

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. Tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REF: PROCESO REIVINDICATORIO No.110014003049-2016-00712-00.

DEMANDANTE: PRODOMED LTDA EN LIQUIDACIÓN.

DEMANDADO: FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN –
DEMANDANTE EN RECONVENCION POR DEMANDA DE PERTENENCIA
en contra de PRODOMED LTDA EN LIQUIDACIÓN.

ASUNTO:

Evacuadas las etapas procesales consagradas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se procede a emitir sentencia escrita, conforme lo autoriza el inciso 3º numeral 5º del art. 373 *ibídem*.

ANTECEDENTES:

1º. La sociedad PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, para que a través del procedimiento verbal se declare: i) que PRODOMED EN LIQUIDACION, tiene dominio pleno y absoluto sobre los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-231364 y 50C-13084. ii) Que se declare



que, con la posesión de mala fe, el demandante ha causado sendos perjuicios a la demandante y que es acreedor del pago del pago de los mismos una vez se cuantifiquen por un perito designado iii) Que se declare que el demandante no está obligado, por ser poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el artículo 965 del C.C. iv) Como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir a favor del demandante, los bienes inmuebles con matrículas inmobiliarias 50C-231364 y 50C-13084 v) Se condene al demandado a pagar al demandante, los perjuicios que resulten probados.

2º. Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes hechos que se sintetizan así:

El 9 de noviembre de 1999, a través de la escritura pública No.4381, otorgada en la Notaría 13 de Bogotá, la sociedad PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION, realizó la compra del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.50C-13084, ubicado en la carrera 18 No.80-53/57, casa lote 15, manzana "S" de Bogotá. En esa misma fecha, la demandante también adquirió mediante escritura pública 4379, el inmueble distinguido con la M.I. 50C-231364, ubicado en la carrera 18 No.80-15/19 de Bogotá. Esos predios fueron comprados por la parte actora a la Sociedad Inversiones Alvear Orozco.

Que la sociedad PRODOMED LTDA, en conjunto con la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, utilizando sus trabajadores, inició la construcción y adecuación de los predios anteriormente descritos, para que allí se prestaran servicios de Educación Superior Universitaria.



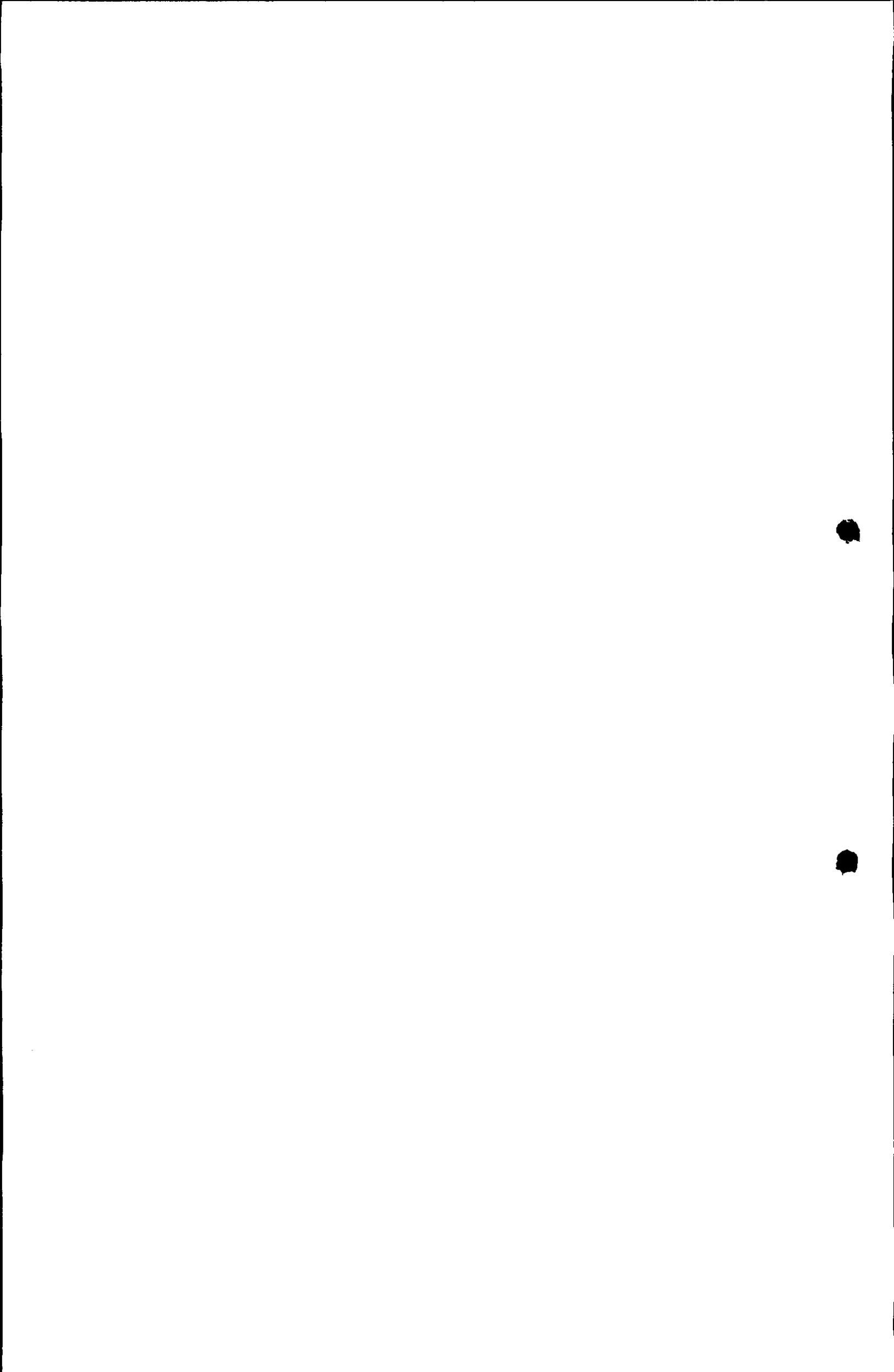
207

Que, desde ese momento, los predios fueron utilizados por la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, para la prestación de servicios como Institución Educativa de Nivel Superior.

