez Rojas

Demandados: Diana del Pilar Martinez Vaca

Juan Carlos Torres

Hernando Betancourt

Rafael Rozo Capacho

Gladys P. Hernandez

Ultraservicios Fiduciarios S.A. Fidultra en Liquidación Fidultra S.A. en LIQ.

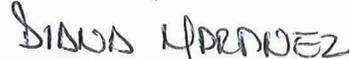
DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.394.571 de Villavicencio, correo: ddpmartinezv@yahoo.com, estado civil casada, manifiesto ante usted que mediante el presente escrito profiero poder especial amplio y suficiente al doctor **HUGO TOVAR GARCES**, igualmente mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, Identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.189.901 de Garzón (Huila), Tarjeta Profesional No. 260152 del CSJ y correo: hutogar@gmail.com, para que me represente en el Proceso Divisorio con Expediente No. 500013153003 2022 00270 00, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

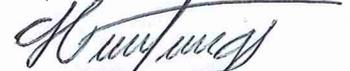
Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,


DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA
cc No. 40.394.571 de Villavicencio
correo: ddpmartinezv@yahoo.com

Acepto:


HUGO TOVAR GARCES
cc No. 12.189.901 de Garzón (Huila)
TP No. 260152 del CSJ.
correo: hutogar@gmail.com





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



16170141

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintitres (23) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Setenta Y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 40394571 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA



y1lkop11x7zd
23/03/2023 - 11:16:57



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acordada la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

HECTOR FABIO CORTES DIAZ

Notario Setenta Y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: y1lkop11x7zd



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



16182499

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticinco (25) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Setenta Y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: HUGO TOVAR GARCES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 12189901 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v3m3oxk88vmr
25/03/2023 - 10:22:32



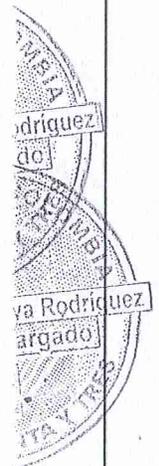
Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

SALVADOR ALBEIRO AYA RODRIGUEZ

Notario Setenta Y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v3m3oxk88vmr





Expediente Nº 50001 31 53 003 2006 00203 00

Villavicencio, veinticuatro (24) de marzo de 2023.

Revisado el libelo procesal se evidencia que es del caso resolver lo concerniente a la solicitud de devolución del despacho comisorio No. 066, lo anterior para continuar con la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, diligencia que se encontraba suspendida conforme a oposición presentada a dicha actuación, en consecuencia, **el despacho dispone:**

PRIMERO: Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO mediante interlocutorio de fecha 04 de noviembre de 2022.

SEGUNDO: Confirmado por el alto togado el auto calendado con fecha del 14 de enero de 2022, por el cual se dispuso rechazar de plano la oposición a la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, y a fin de continuar con el trámite que en derecho corresponde se ordena **DEVOLVER** el despacho comisorio No. 066 del 23 de septiembre de 2020, junto con sus anexos, a la inspección Séptima de Policía de Villavicencio, para que continúe con la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ya que esa inspección es la que ha venido surtiendo dicha diligencia, a efectos que termine la misma. Secretaría proceda de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado electrónicamente

YENNIS DEL CARMEN LAMBRÑO FINAMORE
Juez

Firmado Por:

Yenis Del Carmen Lambrño Finamore

Juez

Civil 003
Villavicencio - Meta

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: 43e4428150df74c931b0ce64d0832c5163aa72dda15b95f03894a9626afd0c7e
Documento generado en 24/03/2023 03:00:09 PM

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

Aut.
Moya 2
3.0.0pm



acta 6/011

152

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

Villavicencio, Meta, veintidós (22) de septiembre de dos mil once (2011).

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, que ponga fin a la primera instancia dentro del proceso **reivindicatorio** adelantado por DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, y la sociedad ULTRA-SERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN", contra CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZADA y ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMUDEZ.

ANTECEDENTES

1.- Se abrió el proceso con demanda en que los demandantes solicitaron se declarara que la SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN", en un porcentaje del 83.3228505%, y la señora DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, en un porcentaje del 16.6771495%; tienen dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble Apartamento 101 del Interior o Torre 3 del Condominio TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, localizado en el lote GUAYURIBA 1, sobre la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, hoy carrera 50 No. 11-60, perímetro urbano de esta ciudad; con área construida de 87.47 m2 y área privada de 81.35 m2. Sus linderos muros y columnas comunes de por medio son: 1.- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 mtrs, 2.60 mtrs, 0.52 mtrs, 2.75 mtrs, con zona común (balcón de uso exclusivo del mismo apartamento y zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancia sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 3.26 mtrs, 2.43 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3.- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4.- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Placa común al medio con el segundo piso. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0342-901.

También, solicitaron lo mismo respecto del bien inmueble GARAJE No. 95, Zona 1, que hace parte del Conjunto Multifamiliar TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, en un área de 10.75 metros cuadrados y sus linderos, muros y columnas comunes como siguen: 1.- partiendo del punto 1 al punto 2 en una línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.55 mtrs, 0.34 mtrs, 3.45 mtrs con vacío sobre zona común (zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con el garaje número 130. 3.- del punto 3 al punto 4 en línea recta y en distancia de 4.50 mtrs con el garaje número 96. 4.- del punto 4 y encierra en el uno en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con zona común (circulación). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el semisótano. CENIT: Con aire a partir de 2.20 mtrs de altura. Este bien tiene la

Proceso	: Ordinario reivindicatorio
Número	: 500013103003-2006-00203-00
Demandante	: FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	: CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	: Sentencia n° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

matrícula inmobiliaria No. 230-97545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0097-901.

Consecuencialmente, requirió al despacho para: i) ordenar a los demandados a restituir a favor de los demandantes, una vez ejecutoriada la sentencia, los inmuebles determinados y alinderados en la parte superior; ii) condenar a CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA a pagar a la parte activa los frutos naturales y civiles del inmueble objeto de reivindicación, que los propietarios dejaron de percibir; iii) declarar que los demandantes no están obligados a pagar las expensas referidas en el canon 965 de la ley procesal civil, por ser los demandados poseedores de mala fe; iv) ordenar que la restitución del inmueble objeto de la litis se haga con las cosas que forman el predio o que se reputan inmuebles por conexión; iv) ordenar la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre los inmuebles objeto de la reivindicación; v) ordenar el registro de la sentencia en la matrícula inmobiliaria de los bienes señalados; y vi) condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

2.- Como soporte fáctico de lo así pretendido, dijeron los demandantes que conforme consta en el Certificado de Libertad y Tradición, correspondiente a la matrícula inmobiliaria 230-97545 y 230-97792, expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio; la sociedad ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A., es propietaria del 83.3228505%, y la señora DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA del 16.67771495%, del apartamento 101 de la torre 3 y del garaje 95, bienes señalados *supra*. Que dicho dominio lo adquirió el primero a través del contrato de fiducia mercantil protocolizado en la escritura pública No. 221 de fecha 18 de septiembre de 1997, de la Notaría Cuarta de esta ciudad, y, la última, por transferencia a título de restitución mediante escritura pública N° 4145 de diciembre 27 de 2001.

Relataron a su vez que CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA, personas que entraron en posesión mediante circunstancias violentas y desconocidas, aprovecharon que el predio se encontraba deshabitado -debido al proceso de liquidación que adelanta la sociedad fiduciaria- para tomar en posesión los bienes objeto de litigio; situación que se mantuvo hasta la presentación del libelo introductorio.

3.- Notificados por aviso los demandados, contestaron. En síntesis, la parte pasiva expuso que se oponían a las pretensiones de los demandantes por cuanto carecen de fundamento fáctico y legal para reclamar, y que los hechos narrados por aquél no son ciertos, aseguró además, que en el presente caso CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA son poseedores regulares, dado que han ejercido la tenencia material del inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida, así como que obtuvieron la posesión material a través de la adquisición de derechos de algunos fideicomitentes adherentes reconocidos en la escritura pública 4145 del 27 de diciembre de 2001.

Como consecuencia de lo anterior, propusieron las excepciones denominadas "*prescripción adquisitiva de dominio o usucapión*", "*falta de titularidad del dominio del demandante*", e "*inexactitud en la alinderación de los bienes a reivindicar*".

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

4.- Agotada la etapa probatoria, dentro de la cual se escuchó el interrogatorio de los demandados CESAR AUGUSTO CEPEDA y ASTRID LILIANA FIGUEROA, y se allegó la experticia rendida por JOSE MARÍA PARRA URREA; se exhortó a las partes a rendir sus alegatos finales, los cuales fueron presentados únicamente por los demandados.

5.- Como conclusión de lo ocurrido dentro del proceso, la parte pasiva expuso que está demostrado en el proceso que "la sociedad TORRES DE SAN JUAN S.A. es la titular del derecho de dominio del apartamento y del garaje objeto del proceso, en consideración a que la propietaria fiduciaria FIDULTRA S.A. ha sido disuelta y se encuentra en LIQUIDACIÓN", toda vez que "el término de duración del FIDEICOMISO se extinguió cuando se presentaron [las] causales previstas en el art. 1240 del Co de Co y el numeral 7 idem (sic) 'por disolución de la entidad FIDUCIARIA'. Esta causal extingue el fideicomiso y por ende los bienes revierten al FIDEICOMITENTE y por esta causal FIDULTRA no es titular del derecho de dominio"

Así mismo, expuso que ahondado a lo anterior, está probado que la demandante aquí mediante escritura pública No. 4145 con fecha 27 de diciembre de 2001, de la Notaría Tercera de Villavicencio; trasladó voluntariamente el derecho de dominio que le asistía a los fideicomitentes adherentes, al reconocerles la restitución del activo remanente. En esas condiciones, los verdaderos propietarios del bien objeto de litigio son las 6 personas que mancomunadamente y con porcentajes establecidos detentan la propiedad hasta ahora.

Finalmente aseguró, que no existe semejanza entre los bienes a reivindicar y los propios poseídos por los demandados, dado que no existió una plena identificación de los mismos. Y que CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA ejercen la posesión regular, pública, pacífica e ininterrumpida de los predios bajo estudio; sin reconocer dueño ajeno.

CONSIDERACIONES:

1.- La reivindicación o acción de dominio, contemplada en el canon 946 del Código Civil, "es 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". Entonces, en palabras de Germán Rojas González, "el nexó jurídico procesal [de la reivindicación] se establece por el propietario que pretende acceder a la posesión de la cosa que se encuentra en poder de otra persona, a quien se demanda la restitución".

Ahora bien, la propiedad -según el artículo 669 de la ley Civil- "es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno", concurriendo en consecuencia, tres atributos de la misma, dentro de los cuales encontramos el uso, el goce y su disposición.

Cuando el propietario pierde la tenencia de una cosa por ocasión de una posesión de terceros sobre la misma, deja de percibir dos de los tres atributos de la propiedad para pasar a solo disponer del bien, constituyéndose lo que se conoce como la nuda propiedad, y, es allí, donde se justifica la acción reivindicatoria, la cual busca el reintegro de la totalidad de los atributos señalados.

Frente al objeto de la reivindicación, el doctrinante Germán Rojas González señala que la misma "para el dueño que no está en posesión de la cosa es la recuperación de

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

ella; forzoso será, entonces, que la primera obligación surja a cargo del poseedor vencido y consista en la restitución del bien poseído y reivindicado. Como el bien perseguido debe tener una identidad material con el que tenía en posesión, será necesario establecer en qué estado se encuentra y se hablará, entonces, de los deterioros que haya sufrido y de la obligación de pagarlos; o de las mejoras que haya recibido y será necesario saber también, a quién pertenecen las mejoras. Como pudo haber también gastos para la conservación de la cosa, que si no se hubieran hecho se habría causado la ruina o destrucción del bien reivindicado, será necesario hablar de las expensas y, finalmente, como el derecho de dominio implica para su titular el derecho de gozar de la cosa y derivar beneficios de ella, será necesario también saber qué pasa con los frutos de la cosa reivindicada durante el tiempo que el poseedor vencido la tuvo en su poder. (Subrayado de ahora. Rojas González, Germán. 2010, Ediciones el Profesional)

Ahora bien, con relación a los elementos para la procedencia de la reivindicación de dominio, la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en reiteradas oportunidades ha enseñado que se tienen admitidos los siguientes: 1) el dominio en el actor o reivindicante; 2) la posesión en el demandado; 3) que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma; y 4) la identidad del bien poseído con el que se expresa en los títulos aducidos por el actor y señalados en la demanda. Siendo en consecuencia necesario por el despacho, pasar a estudiar cada uno de los mismos, previo a tomar la decisión que conforme a derecho merezca este asunto.

Como corolario de lo dicho aquí, el despacho en el caso *sub judice* deberá constatar los elementos de prosperidad de la reivindicación, para luego ordenar la restitución del bien inmueble, si fuera el caso; así mismo, incumbe a la Jueza, valorar si existen deterioros por parte de la cosa y quién tiene que asumirlos, determinar si se hallan mejoras y a quién pertenecen, como a su vez, establecer las expensas y los frutos civiles de la cosa dejados de percibir por su dueño, a que hubiera lugar.

2.- Con el propósito de permitir una mejor lectura del fallo, se abordará, *prima facie*, el estudio de las excepciones de merito presentadas por el demandado y, con posterioridad, se constatarán los elementos integrantes de la acción reivindicatoria ya estudiadas, para finalizar con la toma de medidas del caso.

2.1.- Excepción denominada prescripción adquisitiva de dominio

2.1.1. En resumen, los demandados alegaron que adquirieron por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio los bienes objeto de este litigio, ya que afirman tener justo título –actas de compromiso vistas a folios 54 a 61- y buena fe, más el tiempo de 5 años de posesión necesarios para la misma dado que ostentan el bien físicamente desde el 01 de abril de 2001.

2.1.2. La usucapión, institución jurídica de antaño, que como modo de adquirir el dominio traslada determinado bien del patrimonio del propietario al propio del poseedor, está contemplada en la ley civil en el canon 2518 y siguientes.

Es así como el citado artículo enseña que “[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”. Siendo entonces claro que para obtener un bien inmueble o mueble por prescripción debe ser una cosa corporal, no debe ser de aquéllos

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

metros cuadrados y sus linderos, muros y columnas comunes como siguen: 1.- partiendo del punto 1 al punto 2 en una línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.55 mtrs, 0.34 mtrs, 3.45 mtrs con vacío sobre zona común (zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con el garaje número 130. 3.- del punto 3 al punto 4 en línea recta y en distancia de 4.50 mtrs con el garaje número 96. 4.- del punto 4 y encierra en el uno en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con zona común (circulación). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el semisótano. CENIT: Con aire a partir de 2.20 mtrs de altura. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0097-901.

TERCERO. CONDENAR a los demandados CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA y ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMUDEZ, a restituir a los demandantes dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia los inmuebles identificados en el resuelve primero y segundo, junto con sus mejoras y construcciones; siempre y cuando se haya verificado el pago, o se asegure a su satisfacción el mismo, de las mejoras a que tienen derecho los primeros.

