

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D.C., dieciséis (16) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 037-2010-00568

Dando cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal Superior de Bogotá en proveído del 19 de mayo de 2022<sup>1</sup>, surtido el correspondiente trámite y teniendo en cuenta lo dispuesto en auto del 16 de junio de 2014<sup>2</sup>, se procede a adoptar la decisión de fondo que ponga fin a la controversia planteada, previos los siguientes,

## I. ANTECEDENTES

### 1. Lo pretendido:

Por conducto de apoderado judicial la sociedad AVALÚOS NACIONALES S.A. -AVALES- promovió acción reivindicatoria contra FERNANDO ALSINA BLANCO, MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, ALEJANDRO PÁEZ VARGAS y personas indeterminadas, para obtener la restitución del apartamento PL-05 ubicado en la carrera 5 No.26- 39, Edificio Residencias el Parque, Torre B de Bogotá; el pago de los frutos naturales y civiles desde el momento de iniciada la posesión hasta que se efectúe la entrega real y material del bien -sin que haya lugar al pago de expensas a favor de la parte demandada-; y la condena de los demandados por las costas del proceso (fls.65 y 66).

### 2. El petitum se soportó en los siguientes hechos:

2.1. La sociedad demandante es propietaria del inmueble con la nomenclatura urbana, carrera 5 N°26-39, apartamento PL-05, ubicado en los niveles 1º y 2º de la plataforma del Edificio Residencias el Parque Torre B- Propiedad horizontal de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula N°50C-256331.

2.2. La titularidad fue adquirida mediante compraventa efectuada a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y protocolizada en la escritura pública N°6209 de 2 de diciembre de 2009 ante la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, quien a su vez la obtuvo de la compra que realizó al BANCO CENTRAL HIPOTECARIO en liquidación, siendo incorporada en el instrumento público N°355 de 28 de febrero de 2007.

2.3. A la fecha no ha sido enajenado el inmueble y, por lo tanto, se encuentra vigente el título inscrito en la Oficina de Registro de

1 Documento 16 del cuaderno de segunda instancia.

2 Páginas 26 a 30 del documento 01 del cuaderno de excepciones previas.

Instrumentos Públicos de esta ciudad a nombre de la sociedad demandante.

2.4. FERNANDO ALSINA BLANCO, en su momento y sin éxito, interpuso sendas demandas de pertenencia contra el BCH y CENTRAL DE INVERSIONES S.A., falladas, en su orden, en los años 2002 y 2004.

2.5. La demandante, una vez pretendió ocupar el inmueble, encontró que ALEJANDRO PAÉZ lo estaba habitando como presunto arrendatario, por lo cual, le envió una comunicación informándole que era su propietario y le solicitó su entrega, misiva de la que no obtuvo respuesta.

2.6. Por lo anterior, puso en conocimiento la situación al administrador del edificio, quien señaló que todo lo relacionado con el bien debía tratarse con MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, quien a su vez expresó que, en efecto, era el encargado de administrar el inmueble en nombre de FERNANDO ALSINA BLANCO (fls.62 a 68).

### 3. Las actuaciones procesales:

3.1. La demanda se admitió el 15 de abril de 2011.

3.2. Notificado por aviso, ALEJANDRO PÁEZ VARGAS no propuso medios de defensa, y señaló que su condición respecto del inmueble era la de un mero arrendatario (fls.142 a 144).

3.3. Se notificó personalmente a MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, quien propuso las defensas de mérito que denominó: i) *“inexistencia de uno de los elementos de la acción reivindicatoria”*, ii) *“falta de legitimación en la causa por pasiva”* y iii) la *“genérica”*.

3.4. También enterado personalmente, FERNANDO ALSINA BLANCO invocó las excepciones de mérito de i) *“inexistencia de los elementos de la acción reivindicatoria”* y la ii) *“genérica”* (fls.154/172 a 185/191/216 a 232).

3.5. En auto del 16 de junio de 2014, mediante el cual se resolvió el recurso de reposición impetrado contra la providencia que desató las excepciones previas, declaró probada el medio exceptivo de ineptitud de demanda por falta de requisitos formales formulada por FERNANDO ALSINA BLANCO, continuando el proceso únicamente contra ALEJANDRO PAEZ VARGAS y MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA (Fls. 14 a 17 y 23 a 27 del cuaderno de excepciones previas).