Que es conocido por la opinión pública que la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, presentó serias irregularidades que fueron investigadas por el Ministerio de Educación, concluyendo con la toma de medidas de vigilancia especial decretadas mediante Resolución 841 de 2015 en concordancia con la Ley 1740 de 2014.

Que al ser la demandante una sociedad que dependía económicamente de los negocios sostenidos con la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, tuvo que afrontar una serie de dificultades de carácter financiero que generaron el incumplimiento de las obligaciones con sus acreedores e inclusive con sus empleados y motivaron a que la empresa por petición de varios acreedores y trabajadores, se adelantara ante la Superintendencia de Sociedades un proceso de liquidación Judicial de todos y cada uno de sus activos, en donde se ordenó unas medidas de embargos sobre los bienes materia de este proceso, los cuales hacen parte del activo a liquidar de la sociedad demandante, para así pagar sus acreencias.

Al indagar sobre los activos de la demandante, se encontraron los bienes inmuebles sobre los que versan la demanda, por lo que la Superintendencia de Sociedades, decretó unas medidas cautelares de embargo sobre los inmuebles de matrícula Inmobiliaria 50C-231364 y 50C-13084, por lo que esos bienes hacen parte del activo a liquidar de la sociedad PRODOMED LTDA en liquidación.



202

El día 6 de mayo de 2016, se realizó la diligencia de embargo y secuestro de los bienes en cuestión, con la presencia de los funcionarios de la Superintendencia de Sociedades. Sin embargo, la Fundación Universitaria San Martín, a través de su apoderado se opuso a la diligencia, argumentando que, ostentan la posesión material con ánimo de señor y dueño y adjuntando como prueba documental para esa diligencia los pagos del impuesto predial de los inmuebles desde el año 2001, es decir, con fecha posterior al justo título que tiene la sociedad demandante.

3°. Mediante auto de fecha 23 de noviembre de 2016, se admitió la demanda. Dentro del término legal, la FUNDACION UNIVERSIARIA SAN MARTIN, a través de su apoderado judicial, procedió a contestarla, aceptando unos hechos y negando otros, oponiéndose totalmente a las pretensiones esgrimidas por el demandante y formuló las excepciones de fondo que denominó: i) IMPROSPERIDAD DE LA REIVINDICACION PLANTEADA POR EL DEMANDANTE POR LA POSESION MATERIAL CONSTITUTIVA DE USUCAPION - PERTENENCIA ii) PROHIBICION LEGAL iii) BUENA FE. IV) GENERICA O ECUMÉNICA.

Se fundamentan los anteriores medios defensivos en el hecho de haberse extinguido el derecho de propiedad de la parte actora sobre los inmuebles reclamados, por cuanto se aduce que, la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, ha detentado la posesión material de los mismos, por un lapso de tiempo superior al requerido por la norma para la adquisición del dominio a través de la prescripción extraordinaria.

En cuanto al segundo medio defensivo, se aduce que, el artículo 14 de la Ley 1741 de 2014, le confirió al Ministerio de Educación Nacional, la facultad para adoptar los Institutos de Salvamento, cuando



se presenten circunstancias que amanecen gravemente la calidad y continuidad del servicio, y cuando se encuentren en peligro los recursos de la Institución Educativa, situación que ocurría claramente con la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, por lo que el referido Ministerio profirió la Resolución 1702 de 2015, donde se ordenó la suspensión de procesos judiciales y administrativos en contra de la Fundación, quedando todos sus acreedores sujetos a las medidas que se adopten mediante la anterior resolución, por ende, cualquier acción judicial deberá hacerse dentro del marco que rige la anterior resolución.

4.- Igualmente la parte pasiva, formuló demanda de RECONVENCION en contra de PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION, solicitando se hagan las siguientes declaraciones: i) Que se declare que la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria, el derecho real de dominio sobre los inmuebles ubicados en la carrera 18 No. 80-15/19 y carrera 18 No. 80-53/57 de Bogotá identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-231364 y 50C-13084 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de esta ciudad., cuyos linderos y especificaciones se detallan en el libelo de la demanda ii) Que como consecuencia de las anteriores declaraciones y para los efectos de los artículos 2534 del C.C. y 4º y 56 de la Ley 1579 de 2023, se ordene la inscripción de la sentencia que determine la pertenencia y propiedad a nombre de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN.

4.1. Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes HECHOS:

Que los inmuebles antes referidos, han estado bajo el disfrute y servicio de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, como laboratorio morfológico para las prácticas de los estudiantes del



programa académico de medicina, veterinaria y psicología, en tratándose del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-13084; mientras en lo que se refiere al inmueble con matrícula 50C-13084, allí se desarrollan actividades de bienestar universitario como centro médico para la atención galena y de enfermería para los estudiantes y funcionarios de la universidad.

Mediante compra la sociedad PRODOMED, adquirió los referidos predios, el día 9 de noviembre de 1999, pero la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, tiene y ha tenido en posesión los inmuebles anteriormente descritos, por cuanto se encuentran usándolos desde el mes de noviembre de 1999, ejerciendo actos de posesión de señor y dueño, usándolos en distintas actividades asociadas al desarrollo de su objeto social.

Desde el mes de noviembre de 1999, el predio identificado con la matrícula 50C-231364, se emplea como anfiteatro de la FUNDACION UNIVERSITARIA, previas adecuaciones físicas de la infraestructura en acatamiento de las medidas de bioseguridad e higiénicas requeridas para el efecto, es así que, dicha instalación fue diseñada para demostraciones y enseñanzas de anatomía, el cual está siendo utilizado por parte de los estudiantes de la FUSM.

Que, para el mantenimiento y uso de las actividades de las prácticas de las carreras de Medicina y Veterinaria y Psicología, el predio ha sido objeto de un mantenimiento especial e integral para su funcionamiento, tales como conservación del ambiente., medios de eliminación de materiales de contaminación y residuos peligrosos.

Que de igual manera, la posesión detentada en el inmueble identificado con la matrícula 50C-13084, la FUSM ha ejercido actos de señor y dueño, toda vez que dicho predio fue destinado para el uso y disfrute de la universidad como centro médico, donde se desarrollaba la atención requerida para los estudiantes, docentes y funcionarios de la Fundación.