TERCERO. DECLARAR que los demandados CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA y ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMUDEZ, a su vez deberán a la SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN", en un porcentaje del 83.3228505% y la señora DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, en un porcentaje del 16.6771495%, POR FRUTOS CIVILES, la suma de SETECIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$700.000.00), conforme al peritaje que obra a folio 135 del cuaderno principal, desde la fecha en que FIDULTRA S.A. cancele las mejoras a los demandados y hasta la fecha en que se materialice la entrega del inmueble; es decir son exigibles siempre y cuando se haya verificado el pago, o se asegure a su satisfacción el mismo, de las mejoras a que tienen derecho los primeros.

CUARTO. DECLARAR que los demandados como poseedores de buena fe, tienen derecho al pago de mejoras en el inmueble a restituir, hasta antes de la notificación de la demanda y por parte del actor, por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 18.000.000.00).

QUINTO. Las partes podrán hacer las compensaciones respectivas conforme a lo establecido en el artículo 1714 del Código Civil.

SEXTO. Condenar en costas a la parte demandada. Tásense. Inclúyanse en dicha liquidación como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.00.

NOTIFÍQUESE.

CLAUDIA SÁNCHEZ HUERTAS
Jueza

Proceso : Ordinario reivindicatorio
Número : 500013103003-2006-00203-00
Demandante : FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado : CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión : Sentencia N° 2011-287



denominados de uso público, fiscal o baldío, y debe cumplirse con los requisitos propios del tipo de prescripción.

La *usucapio* ordinaria, por su lado, requiere de la probanza de la posesión regular y el tiempo de la misma. Al respecto de la primera, el artículo 764 del Código Civil, dispone que la posesión regular "...procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión". Frente al segundo requisito, esto es, el tiempo señalado por el legislador para este tipo de prescripción, la ley 791 de 2002 dispuso el pasó de 10 años a 5 anualidades; cabe agregar, que dicha modificación entró en vigencia para el año 2003, y conforme al principio de irretroactividad de la ley civil, sus efectos jurídicos se aplican a las posesiones iniciadas desde esa fecha hacia el futuro.

Por lo tanto, para el momento de la presentación del libelo introductorio de este proceso, la prescripción ordinaria de dominio debe cumplir con un término no inferior a 10 anualidades, situación que se debe evidenciar en el caso subyacente para declarar la pertenencia del bien inmueble en litigio.

2.1.3. Una vez hechas estas breves acotaciones, es imperativo pasar a verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la parte superior, dentro del caso *sub lite*, para declarar probada la primera excepción presentada por la parte pasiva, partiendo de la constatación de la posesión regular y finalizando con el examen sobre el tiempo de la misma.

2.1.3.2.- La posesión regular del bien pretendido

Como ya se indicó, la posesión regular es aquella donde concurre justo título y buena fe. "*Por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa*"¹.

Quiere decir lo anterior, que el justo título para la tradición del dominio de bienes inmuebles se entiende como aquel negocio jurídico protocolizado que tenga la capacidad de trasladar de un patrimonio a otro una cosa determinada, que siendo verdadero respecto de las intenciones de las partes, también es válido; sin importar si el vendedor realmente ostenta el dominio del bien, dado que lo único que se exige aquí es que este último tenga el convencimiento que es propietario; por lo tanto, lo anterior cumple con lo enseñado por la Corte, toda vez que dicho contrato "*sería apto para atribuir en abstracto el dominio*".

En el caso bajo estudio, respecto del primer elemento de la posesión regular (justo título), encuentra el despacho obrante entre folios 54 a 61, dos actas de compromiso entre las cuales dos personas que se hacen llamar fideicomitentes adherentes² venden la **posesión** (ver cláusula segunda) de los bienes que aquí se debaten a los demandados, siendo plenamente traslúcido que no se está en

¹ Sentencia de 26 de junio de 1964, CVII-372, reiterado por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en Sentencia del 16 de abril de 2008, M. P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

² El despacho utiliza esta expresión porque no se probó dentro del proceso que los mismos en realidad fueran fideicomitentes adherentes, toda vez que aunque se expuso que en la escritura pública 4145 del 27 de diciembre de 2001, habían conseguido dicha calidad; no se aportó como prueba la misma y por tanto la parte pasiva no probó los hechos aludidos en la contestación de la demanda.

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIJULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CÉSAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287

157



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

presencia de un título traslativo de dominio sino en un negocio jurídico que traslada únicamente la posesión, que no es más que una especulación de derecho de dominio.

Así las cosas mal pudiere el despacho afirmar que existe justo título en este caso, pues como ya se demostró el negocio jurídico que allegan los demandados no tiene la facultad de traidar la propiedad –uso, goce y disposición de la cosa-, sino solamente los derechos posesorios –uso y goce de la cosa-.

Desemboca lo dicho en que fuerza es concluir, que en el caso subyacente no está probada la posesión regular, y en consecuencia el despacho dejará de estudiar los demás elementos necesarios para la prescripción por sustracción de materia.

2.2. Inexactitud en la alinderación de los bienes a reivindicar

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia –por vía jurisprudencial- ha configurado lo que se conoce como la plena identidad del bien pretendido con el bien poseído como primer elemento a determinar para la procedencia de la reivindicación, es decir, debe existir correspondencia entre los linderos y la matrícula inmobiliaria relacionada en la demanda con lo probado dentro del proceso.

Al respecto, esa Corte ha precisado que *“no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales”* (G. J. Tomo CXI, pág. 155, sentencia de 11 de junio de 1995), porque, como en otra ocasión se indicó, tales tópicos *“bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.”* (G.J. Tomo CCXXV, pág. 636, sentencia de 25 de noviembre de 1993). Así las cosas, no es estrictamente indispensable que los linderos relacionados en el libelo sean exactamente iguales a los constatados dentro del proceso; es suficiente que razonablemente el juez tenga certeza que se trata del mismo predio pedido con el cotejado.

Por otro lado, dijeron los demandados como argumento de la excepción presentada que no existe una plena identidad entre el bien pretendido en reivindicación y el bien poseído por estos, toda vez que *“en el libelo demandatorio se describe el apartamento y el garaje pero no se relaciona la alinderación del predio en mayor extensión donde se encuentran ubicados estos bienes”*.

De la experticia rendida dentro del presente proceso, se probó que el bien inmueble pretendido en reivindicación es el predio *“ubicado en la ciudad de Villavicencio, denominado lote guayuriba 1, en la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, con un área útil de once mil noventa y un punto sesenta metros cuadrados (11.091.60 m2) y esta comprometido dentro de los siguientes linderos: NORTE Partiendo del mojón dieciséis A (16ª) en distancia de ciento ocho punto cero metros (108.00 mtrs), con predios del Municipio de Villavicencio (sede administrativa C.A.M.) ORIENTE: Del mojón uno A (1 A) al mojón dos A (2 A) en distancia de cuarenta y ocho punto cincuenta metros (48.50 mtrs) del mojón dos A (2 A) al mojón tres A (3 A), en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mtrs), del mojón tres A (3 A), al mojón cuatro A (4 A) en distancia de cincuenta y siete punto sesenta metros (57.60 mtrs) del mojón cuatro A (4 A) al mojón cinco A (5 A), en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mtrs) y del mojón cinco A (5 A) al mojón seis A (6 A) en distancia de veintidós punto treinta metros (22.30 mtrs). Lo (sic) anterior con área de vías y parqueaderos cedidas al municipio de Villavicencio, SUR: Del mojón seis A (6 A) al mojón 7 A en distancia de diecinueve punto cincuenta metros (19.50 mtrs) con área de vía cedida al municipio de Villavicencio. Del mojón siete A (7 A) al mojón ocho A (8 A) en*

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

distancia de diez y ocho (sic) punto cuarenta metros (18.40 mtrs) del mojón ocho A (8 A) al mojón nueve A (9 A) en distancia de 55.9 metros y del mojón nueve A (9 A) al mojón diez A (10 A) en distancia de dieciocho punto setenta metros (18.70 mtrs) con sesión tipo A cedida al Municipio de Villavicencio, del mojón diez A (10 A) al mojón once A (11 A) en distancia de 30.20 metros con área de vía cedida al municipio de Villavicencio. OCCIDENTE: El mojón once A (11 A) al mojón doce A (12 A) en distancia de cincuenta y nueve punto sesenta metros (59.60 mtrs) del mojón doce A (12 A) al mojón trece A (13 A) en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mtrs) DEL MOJON TRECE A (13 a) al mojón catorce A (14 A en distancia de sesenta y uno punto ochenta metros (61.80 mtrs) del mojón catorce A (14 A) al mojón quince A (15 A) en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mtrs) del mojón quince A (15 A) al mojón dieciséis A (16 A) punto de partida y encierra".

Como identificación específica del predio, la experticia arrojó la siguiente información: "dirección actual: carrera 50 No. 11-60 Apartamento 101 Torre 3, y, Garaje 95 del Conjunto Multifamiliar Torres de San Juan de Villavicencio"; "Apartamento 101 Torre 3: Área total del predio 87.47 m², área privada de 81.35 m². LINDEROS: 1.- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 metros, 2.60 metros, 0.52 metros, 2.75 metros, con zona común 8 balcón de uso exclusivo del mismo apartamento y zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancia sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 326 mtrs, 243 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3.- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4.- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Placa común al medio con el segundo piso"; Garaje 95 Torres de San Juan: "Área total de 10.75 m² y sus linderos: 1.- partiendo del punto 1 al punto 2 en una línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.65 mtrs, 0.34 mtrs, 3.45 mtrs con vacío sobre zona común (zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con el garaje No. 130. 3.- del punto 3 al punto 4 en línea recta y en distancia de 4.50 mtrs con el garaje número 96. 4.- del punto 4 y encierra en el uno en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con zona común (circulación). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el semisótano. CENIT: Con aire a partir de 2.20 mtrs de altura". Finalmente, el auxiliar de la justicia expresó que las matrículas inmobiliarias correspondientes a dichos inmuebles son las número 230-97792, para el Apartamento 101, y, N° 230-97545, para el Garaje 95.

Por otro lado, el libelo introductorio del proceso pretende en reivindicación

1) "el bien inmueble Apartamento 101 del Interior o Torre 3 del Condominio TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, localizado en el lote GUAYURIBA 1, sobre la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, hoy, carrera 50 No. 11-60, perímetro urbano de esta ciudad; con área construida de 87.47 m² y área privada de 81.35 m². Sus linderos muros y columnas comunes de por medio son: 1.- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 mtrs, 2.60 mtrs, 0.52 mtrs, 2.75 mtrs, con zona común (balcón de uso exclusivo del mismo apartamento y zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancia sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 326 mtrs, 243 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3.- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4.- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Placa común al medio con el segundo piso. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0342-901"; y 2) El "GARAJE No. 95, Zona 1, que hace parte del Conjunto Multifamiliar TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, en un área de 10.75 metros cuadrados y sus linderos, muros y columnas comunes como siguen: 1.- partiendo del punto 1 al punto 2 en una línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.55 mtrs, 0.34 mtrs, 3.45 mtrs con vacío sobre zona común (zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con el garaje número 130. 3.- del punto 3 al punto 4 en línea recta y en distancia de 4.50 mtrs con el garaje número 96. 4.- del punto 4 y encierra en el uno en línea recta y en distancia de 2.40 mtrs, con zona común (circulación).

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el semisótano. CENIT: Con aire a partir de 2.20 mtrs de altura. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0097-901" (ver folios 33 y 34).

Así mismo, conforme a lo contemplado por el canon 76 de la ley procesal civil el cual reza que: "las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá la transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda" (subrayado de ahora), la escritura pública No. 221 del 18 de septiembre de 1997 enseña que como linderos generales de la edificación que contiene el Apartamento 101 de la Torre 3, y el garaje 95; se tienen las siguientes: "Un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-84343, con una extensión superficial de 11.091.60 M2, que hace parte del terreno Guayuriba 1, ubicado en la jurisdicción de Villavicencio localizado en la margen derecha de la vía que de esta ciudad conduce a Acacias y comprendido entre los siguientes linderos: NORTE Partiendo del mojón 16 A en distancia de 108.00 metros con predios del Municipio de Villavicencio (sede administrativa C.A.M.) SUR: Del mojón 6A al mojón 7A en distancia de 19.50 metros con área de vía cedida al municipio de Villavicencio. Del mojón 7a al mojón 8A en distancia de 18.40 metros, del mojón 8A al mojón 9A en distancia de 55.9 metros y del mojón 9A al mojón 10A en distancia de 18.70 metros con sesión tipo A cedida al Municipio de Villavicencio, del mojón 10A al mojón 11A en distancia de 30.20 metros con área de vía cedida al municipio de Villavicencio. ORIENTE: Del mojón 1A al mojón 2A en distancia de 48.50 metros, del mojón 2A al mojón 3A, en distancia de 4.50 metros, del mojón 3A, al mojón 4A en distancia de 57.60 metros, del mojón 4A al mojón 5A, en distancia de 4.50 metros, y del mojón 5A al mojón 6A en distancia de 22.30 metros, todo lo (sic) anterior con área de vías y parqueaderos cedidas al municipio de Villavicencio, OCCIDENTE: El mojón 11A al mojón 12A en distancia de 59.60 metros, del mojón 12A al mojón 13A en distancia de 4.50 metros, del mojón 13A al mojón 14A en distancia de 61.80 metros, del mojón 14A al mojón 15A en distancia de 4.50 metros, del mojón 15A al mojón 16A, punto de partida y encierra en distancia de 3.20 metros" (visto a folios 17 y 18).

De lo aquí transcrito, encuentra el despacho sin lugar a dudas una similitud inequívoca entre el bien pretendido en reivindicación y el bien poseído por los demandados. Por lo tanto, no queda otra opción para esta jueza que desestimar la excepción denominada "Inexactitud en la alinderación de los bienes a reivindicar", y en su lugar declara probado el primer elemento necesario para ordenar la reivindicación de los bienes objeto de la litis, como lo es el estudiado aquí.

2.3. Falta de titularidad del dominio del demandante

El artículo 669 del Código Civil enseña que la propiedad se entiende como el "...derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno (...)". En otras palabras, el derecho de dominio es aquella facultad que tiene una persona para usar, gozar y disponer de un bien por causa de un modo de adquirirlo, esto es, a través de la prescripción, accesión, tradición, ocupación o sucesión por causa de muerte.

Ahora bien, respecto del dominio de bienes inmuebles, sin importar el modo en que se adquiriera, es necesario agotar una formalidad *ad solemnitatem* que genere eficacia al título, es decir, que el contrato esté protocolizado y, además, que éste sea registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; sin el cual, no se podría concretar el modo.