3.6. Agotada la etapa probatoria, se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión; sin embargo, solo fueron allegados los escritos de la sociedad demandante AVALÚOS NACIONALES S.A. AVALES y del demandado MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, por lo que, concluida entonces la etapa de reparos finales, corresponde proferir la decisión que ponga fin al asunto que aquí se tramita (fls.353 a 358).

3.7. El Tribunal Superior de este Distrito Judicial en proveído del 19 de mayo de 2022 decretó la nulidad de lo actuado a partir de la sentencia de primera instancia emitida el 8 de julio de 2020 (Doc. 16 del cuaderno de segunda instancia).

## II. CONSIDERACIONES

### 1. Cuestiones previas en torno a la legalidad:

Los llamados presupuestos procesales se configuran plenamente, pues en este despacho recae la competencia del asunto sometido a litigio por los factores objetivo (naturaleza del asunto), y territorial (domicilio del demandado); la demanda satisfizo los requisitos formales necesarios para predicar su idoneidad, las partes ostentan capacidad para comparecer al proceso y se encontraron debidamente representadas, aunado al hecho que no se observa vicio que invalide lo actuado.

### 2. El Problema jurídico:

Los cuestionamientos jurídicos que corresponde dilucidar, consisten en determinar: si las partes cuentan con legitimación para asumir la acción; si se encuentran demostrados los elementos de la acción reivindicatoria alegada por la sociedad demandante sobre el apartamento PL-05 ubicado en la Carrera 5 No.26- 39, ubicado en los niveles 1º y 2º de la plataforma del Edificio Residencias el Parque Torre B- Propiedad horizontal de esta ciudad; si las excepciones de mérito formuladas logran enervar la acción dominical que se pretende; y si se debe acceder al reconocimiento de los frutos civiles y o naturales deprecados por el actor.

La respuesta afirmativa a cada uno de esos problemas jurídicos permitirá avanzar en el estudio del siguiente, pues, el primero es presupuesto del segundo, y así sucesivamente.

### 3. Sobre la acción reivindicatoria en general:

La reivindicación se encuentra definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella acción real que confronta al propietario con el poseedor material de la cosa, en virtud de la cual uno y otro se disputan quién tiene mejor derecho a poseerla, si quien enarbola el derecho real principal o quien se reputa dueño por los hechos.

Por consiguiente, estará legitimado en la causa por activa, según el artículo 950 *ibídem*, quien tenga la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, mientras que la legitimación por pasiva o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 *ejusdem*, está en cabeza del actual poseedor.

Frente a este tema, de conformidad con los artículos 946 y 959 del Código Civil para reivindicar es necesario que se cumplan cuatro exigencias fundamentales:

- a) El derecho real de propiedad en el demandante.
- b) La posesión material del demandado.
- c) La singularidad de la cosa objeto de reivindicación, y
- d) La identidad entre el bien que tiene el demandado en posesión y aquél que quiere ser reivindicado por el demandante (3).

Al respecto, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

*“1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.*

*1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.*

*1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.*

*1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"<sup>4</sup>.*

#### 4. Análisis del caso concreto:

Sobre la legitimación en la causa y los dos primeros presupuestos de la acción de dominio.

En el presente caso, la sociedad demandante probó que adquirió el inmueble a través de la escritura pública No.6209 de 2 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, mediante la compraventa que efectuó a CENTRAL DE INVERSIONES

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Caballero.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia T 076 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

S.A. (folios 4 a 11 del plenario), realizando, además, la tradición del aludido bien, con la inscripción de dicho instrumento público como obra en la anotación N°17 del certificado de tradición con el No.50C-256331 (folio 2 y 3).

Sobre este punto, téngase en cuenta que la copia de la escritura pública que contiene el acto traslativo, debidamente registrada en la oficina correspondiente, es plena prueba de la transferencia del dominio<sup>(5)</sup>, razón por la cual, AVALÚOS NACIONALES S.A. AVALES se encuentra legitimada por activa dentro del presente asunto y paralelamente a ello, puede darse por satisfecho el supuesto relativo a la condición de propietario que en su calidad de demandante aduce sobre el bien materia de las pretensiones, comoquiera que al no haberse tachado dichos documentos de espurios, estos deben ser valorados probatoriamente conforme a lo dispuesto por el 2º inciso del artículo 244 del C.G.P., circunstancia que a todas luces devienen en el cumplimiento del primer requisito, esto es, *“el derecho real de propiedad en el demandante”*.