Se indica que, desde que se creó la Universidad San Martín, se han ejercido actos positivos de señor y dueño sobre los predios objeto del litigio, en el sentido que la fundación destinó el inmueble ubicado en la carrera 18 No.80-15 con folio de matrícula 50C-231364 como aulas de clase teórico-prácticas para los programas académicos de medicina, veterinaria y psicología y el inmueble con folio de M.I. 50C-13084, como centro médico para los trabajadores, estudiantes y docentes de la Universidad, todo ello sin reconocer dominio ajeno, realizando el mantenimiento y mejoras sobre los dos predios.

Que la posesión ejercida por la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, sobre los dos predios, ha sido pública, pacífica, continúa y de buena fe, la cual ha venido ostentando por más de diez años, desde el mes de noviembre de 1999 y hasta la fecha de presentación de la demanda, en nombre propio y sin reconocer dominio ajeno. Ha realizado construcciones, adecuaciones y mantenimiento del inmueble distinguido con la M.I. No.50C-231364, esto es, el Laboratorio Morfológico – Anfiteatro, entre ellos: La demolición de la casa allí ubicada para proceder a hacer la construcción pertinente tipo edificio. Cimentación de dos piscinas de conservación de cadáveres, tratamiento y conservación de componente anatómicos normales y patológicos, mesa de preparación de cuerpos, instalación y mantenimiento de sistema de ventilación mecánica, etc. Y en lo que, respecta a la edificación, adecuaciones y mantenimiento en el inmueble



706

con M.I. 50C-13084, esto es, el Centro Médico – Bienestar Universitario, se hizo la demolición de la casa allí ubicada para proceder a realizar la construcción pertinente, mantenimiento de redes eléctricas y acueducto, mantenimiento de la infraestructura física, pago de servicios públicos.

4.2. Mediante auto del 31 de julio de 2017, se admitió la demanda de reconvención de pertenencia en contra de la sociedad PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION, ordenándose el emplazamiento a las demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre los inmuebles en cuestión y las demás determinaciones que exige la ley procesal.

Notificada en legal forma de la demanda de reconvención, el extremo demandado –demandante en reivindicación – procedió a contestarla oponiéndose a las pretensiones de la misma. Su oposición, en resumen, se fundamenta en que: El demandante ostenta el justo título y los bienes en efecto se encuentran ocupados por terceros, pero ese hecho no le otorga la capacidad jurídica al demandado para disponer de los mismos. No se allegó prueba de la posesión del demandante. En cuanto a las construcciones y adecuaciones de los inmuebles, fueron realizadas por la sociedad PRODOMED LTDA, y no se encuentra probado que la demandante es la que haya pagado los impuestos prediales. Que fue la sociedad PRODOMED LTDA, quien destinó dichos inmuebles para la prestación de servicios de Educación Superior Universitaria. Que no es cierto que la posesión haya sido pacífica porque la Superintendencia de Sociedades, ordenó el embargo y secuestro de los bienes, diligencia en la que se opuso la demandada.

Igualmente se notificó al curador ad-litem designado para representar a las personas indeterminadas, quien manifestó que todos



709

los hechos narrados en la demanda de pertenencia se debían probar por el actor.

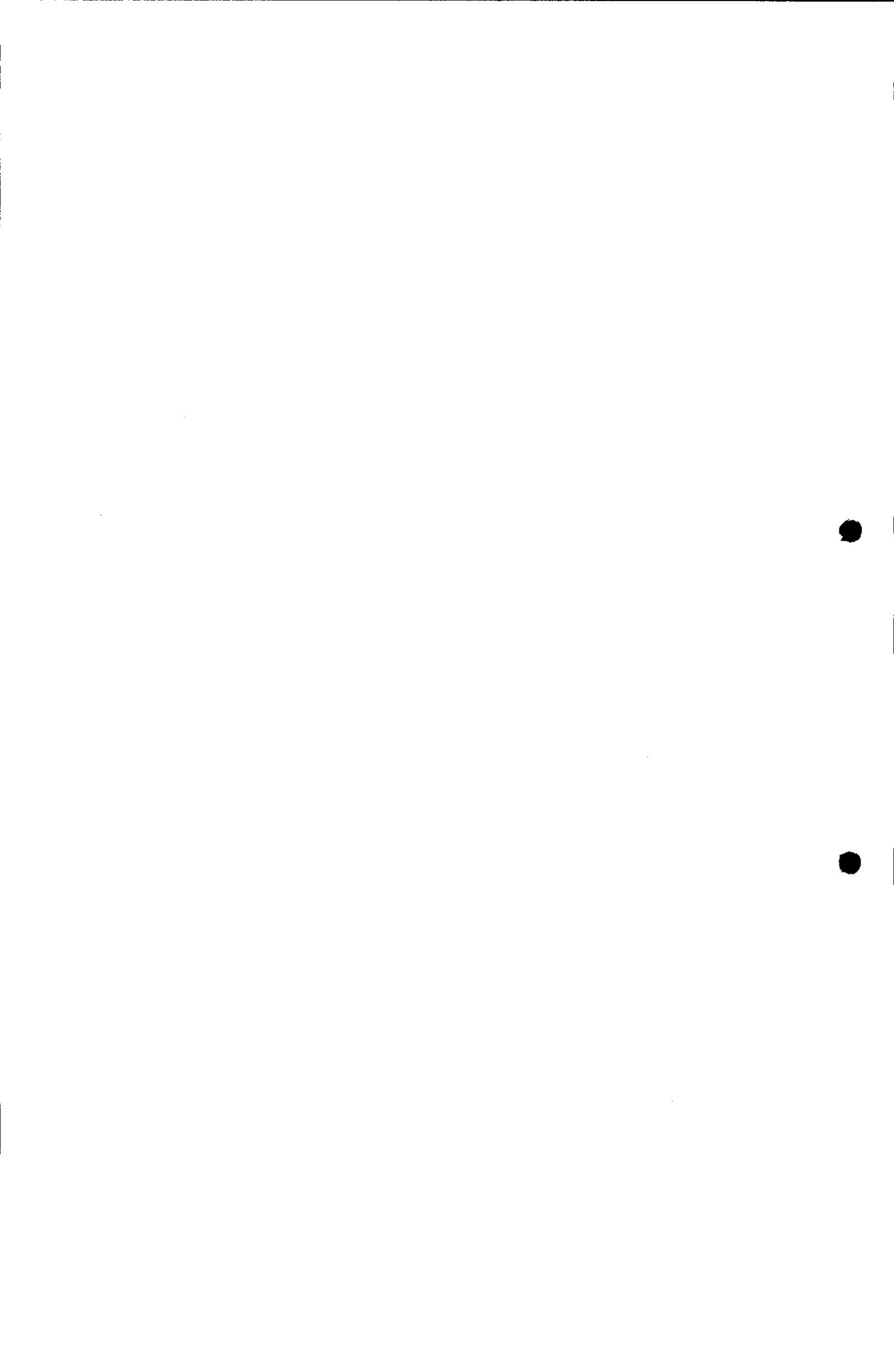
5. Seguidamente se evacuaron las etapas procesales establecidas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, conforme a las previsiones señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso. Practicadas las pruebas decretadas y habiéndose corrido traslado a las partes para alegar de conclusión y no existiendo irregularidad alguna que tengan la virtualidad de viciar de nulidad la actuación procesal surtida, es del caso proceder a dictar sentencia, teniendo en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídica procesal, tales como demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia del juez, no hay duda que concurren en este asunto y como no se observa causal que invalide lo actuado, se impone una decisión de mérito tanto en la demanda primigenia –reivindicatoria – como en la demanda de reconvención – prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio –

1.- DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

1.2.- Es verdad averiguada que la acción reivindicatoria, conforme se desprende de las previsiones normativas contempladas en los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, implica necesariamente una contención litigiosa entre el propietario y el poseedor de un bien, y para que salga avante, como lo ha precisado la doctrina y la jurisprudencia,



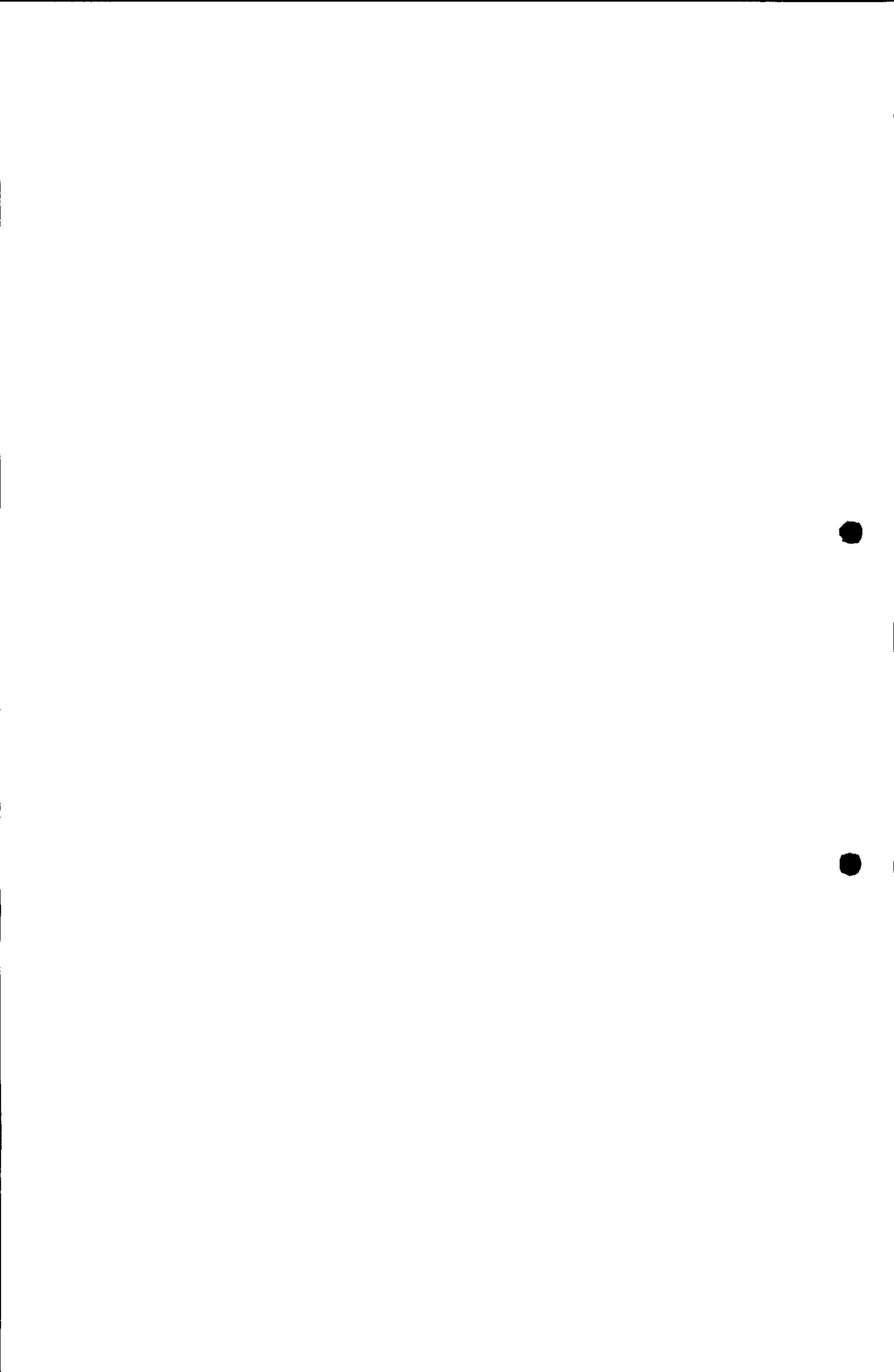
debe acreditarse en forma concurrente los siguientes presupuestos axiológicos: i) El dominio en el actor o reivindicante, ii) La posesión en el demandado iii) Que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma. iv) Identidad del bien poseído con el que expresan los títulos aducidos por el actor.

1.3.- Empero, además de la imperiosa necesidad de demostrar los anteriores elementos, principalmente se le impone al demandante la carga de probar que él tiene mejor derecho sobre el bien que el demandado y para cumplir esta carga debe exhibir un título idóneo que junto al modo de adquisición, le confiere el derecho real sobre el mismo y que los títulos exhibidos sean anteriores a la posesión del demandado.

De ahí que si el título del demandante, es de fecha posterior a la del comienzo de la posesión del demandado, inexorablemente debe triunfar éste, *"porque no se concibe, normalmente, que un dueño deje poseer sin razón a un tercero y venda el bien sin poseerlo; lo más probable, entonces, es que la posesión del último haya estado basada en algún derecho"* (Alessandri y Somarriva. Tratado de los Derechos Reales. Editorial Jurídica de Chile. Tomo 2, página 280).