Como corolario de lo anterior, sin temor a ser reiterativos, la propiedad de un bien raíz –en principio– se adquiere cuando concurre: i) un contrato traslativo de dominio existente, válido y eficaz (éste último elemento entendido como la protocolización del negocio jurídico y su registro en la Oficina de Registro de

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

Instrumentos Públicos); y ii) un modo de los contemplados en el canon 673 de la ley civil.

En el caso *sub judice*, los demandados exponen que “[c]on la escritura pública 4145 del 27 de Diciembre del (sic) 2001 Fidultra S.A. en liquidación se desprende del derecho de dominio o de la propiedad Fiduciaria del Apartamento 101; entre otros, con el propósito de efectuar la restitución a los Fideicomitentes Adherentes y con el fin de reintegrar los aportes, el apartamento 101 fue restituido a los siguientes aportantes: 1. Jorge Humberto Florez... 2. Juan Carlos Torres... 3. Diana Martínez... 4. Hernando Betancourt... 5. Rafael Roza Capacho... Gladis P Hernández... Con las manifestaciones de Fidultra se prueba sin temor a equivocarnos que Fidultra se esta (sic) desprendiendo de su condición de propietaria fiduciaria y esta (sic) reconociendo dominio ajeno al establecer los porcentajes de la comunidad de bienes a los anteriores Fideicomitentes Adherentes”.

Sea lo primero decir, que la escritura pública 4145 del 27 de diciembre de 2001, FIDULTRA S.A. sólo le trasladó el dominio en el porcentaje de 16.6771495%, a DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA. Es decir, que aunque se nombre cinco personas más como fideicomitentes adherentes del apartamento 101 y del garaje 95, dicho documento público tiene los efectos para traditar pero solo respecto de la segunda demandante; los demás enunciados en la cláusula séptima –grupo 3- no son partes de dicho contrato. Siendo parte los mismos únicamente en otros títulos traslaticios protocolizados, los cuales no aparecen como registrados.

Así las cosas FIDULTRA S.A. y DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA son los únicos propietarios del bien pretendido en reivindicación y nunca lo han dejado de ser, pues como lo explica la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- “en tal situación ha de triunfar quien tiene a su favor la inscripción en que consta el traspaso del dominio...”³, evento que se evidencia con las anotaciones 2 y 4 de las matrículas inmobiliarias No. 230-97545 y 230-97792, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, sin que existan más anotaciones que trasladen el mismo.

En síntesis, no puede prosperar, y así lo declarará, la excepción bajo estudio dado que la escritura pública 4145 del 27 de diciembre de 2001, de la Notaría Tercera de Villavicencio –registrada el 16 de julio de 2004-; sólo le traditó un porcentaje del dominio pleno que ostentaba FIDUTRA S.A. a la señora DIANA MARTINEZ VACA; y no como lo afirman los demandados, a todos los fideicomitentes adherentes enunciados en la cláusula séptima (grupo 3) del documento público en cita.

Finalmente, con todo lo dicho aquí y diáfano como se presentan el estudio planteado; el despacho declara probado que los demandantes son los propietarios del bien pretendido en reivindicación.

3.- Una vez resueltas las excepciones planteadas por los demandados, procede ahora el despacho a verificar los elementos necesarios para la reivindicación, sin embargo, no estudiará la identidad del bien pretendido con el poseído, ni el dominio del bien inmueble en cabeza de los demandantes, toda vez que dichos puntos ya fueron resueltos satisfactoriamente con las excepciones resueltas, y, en consecuencia, pasará a constatar los faltantes.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 263 de 20 de octubre de 2005, reiterando LXIV-717. Precedente reiterado en Sentencia del 16 de abril de 2008, MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

en porcentajes definidos que permiten identificar, sin lugar a dudas, el bien inmueble a reivindicar.

En estas condiciones el despacho declara superado el estudio de este último elemento constitutivo de la acción reivindicatoria, y no tendrá otra opción que ordenar la reivindicación del bien objeto de la litis por asistirles derecho.

4.- De los frutos civiles dejados de percibir por los propietarios y las mejoras

4.1.- Para determinar si asiste razón por parte de los detentadores del dominio del bien inmueble a reivindicar, respecto de la condena a los demandados por los frutos civiles dejados de percibir; es necesario que se haya probado la mala fe en la posesión de los últimos, es decir, previo a su declaratoria, el despacho deberá estudiar nuevamente qué tipo de posesión se presenta ante el fallador.

Como enseña la disposición 769 del Código Civil, “[l]a buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”. En otras palabras, lo dicho aquí debe entenderse de la siguiente manera: 1) no cabe duda que la buena fe posesoria se presume; y 2) dicha presunción se presenta legal o de derecho.

Ahora bien, la anterior afirmación encuentra sentido cuando al tenor del artículo 2531 *ejusdem*, en lo referente a la prescripción extraordinaria -posesión irregular-, se consagra que “se presume en ella de derecho la buena fe (...) pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe...”. En ese orden de ideas es inminente y certero afirmar que respecto a la posesión regular, propia de la prescripción ordinaria de dominio, existe una presunción legal de buena fe sobre la misma, y, con relación a la posesión irregular, de suyo en la prescripción extraordinaria de dominio; concurre una presunción de derecho en la buena fe.

La connotación de lo anterior en la parte probatoria es inconmensurable, dado que la jueza deberá determinar qué clase de posesión se produjo en el caso *sub judice* y con ello tendrá las herramientas jurídicas pertinentes para resolver, conforme a lo probado dentro del proceso, si hay o no buena fe en la posesión de los demandados.

Sea lo primero decir que en el punto 2.1.3.2. de esta providencia, el cual trató el tema de “La posesión regular del bien pretendido”, ya se expuso que la situación de los demandados no cumple las condiciones propias de una posesión regular toda vez que no existe un justo título que lo configure, y, en ese orden no es necesario estudiar si CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA son poseedores regulares.

Por otro lado, encuentra el despacho estructurado en este caso una posesión irregular, ya que la misma no exige sino la tenencia material del bien y la convicción de ser señor y dueño sobre el mismo, y, bajo esas premisas, donde se encuentra claramente establecido que los demandados detentan el bien objeto de reivindicación de forma física -domicilio del núcleo familiar-; así como que desde la primera oportunidad procesal se pronunciaron como propietarios del bien, situación reiterada por la conclusión que arroja el interrogatorio de parte; no queda duda para el despacho que los demandados son poseedores irregulares del bien a reivindicar.

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	560013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

Entonces, ¿cuál es la razón para que no prospere la prescripción extraordinaria de dominio? Simple y llanamente por no encontrarse superado de forma positiva el examen del tiempo, esto es, superar los 20 años de posesión.

En síntesis, siendo los demandados poseedores irregulares, existe una presunción de derecho respecto de la buena fe posesoria, y en dicho caso solo es procedente desvirtuarla si se prueba la existencia de un título de mera tenencia.

Al estudiar las pruebas practicadas y recaudadas en su oportunidad legal, no observa el despacho que los demandantes hayan probado tal situación, es decir, que hayan llevado al conocimiento de la Jueza un título de mera tenencia que justifique la aprehensión material del bien por parte de los demandados y así desvirtuar la buena fe respecto de la posesión irregular que alegan; sin embargo, superando esta omisión, nada impide que se valore el material probatorio reunido. Así las cosas, observa el juzgador que se aportan al expediente dos actas de compromiso -vistas a folios 54 a 61- dentro de las cuales **dos personas** que se atribuyen la calidad de fideicomitentes adherentes dentro del proyecto Torres de San Juan, venden la posesión a los aquí demandados del bien inmueble sujeto a controversia.

En ese orden de ideas, en donde CESAR CEPEDA y ASTRID FIGUEROA adquirieron la posesión del apartamento 101 y el garaje 95, del condominio Torres de San Juan, a través de una venta de posesiones; el cual no es de aquéllos negocios jurídicos que transfieran la mera tenencia, fuerza es concluir que la posesión endilgada por los primeros es de buena fe.

En consecuencia, como la posesión de los demandados es de buena fe, no puede el despacho reconocer los frutos civiles que reclaman los demandantes dada la prohibición legal del canon 964 del Código Civil, y en su lugar, en comunión con el artículo 966 de la misma ley, esta jueza deberá entrar a reconocer las mejoras del bien a reivindicar probadas dentro del proceso.

4.2.- El citado artículo 966 del Código Civil, es claro en enseñar que "[e]l poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Sólo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa...".

Por otro lado, como consta en la experticia rendida por el auxiliar de la justicia nombrado y posesionado dentro del presente proceso para determinar el valor de las mejoras útiles realizadas al apartamento 101 y el garaje 95, del condominio Torres de San Juan; "...en el mes de abril del año 2001 el apartamento referido era un depósito de materiales y se encontraba en obra gris producto de la quiebra de Fidultra y de la Sociedad Torres de San Juan S.A. (...) [por lo tanto] analizando lo manifestado tanto por el demandante como por el demandado, en el apartamento objeto de este proceso se realizaron algunas mejoras como son: pañete de paredes, pintura, colocación de ventanas, puertas, pisos, instalación de vidrios, instalación de closet, accesorios de baño y algunos accesorios de grifería las cuales se calculan en un valor aproximado de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 18.000.000)".

En suma, este despacho reconocerá a los demandados poseedores de buena fe, vencidos, el valor determinado por el perito como mejoras útiles realizadas, esto es, la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 18.000.000.00) indicada por éste como valor de las mismas a la fecha del peritaje.

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CÉSAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

5.- Finalmente, como corolario de lo dicho en la parte considerativa de esta sentencia, en donde se desestimaron las excepciones presentadas por los demandados, se constató por el despacho la concurrencia de la totalidad de los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria, así como se estableció las mejoras útiles a reconocer a los demandados por presentarse como poseedores de buena fe; esta jueza declarará que a FIDULTRA S.A. en liquidación y DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA les pertenece el dominio pleno y absoluto sobre el apartamento 101 y el garaje 95 del condominio Torres de San Juan; y consecuentemente ordenará la restitución de los bienes nombrados a los demandantes, previo la verificación del pago del valor de las mejoras útiles a los demandados (artículo 970 del Código Civil).

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO. DETERMINAR que la SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN", en un porcentaje del 83.3228505% y la señora DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, en un porcentaje del 16.6771495%, son dueños de pleno dominio y sin restricción alguna del inmueble distinguido como apartamento 101 del Interior o Torre 3 del Condominio TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, localizado en el lote GUAYURIBA 1, sobre la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, hoy carrera 50 No. 11-60, perímetro urbano de esta ciudad; con área construida de 87.47 m2 y área privada de 81.35 m2. Sus linderos muros y columnas comunes de por medio son: 1.- partiendo del punto uno al punto dos en línea quebrada y en distancias de 2.90 metros, 0.80 mtrs, 2.60 mtrs, 0.52 mtrs, 2.75 mtrs, con zona común (balcón de uso exclusivo del mismo apartamento y zona verde). 2.- del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancia sucesivas de 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.73 mtrs, 0.30 mtrs, 3.26 mtrs, 2.43 mtrs, 2.00 mtrs, 1.45 mtrs, con zona común (zona verde). 3.- del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 1.61 mtrs, 0.80 mtrs, 0.50 mtrs, 0.80 mtrs, 2.00 mtrs, 0.10 mtrs, 0.85 mtrs, 0.10 mtrs, 0.80 mtrs, con ducto común y con el apartamento número 102 del mismo interior. 4.- del punto 4 y encierra en el 1 en línea quebrada y en distancias sucesivas de 0.80 mtrs, 0.15 mtrs, 2.08 mtrs, 0.95 mtrs, 0.85 mtrs, 0.25 mtrs, 2.37 mtrs, 0.15 mtrs, 1.30 mtrs, 0.15 mtrs, 2.02 mtrs, 0.25 mtrs, 0.57 mtrs, con zona común (circulación y zona verde). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Placa común al medio con el segundo piso. Este bien tiene la matrícula inmobiliaria No. 230-97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y se halla catastrado al número 01-05-0763-0342-901.

SEGUNDO. DETERMINAR que la SOCIEDAD ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. "FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN", en un porcentaje del 83.3228505% y la señora DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, en un porcentaje del 16.6771495%, son dueños de pleno dominio y sin restricción alguna del inmueble distinguido como GARAJE No. 95, Zona 1, que hace parte del Conjunto Multifamiliar TORRES DE SAN JUAN, propiedad horizontal, en un área de 10.75

Proceso	:	Ordinario reivindicatorio
Número	:	500013103003-2006-00203-00
Demandante	:	FIDULTRA S.A. Y OTRO
Demandado	:	CESAR AUGUSTO CEPEDA Y OTRO
Decisión	:	Sentencia N° 2011-287



Municipio de Villavicencio

Proceso Desarrollo Urbano y Territorial
Subproceso Seguridad y Convivencia Ciudadana
COMISIONES JUDICIALES

INSPECCION DE POLICIA No.7

BARRIO: ESPERANZA II ETAPA
DIRECCION: CALLE 10 #44-100

DILIGENCIA DE ENTREGA MATERIAL DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL INTERIOR 3, APARTAMENTO 101, TORRES DE SAN JUAN P.H. EN VILLAVICENCIO:

DESPACHO COMISORIO No.066
PROCESO RADICADO: 500013103003 2006 00203 - 00
DEMANDANTE: FIDULTRA S.A.
DEMANDADO: CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA
JUZGADO: TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO – META

En Villavicencio a los nueve (09) días del mes de julio del año DOS MIL VEINTIUNO (2021). Siendo el día y la hora señalada en auto anterior, para llevar a cabo la diligencia arriba aludida, el Despacho en compañía de la Auxiliar Administrativo **CLARETH MARIA MIRANDA HERNANDEZ** en apoyo según nota interna No.1363 de la Dirección de Justicia; **MARIA CAMILA PEREZ GONZALEZ** Auxiliar Judicial Ad-Honorem, apertura la diligencia de entrega antes aludida. Acto seguido se deja constancia que se hace presente el Dr. **FRANCISCO PARRADO MORALES** identificado con cedula de ciudadanía No.17.307.021 de Villavicencio y T.P. No.70603 del C.S. de la J., apoderado de la parte actora, la señora **DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA** identificada con cedula de ciudadanía No.40.394.571 de Villavicencio, Intendente **DIEGO ESTEBAN LADINO GONZALEZ** placa No.142481, el Patrullero **JUAN PABLO CESPEDES PEREZ** placa No.134065, Dra. **KAREN TATIANA BETANCOURT RAMIREZ** defensora de familia del I.C.B.F., el Dr. **JOHN ALEXANDER NOCOBE CRISTIANO** Personero delegado, Patrullero **LUIS CARLOS BALLESTEROS GONZALEZ** placa No.134309, Patrullero **JESUS DAVID NIEVES CASTRO** placa No.024615, Patrullero **ALEJANDRO HERNANDEZ** placa No.090368, Patrullero **OSCAR MARTINEZ** placa No.078059, Patrullero **MAURICIO CORREA BOHORQUEZ** placa No.137176, Patrullero **FRANKLIN RICO CORDERO** placa No.036415, **CESAR HERNANDEZ** funcionario de las TIC como periodista, **ANDRES LADINIO GOMEZ** funcionario de las TIC como camarógrafo. Siendo las 10:00 a.m. nos dirigimos al inmueble objeto de diligencia.