Ahora bien, en cuanto a la legitimación en la causa por pasiva y así mismo al segundo requisito, relacionado con la posesión material del demandado, hay que precisar que de acuerdo con el artículo 762 del Código Civil, ésta figura se define como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*; de lo que se infiere, que para que pueda predicarse ésta, es necesaria la concurrencia de los elementos clásicos y tradicionales, conocidos desde el derecho romano y aceptados por la doctrina y jurisprudencia nacional, consistentes en la intención o voluntad de poseer y la materialización u objetivación de aquel constitutivo interno, denominados *animus* y *corpus* respectivamente.

Bajo esta misma senda, en lo que respecta a su prueba, surte satisfactoria la confesión que el demandado haga al respecto, ya que, tratándose de la acción reivindicatoria, se erige como el medio probatorio idóneo y eficaz por excelencia, tal y como lo ha sostenido la Honorable Corte Suprema de Justicia al señalar que *“cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, tanto más si en su gestión defensiva esgrime la prescripción, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito”* <sup>(6)</sup>.

Así pues, valorado el caudal probatorio arrojado al proceso y a la luz de las reglas de la sana crítica, obsérvese que en la respuesta dada al hecho 9º por el demandado FERNANDO ALSINA BLANCO (fl.218), este manifestó ser el actual poseedor del inmueble, lo cual se acompasa con el compendio de pruebas documentales allegadas, en las que se reafirma tal condición.

<sup>5</sup> Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 21 de junio del 2000, expediente 5409, con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>6</sup> Entre otras las sentencias: Casación Civil. de 1 de junio de 2001; Exp. 6286; 24 de noviembre de 2000; Exp. 5365; 043 del 1º de abril de 2003; Exp. 7514.

Al respecto, obsérvese la sentencia adiada el 11 de mayo de 2009 proferida por el Juzgado 6º Civil del Circuito de Bogotá y confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá el 13 de noviembre de 2009, dentro del proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio incoado por FERNANDO ALSINA BLANCO sobre el inmueble objeto de la presente acción, en donde expuso ante las respectivas instancias, haber ejercido diversas acciones con ánimo de señor y dueño con el fin de obtener por usucapión la propiedad del bien, tales como, “*que desde el mes de enero del año 1980, ha sido reconocido como dueño por la administración del edificio y por los copropietarios (...)*”, por lo cual, dichas aseveraciones habrán de valorarse como confesión al tenor de lo dispuesto por el artículo 193 del Estatuto procesal, por cuanto la autorización para efectuarla por parte del mandatario tanto en esta demanda como en las de pertenencia, se presume, entre otros actos, para el de la *litis-contestatio* (fls.32/ 41 a 56).

No obstante, en lo que respecta a MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA y ALEJANDRO PÁEZ VARGAS, del material probatorio adosado no se desprende que sean poseedores del inmueble, pues pese a la afirmación contenida en la demanda, en realidad estos nunca la pregonaron y mucho menos fue acreditada tal calidad por parte de la sociedad demandante; por el contrario, nótese que en el hecho 9º del libelo introductorio se expone que una vez AVALÚOS NACIONALES S.A. pretendió ocupar el inmueble tras la compraventa por medio de la cual obtuvo su titularidad, éste estaba ocupado por el señor PAÉZ VARGAS en calidad de arrendatario. Y en cuanto a MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, en el mismo hecho se expuso que era el encargado de administrar el inmueble en nombre del señor FERNANDO ALSINA BLANCO, de acuerdo a lo manifestado por él mismo y por el administrador de la copropiedad.