En tales circunstancias, ha precisado la jurisprudencia que, *"si el título no es suficiente por sí solo, para que la reivindicación prospere, será necesario demostrar el derecho de propiedad del antecesor en el dominio, es decir, deberá acreditarse el derecho de dominio de este último y la circunstancia de que tal título es anterior a la posesión del demandado."* (G.J. No. 2048, pág. 488).

En este sentido ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC15644 del 1º de Noviembre de 2016 lo siguiente: *"(...) como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, "[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona*



no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se finca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce. Sobre el punto, la Corte tiene dicho que “como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01). Y que: (...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado - prevaliéndose de la aludida presunción acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica” (M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

1.4. Las precedentes consideraciones resultan pertinentes en el caso *sub examine*, porque, por un lado, el demandante para fundamentar su pretensión reivindicatoria, esgrimió unos títulos de dominio consistentes en las Escrituras Públicas 4381 y 4379, registradas en los folios de matrículas inmobiliarias 50C-13084 y 050-



0231364 respectivamente corridas en la Notaría 13 de Bogotá, el día 9 de noviembre de 1999, y por su parte, la demandada aceptó su condición de poseedora, la cual según su dicho la viene ejerciendo desde el año 1999, es decir, por un término superior a los diez años. En consecuencia, partiendo de estos supuestos fácticos, se entrará a analizar cuál de las partes en contienda tiene mejor derecho sobre el inmueble objeto de esta litis.

1.4.1. Con tal propósito, debe memorarse que, los títulos de dominio exhibidos por la sociedad demandante PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION (Escrituras Públicas 4381 y 4379 ambas del 9 de noviembre de 1999), tienen su origen en la compraventa celebrada con la sociedad INVERSIONES ALVEAR OROZCO S. EN C, compañías que para ese momento eran parte integrante de un mismo grupo empresarial, controlado por el señor MARIANO ALVEAR, quien a su vez, igualmente regentaba a la FUNDACION UNIVERSIDAD SAN MARTIN, conforme se evidencia de las pruebas recaudadas en el expediente.

1.4.2. Se encuentra también demostrado que la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTÍN, viene ocupando materialmente los predios objeto de la litis, mucho antes de que fueran traspasados a la sociedad demandante.

En efecto, las declaraciones de los testigos IRABEL ARIZA MOLINA, ALFONSO AVELLANEDA TRIANA Y CARLOS ALBERTO BUITRAGO CHAVARRO, son claras y responsivas al señalar, al unísono que, la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, desde los años 2003 y 2004, incluso antes, ha ejercido la posesión de los predios antes citados, los cuales ha utilizado para desarrollar su actividad de Educación Superior.



211

Los testigos en cuestión, manifestaron que PRODOMED LTDA, nunca ejerció ni ha ejercido actos de dueño ni de dirección sobre los inmuebles objeto de reivindicación, porque simplemente fue una sociedad creada por el mismo dueño de la parte demandada, para satisfacer las necesidades de esa Universidad.

El declarante ARIZA MOLINA, asevera que conoce a la sociedad demandante PRODOMED LTDA, desde cuando tenía otro nombre, y que empezó a trabajar con el mismo grupo empresarial, con GRAFICAS SAN MARTIN, desde el año 1985, cuyos propietarios eran los mismos de la FUNDACION SAN MARTIN y de PRODOMED. Dice que conoce todas las empresas del grupo San Martín, siendo contador, auditor en el Departamento de Crédito y Cartera. Afirma que, desde 1985, en esos predios inicialmente funcionaba el Bienestar Universitario, y después se adecuaron para la facultad de medicina donde está lo que se llama Morfología que es lo actual y en el otro inmueble está ahora el Centro Médico y Biblioteca, pero estos predios siempre los ha tenido y poseído la Fundación Universitaria, desde las anteriores fechas. Aduce el testigo que, el señor ALVEAR, era el dueño del grupo de empresas en las que se encontraba PRODOMED LTDA, que fue creada como una dependencia de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, y que esa empresa no generaba ingresos por sí sola, ya que todos sus recursos provenían de la Universidad demandada. Dice que la sociedad INVERSIONES ALVEAR OROZCO S. EN C.S, entidad que le transfirió por venta los predios a favor de PRODOMED LTDA, ambas eran empresas que dependían de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, pero que desde el año 1983, en los predios ha funcionado la Universidad en esos inmuebles, a pesar de esas transferencias de dominio.

Asevera el referido testigo que, si bien es cierto la sociedad PRODOMED LTDA, hacía refacciones y arreglos locativos allí, todo eso



era por órdenes de la Fundación Universitaria, quien las pagaba como un contratista.

El declarante AVELLANEDA TRIANA, expone que, desde 1993 en los predios involucrados en la litis, empezó a funcionar el Bienestar Universitario, y en el año 2003, nace la facultad de Medicina, y ahora es Morfología, que es la que está construida en esta área. Dice que empezó a trabajar allí en el año 1987, por lo que le consta que la posesión sobre esos predios la ha ejercido la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, donde siempre ha estado el letrado que distingue a la Universidad, a la entrada de los mismos predios.

Reseña este testigo que, la Fundación Universitaria, estaba mal calificada en el sector financiero, y no podía adquirir créditos bancarios, por lo que necesitaba recursos para crecer, de ahí se creó a PRODOMED, para las necesidades de la Universidad, la cual se creó para que hiciera las refacciones de la planta física etc, pero el funcionamiento de esta empresa, se sostenía con los recursos provenientes de las matrículas que provenían de la Universidad.

Se señala igualmente que, PRODOMED no administraba nada porque no tenía manejo ni dirección sobre la Universidad. Dice que, antes del anfiteatro allí existía la Casa del Bienestar Universitario, y en el segundo piso, era el área de la parte administrativa. Afirma que en el año 1993 y 1994, conoció al grupo de Odontología y constató que ahí estaba el Bienestar Universitario, y el centro médico para los exámenes de los estudiantes de admisión. Que desde 1993 empezaron a funcionar las unidades de odontología, además que, PRODOMED no ha tenido ninguna oficina allí, ni tampoco han existido contratos de arrendamiento. Advierte igualmente, que PRODOMED, no tenía clientes, que la única que le inyectaba recursos era la Universidad. Que los predios fueron pagados con recursos de la Universidad.