Municipio de Villavicencio

Proceso Desarrollo Urbano y Territorial
Subproceso Seguridad y Convivencia Ciudadana
COMISIONES JUDICIALES

Una vez llegado al conjunto cerrado TORRES DE SAN JUAN nos permiten el ingreso en portería donde fuimos registrados bajo la supervisión de la administradora del conjunto, llegado al apartamento objeto de diligencia hace presencia el abogado **CELSO DARIO PRIETO LOPEZ** identificado con cedula de ciudadanía No.19.499.450 de Bogotá D.C. y T.P. No.178443 del C.S. de la J., quien manifiesta representar al tercero **JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS**, acto seguido nos permite el ingreso al apartamento voluntariamente predio indicado el motivo de la presente diligencia de esa manera ingresa las personas anteriormente citadas, acto seguido se deja constancia que la diligencia está siendo grabada por audio y video, acto seguido se hace presencia de igual forma el abogado **JAIRO EMIRO CEPEDA ALZA** identificado con cedula de ciudadanía No.6.708.152 de Cimitarra .Santander con T.P. No.11881 del C.S. de la J, quien manifiesta ser el abogado de la parte demanda que fue vencido en juicio y quien solicita al despacho se le conceda el uso de la palabra. Acto seguido en aras de verifcas la presencia de personas se le solicita a la policía de Infancia y Adolescencia y de Seguridad que en compañía de la persona que nos permitió el ingreso al inmueble realizar la verificación correspondiente en aras de dejar constancia. Siendo las 10:28 horas se hace un recorrido por el inmueble. Acto seguido se informa al despacho que no hay presencia de personas incluyendo menores de edad ni presencia de animales domésticos. Acto seguido siendo las 10:31 horas se le concede el uso de la palabra la abogado **CELSO DARIO PRIETO** persona que nos permitió el ingreso voluntariamente, quien en uso de la misma manifiesta: muy buenos días un honorable saludo a todos los presentes, en este acto de la diligencia y conformidad con el poder conferido por el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS muy respetuosamente solicito se me reconozca personería para efectos de presentar oposición a la diligencia que hoy se está llevando a cabo en relación con el apartamento 101 interior o torre 3 del Conjunto Torres de San Juan, para tal fin presento a la señora Inspectora al que hago alusión para efectos de poder solicitar el uso de la palabra. Acto seguido el despacho recibe un poder suscrito por el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS identificado con cedula de ciudadanía No.17.350.931 de San Martin en tres (03) folios, en consecuencia el despacho se le concede personería jurídica para actuar únicamente en esta instancia que corresponde a la entrega objeto de la comisión. Se le concede el uso de la palabra al abogado quien manifiesta: para la presente oposición en representación de tercero JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS me amparo en el numeral 2 del artículo 309 del estatuto procesal general del proceso habida cuenta que la sentencia no produce efectos contra mi representado en virtud a que no fue demandado en el juicio reivindicatorio así



Municipio de Villavicencio

mismo, con lo apoyo en lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 68 ibídem del siguiente tenor: "si en el curso del proceso sobre bien la intención, fusión o edición de alguna persona jurídica que figure como parte los sucesores en el derecho debatido podrán compadecer para que se le reconozca tal carácter y así estoy legitimado como sucesor procesal para actuar en calidad de opositor, sirve de sustento a la presente oposición los siguientes fundamento facticos y legales que se plantea del todo que sigue mediante escritura 4145 del 27 de Diciembre de 2001 corrida en la Notaria Tercera de Villavicencio se registró la restitución en fiducia mercantil en calidad de fide y de comitente a 6 personas y en diferentes porcentajes que son los titulares del derecho en común y en diviso del inmueble objeto de esta diligencia. Ello en razón a que fue de público reconocimiento que la extinta cavivir debía comprar con sus ahorradores en virtud de ello y en aras de no existir dinero para tal menester se procedió en compensación a entregar a 6 personas las cuotas partes en porcentajes el derecho de propiedad y/o dominio por parte de fidultra s.a. en liquidación, se trajo en colación lo anterior como quiera que entre las pruebas sumarias que voy a empezar a portar se allega un certificado de tradición No.230-97792 donde en esa otrora época solo registraba 4 anotaciones. Ahora bien en respaldo de lo anterior también como prueba sumaria allego para demostrar que el tercero JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS es propietario del derecho en un cuota parte correspondiente al 21.20 60211 por ciento, para tal menester allego como prueba sumaria certificado de tradición con matricula inmobiliaria No.230-97792 impreso el día de ayer 08/07/2021 a la hora 02:57 p.m. en el que claramente y más exactamente en la anotación 004 se especifica el modo de adquisición esto es la restitución en fiducia mercantil en calidad fide y comitente de fidultra esa en cabeza de HERNANDO BETANCUR, JORGE HUMBERTO FLOREZ, GLADYS P HERNANDEZ, DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA, RAFAEL ROZO CAPACHO y JUAN CARLOS TORRES. Así mismo y para efectos de no solo demostrar el derecho de propiedad si no la posesión que ejerce mi representado una vez legalizada la escritura matriz antes referida es el documento de compromiso suscrito por mi representado en su conducción de Fideicomitente Adherente y la señora ASTRID LILIANA FIGUEREDO BERMUDEZ y el acta de depósito provisional y gratuita que mi representado hace en cabeza de CESAR CEPEDA y ASTRID FIGEROA documento que aporto al despacho y aras a la brevedad para su contenido se aportan de manera física. En ese orden es claro que desde Diciembre de 2001 la Sociedad Fidultra S.A. en liquidación estaba debidamente disuelta y liquidada y así desde el 2001 solo fungió para efectos de la restitución mas no como propietaria dada sus funciones fiduciarias. Y tan cierto es lo anterior que dicha sociedad perdió su capacidad jurídica para funcionar en otras palabras se había extinguido el contrato entre Fidultra S.A y Torres de San Juan por la entidad Fiduciaria como prueba sumaria de igual manera allego certificado de esa época esto es año



Municipio de Villavicencio

2006 donde la cámara de comercio de esta ciudad certifica que la sociedad fue declarada disuelta y en estado de liquidación, así mismo el certificado por la cámara de comercio que data del año 2013 donde se certifica que la sociedad Fidultra se encuentra debidamente liquidada. En virtud de lo anterior y posterior a la sentencia de primera y segunda instancia que ocupa la tensión en esta diligencia el Juzgado comitente esto es el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio en providencia del 17 de Enero de 2017 expuso concretamente: "..... todavía más, visto que la sociedad Ultra Servicios Fidusarios S.A. Fidultra S.A fue liquidada (ver folio 70 del cuaderno principal)... se advierte que como dicha persona jurídica se encuentra extinta las negrillas que a continuación se exponen del texto original es necesario acrecida a quien le fue adjudicada la cuota parte que perteneció a Fidultra S.A en liquidación...". Y tan cierto es lo anterior, que mediante resolución No.658 de la Súper intendencia bancaria de Colombia de 02 de Julio de 2003 escrita el 04 e Septiembre de ese mismo año bajo el número 896126 del libro IX se dispuso "SE CANCELA EL PERMISO DE LA RESPECTIVA SOCIEDAD" y si lo anterior fue poco que no lo es esta el concepto que expide el Director Legal de Fiduci De La hoy Súper Intendencia en relación con el tema que nos ocupa al expresar que la entidad no está autorizada para actividad fiduciaria alguna, es decir el cancela miento de Fidultra, para lo cual también allego como prueba sumaria el respectivo concepto, en ese orden de ideas es claro que la disolución y liquidación de Fiduciaria quedo extinguida con apoyo en el numeral 7 del presente 1240 del estatuto mercantil. Colofón de lo anterior, es protuberante de un lado que no se le puede desconocer su derecho de propiedad o de dominio no solo al tercero opositor JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS sino a los demás Fideicomitentes que se registra en certificado de tradición que como prueba se aporta y mucho menos desconocer el derecho de posesión que se viene ejerciendo desde el 18 de Marzo de 2005 tal y como lo de muestran las pruebas sumarias que se demuestran al honorable despacho. Y en este sentido serán estas naturales pero solas argumentaciones jurídicas las que me motivas solicitar al honorable despacho se acepte la presente oposición adjuntando para ellos además de los documentos antes aludidos certificado actualizado de la cámara de comercio, el acta de asamblea No.28 adelantada por el entonces liquidador y copia de la escritura pública matriz 4145 del 27 de Diciembre de 2001. Acto seguido el abogado **JAIRO EMIRO CEPEDA ALZA** presenta un documento denominado complementación despacho comisorio 086 con el que pretende demostrar que tiene poder para actuar como apoderado de los demandados es decir CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA; lo cual revisado tal documento no corresponde a un poder de representación para esta diligencia como tampoco se encuentra la firma ni el nombre de quien lo otorga, en consecuencia este despacho le solicita su retiro sin conceder el uso de la palabra. Acto seguido EL Despacho recibe un total de 44 folios quien son entregado por el abogado CELSO DARIO PRIETO LOPEZ. Acto seguido se



Municipio de Villavicencio

le concede el uso de la palabra al abogado de la parte demandante quien manifiesta: gracias doctora un aludo para todos los asistentes en esta diligencia, con respecto a la oposición que acaba de presentar el señor Flórez a través de su apoderado de entrada le solicito a la señora inspectora se sirva rechazar la misma, toda vez los argumentos esgrimidos por el apoderado no son de recibo en esta instancia pro cuanto como es conocido dentro del expediente existe sentencia de primera y segunda instancia proferida dentro del un procede reivindicatorio y no de un proceso de pertenencia por posesión que es lo que entiendo argumento el apoderado del señor flores, hablando de una posesión que este señor tenía en el año 2005 en el predio, igualmente dentro del expediente es conocido que las únicas personas ha ocupado el inmueble objeto de esta entrega no han sido otros que el señor CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZADA y ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMUDEZ quien entraron a ocupar el apartamento que se conoce por dirección en esta diligencia, quienes figuran como ocupantes de mala fe pues sin autorización de otra persona o de otro fideicomitente adherente ingresaron al inmueble. Los argumentos dirimidos por el apoderado del señor flores deben ser avalados dentro de un proceso diferente al que nos está ocupando por cuanto este ya se decidió y las sentencias proferidas en primera y confirmada en segunda instancia hace transito a cosa juzgada y son ergaomnis y esto es para todo el mundo. De ahí que la entrega ordenada debe cumplirse por cuanto quien inicialmente figuro como compradora en la escritura 4145 fue la señora demandante dentro proceso reivindicatorio ya que como se puede apreciar dentro del certificado de libertad y tradición del inmueble al que no hemos venido refiriendo así aparezca una relación de unos fideicomitentes adherentes con derechos porcentuados ninguno de ellos figura como propietario pues no figura su cedula de ciudadanía y la norma registral dice que quien es el propietario es quien aparece con su número de cedula de ciudadanía, lo cual puede verificado en el certificado de libertad y tradición que aporto el abogado del señor flores. De otro lado señora inspectora la comisión debe cumplirse y la entrega pues así fue tutela este derecho por el honorable tribunal superior de Villavicencio sala civil y de familia al recibir la tutela interpuesta por la misma. Vuelvo y repito los argumentos y las pruebas que el señor apoderado aporto a esta diligencia no debe ser de recibo para que la oposición salga avante, pues el señor flores le queda las instancias judiciales correspondientes para reclamar el derecho que posiblemente dice tener del apartamento objeto de la diligencia. Siendo las 11:33 horas se termina las intervenciones de los abogados antes mencionados, una vez escuchado la oposición presentada por el apoderado CELSO PRIETO se hace necesario mencionar predio a manifestar su aceptación o no que la presente diligencia de entrega de inmueble obedece a la continuación de diligencia que se realizó el 20 de Febrero del 2020 por medio de la cual este despacho procede hacer entrega parcial de los inmuebles objeto de la comisión 042 cuyas partes procesales son las mismas de la



Municipio de Villavicencio

presente; diligencia que toda vez que no fue posible a la entrada al apartamento por parte de sus ocupantes se trasladó al garaje No.95 zona 1 siendo este entregado a satisfacción al apoderado de la parte demandante en tal sentido se procedió a programar continuación de diligencia de entrega el 09 de Julio del 2021 siendo está suspendida con el fin de que el escrito de subcomisión fuera ampliado por parte del señor Alcalde de esta ciudad. Ahora bien el 01 de Julio de 2021 la suscrita Inspectora se le allega escrito suscrito por el Alcalde de Villavicencio que tiene como asunto cumplimiento orden judicial documento que taxativamente indica "en cumplimiento al fallo de tutela con radicado 50001221400020210012800 emanado por el tribunal superior del distrito judicial de Villavicencio, respecto a la comisión ordenada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, nuevamente me permito subcomisionarlo (a) con amplias facultades conforme lo estatuido en auto de fecha 10 de Septiembre de 2020 para adelantar la siguiente diligencia". En consecuencia trayendo a elución lo establecido por el artículo 309 numeral 2 que hace referencia a las oposiciones a la entrega si bien es cierto que la oposición la podrá realizar persona quien la sentencia no produzca efectos la misma indica que será la persona en cuyo poder se encuentra el bien y aleje hechos constitutivos de posesión y presenta pruebas siquiera sumaria que los demuestre, para tal caso los documentos y argumentos referidos por el abogado CELSO PRIETO hace alusión a un pleito judicial donde se pretende demostrar la propiedad mas no la posesión del inmueble objeto de la diligencia; siendo necesario para este despacho solicitar en este momento la presencia del guarda de seguridad responsable del ingreso de personas al Conjunto Torres de San Juan propiedad horizontal donde se encuentra el inmueble objeto de la comisión con el fin de que manifieste en esta diligencia las personas que habitan el mismo. Siendo las 11:50 horas el despacho procede a su llamado atreves del Rondero. Se hace presente el señor vigilante **DIEGO HERNAN CAICEDO GUTIERREZ** identificado con cedula de ciudadanía No.14.322.590 de Honda –Tolima quien manifiesta ser Portero de la portería 1, a quien este despacho inicialmente le pregunta cuanto lleva ejerciendo dicho cargo en esta propiedad horizontal, a lo que responde cinco (05) años, el despacho le solicita indique quienes habitan en este predio, a lo que manifiesta: el Ing. CESAR CEPEDA y la señora LILIANA FIGUROA quien es la esposa y sus dos (02) hijos. Siendo necesario de igual forma preguntarle si tiene conocimiento de que el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ habita en este predio, a lo cual contesta: no esta mañana se reportó fue el señor CELSO, por abajo y el compañero de la portería de abajo portería 2 me informo que venía para la Torre 2 105, quedando registro en el libro y en las cámaras, no siendo otro el motivo de su llamado se procede a solicitar su retiro; en consecuencia no existiendo prueba sumaria o hecho que demuestre el señor JORGE HUMBERTO FLOREZ habita en el inmueble objeto de Litis este despacho procede a **no aceptar la oposición presentada** por el apoderado