Lo anterior, se encuentra reforzado con las comunicaciones del 3 de mayo y 1º de septiembre de 2010, en las que FERNANDO ALSINA BLANCO se dirigió tanto a MAURICIO ALSINA, quien por demás adujo ser su sobrino, como a quienes para entonces eran arrendatarios del plurievocado bien, en las que señalaba, entre otras, que dado que se encontraba fuera del país, MAURICIO actuaba en virtud de un mandato, agradeciéndole a éste por la labor cumplida y requiriéndolo para que realizara la cesión del contrato de arrendamiento celebrado en su nombre, cesión que fue efectuada el 15 de septiembre de 2010 y comunicada a los mentados arrendatarios el 4 de octubre de ese mismo año, en las cuales, se informa de la terminación del encargo en nombre de su tío, tal y como se advierte a folios 165 a 169 del plenario, documentales que no fueron tachadas de falsas y que ante la ausencia de pruebas que las refuten o siquiera pongan en duda su veracidad habrán de tenerse por ciertas.

Dado que, tanto ALEJANDRO PÁEZ VARGAS como MAURICIO JÁCOME ALSINA rehusaron la condición de poseedores sin que la demandante haya aportado prueba que acredite lo contrario y a pesar de que en sus escritos no reconozcan a AVALÚOS NACIONALES

S.A. como propietaria del apartamento objeto del presente asunto, ello no significa que estén ejerciendo actos de señor y dueño o que desconozcan dominio ajeno, habida cuenta que, de ellos no emerge la condición de poseedores en los términos del artículo 952 del Código Civil, requisito indispensable para la procedencia de la acción reivindicatoria en su contra.

De hecho, tal y como fue alegado por MAURICIO JÁCOME ALSINA en las excepciones de mérito que denominó "*inexistencia de uno de los elementos de la acción reivindicatoria*" y "*falta de legitimación en la causa por pasiva*", las cuales, hizo consistir en que su actuar estuvo únicamente ligado a la representación que por mandato ejercía en nombre de su tío FERNANDO ALSINA BLANCO sobre el apartamento ubicado en el Edificio Residencias El Parque Torre B de Bogotá, sin que en algún momento hubiese ejercido actos de posesión, se vislumbra que en efecto le asiste razón, máxime si la inexistencia del segundo requisito de la reivindicación y así mismo la falta de legitimación en la causa por pasiva para vincularlo dentro del proceso, se encuentran debidamente probadas como se analizó *ut supra* (fls.175 a 179 ).

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que en lo que respecta a MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA y ALEJANDRO PAEZ VARGAS, no se acreditó la legitimación en la causa para ser vinculados al presente proceso en calidad de demandados y, en consecuencia, tampoco frente a estos puede decirse que se cumple el segundo requisito de la acción dominical, "*la posesión material del demandado*", situación que conlleva a negar las pretensiones de la demanda frente a dichos sujetos.

5. Así las cosas, se declarará la prosperidad de las excepciones denominadas "*falta de legitimación en la causa por pasiva*" e "*inexistencia de uno de los elementos de la acción reivindicatoria*" respecto de MAURICIO JÁCOME ALSINA y ALEJANDRO PÁEZ VARGAS, condenando en costas a su favor, a la parte actora ante la improsperidad de sus pretensiones frente a éstos, de conformidad con el artículo 365 del CGP.

### III.DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de las excepciones de mérito denominadas "*falta de legitimación en la causa por pasiva*" e "*inexistencia de uno de los elementos de la acción reivindicatoria*" respecto de MAURICIO JÁCOME ALSINA y ALEJANDRO PÁEZ VARGAS.

SEGUNDO: DECRETAR la terminación del proceso.

TERCERO: LEVANTAR la medida cautelar decretada en este asunto. Por secretaría ofíciense.

CUARTO: CONDENAR en costas a la sociedad demandante a favor de MAURICIO JÁCOME ALSINA y ALEJANDRO PÁEZ VARGAS, fijando como agencias en derecho la suma de \$5'000.000,oo. Liquídense.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez surtido lo anterior.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente  
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ  
JUEZ

|  |
|--|
| <p>JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO<br/>SECRETARIA</p> <p>La providencia anterior se notifica por anotación en el<br/>ESTADO ELECTRÓNICO No. 061<br/>fijado el 17 de MAYO de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.</p> <p>Luis German Arenas Escobar<br/>Secretario</p> |
|--|

JASS

Firmado Por:  
Claudia Mildred Pinto Martinez  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 016  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **ac30358db01e92b759af06abe6a030f8da75847c4cd26d8e3ff372aa144ab040**

Documento generado en 16/05/2023 11:54:14 AM

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