Finalmente afirma el testigo que, sabe y le consta directamente que, la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, viene ejerciendo la posesión material de los bienes inmuebles involucrados en este proceso, desde los años 1993 y 1994, hasta ahora. Y que las obras de mantenimiento y construcción se hicieron con recursos de la Universidad.

El testigo CARLOS ALBERTO BUITRAGO, manifestó que fue exalumno de la Fundación, ingresó allí en 1995, conoció en esa fecha el área del Bienestar Universitario y que después fue la Facultad de Medicina, y reconoce como dueña a la Fundación Universitaria San Martin, porque en esos inmuebles ha funcionado desde esa fecha dependencias de la Universidad. Manifiesta que PRODOMED, no tiene ninguna injerencia sobre esos predios y dependencias, puntualizando que la parte demandante no funcionaba ahí, sino en el sector de Puente Aranda, zona industrial de esta ciudad.

1.4.3. Las anteriores declaraciones a pesar que fueron tachadas de sospechosas por el extremo demandante, son dignas de credibilidad porque sus versiones no riñen con las demás probanzas adosadas al plenario ni se contradicen entre sí. Ciertamente la causal de sospecha endilgada a los referidos testigos, basada en el hecho que fueron o son empleados de la demandada en reivindicación, no le restan fiabilidad, porque en el caso específico, justamente esas personas, por las particularidades de su vinculación inmediata con los hechos y el tiempo en que los han percibido, son las que tienen mejor que otros, el conocimiento directo, claro y natural de las situaciones fácticas sobre las que han rendido declaración. Por ende, la genérica causal de sospecha aquí endilgada, no guarda relación con la forma como los hechos se percibieron, conservaron o evocaron por parte de los declarantes, los cuales fueron contestes, claros y sin contradicción alguna con los demás elementos de juicio adosados al plenario, por lo que se le otorga valor probatorio a los mismos.



1.4.4. Así las cosas, si bien la parte demandante acreditó que efectivamente es titular de dominio de los inmuebles objeto de la reivindicación, no es menos cierto que, conforme quedó probado con las pruebas testimoniales, la posesión que ejerce la entidad demandada, es anterior a la adquisición de los mismos por parte de la sociedad PRODOMED LTDA EN LIQUIDACION, porque incluso cuando la propiedad estaba inscrita en cabeza de la vendedora de los predios INVERSIONES ALVEAR OROZCO S. EN C.S, para ese momento la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, estaba ya ejerciendo la posesión sobre ellos.

1.4.5. En suma, el actor solo atinó a demostrar la calidad de propietario; únicamente presentó su titularidad inscrita como aparece en los folios de matrícula inmobiliaria allegados al plenario, omitiendo acreditar una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores que dataran de una época anterior al inicio de la posesión de la demandada, resultando improbadamente un efecto de comunicabilidad entre propietarios, pues no debe perderse de vista que, no es suficiente para el buen suceso de la acción reivindicatoria, aportar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, sino que resulta imperioso probar también el título registrado por sus antecesores (Corte Suprema de Justicia. Exp. No.6788. Sentencia 10 de febrero de 2003).

1.4.6. Frente a este panorama, se concluye que, la parte demandante no cumplió con la carga de acreditar el derecho de propiedad del antecesor o antecesores en el dominio sobre los bienes cuya reivindicación demanda, en razón a que al expediente no se adosó materialmente los títulos de quienes precedieron en la propiedad de los inmuebles perseguidos, por lo tanto, no hay prueba que justifique en ella, un mejor derecho que el de la demandada, por abarcar un período superior a la posesión ejercida por aquélla, por cuanto de los documentos cuyo cercenamiento funda la demanda no emerge la



715

prueba de los mismos, o dicho de otro modo, con los folios de matrícula inmobiliaria no se prueba la cadena de títulos anteriores.

1.4.7. Entonces, si como se vislumbra, la acreditación del dominio de la demandante data del 9 de noviembre de 1999, pues no se allegaron al haz probatorio los títulos antecedentes a esta fecha, y la posesión de la entidad demandada empezó mucho antes, no queda más que colegir que el derecho alegado por el reivindicante no se antepone al del poseedor, sin que se lograra desvirtuar la presunción prevista por el artículo 762 del Código Civil, según el cual "El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"; para lo cual el dominio invocado debe ser anterior a la posesión alegada, ya que en caso contrario aquélla condición que emerge *iuris tantum* permanecerá incólume, fracasando la reivindicación, como acaece en el *sub lite*.

1.4.8. Las anteriores consideraciones son suficientes para denegar las pretensiones incoadas por la entidad demandante en reivindicación.

2.- DE LA ACCION DE PERTENENCIA:

2.1. Formula la demandante en reconvencción FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre los inmuebles pretendidos en reivindicación, por haberlos poseído en forma pública, ininterrumpida y pacífica por un lapso superior a los diez años.

2.2. Según las voces del numeral 1º del artículo 375 del C.G.P. la declaración de pertenencia puede ser pedida o ejercitada por todo aquél que pretenda adquirir un bien por prescripción. A su vez, el art. 673 del C.C., contempla como uno de los modos de adquirir el dominio, la



prescripción, la cual conforme el artículo 2512 del C.C., está definida como un modo de adquirir las cosas (prescripción adquisitiva) o de extinguir las acciones o derechos ajenos (prescripción extintiva), y se ganan las cosas por prescripción adquisitiva por haberse poseído el bien durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los requisitos que exige la ley para tales efectos, según lo advierte el Art. 2512 del Código Civil.

La prescripción adquisitiva se estructura sobre la posesión material de las cosas o de los bienes, es decir, en la tenencia con el ánimo de señor y dueño conforme lo dispone el art. 762 del C.C., situación que desde luego debe acreditarse en toda su dimensión, esto es, demostrando los elementos integrantes del fenómeno posesorio como son el corpus y el animus. El corpus, se evidencia por el poder físico o material que se tiene sobre el bien y, el animus conformado por la intención de comportarse y actuar como verdadero dueño frente a los demás. De acuerdo con el art. 2527 del C.C., la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria y extraordinaria. Mientras que la prescripción ordinaria requiere de la existencia de un justo título, la extraordinaria no necesita título alguno, como lo advierte el art. 2531 del C.C. presumiéndose en ella la buena fe.