Municipio de Villavicencio

aquí presente el abogado **CELSO PRIETO**, indicando que lo mencionado por el deberá ser decidido por la justicia ordinaria y no por este despacho, así mismo se hace necesario para la suscrita mencionar que sobre las 08:10 de la mañana el anterior abogado en mención se presentó en las Instalaciones de la Inspección de Policía previa presentación, indicándome que iba presentar oposición ante la diligencia de entrega a la cual le respondí que no se iba aceptar oposición alguna por cuanto iba dar cumplimiento a un mandato judicial y orden emitida mediante acción constitucional anteriormente mencionada,; el abogado en mención me indico que de no ser aceptada la oposición deberá irse palabra textuales "contra mí", indicando que me lo dejaba a mi conciencia a mi proceder, por cuanto no iba permitir que pasara por alto el procedimiento y la constitución. Situación antes mencionada que plasmo en el entendido que se tornó como una advertencia y una manera de amedrentarme previa a la diligencia. Se le concede el uso de la palabra al abogado CELSO PRIETO quien en uso de la misma manifiesta: con el respecto que siempre me ha caracterizado hacia las decisiones judiciales anime que jamás ha sido mi estilo por la elegancia y uris que se debe tener así los funcionarios públicos y judiciales previo a interponer los recursos de ley debo advertir previo a ello lo siguiente es un hecho cierto que me traslade sobre las 08:15 al despacho de la Inspectora Séptima del Barrio la Esperanza me presente y una vez hecho lo anterior le informe que tenía poder amplio y suficiente del tercero propietario del apartamento objeto de esta diligencia y la razón no fue otra que el aviso que fijo la propia Inspectora de Policía en su parte pertinente se manifestó "... ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE DILIGENCIA QUE SE REALIZARA SIN ATENDER NINGUNA OPOSICION Y HACIENDO USO DE LA FUERZA PUBLICA SI FUERA NECESARIO...", en ese sentido fue mi irrespetuosa manifestación en aras de manifestar que efectivamente no se podía ir en contra de las normas legales y constitucionales, en virtud a hecho la respuesta de la doctora fue concreta palabras textuales "que la diligencia se hacía o se hacía", ante tales argumentos considero que muy respetuosamente le manifesté que mi cliente tenía derecho de propiedad sobre el apartamento en una cuota parte y que portal razón con respaldo en le numeral 2 del artículo 309 del C.G.P era perfectamente viable mi intervención manifestándole además que no se aceptaría nada y que había hecho las consultas pertinentes y efectivamente le dije que quedaba a su conciencia pero debe aclarar que jamás se hizo a título de advertencia ni a título personal y que mi actuación era pertinente en esta diligencia, dilucidado de lo anterior y buen el uso de la palabra respetuoso de la decisión que acaba de agotar la señora Inspectora proceda interponer los recursos de reposición y subsidiario de apelación del modo quien sigue: para la negativa el honorable despacho argumento que si bien suyo es viable oponerse por la persona a quien la sentencia no le produzca efectos también expuso que dicha persona se debe encontrar en el bien. En ese entendido en uso de la palabra para presentar la oposición



Municipio de Villavicencio.

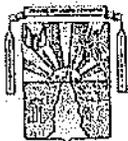
Proceso Desarrollo Urbano y Territorial
Subproceso Seguridad y Convivencia Ciudadana
COMISIONES JUDICIALES

manifesté que el señor FLOREZ ROJAS no solamente ostenta el derecho de propiedad del apartamento objeto de entrega como se demostró en el certificado de tradición que se aportó si no que para demostrar los actos de posesión es de público conocimiento que la jurisprudencia ordinaria ha decantado que los derechos de oposición no solo se demuestran con prueba documental que como prueba sumaria se puede que controvertir en juicio, es claro que en el documento de compromiso cuya data es el 18 de marzo de 2005 en su cláusula segunda y ya ejerciendo su derecho de propiedad como fideicomitente adherente celebros el citado documento entregando posesión en cabeza de los demandados; y tan cierto es lo anterior que para demostrar esos actos de posesión en el acta de depósito de la misma calenda más exactamente en su numeral 2 se expuso "que la posesión la he ejercido desde la fecha que fideicomitente me designo como propietario fideicomisario y demuestro la posesión celebrando depósito provisional y gratuito en cabeza de los señores cesar cepeda y Liliana Figueroa he resaltado lo anterior porque si bien se aportaron a la diligencia no se examinaron y en ese orden desconocer la tarifa legal de la prueba sería tanto como que esta fuese letra muerta. Ahora bien para efectos de negar igualmente la oposición de hizo llamado al señor Rondero del conjunto quien manifestó que quienes efectivamente ocupaban el apartamento eran cesar cepeda y Liliana Figueroa causa extrañeza del por que como lo dije anteriormente si Jorge Flórez habitaba en el apartamento situación completamente diferente a lo que es el derecho de posesión que ordena nuestro código civil y es que si lo anterior no tuvo eco desde el 2005 a la fecha ha ejercido posesión a través de los demandados y el señor Jorge Flórez ha estado en el apartamento ahora bien no sobra advertir de igual manera que contrario a lo afirmado por el distinguido colega de la parte actora mi oposición fue encaminada no a un proceso de pertenencia o a una pertenencia como equivocadamente se entendió, todo lo contrario la oposición radico puntualmente por partida doble la primera para demostrar hasta la saciedad el derecho de dominio en cabeza de mi representado y dos los actos constitutivos de posesión que me ampara el numeral segundo en su artículo 309 del código general del proceso que en su tenor literal prevé "...si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba si quiera sumaria que lo demuestre.." que fue lo que aconteció en mi intervención dado que demostré una y otra y lo expuse reiteradamente las allegue como pruebas sumarias por que pueden ser controvertidas en juicio. Ahora bien respetuoso de la posición adoptada en mi modesto sentir considero que esta es inminente y abiertamente contrario a derecho y veamos el por qué en primer lugar, la decisión adoptada va en contra vía de los derechos y postulados constitucionales como son entre otros el artículo 58 de nuestra carta magna que por la incidencia e injerencia que conlleva para la resulta de esta diligencia respetuosamente me permito transcribir: " se garantizan la PROPIEDAD PRIVADA Y LOS DEMAS DERECHOS ADQUIRIDOS



Municipio de Villavicencio

CON ARREGLO A LAS LEYES CIVILES LOS CUALES NO PUEDEN SER DESCONOCIDOS NI VULNERADOS POR LEYES POSTERIORES” como se puede observar es nuestra carta política quien ampara y protege el derecho de propiedad citado en el artículo 58. Aunado a lo anterior también la jurisprudencia pacifica que ha desarrollado la honorable corte suprema de justicia en su sala de casación civil es el sentir del legislador en cuanto a no sacrificar las normas procesales y tan cierto es lo anterior que un principio rector procesal es el artículo 13 ibídem del siguiente tenor: “las normas procesales son de orden público, por consiguiente, DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, y en ningún caso podrán ser DEROGADAS MODIFICADAS O SUSTITUIDAS POR LOS FUNCIONARIOS O PARTICULARES..” en ese orden de ideas solo me resta expresar que si se desconocen mis derechos fundamentales y de raigambre constitucional como es el tantas veces citado derechos de propiedad y posesión sería incurrir en vías de hecho situación que la dejare al análisis del honorable despacho. Finalmente y en el remoto evento que mi respetuosas suplicas no tengan eco servirán los mismos argumentos para sustentar el recurso de alzada ante el superior jerárquico. Lo anterior con apoyo en lo dispuesto por el numeral noveno del artículo 321 del CGP muchas gracias. Siendo las 12:45 ingresa una señora que aparentemente es LILIANA ASTRID FIGUEROA haciendo grabación y tomando fotografías desde su celular sin previa autorización, solicitándole el retiro del mismo por cuanto no ha sido autorizada. El abogado Francisco parrado morales abogado de la parte demandante dentro del proceso reivindicatorio solicita el uso de la palabra: muchas gracias, me refiero al numeral segundo del artículo 39 del CGP que dice: “ podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba si quiera sumaria que los demuestre” respecto de este tópico tenemos señora inspectora que el representante del señor Flórez alega que los actos posesorios que dice tener su cliente los está haciendo a través de los demandados en este proceso puesto que presenta un documento desde el año 2005 en donde le hace una supuesta cesión de estos derechos posesorios más sin embargo si se trata de cesión de los mismos quiere decir que el no tiene ya ninguna posesión pues cedió a través de ese documento la supuesta posesión que le dio fidultra cuando le firmo la escritura de venta del derecho y como ello es así por que la prueba esta arimada al expediente resulta que la sentencia de primera y segunda instancia lo tocan a él por ser un causahabiente de esa posesión ya que vuelto y repito la misma se ha venido alegando que la ejerce el señor Flórez a través de estas personas que ya fueron vencidas en juicio, de ahí que no se encajan los argumentos y las pruebas presentadas en la norma transcrita y le ruego y solicito a la señora inspectora mantener firme su decisión de no aceptar la oposición por que vuelvo y repito la posesión que alega de los señores que ocupan el inmueble objeto de la diligencia la están derivando



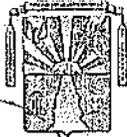
Municipio de Villavicencio

de el y por lo tanto la alegan en su propio beneficio pero ocurre señora inspectora que la sentencia lo cobija a él como poseedor. Una vez escuchado los argumentos presentados por el abogado Celso Prieto como oposición es necesario advertir que la presente diligencia como ya se hizo mención con anterioridad se enlaza como cumplimiento de una orden judicial de fallo de tutela número 2021-00128-00 emanado por el tribunal superior del distrito judicial de Villavicencio la cual el no cumplimiento de la comisión judicial incurriría en un desacato a dicha orden y en omisión de mis funciones como funcionaria pública. Sin embargo revisada el escrito de subcomisión con número 1030-19.18/2767 del 01 de julio de 2021 indica que de presentarse oposiciones a la diligencia deberá procederse conforme lo establecido con el numeral 7 del artículo 309 el cual indica taxativamente si la diligencia se practicó por comisionado y la oposición se refiere a todos los bienes objeto de ella se remitirá inmediatamente el despacho al comitente, más aun cuando la comisión se ejecuta de acuerdo con las normas especiales sobre la materia teniendo en cuenta la ley 2030 del 2020 en consecuencia y no teniendo la suscrita facultades jurisdiccionales para determinar si los hechos expuestos en la oposición prestan mérito para ser negada o aceptada y en el marco del debido proceso que me debo de acoger el aras de no estar implícita en una extra limitación de funciones se recibe la oposición presentada por el abogado y se ordena devolver el despacho comisario número 066 del juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio para que sea este quien resuelva la oposición y procede según corresponda, acto seguido se le concede el uso de la palabra a el delegado de la personería municipal con el fin de que manifieste si tiene algo que indicar, un respetuoso saludos para usted señora inspectora así como para las demás partes, como representante del ministerio público y garante del debido cumplimiento del ordenamiento jurídico así como de los derechos fundamentales que le asiste a cada una de las partes considera este delegado que la decisión adoptada por la señora inspectora séptima se ajusta plenamente a derecho pues de esta manera se da a cabal cumplimiento a los presupuestos establecidos en el CGP con el fin de garantizar los derechos fundamentales de cada una de las partes y que sea el juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio quien tome las decisiones pertinentes en virtud de garantizar los derechos de las partes, se le concede el uso de la palabra a la defensora de familia quien manifiesta, en mi condición de defensora de familia teniendo en cuenta que al inicio de la diligencia se realiza registro por parte del personal de policía de infancia y adolescencia en acompañamiento del apoderado el Dr. Celso Prieto se constató que en las instalaciones no hay presencia de menores de edad que requieran del acompañamiento ante la inobservancia, amenaza o vulneración de sus derechos, sin embargo se acompaña hasta ese punto la diligencia pues era importante conocer la decisión de la inspectora de policía frente a las oposiciones realizadas ya que en caso de haberse realizado el procedimiento de entrega se podrían presentar la



Municipio de Villavicencio

presencia de algún menor de edad en dicha diligencia. Siendo la 13:12 horas se retira la funcionaria del instituto colombiano de bienestar familiar y los dos funcionarios de policía de infancia y adolescencia. Acto seguido el despacho deja constancia que se hizo presente nuevamente el abogado de la parte demandada doctor Cepeda en aras de manifestar hechos concernientes a la posesión por parte de los demandados, situación que se le indica que deberá ser presentada directamente en el juzgado y no en esta instancia apoderado que indica que efectivamente no se presentó en la diligencia para presentar oposición si no para hacer mención de dicha situación, el cual se retira tranquila y voluntariamente del lugar en donde nos encontramos. Acto seguido solicita el uso de la **palabra Diana Del Pilar Martínez Bacca la presente** diligencia era para hacer efectiva un fallo de tutela que fue emanada del tribunal el doctor Alberto romero en el cual los demandados eran cesar cepeda y la Sra. Astrid Liliana Figueroa y la oposición que se hace es relacionada con el señor Humberto Flórez que como declaro el vigilante no ha estado en este apartamento en mención ni como poseedor ni tampoco tiene evidencias en escritura ni la posesión que él dice tener no estoy de acuerdo con que esta diligencia no se realice y no se cumpla el fallo de tutela por los argumentos dados sin ninguna base legal comprobada cuando ha habido un debido proceso que este es el resultado para hacer efectivo los fallos que han sido proferidos por el juzgado y el tribunal la tutela era clara en solicitar ya el cumplimiento y desalojo que aquí habitan que era el señor cesar cepeda y la señora Astrid y la oposición presentada no tiene los suficientes argumentos ni fundamentos legales para esta decisión creo en la justicia y que me van hacer valer mis derechos como ciudadana de común y sé que habrán otras instancias que van a permitir a bien que se haga justicia en la entrega del apartamento hacia Diana Martínez. Acto seguido respecto a lo último mencionado y como bien se indicó en mi respuesta a la oposición presentada con anterioridad en aras de garantizar el debido proceso como derecho fundamental y en el que además la realización de la diligencia de entrega se estableció en el escrito de subcomision el cual al indicar que no se cumplen funciones jurisdiccionales al presentarse la oposición deberá ser devuelta al comitente lo cual una vez el juzgado de conocimiento resuelva dicha oposición y de ser nuevamente subcomisionada la suscrita en aras de evitar presuntas dilataciones en la entrega se solicita muy respetuosamente se indique taxativamente la no aceptación de futuras oposiciones en la entrega inmediata del predio objeto de la Litis de conformidad con las normas existentes. No siendo más el motivo de la presente diligencia SE SUSPENDE ordenándose la devolución del despacho comisorio 066 al juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio. Siendo las 13:32 horas se firma por las que en ellas intervinieron.