2.3. En el caso que nos ocupa, la prescripción invocada es la extraordinaria. Para adquirir por este sistema el dominio de las cosas, conforme lo dispone el art. 2531 del C.C., modificado por el art. 6 de la ley 791 del 2002, se requiere acreditar el ejercicio de la posesión material por un término de 10 años ininterrumpidos, además de establecerse que el inmueble a usucapir no sea imprescriptible o de propiedad de las entidades de derecho público.

119

2.4. Con el propósito de establecer los supuestos anteriores, se aportaron y se practicaron las siguientes probanzas:

a) Certificado de libertad de los inmuebles identificados con los números 50C-13084 y 50C-231364, respecto de los inmuebles involucrados en la presente contención litigiosa.

b) Certificados especiales, expedidos por el Registrador de Instrumento Públicos de Bogotá, donde se certifica la titularidad de dominio en cabeza de la sociedad PRODOMED LTDA, sobre los inmuebles materia de esta litis.

c) Documento contentivo de un acta de entrega de obra, donde se acredita que PRODOMED LTDA deja en posesión de la facultad de medicina de la fundación universitaria San Martín, la adecuación del anfiteatro de morfología.

d) Acta de diligencia de embargo y secuestro llevada a cabo por la Superintendencia de Sociedades sobre los inmuebles pretendidos.

e) Contrato de prestación de servicios entre la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN y la sociedad ECOLOGÍA Y ENTORNO S.A.

f) Declaraciones extra-proceso vertidas en la Notaría 8ª de Bogotá, contentivas de las declaraciones testimoniales a los señores ARIBEL ARIZA MOLINA, ALFONSO AVELLENEDA TRIANA y NICOLAS MALAGON ESPITIA.

g) Copias de facturas canceladas de servicios públicos domiciliarios, con sus respectivos soportes de pago.

h) Varias actas de Inspección de Vigilancia y Control higiénico sanitaria y conceptos sanitarios realizados a la universidad demandante.

i) Se practicó inspección judicial a los inmuebles objeto de esta pertenencia, donde se verificó la ocupación material por parte de la FUNDACION UNIVERSIDAD SAN MARTIN, quien a través de su



representante legal atendió la diligencia, constatándose la existencia de los predios, con sus linderos, anexidades y demás características físicas del mismo.

j) Se recepcionaron interrogatorios a los representantes legales de ambos extremos litigiosos.

k) Se les recibió declaración a los testigos IRABEL ARIZA MOLINA, ALFONSO AVELLANEDA TRIANA, CARLOS ALBERTO BUITRAGO CHAVARRO, JOSE IGNACIO RINCON, MAURICIO MANCHEGO CUADRADO, LISÍMACO PEÑA y JOSÉ LUIS CONSUEGRA.

2.5. Al analizar, en conjunto las pruebas anteriormente relacionadas conforme a las reglas de la sana crítica y la experiencia, según lo indica el art. 176 del C.G.P., emerge que se cumplen las condiciones para que la demandante en reconvención, pueda adquirir los inmuebles relatados por el sistema de la prescripción extraordinaria de dominio, toda vez que se acreditó, tal como se indicó en líneas precedentes al valorar las pruebas testimoniales evacuadas en este asunto que, la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, lleva poseyéndolos por un lapso superior a los diez años, posesión que no tiene la fuerza de interrumpirse ni muchos menos extinguirse, por la mera circunstancia de la venta que INVERSIONES ALVEAR OROZCO S. EN C.S., le hiciera a la sociedad PRODOMED LTDA.

2.6. Dicha posesión ha sido ininterrumpida, pública y pacífica, porque se insiste, el traspaso que se hizo de la propiedad, en el curso del ejercicio de la posesión, no tiene la connotación jurídica de enervar la misma, máxime si se tiene en cuenta que, cuando PRODOMED LTDA, adquirió la propiedad, después no celebró con la poseedora FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, algún contrato de arrendamiento o de tenencia sobre los aludidos predios; al menos no se



probó lo contrario en el proceso. Tampoco hay evidencia que, los referidos bienes raíces hayan sido efectivamente entregados en forma material a PRODOMED LTDA, al contrario, aparece acreditado en el expediente que la propietaria solicitó el secuestro de los predios en cuestión al interior del proceso de liquidación judicial que se le inició, circunstancia que refuerza que con ocasión a la adquisición de la propiedad no le fue entregada materialmente la posesión, al punto que cuando se intentó efectuar la diligencia de secuestro hubo oposición por parte del aquí demandante en pertenencia, por lo cual no se materializó finalmente dicha cautela.

Igualmente, la posesión ha sido pública, habida cuenta que a los ojos de los testigos, la Fundación Universitaria, es la dueña de los predios trabados en esta contención litigiosa, porque ha hecho notorio los actos propios de señorío, hecho que fue verificado en la Inspección Judicial realizada por el Despacho, donde se comprobó que, la Fundación Universitaria San Martín, desarrolla su actividad o su objeto social, cual es la Educación Superior, en los referidos inmuebles, donde funcionan la Facultad de Medicina –Anfiteatro y Morfología y las oficinas de Bienestar de la misma universidad.

La posesión también ha sido pacífica, no ha sido ostentada con violencia o fuerza, ahora, el hecho que en el curso del proceso de liquidación de la sociedad PRODOMED LTDA, se hubiese intentado la materialización del secuestro de los predios en contienda, esta circunstancia no le quita tal carácter a la posesión, como impropriamente lo alega la contraparte, toda vez que, dada la naturaleza de la acción donde se solicitaron esas cautelas, ella no iba orientada o encaminada a reclamar los bienes inmuebles a favor de la sociedad en liquidación, al mismo tiempo que, la solicitud y trámite del secuestro deviene en accesorio a lo principal, que es la liquidación judicial de la sociedad,



tema litigioso totalmente diferente al que ahora nos atañe. Síguese de lo anterior que, antes de trabarse este litigio, ninguno de los extremos en contienda, ni ningún tercero hizo reclamo sobre esos predios.