Municipio de Villavicencio

[Signature]
CAROL VIVIANA CHISCO ROJAS
Inspectora de Policía No.7

[Signature]
CLARETH MARIA MIRANDA HERNANDEZ
Auxl. Administrativo

[Signature]
MARIA CAMILA PEREZ GONZALEZ
Auxiliar Judicial Ad-Honorem

[Signature]
FRANCISCO PARRADO MORALES
Abogado Parte Demandante

[Signature]
DIANA DEL PILAR MARTINEZ VACA
Demandante

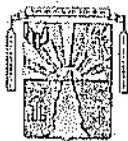
[Signature]
JOHN ALEXANDER NOCOBE CRISTIANO
Personera Delegada

[Signature]
LUIS CARLOS BALLESTEROS GONZALEZ
Patrullero

[Signature]
JESUS DAVID NIEVES CASTRO
Patrullero

[Signature]
ALEJANDRO HERNANDEZ
Patrullero

[Signature]
OSCAR MARTINEZ



Municipio de Villavicencio

Proceso Desarrollo Urbano y Territorial
Subproceso Seguridad y Convivencia Ciudadana
COMISIONES JUDICIALES

Patrullero

Mauricio Correa Bohorquez
MAURICIO CORREA BOHORQUEZ

Patrullero

Franklin Rico Cordero
FRANKLIN RICO CORDERO

Patrullero

Cesar Hernandez

CESAR HERNANDEZ

Funcionario de las TIC/Periodista

Andres Ladinio Gomez

ANDRES LADINIO GOMEZ

Funcionario de las TIC/Camarógrafo

Celso Dario Prieto Lopez
CELSO DARIO PRIETO LOPEZ

Abogado opositor

martinmartinez1996@gmail.com 17

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO

SALA CIVIL FAMILIA

Aprobado mediante acta No. 114 de la fecha.

Magistrado Ponente: **Dr. ALBERTO ROMERO ROMERO**

Villavicencio, primero (1) de noviembre de dos mil dieciséis (2016)

Procede la Sala de Decisión Civil Familia a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia calendada del 22 de septiembre de 2011, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, en el asunto de epígrafe.

I. ANTECEDENTES

I.1. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, conoció en primera instancia el proceso ordinario de acción de dominio o reivindicatorio, instaurado por la sociedad ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN y la señora DIANA DEL PILAR MARTÍNEZ VACA, actuando por conducto de apoderado judicial debidamente constituido para la causa, contra CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA y ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMÚDEZ, a fin que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a la sociedad citada en un porcentaje del 83.3228505% y la referida demandante en un porcentaje del 16.6771495 %, el inmueble apartamento 101 del interior de la torre 3 y el inmueble garaje No. 95 zona 1 del Condominio Torres de San Juan Propiedad Horizontal, ubicado en el lote Guayuriba 1, sobre la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, hoy Carrera 50 No. 11 – 60 de Villavicencio; como consecuencia de las anteriores

Proceso: Ordinario (Reivindicatorio)
Rad: 2006-00203-00
Demandante: FIDULTRA en Liquidación
Demandado: CESAR CEPEDA

declaraciones se ordene a los demandados a restituir a los demandantes los inmuebles anteriormente descritos, junto con sus mejoras y construcciones allí existentes; e igualmente se les condene a pagar a los demandantes el valor de los frutos civiles y naturales que pudieren haber generado los referidos inmuebles, los percibidos y los que con mediana inteligencia hubieran podido producir, por ser los demandados poseedores de mala fe.

I.1.1. Así mismo, que se declare que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias del artículo 965 del Código Civil, por ser los demandados poseedores de mala fe.

I.1.2. En igual sentido, se debe ordenar que la restitución de los inmuebles debe comprender las cosas que forman parte de los mismos o que se reputen como inmuebles; la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre los inmuebles objeto de reivindicación; la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los referidos predios y se condene en costas y gastos a los demandados.

I.2. La demanda se fundamentó en los siguientes hechos, que se resumen así:

I.2.1. La sociedad Torres de San Juan S.A. construyó los inmuebles ubicados en el Conjunto Multifamiliares que lleva el mismo nombre, cuya dirección es Carrera 50 No. 11 – 60, del cual forman parte el apartamento 101 de la torres 3 y el garaje 95.

I.2.2. Agregaron que mediante acuerdo expedidos por la Caja de Vivienda Popular de Villavicencio, se autorizó la constitución de una sociedad de economía mixta a fin de desarrollar el programa de vivienda, para tal efecto se creó la sociedad Torres de San Juan S.A., quien construyó las torres 1, 2, y 3 en el lote denominado Guayuriba, y debido a problemas económicos, entregó en fideicomiso los inmuebles construidos a Fiduciaria Fidultra S.A. hoy ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN, quien procedió a constituir el reglamento de propiedad horizontal.

I.2.3. Igualmente manifestaron que la sociedad ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN transfirió a título de

restitución a favor de la señora DIANA DEL PILAR MARTÍNEZ VACA el del 16.6771495% del derecho de dominio y posesión sobre los citados inmuebles, los cuales se encuentran plenamente identificados y alinderados en la documentación anexa.

I.2.4. Reseñaron que no han enajenado y ni prometido en venta dichos bienes, encontrándose vigente el registro de su título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

I.2.6. Arguyeron que se encuentran privados de la posesión material de los inmuebles objeto de esta acción de dominio, y en la actualidad la misma la tiene el demandado CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA desde inicios del mes de abril de 2001, quien la adquirió mediante violencia y en aprovechamiento de que el predio se encontraba deshabitado, por lo que aquel es un poseedor de mala fe, lo que conlleva a que no tenga derecho para ganar el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

I.3. La demanda fue admitida mediante auto calendarado el 4 de septiembre de 2006¹, en el que se dispuso el trámite pertinente, el traslado correspondiente al demandado CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA, y su notificación.

I.3.1. Luego se presentó reforma a la demanda por parte de los demandantes, para incluir como demandada a ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMÚDEZ, la cual se admitió por proveído del 20 de febrero de 2007², donde se dispuso el traslado correspondiente y la notificación a los demandados.

I.4. Una vez notificados cada uno de los demandados, individualmente contestaron la demanda manifestándose sobre los hechos del libelo³ y formularon las siguientes excepciones: CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA, FALTA DE TITULARIDAD DEL DOMINIO DEL DEMANDANTE; INEXACTITUD EN LA ALINDERACIÓN DE LOS BIENES A REIVINDICAR CON RESPECTO A LOS BIENES POSEÍDOS; PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O

¹ Folio 40

² Folio 75

³ Folios 62 y ss, y Folios 87 y ss.

USUCAPIÓN; AUSENCIA DE DOMINIO EN EL DEMANDANTE y RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE RETENCIÓN, y en lo que atañe ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMÚDEZ, se propusieron los tres primeros medios expeditivos ya enunciados.

I.5. Luego de trascurrido el trámite correspondiente, el a-quo puso fin a la instancia, mediante el fallo proferido el 22 de septiembre de 2011⁴, en el cual acogió las pretensiones de la demanda, determinando la titularidad de los demandantes conforme a sus porcentajes respectivos sobre los inmuebles objeto de la acción; condenó a los demandados a restituir los bienes junto con sus mejoras y construcciones, previo el pago de las mismas por parte de los demandantes; y declaró que los demandados por concepto de frutos civiles debían pagar la suma de \$700.000 mensualmente, desde la fecha del pago de las mejoras hasta cuando se restituyan los inmuebles.

I.6. Inconforme con la sentencia de primera instancia el apoderado judicial de los demandados, interpuso recurso de apelación que ahora ocupa la atención de la Sala⁵, fundamento la alzada en que el señor Juez *a quo*, acertó en cuanto a la posesión ejercida por los demandados desde el 1 de abril de 2001, pero desconoció los justos títulos, aportados para tal fin por los señores Hernando Betancur Riveros y Jorge Humberto Flórez, que además no tuvo en cuenta que el inmueble, es una vivienda de interés social y por tanto se debe aplicar es la Ley 9ª de 1989.

I.6.1. Reseñaron que las actas de compromiso allegadas para demostrar el justo título, son legales y forman un cuasi contrato de comunidad con Diana del Pilar Martínez Vaca, tal como reza en las cláusulas 3ª y 6ª de la Escritura 4145 del 27 de diciembre de 2001.

I.6.2. Agregaron que con la referida escritura se demuestra que la sociedad demandante, perdió su capacidad jurídica para desarrollar el contrato de fiducia, por estar disuelta y en estado de liquidación, tal como lo dispone el numeral 7º del artículo 1240 del Código Civil; además conforme a la cláusula

⁴ Folios 152 y ss.
⁵ Folios 167 y ss.

21ª de la Escritura 221 del 18 de septiembre de 1997, mediante la cual se constituyó el contrato de fiducia, se acordó, que las diferencias surgidas en desarrollo del dicho contrato serian dirimidas por un Tribunal de Arbitramento.

I.6.3. Así mismo aludieron que las irregularidades frente a los linderos del inmueble no fueron subsanadas, y solo figura como referencia el dictamen pericial rendido, pero este no establece su fuente o los documentos que tuvo en cuenta el perito, siendo por demás posterior a la fecha de la controversia.

I.6.4. Finalmente refirieron, que si bien las mejoras fueron reconocidas, también lo es que se realizaron en abril de 2001, y equivalen al 50% del valor de apartamento, pues éste se encontraba en obra gris, y el perito taso el valor del inmueble en \$130.000.000.00 M/cte.

II. CONSIDERACIONES

II.1. De inicio ha de observarse, que los presupuestos procesales necesarios para la existencia de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno, pues la litis se desarrolló entre personas con capacidad para ser parte y capacidad procesal, la demanda se presentó en debida forma y ante funcionario con competencia para dirimirlo.

II.2. De otro lado, el art. 946 del C.C., establece que la acción reivindicatoria: *"es 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."*, a partir de lo cual, se concibe tal acción como una de las denominadas acciones in rem en el derecho civil, y que se denominaba originalmente actio reivindicatio, por medio de la cual, el titular del derecho de dominio despojado de la posesión sobre el bien, se encuentra facultado para exigir la restitución del mismo por parte de quien materialmente lo detenta ostentando la calidad de dueño, sin serlo y realizando actos con tal ánimo.

II.2.1. A partir de ello, la jurisprudencia y la doctrina han establecido, que existen cuatro presupuestos necesarios para que la acción reivindicatoria prospere, cuales son:

a. Que la cosa que se pretende sea reivindicada, sea singular o una cuota determinada de una cosa singular.

b. Que el derecho de dominio se encuentre en cabeza del demandante.

c. Que la posesión material se encuentre en cabeza del demandado.

d. Que exista identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la que se encuentra siendo poseída.

II.2.2. Tales requisitos, deben ser plenamente acreditados, pues en caso contrario las pretensiones de la demanda no podrían tener acogida.

II.2.3. En el presente asunto, pretenden los demandantes se declare que el dominio pleno sobre los inmuebles apartamento 101 del interior o torre 3 y Garaje 95 del Condominio Torres de San Juan Propiedad Horizontal, ubicados en el lote Guayuriba 1, sobre la vía que de Villavicencio conduce a Acacias, hoy Carrera 50 No. 11 – 60 de Villavicencio se encuentra en su cabeza (conforme a los porcentajes de titularidad que tiene cada uno), por lo cual, los aquí demandados deben restituir en su totalidad los inmuebles, teniendo en cuenta que ejercen posesión sobre el mismo.

II.2.4. Debido a ello, se procederá entonces a examinar si dentro de la presente acción, se cumplen los presupuestos que vienen de citarse.

II.2.5. En cuanto al primero de ellos, consistente en que la cosa sobre la que se pretende la reivindicación sea singular o una cuota determinada de una cosa singular. En este caso, la cosa a reivindicar, corresponde a dos bienes inmuebles, los cuales se encuentran alinderados y cuyas matrículas inmobiliarias 230-97792 y 230-97545, los identifican plenamente como bienes de naturaleza singular, cumpliéndose así, el primero de los presupuestos.

II.2.6. En cuanto al segundo de los requisitos, como se sabe, el demandante está obligado a demostrar su condición de propietario del bien poseído por su

demandado, toda vez que éste, aunque poseedor, es reputado dueño por la ley mientras otra persona no justifique serlo (inc. 2º, art. 762 C.C.), presunción que se explica: *"porque el dominio no es un simple título desnudo sino que comprende también el derecho a poseer"*, de suerte que la posesión da pie para pensar que quien la ejerce es el verdadero propietario, pues, al fin y al cabo, ejecuta actos a que sólo da derecho el dominio (corpus) y, en adición, funge como titular de éste (animus), por lo que resulta válido afirmar que, *"donde quiera que se vea un poseedor hay que arrancar, por imperativo legal, de la premisa de que es el titular de la cosa que posee"*.

II.2.7. En el presente asunto, los demandantes aportaron como prueba de dominio, certificados de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria números 230-97792 y 230-97545, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta)⁶, que corresponden a los inmuebles a reivindicar, según los cuales, el mismo fue adquirido, por los demandantes respectivamente mediante escrituras públicas Nos. 221 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaria 4ª y 4145 del 27 de diciembre de 2001 de la Notaria 3ª, ambas de Círculo Villavicencio.

II.2.8. A partir de lo cual, puede afirmarse, que los demandantes acreditaron ser los titulares del derecho de dominio respecto de los bienes inmuebles, habiendo adquirido por lo tanto, la plena propiedad sobre los mismos, al no existir prueba de limitación alguna al derecho de dominio sobre el bien, entendiéndose de esta forma cumplido el segundo presupuesto.

II.2.9. En cuanto, al tercer requisito, debe decirse que, sobre la calidad de poseedores respecto del inmueble, existen suficientes elementos de juicio que dan cuenta de ello, pues señala el extremo activo en los hechos de la demanda y en la reforma a la misma, que los demandados, son los actuales poseedores materiales de los inmuebles objeto del litigio, situación que se encuentra demostrada con las contestaciones de la demanda, ya que al referirse a los hechos del libelo los demandados, especialmente al referirse al treceavo de los elementos fácticos, manifestaron con fuerza de confesión (Artículo 194 del C. de P.C.), que era cierto que tenían la calidad de

⁶ Folio 3 y 4 de cuaderno 1º.

poseedores de dichos predios, y que han ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida dicho derecho⁷, e igualmente reconocieron ambos demandados al referirse al punto catorceavo del libelo, que la posesión se viene ejerciendo por ellos conjuntamente⁸.

II.2.10. Sobre el particular la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, se ha manifestado:

*"confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito", salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto."*⁹

II.2.11. De otro lado, se tiene que en la parte final de la cláusula primera del documento denominado acta de compromiso¹⁰, documento que se ajusta a los presupuestos del artículo 252 del C. de P.C., el cual realmente constituye una compraventa de derechos posesorios, en la que se alude expresamente que desde hace un año a la celebración de dicho negocio del 6 de mayo de 2004, se ha venido ejerciendo posesión por parte de la demandada ASTRID LILIANA FIGUEROA BERMÚDEZ, es decir, desde 6 de mayo de 2003, y en virtud de lo establecido en el párrafo precedente se puede inferir que igualmente el señor CESAR AUGUSTO CEPEDA ALZA, entró en posesión en esa fecha.

II.2.12. Con lo anterior, se desvirtúa las afirmaciones dadas por los demandados en la contestación de la demanda¹¹ y al absolver los interrogatorios de parte realizados el día 12 de agosto de 2008¹², en los cuales manifestaron que expresamente desde el mes de abril de 2001, entraron en posesión.

⁷ Folios 63 y 88 del cuaderno 1°.

⁸ Folios 63 y 88 del cuaderno 1°.

⁹ Sentencia del doce (12) de diciembre de dos mil uno (2001), Expediente No. C-5328, M.P. Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ.

¹⁰ Folios 58 a 61 del cuaderno 1°.

¹¹ Folio 89 del cuaderno 1°.

¹² Folios 114 a 116 y 117 a 119 del cuaderno 1°.

II.2.13. De lo anterior se colige, que en efecto la posesión material del inmueble se encuentra en cabeza de los demandados, sin que ello implique que el inmueble haya sido adquirido por posesión, razón por la cual se entiende que el tercer requisito.

II.2.14. Finalmente, resta examinar si se cumple con el cuarto requisito, consistente en la identidad de la cosa que se pretende sea reivindicada y frente a la cual el demandado tiene la posesión material, a lo cual, basta con establecer que de acuerdo a los documentos aportados al proceso y el dictamen pericial realizado, los bienes inmuebles que se pretenden restituir a los demandantes, son los mismos que ha poseído materialmente por el extremo pasivo, por lo cual, este presupuesto también se encuentra cumplido y en efecto las excepciones de mérito están llamadas a fracasar, tal y como en forma certera lo dedujo a-quo.

II.3. Se sigue, entonces, al análisis de la alzada, la cual se centró en los siguientes puntos: Determinar si se allegaron unos justos títulos por parte de los demandados a efectos de declarar la prescripción solicitada; Establecer si los bienes objeto de la acción de que se trata son de intereses social conforme a la Ley 9ª de 1989; Esclarecer si la entidad demandante ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN perdió su capacidad jurídica para comparecer a éste proceso, en virtud de la entrada en liquidación de aquella; analizar si las irregularidades presentadas frente a los linderos fueron subsanadas; e Indagar si se presentaron anomalías en la tasación de las mejoras reconocidas en razón del dictamen pericial practicado.

II.4. En cuanto al primer problema jurídico corresponde decir, que los documentos allegados por los demandados denominados "ACTA DE COMPROMISO" que se aducen por aquellos como justo título¹³, no congregan las características de un documento de tal naturaleza, pues como bien lo advirtió el señor juez *a quo*, se trata de negocios jurídicos que trasladan la posesión. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que: "*...por justo título, se entiende la causa que conforme a derecho permite*

¹³ Folios 57 a 61 del cuaderno 1º.

*integrar la adquisición del dominio de manera originaria o derivada. Así es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que cuando tiene categoría de extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título.*¹⁴

II.4.1. Por justo título se entiende aquel que genera obligaciones y por medio del cual se adquiere el derecho real de manera directa, el cual, al tenor del art. 765 del C.C., puede ser constitutivo (la ocupación, la accesión, la prescripción) o traslativo de dominio (la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc.).

II.4.2. Empero, se tiene que *"...cuando un título no cumpla con las formalidades legales no será justo título; y con igual suerte correrá el título que se aduzca, como traslativo de dominio, y no posea la virtualidad de transferir la propiedad."*¹⁵

II.4.3. En el caso en concreto, se tiene que los demandados, adquirieron, a través de las actas de compromiso celebradas con Jorge Humberto Flórez Rojas y Hernando Betancourt Riveros, el uso y goce de la cosa, mas no la disposición de la misma, por tanto, no se les puede asignar la calidad de justo título, ni constitutivo, ni traslativo de dominio, pues no hay evidencia alguna de la cual se desprenda que los demandados tuvieron la conciencia de haber adquirido por medios legítimos, el dominio de los citados bienes, pues en las diligencias de interrogatorio de parte absuelta por los demandados el día 12 de agosto de 2008¹⁶, admitieron que ingresaron a los citados bienes en razón de los citados documentos, más no en razón de un contrato de compraventa formal, contenido en una escritura pública. Por lo tanto no le asiste razón a los apelantes sobre éste punto.

II.4.4. En tal sentido, corresponde señalar que en éste caso prevalece el derecho de propiedad adquirido por los demandantes sociedad ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN y la señora DIANA DEL PILAR MARTÍNEZ VACA, a través de las Escrituras Públicas

¹⁴ Cas. Civ. Sent. 27 de febrero de 1962, XCVIII, p. 52. Mag. Pon. José Hernández Arbeláez.

¹⁵ T.S.B. Sala Civ. Sent. 15 de octubre de 2010. Exp. 2008-00236-01.

¹⁶ Folios 114 a 119 del cuaderno 1º.

Nos. 221 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaria 4ª y 4145 del 27 de diciembre de 2001 de la Notaria 3ª, ambas de Círculo Villavicencio (Meta), sobre el derecho de posesión contenido en las actas de compromiso celebradas entre los accionados y los señores Jorge Humberto Flórez Rojas y Hernando Betancourt Riveros, suscritas los días 6 de mayo de 2004 y 18 de marzo de 2005, como quiera que los documentos públicos primeramente citados son anteriores a los privados referidos, por lo que existe un mejor derecho respecto a los primeros.

II.4.5. Sobre el particular la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, estableció:

"Desde 1943 la Corte ha venido sosteniendo que en este tipo de procesos de lo que se trata es "de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cual de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad". (Sent. del 24 de marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247, el destacado no es original). Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: "Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la prueba diabólica para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, Lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio..." (G.J. LXXXVIII, pág. 65, destaca la Sala) En 1970 sobre el mismo tema se dijo: "En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor... Quien alega ser dueño, como en el caso sub lite, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que

se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era verus dominus del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva" (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119). (Magistrado Ponente Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, sentencia del diecinueve (19) de septiembre de dos mil (2000) Expediente No. 5405).

II.4. 6. Bajo tal marco jurisprudencial, es más que evidente que las actas de compromiso celebradas citadas en precedencia, no tienen ninguna incidencia sobre el derecho de dominio de la sociedad ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN y la señora DIANA DEL PILAR MARTÍNEZ VACA, sobre los predios base de la acción.

II.5. En cuanto al segundo problema jurídico, es decir, lo controversia planteada respecto a la naturaleza de los bienes objeto de ésta acción, pues según manifestación de los demandados, los inmuebles son vivienda de interés social, y por tanto se debe aplicar el término prescriptivo previsto en la Ley 9ª de 1989, debe decirse desde ya, que nada se dijo al respecto, pues cuando se contestó la demanda y se formuló la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, simplemente solicitó la aplicación de cinco años, sin entrar en mayores consideraciones, fue tan así, que no aportó prueba alguna que verificara tal afirmación.

II.5.1. Por tanto, no puede pretender el apelante mediante el recurso de alzada exponer situaciones fácticas y/o jurídicas que no fueron objeto de debate en la primera instancia, por lo que es más que evidente que se encuentra llamada al fracaso dicha alegación e inconformidad.

II.6. En lo que atañe al tercero problema jurídico corresponde aludir, que la pérdida de la capacidad jurídica de la sociedad demandante, no fue probada, en la medida en que simplemente el extremo pasivo hizo unas manifestaciones alusivas al estado de liquidación de ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A. EN LIQUIDACIÓN, pero si bien ello es evidente, tal y como lo deja ver el certificado de existencia y representación

allegado junto con la demanda¹⁷, también lo es, que son situaciones exógenas, que no afectan la calidad que asume la parte demandante en éste asunto, pues la imposibilidad de que Fidultra S.A., pueda realizar o no negocios fiduciarios, en nada afectan su condición de titular de dominio inscrito, lo cual se encuentra acreditado como se dijo en precedencia con los certificados de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria números 230-97792 y 230-97545¹⁸, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), y la Escritura Pública No. 221 del 18 de septiembre de 1997, otorgada en la Notaría 4ª del Círculo de Villavicencio¹⁹, lo que la faculta sin duda, para iniciar el presente proceso reivindicatorio.

II.6.1. Así mismo, se hace pertinente aclarar que el hecho que una sociedad se encuentre en estado de liquidación en el momento de formular la demanda, no implica que aquella pierda la capacidad para ser parte, lo cual solo se produce cuando quede en firme la liquidación, por lo que aquella conserva toda su personalidad y capacidad procesal.

II.6.2. Igualmente, es necesario ponerle de presente al recurrente que el hecho que se haya configurado la liquidación de la sociedad demandante el día 3 de marzo de 2008, hecho que fue inscrita el 29 de diciembre de 2010, es decir, durante el trasegar del proceso, lo cual se puso de presente con posterioridad al proferimiento de la sentencia de instancia, tal y como lo deja ver el certificado de existente y representación allegado por la parte apelante junto con el recurso de apelación²⁰, no incide en nada respecto al cumplimiento del fallo, en la medida en que los obligados a responder en cuanto a las órdenes dadas en éste caso son los causahabientes de ULTRASERVICIOS FIDUCIARIOS S.A. – FIDULTRA S.A., ósea los sucesores procesales.

II.7. Respecto al cuarto problema jurídico atinente a las irregularidades frente a los linderos de los inmuebles, corresponde aludir que las mismas no se presentaron, en la medida en que conforme al inciso 1º del artículo 76 del C. de P.C.: *"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán*

¹⁷ Folio 5 del cuaderno 1º.

¹⁸ folios 3 y 4 del cuaderno 1º

¹⁹ Copia militante autentica militante a folio 17 a 24 del cuaderno 1º.

²⁰ Folios 170 del cuaderno 1º.

por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá la transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda." (negrilla por fuera del texto), lo que implica que no era necesario que se transcribieran los linderos de los predios objeto de ésta acción, como lo pretende la parte apelante, más aun teniendo en cuenta que en el material probatorio recaudado en el proceso, estos es los certificados de libertad y tradición²¹ y las Escrituras Públicas Nos. 221 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaria 4ª y 4145 del 27 de diciembre de 2007 de la Notaria 3ª, ambas del Círculo Villavicencio (Meta), se plasman detalladamente los linderos en su totalidad, por lo que no son de recibo los argumentos esgrimidos por los apelantes.

II.8. Finalmente, en cuanto al último problema jurídico, esto es, el asunto de las mejoras reconocidas, se observa que éstas fueron tasadas, teniendo en cuenta el dictamen obrante en el proceso, donde fueron fijadas en la suma de \$18.000.000.00, experticia esta que no fue objeto de reproche alguno, es decir, las partes estuvieron de acuerdo con lo allí plasmado.

II.8.1. Obsérvese que desde ningún punto de vista es factible, pretender que se incrementen unas mejoras en el equivalente al 50% de un bien, bajo el sólo argumento de que el inmueble se encontraba en obra gris; pues para ello, se requiere la aportación de pruebas conducentes, que verifiquen las alegaciones que hace el apelante, situación que tampoco ocurrió en éste caso.

II.9. La Sala se abstendrá de emitir decisión sobre aspectos distintos a los analizados en precedencia, como quiera que esta corporación carece de competencia, ya que el recurrente no alego fundamentos diferentes, a los analizados en precedencia para resolver el recurso de apelación que se desata.

II.10. En este orden de ideas, la sala concluye que las pretensiones de la demanda debían ser despachadas en forma favorable para los intereses de

²¹ folios 3 y 4 del cuaderno 1º

las demandantes, tal y como lo expreso el a-quo por tanto se impone la confirmación de la sentencia impugnada.

Por mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Sala Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR, la sentencia calendada del 22 de septiembre de 2011, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. CONDENAR, en costas causadas en esta instancia al extremo demandado-apelante, las cuales serán liquidadas por el *a-quo* conforme lo dispone el artículo 366 del C. G. del P.

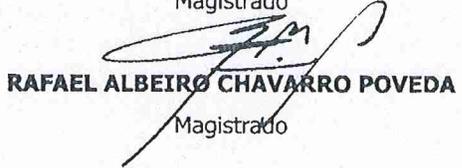
TERCERO. INCLÚYASE en la liquidación de costas causadas en esta instancia la suma de \$1.500.000 M/Cte., como agencias en derecho.

CUARTO. Cumplido lo anterior, devuélvase el expediente al Juzgado de origen. Oficiese.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado


OCTAVIO AUGUSTO FEJEIRO DUQUE
Magistrado


RAFAEL ALBEIRO CHAVARRO POVEDA
Magistrado

Expediente No. 500013153003 2006 00203 03
Proceso: Revindicatorio
Demandantes: Diana Martínez y otro
Demandada: César Cepeda y otra
Decisión: Confirma auto. Condena en costas.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO

SALA 5ª DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

Magistrado Ponente: **ALBERTO ROMERO ROMERO.**

Aprobado en Sala de Decisión del 03 de noviembre de 2022. Acta No. 125

Villavicencio, cuatro (04) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala 5ª de Decisión Civil, Familia, Laboral de este Tribunal a decidir la apelación interpuesta por el ciudadano Jorge Humberto Flórez Rojas contra el auto de catorce (14) de enero del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, que rechazó de plano la oposición promovida por él contra la diligencia de entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230 – 97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

1. ANTECEDENTES

1.1. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad profirió sentencia, calendada 22 de septiembre del 2011, al interior de este juicio, por la cual accedió a las pretensiones que Diana del Pilar Martínez Vaca y Ultra Servicios Fiduciarios S.A. (Fidultra S.A.) formularon en contra de César Cepeda y Astrid Figueroa, y en consecuencia declaró que los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 230 – 97792 (apartamento 103, torre 3, Condominio Multifamiliar Torres de San Juan) y 230 – 97545 (garaje 95, zona 1, Condominio Multifamiliar Torres de San Juan) de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Villavicencio eran de propiedad de los primeros, a la vez que condenó a los segundos a restituir dichos bienes en favor de aquellos, entre otras órdenes. Tal decisión fue confirmada por este Tribunal mediante sentencia de noviembre 1 del 2016.

1.2. Los demandantes solicitaron la entrega de los bienes objeto de las pretensiones, a lo cual se accedió por auto de marzo 8 del 2017, pero ante su falta de diligenciamiento fue devuelto, por lo que los actores petitionaron su expedición nuevamente, lo cual fue atendido mediante proveído de febrero 27 del 2018, por el cual se comisionó al Alcalde de Villavicencio, librándose el comisorio No. 042 de abril 23 de 2018, quien, a la vez, sub-comisionó a la Inspectora 7ª de Policía de la ciudad, que llevó a cabo diligencia el día 20 de febrero del 2020, por la cual se hizo entrega del garaje No. 95 de la zona 1, pero no del apartamento 103 (identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio) por cuanto no se pudo acceder al mismo, motivo por el que se dispuso devolver las diligencias al despacho de primera instancia.