2.7. Ciertamente, las pruebas antes reseñadas no fueron en ningún momento desvirtuadas, pues no aparece en el plenario ningún elemento de juicio eficaz y conducente que tuviera la idoneidad de desmentir las probanzas recaudadas en el debate tendientes a demostrar la posesión por más de diez años ejercida por la Fundación Universitaria San Martín, sobre los bienes materia de este proceso.

En efecto, de las versiones expuestas por los testigos traídos por la entidad demandante en el proceso reivindicatorio, esto es, los señores JOSE IGNACIO RINCON, MAURICIO MANCHEGO CUADRADO, LISIMACO PEÑA y JOSE LUIS CONSUEGRA, lo único que se puede extractar de ellos es que, trabajaron para PRODOMED LTDA, y que en esa condición realizaron adecuaciones y construcciones para el funcionamiento del Anfiteatro y para el centro médico de la Fundación Universitaria. Estos testigos señalan que el dueño de PRODOMED era la universidad, incluso el declarante LISIMACO PEÑA, advierte que, el Dr. Alvear era el que mandaba a realizar las obras en la Universidad, porque él era también el dueño de PRODOMED LTDA. El declarante JOSE LUIS CONSUEGRA, señala que, el Doctor Alvear era el que dirigía todo el grupo empresarial, y los pagos por las adecuaciones y refacciones las hacía la Fundación Universitaria San Martín a Prodomed Ltda.

Este conjunto de testigos traídos por el extremo demandado en reconvencción, no hacen otra cosa que confirmar que, la sociedad PRODOMED LTDA, nunca ejerció su derecho de propiedad sobre los bienes raíces en comento, pues advierten en condición de empleados



de esa sociedad que, lo que ésta hacía era contratar con la Universidad para realizar el mantenimiento de los predios para su buen funcionamiento. En otras palabras, estas probanzas testimoniales, en lugar de desvirtuar las pruebas del poseedor, lo que hacen es reforzar su tesis, porque si en verdad PRODOMED LTDA, hubiese actuado como dueña de los predios, no se explica razonablemente, por qué motivo contrataba con la Fundación Universitaria para adecuar y mantener sus propios bienes, ello desde luego escapa a cualquier lógica. De modo que, estas declaraciones no tienen el vigor suficiente para derrumbar la conclusión a la que arribó el juzgado en el sentido de tener por probada la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por un término superior a los diez años por parte de la FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN, con el ánimo de señora y dueña sobre los predios materia de esta Litis.

2.8. Finalmente, en los alegatos de conclusión el demandado en reconvencción, señala que existió al tenor de lo dispuesto en el artículo 193 del C.G.P, una confesión del apoderado de la Fundación Universitaria San Martín, cuando en el escrito mediante el cual contestó la demanda reivindicatoria, afirmó que la posesión que ejerce su representada data desde el año 2009, de ahí que, cuando se presentó la demanda, en el año 2016, no habían transcurrido diez años.

A este respecto, cumple precisar que, en el libelo rector de la demanda de pertenencia, el apoderado de la Fundación Universitaria San Martín, a lo largo de la misma, señaló que su prohijada lleva poseyendo los predios relatados desde 1999, es decir, más de diez años a la presentación de la demanda. Por su parte, los testigos reafirman que la Universidad aludida ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño sobre esos bienes raíces por un lapso superior a los diez años.



Por ende, si bien el apoderado de la demandante en reconvención, en el escrito contestatario de la demanda reivindicatoria indicó como inicio de la posesión (desde el año 2009), fecha diferente a la aducida en la demanda de reconvención (desde el año 1999), lo cierto es que, de todas las pruebas analizadas en su conjunto, se estableció claramente que la posesión en verdad no inició en el año 2009, sino la misma se remonta incluso antes del año 1999. Teniendo en cuenta este contexto, tal vez por un *lapsus calami*, el actor indicó en el referido escrito, como génesis de la posesión, una fecha disímil a la señalada en la demanda de pertenencia, cuando la real es la que está plenamente demostrada en el recaudo probatorio.

De ahí que, no puede tenerse como una confesión con mérito demostrativo, aquella data antes indicada, porque al fin y al cabo toda confesión admite infirmación, a través de elementos de acreditación en contrario (art. 197 del C.G.P), teniéndose que en este evento existe prueba que la desvirtúa, como quedó ya dilucidado. De ahí que ese lapsus ocurrido en el escrito de contestación de la demanda, no tiene la suficiente connotación jurídica para forzar una conclusión diferente a la que arribó el juzgado con fundamento en el material probatorio recaudo en el curso del proceso.

Por consiguiente, se accederá a las pretensiones del extremo demandante en reconvención de pertenencia.

DECISION:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

923

RESUELVE:

1°. **NEGAR** las pretensiones de la acción reivindicatoria formulada por la sociedad **PRODOMED LTDA EN LIQUIDACIÓN**.

2°. **DECLARAR** que la **FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN**, ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio de los siguientes inmuebles: **1)** Predio ubicado en la carrera 18 No.80-15/19 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-231364 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá y chip AAA0097YEWf, con cédula catastral 801816, con una extensión superficial de 313.92 mts², cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** Con 26.21 mts, con el lote No. 12 de la manzana S. **ORIENTE:** En 12 mts, con la carrera 18 que es su frente. **SUR:** En 26.11 mts con lote No. 10. **OCCIDENTE:** En 12 mts con el lote No.8 de la misma manzana. **2)** Predio ubicado en la carrera 18 No.80-53/57 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-13084 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá y chip AAA0097YERU, con una extensión superficial de 318.72 mts², cuyos linderos son: **NORTE:** En 26.61 mts con el lote No. 16 de la manzana S. **ORIENTE:** En 12 mts con la carrera 18. **SUR:** En 26.51 mts con el lote No. 14 de la misma manzana. **OCCIDENTE:** En 12 mts con el lote No. 4 de la misma manzana "S".

3°. **INSCRÍBASE** la presente providencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Ofíciase.

4°. **EXPÍDANSE** a las partes interesadas copias de la presente providencia, y de las demás piezas procesales que solicite.

5°. Se ordena el levantamiento de la inscripción de la demanda.

724

6°. Costas a cargo de la parte demandante en reivindicación y demandado en reconvencción, señalándose como agencias en derecho la suma de \$ 6.000.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez,


NESTOR LEON CAMELO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C

SENTENCIA

El anterior ~~auto~~ se Notifico por Estado

No. 028 Fecha 08 MAY 2023

El Secretario(a),