1.3. Después, por solicitud de la parte demandante, la señora juez a quo, por auto de septiembre 10 del 2020, libró el despacho comisorio No. 66 de septiembre 23 del 2020, dirigido al Alcalde de esta ciudad, que –a su vez– sub-comisionó a la Inspectora 7ª de Policía, la cual adelantó diligencia de entrega del inmueble el día 9 de julio del 2021.

1.3.1. A la anterior diligencia compareció el ciudadano Jorge Humberto Flórez Rojas, que allegó, entre otros documentos, copia de la Escritura Pública No. 4.145 de diciembre 27 de 2001, de la Notaría Tercera de Villavicencio, por la cual Fidultra S.A. dijo restituir la propiedad fiduciaria de que era titular a éste en un 21,2060212%, y otros 5 ciudadanos (incluyéndose a la demandante Diana Martínez en un 16,6771498%); a la vez que dijo oponerse a la entrega del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 230 – 97792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, para lo cual dijo estar habilitado, por cuanto obraba como sucesor procesal y no como demandado, aunado a que era poseedor del apartamento, calidad que dijo comprobar con el documento titulado «compromiso», suscrito con Astrid Liliana Figueredo Bermúdez, y el acta de depósito provisional y gratuito que acordó con César Cepeda y aquella.

1.3.2. La inspectora 7ª de Policía de esta ciudad, en principio, dispuso no aceptar la oposición, por no encontrar acreditada la posesión alegada por Flórez Rojas, decisión que

fue recurrida mediante reposición, y en subsidio apelación, por el opositor, pero, luego dispuso enviar la comisión en el estado en que se encontraba al comitente, comoquiera que era éste a quien correspondía resolver.

1.4. El juzgado de primer grado rechazó la oposición planteada por Flórez Rojas, por auto de enero 14 del corriente año, por cuanto «(...) si bien es cierto, el opositor no participó activamente dentro del proceso de referencia, la sentencia proferida en la fecha de 22 de septiembre de 2011, confirmada por el Honorable Tribunal Superior de Villavicencio en sentencia de 16 de enero de 2017, produce efectos contra éste, siendo que según se pudo observar en el Certificado de Tradición y libertad del inmueble objeto de Litis, el señor Jorge Humberto Flórez Rojas es copropietario o comunero de dicha propiedad junto con otras cinco personas; de igual forma, en las sentencias proferidas no se desconoce su calidad o titularidad frente al inmueble referido, pero al ostentar la calidad de comunero, la sentencia produce efectos contra él (...)».

1.5. El opositor Flórez Rojas interpuso recurso de reposición, y en subsidio de apelación, por el cual alegó que se había hecho entrega del 100% del parqueadero No. 95 de la zona 1 a Diana Martínez, quien solo ostenta el 16,6771498% del derecho de dominio; también criticó el proveído, por cuanto no aclaró si el rechazo de la oposición obedecía a la impertinencia o improcedencia de la misma, ni se analizó si fue presentada o no en término. Además, dijo no comprender por qué seguía figurando Fidultra como parte, siendo que ya se encontraba liquidada, y el derecho de dominio del bien ahora estaba en cabeza de 6 personas, entre esos, él y la señora Diana Martínez, de manera que dicha sociedad no podría solicitar la entrega del bien.

1.6. El despacho de primera instancia concedió la alzada mediante providencia de febrero 24 hogafío, que adicionó a través de proveído calendado abril 5 del corriente año, por el cual decidió la reposición planteada, para lo cual arguyó que el rechazo de plano de la oposición «(...) se debe a que la sentencia de 22 de septiembre de 2011, la cual fue confirmada por la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Villavicencio en sentencia de 16 de enero de 2017, produce efectos contra aquel, quien ostenta la calidad de comunero o copropietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 23097792 (...)», y agregó que «(...) o se está desconociendo la calidad de copropietarios del inmueble, y en la sentencia no se dispuso en ningún momento que la titularidad del 100% del bien pasase a manos de la única comunera que inició la presente acción (...)».

2. CONSIDERACIONES:

2.1. Para resolver la alzada, la Sala ha de indagar si, como lo aduce el despacho de primer grado, la sentencia proferida por éste el 22 de septiembre del 2011 (confirmada por sentencia de noviembre 1 del 2016, proferida por esta Corporación) produce efectos respecto del opositor Flórez Rojas, o no.

2.2. Al respecto, este Tribunal ha de comenzar por expresar que, como regla general, las sentencias proferidas al interior de un proceso judicial tienen efectos respecto de quienes han sido parte al interior del proceso, o sus causahabientes, así como de terceros que hayan concurrido a dicho juicio, y por excepción, tienen efectos erga omnes; siendo que en el caso de los juicios reivindicatorios sucede lo primero, pues dicha acción ha de ser dirigida únicamente «(...) contra el actual poseedor»¹. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha indicado²:

«A. Dado el propósito de la pretensión de dominio, es meritorio que el titular del derecho de propiedad sobre un bien o sobre una cuota indivisa del mismo cuya posesión ha perdido, debe ejercerla contra la persona que lo posea actualmente, única que, de ser condenada, podría restituírsela. Así lo establece, ministerio legis, el artículo 952 del Código Civil, norma con sujeción y en torno a la cual esta Corporación ha sostenido, de antiguo, que "de la acción reivindicatoria responde el poseedor actual de la cosa singular o de la cuota determinada proindiviso de cosa singular materia de aquélla" (se subraya, LXII, pág. 366), circunstancia que apareja, como inequívoca consecuencia, **que dictada la sentencia en un proceso en el que se discuta esta pretensión, "los efectos jurídicos que se desprenden de su prosperidad... no se refieren sino al poseedor vencido**, que es el contradictor legítimo al tenor del artículo 952 del C.C." (LXIII, pág. 117)». (Negrillas y subrayas del Tribunal)

2.3. Entonces, como solo se reclama de una, o varias personas, la restitución de la cosa de la cual aduce el actor ser el propietario, solo contra él, y sus causahabientes, llegará a producir efectos de la decisión que eventualmente ordene la restitución.

2.4. Lo anterior, en virtud a que las sentencias proferidas dentro de un asunto judicial, en principio, tienen efectos relativos, pues los mismos se extienden a quienes concurrieron al

¹ Código Civil, artículo 952.

² Sala de Casación Civil. Sentencia de mayo 25 del 2001. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Expediente No. 6018.

proceso, en la calidad que lo hayan hecho (parte o tercero), y sus causahabientes. En torno al punto, la Corte Suprema de Justicia ha enseñado³:

«Sobre el tópicó la «Sala» ha memorado:

Tratándose de efectos relativos, una sentencia en firme, por lo mismo, cobijada con la presunción de estar ajustada al debido proceso legal y constitucional, **en principio, únicamente perjudica o aprovecha a las partes en contienda, a las personas citadas y a quienes restrictivamente la misma ley expande sus efectos**. Frente a terceros, inclusive respecto de quienes nada se decide en su contra, la providencia no sería nula, sino inoponible.

La inoponibilidad, al decir de esta Corporación, "(...) no implica esa consecuencia letal [la invalidez], **cuanto que entre quienes concurren al proceso en que se dictó resulta indestructible**, sino que, por el contrario, a partir de la existencia legal de un fallo judicial, **simplemente resultan neutralizados sus efectos respecto de determinadas personas a quienes no los alcanza**".

En ese orden, respecto de una sentencia judicial, la violación de los derechos fundamentales de los terceros, como el debido proceso, tendría cabida cuando resultan condenados sin haber sido citados y vencidos en el juicio.

Los extraños a la decisión, siéndoles inoponible, les basta, como explicó la Sala en el antecedente citado, "(...) **poner de presente que los efectos dimanantes de ella no le conciernen ni pueden perjudicarlo, principio que no sufre mella por el hecho de que se trate de una persona que necesariamente tuviera que ser convocada al proceso (...)**". (Negrillas de la Sala)

2.5. Ahora, destáquese que esta Corporación ha sido enfática en advertir que toda decisión judicial debidamente ejecutoriada dimana efectos respecto de quienes han sido parte dentro del proceso en que ha sido proferida, y de sus **causahabientes**, punto sobre el cual el precepto 68, en su inciso 3º, del Código General del Proceso dispone:

«El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente». (Subrayas y resaltado del Tribunal)

2.6. Así, quien adquiera el derecho de dominio de que es titular el actor dentro de un juicio reivindicatorio, podrá concurrir al mismo **si lo desea**, o no, pues la norma no impone la necesidad de su comparecencia, aunado a que ello no es determinante para que la decisión que decida de fondo sobre las pretensiones, le sea oponible al

³ Sala de Casación Civil. Sentencia STC6917 de 31 de mayo del 2019. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

adquirente. Lo primero, porque la ley procesal dejó a su discreción su comparecencia, al indicar que aquel **podrá** intervenir. Lo segundo, porque de hacerlo, arribaría en su condición de litisconsorte de quien habría enajenado la propiedad de la cosa cuya restitución se pretende; aclarándose que se trataría de un litisconsorcio cuasinecesario, porque la ley procesal admite que el proceso continúe sin su presencia y extiende hasta él los efectos de la sentencia que le dé fin, al indicarle que aquel puede o no comparecer al juicio, lo cual se acompasa con lo previsto en el precepto 62, inciso 1º, del Código General del Proceso, que refiere:

«Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso». (Negrillas y subrayas ajenas al texto)

2.7. En conclusión, el adquirente derecho en discusión «(...) intervenga o no[,] la sentencia surtirá efectos en su contra, en la medida en que ha adquirido total o parcialmente el derecho o la cosa pretendida, de donde se sigue que en este caso estamos en presencia de un ejemplo de litisconsorcio cuasinecesario, pues la sentencia va a generarle al cesionario de los derechos litigiosos o al adquirente de la cosa materia del proceso efectos, sin que importe si concurre o no a este»⁴.

2.8. En el caso en concreto, esta Colegiatura encuentra que el juzgado de primer grado consideró que la sentencia calendada 22 de septiembre del 2011 (confirmada por sentencia de noviembre 1 del 2016, proferida por esta Corporación) sí producía efectos respecto del opositor Flórez Rojas, dada su calidad de copropietario del derecho sobre los bienes objeto de este proceso; por lo cual rechazó de plano la oposición que él dijo promover a la diligencia de entrega, con fundamento en lo previsto en el artículo 309, numeral 1º, ibídem, que prevé:

«1. El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella».

2.9. En ese sentido, se observa que el apelante allegó a la diligencia del 9 de julio del 2021 la Escritura Pública No. 4.145 de diciembre 27 de 2001, de la Notaría Tercera

⁴ Derecho Procesal Civil General. Henry Sanabria Santos. Primera edición. Universidad Externado de Colombia. Pág. 329.

de Villavicencio, por la cual Fidultra S.A. dijo restituir la propiedad fiduciaria de que era titular a éste en un 21,2060212%, y otros 5 ciudadanos (incluyéndose a la demandante Diana Martínez en un 16,6771498%) respecto de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 230 – 97792 (apartamento 103, torre 3, Condominio Multifamiliar Torres de San Juan) y 230 – 97545 (garaje 95, zona 1, Condominio Multifamiliar Torres de San Juan) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio⁵; oportunidad en que él mismo se identificó como sucesor procesal⁶. Adicionalmente, al expediente fue aportado certificado de libertad y tradición del predio con folio No. 230 – 97792, que reporta en la anotación No. 4 la inscripción de aquel instrumento público e identifica tanto al impugnante, como a la accionante Diana Martínez, y a otras 4 personas, como titulares del derecho en discusión en los porcentajes allí señalados⁷.

2.10. Así las cosas, para el Tribunal es claro que el opositor adquirió una cuota parte del derecho sobre los bienes que son objeto de este proceso, de parte de Fidultra S.A., sociedad que, junto a la ciudadana Martínez Vaca, conformaron la parte demandante, por lo que, de acuerdo a las normas procesales aquí citadas, **el señor Flórez Rojas ostentaría la calidad de sucesor procesal de la citada persona jurídica accionante**, en virtud del acto jurídico contenido en la Escritura Pública No. 4.145 de diciembre 27 de 2001, de la Notaría Tercera de Villavicencio, resultándole aplicable lo previsto en el canon 68, inciso 3º, del Código General del Proceso, **y en ese orden de ideas, la sentencia sí produciría efectos respecto de él**, de manera que era viable rechazar la oposición a la diligencia de entrega promovida por aquel.

2.11. De tal forma, la oposición sí era susceptible de ser rechazada de plano, con ocasión de lo previsto en el canon 309, numeral 1º, ibídem, siendo que para proceder en tal forma no era necesario verificar cuestiones adicionales, como aquellas planteadas por el apelante, las cuales en nada desvirtúan lo aquí expuesto, por tratarse de aspectos que ni siquiera están relacionados con el punto objeto de estudio.

2.12. Así las cosas, se confirmará el auto objeto de inconformidad. Se condenará en costas al señor Flórez Rojas, en consideración a que le fue resuelta de manera

⁵ Expediente digital. Cuaderno primera instancia. Archivo «03DevolucionComisorioOposicion». Pág. 166 a 191.

⁶ *Ibidem*, pág. 194.

⁷ *Ibidem*. Archivo «21AlleganCertificadoTradicionRepresentacionLegal».

7

desfavorable la alzada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 365, numeral 1º, del Código General del Proceso, fijándose agencias en derecho exclusivamente en favor de la co-demandante Diana del Pilar Martínez Vaca, por ser quien ha ejercido oposición al pedimento del impugnante.

En mérito de lo expuesto, la Sala Quinta de Decisión Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior de Villavicencio,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de catorce (14) de enero del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, de conformidad con lo aquí considerado.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al apelante.

TERCERO: FIJAR como agencias en derecho la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1'500.000) en favor de la co-demandante Diana del Pilar Martínez Vaca, las que deberán ser incluidas en la liquidación que de forma concentrada realice la secretaría del juzgado de primera instancia, conforme lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

CUARTO: Remítase el expediente al juzgado de origen. Por secretaría, cúmplase.

NOTIFÍQUESE,


ALBERTO ROMERO ROMERO

Magistrado

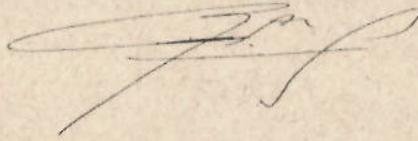

CARLOS ALBERTO CAMACHO ROJAS

Magistrado

8

Expediente No. 500013153003 2006 00203 03
Proceso: Reivindicatorio
Demandantes: Diana Martínez y otro
Demandada: César Cepeda y otra
Decisión: Confirma auto. Condena en costas.

Última hoja auto 4 de noviembre del 2022. Radicado No. 500013153003 2006 00203 03.



RAFAEL ALBEIRO CHAVARRO POVEDA
Magistrado

UAECD

