

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., ocho (8) de julio de dos mil veinte (2020)

Expediente: 2010- 00568.

Agotado el trámite y satisfechos los presupuestos procesales, 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 AVALUOS NACIONALES S.A. -AVALES- promovió acción reivindicatoria contra FERNANDO ALSINA BLANCO, MAURICIO LEÓN JÁCOME ALSINA, ALEJANDRO PAEZ 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 certificado de tradición y libertad 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 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 PAEZ 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. 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).

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 (1).

Al respecto, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de las Corte

1 Corte Suprema de Justicia, sentencia 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Caballero.

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"².

4. Análisis del caso concreto:

4.1. 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 S.A. (folios 4 a 11 del plenario), efectuando, 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

² Corte Constitucional, Sentencia T 076 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

transferencia del dominio⁽³⁾, 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 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”* (4).

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 acompaña con el compendio de pruebas documentales allegadas, en las que se reafirma tal condición.

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

3 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.

4 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.

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 PAEZ 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 9° 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 1° 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 y únicamente continuar el estudio que ocupa en lo atinente a FERNANDO ALSINA BLANCO, toda vez que se constató su relación e interés sustancial como poseedor del inmueble.

4.2. Sobre la singularidad del bien.

Con relación a que el inmueble objeto de la *litis* se encuentra singularizado y es reivindicable en los términos del artículo 892 del Código Civil, nótese que en el hecho 3° de la demanda se indicó con precisión su ubicación y linderos de acuerdo a la escritura pública N°6209 de 2 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 48 del Circulo de Bogotá, a la par que si bien es cierto que en el certificado de matrícula inmobiliaria en un principio se trataba de un bien fiscal perteneciente al BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, obsérvese que de acuerdo a la anotación N°14 fue vendido a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. mediante escritura N°0355 de 28 de febrero de 2007 otorgada en la Notaría 43 de Bogotá D.C. (fls.2 a 3), razón por la cual, en la actualidad se trata de una propiedad privada determinada y susceptible de reivindicación.

4.3. Correspondencia del bien reclamado con el poseído.

En punto de establecer si el bien que posee el demandado FERNANDO ALSINA BLANCO corresponde al mismo al que se refiere el título de dominio aportado por el accionante, advierte el Despacho que, partiendo de la singularización atrás referida, una vez confrontados de manera objetiva el instrumento público mencionado (folios 4 a 12), la descripción de cabida y linderos del folio de matrícula 50C-256331 y la identificación del inmueble en el *petitum* de la demanda con las pruebas allegadas por el demandado FERNANDO ALSINA, tales como, las misivas adiadas el 4 de mayo de 1995, 17 de

junio de 2010, 30 de marzo de 1994, 5 de noviembre de 1981, 15 de diciembre de 2008, 10 de marzo de 2000 (fl.192, 196, 193 y 194, 197, 198, 199, 204 y 205), así como los recibos por concepto de cuota de administración (fls.201 a 203), el contrato de arrendamiento No.9164845 (fl.171) y la copia de la escritura No.8080 de 29 de diciembre de 1979, se concluye que se satisface el mencionado requisito, en tanto el apartamento en cuestión no solamente es el mismo poseído por el demandado, sino que igualmente se trata del comprendido por el título de dominio en que se funda la acción, esto es, el certificado de matrícula inmobiliaria correspondiente al apartamento PL-05, ubicado en la Carrera 5 N°26- 39, que forma parte del Edificio Residencias El Parque Torre B- Propiedad Horizontal de la ciudad de Bogotá.

Así las cosas, comoquiera que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos axiológicos de la acción dominical impetrada, corresponde entrar al análisis de las excepciones de fondo propuestas por el demandado FERNANDO ALSINA BLANCO, de quien se dijo, es el único legitimado por pasiva, por ser el poseedor actual del inmueble objeto de la acción de dominio.

4.4. En cuanto a las excepciones de mérito propuestas por el demandado FERNANDO ALSINA BLANCO.

En síntesis, el demandado funda la “*inexistencia de los elementos de la acción reivindicatoria*”, en que detenta un título traslativo de dominio no inscrito, previo al de AVALÚOS NACIONALES S.A., consistente en la escritura pública de compraventa No.8080 de 29 de diciembre de 1979, suscrita por el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO a favor de JORGE PÉREZ NORZAGARAY y RAMÓN ENRIQUE VILLAMARÍN, quienes posteriormente (2009) transfirieron la posesión a ALSINA BLANCO. Con sustento en ese título -afirma el excepcionante- se presenta un conflicto de títulos, que debe ser resuelto a su favor (fls.219 a 226).

Al descorrer esa defensa, la sociedad demandante adujo que la anotación en el folio de matrícula realizado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, le otorga a la titularidad de dominio que ostenta sobre el bien los elementos de publicidad y oponibilidad frente a terceros, razón por la cual, habida cuenta de que el demandado no acreditó la existencia de un mejor derecho a la posesión de la cosa en disputa, la acción reivindicatoria debe prosperar a su favor (fls.234 y 235).

Para dar alcance al estudio de este punto, es menester señalar que además de los elementos enunciados y cumplidos para la procedencia de la reivindicación, se exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien, prevista en el artículo 762 del Código Civil,

según la cual *“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

“La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que, si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultada legal de usucapir” (5).

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que conste el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda.

Adicional a la jurisprudencia citada *ut supra*, cumple indicar que conforme al artículo 756 del Código Civil, la tradición de los bienes sujetos a registro público, como los inmuebles, se hace mediante la inscripción del título en el registro correspondiente, y en tal caso es independiente de la entrega física del bien, a la cual está igual y complementariamente obligado el vendedor.

En esos términos, es claro, entonces, que la tradición que se practica por anotación del título en el registro público respectivo, a diferencia de la que se hace por medio de la entrega del bien, puede ser efectuada con la sola anuencia del comprador mediante la

5 Corte Suprema de Justicia, SC, Sentencia de octubre 23 de 1999, tomado como cita de la Sentencia SC8702-2017/2003-00831 de junio 20 de 2017. M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

inscripción de la copia de la escritura pública, es más, de la experiencia resulta que es lo que suele ocurrir, por lo que podría decirse que el registro es una carga del acreedor, al punto de no poder reprocharle al deudor la omisión de esas diligencias, luego entonces, si de presentarse varios títulos otorgados por una misma persona en favor de varias y separadamente como ocurre en el presente caso, la primera de estas que obtenga la inscripción será preferida, mientras que si ninguna la hubiese conseguido prevalecerá el título más antiguo, tal y como lo señala el artículo 1873 del Código Civil.

Así pues, a quien ejerce la acción de dominio le es suficiente esgrimir títulos anteriores a la posesión de su demandado, no enervados, ni disminuidos por otros que evidencien igual o mejor derecho del poseedor, pues, aunque la ley otorga protección a la posesión, el legislador resuelve esa disputa en favor del primero si quien ejerce la posesión no se encuentra en posibilidad de usucapir.

De las pruebas obrantes en el dossier, se tiene que mediante la escritura pública No.8080 de 29 de diciembre de 1979 el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO transfirió la propiedad del bien en litigio a favor de los señores JORGE PÉREZ y RAMÓN ENRIQUE, de quienes posteriormente obtuvo FERNANDO ALSINA la posesión que alega, por lo que en principio podría decirse que, en contraste con el instrumento por medio del cual se incorporó el título translaticio de dominio a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y que luego fue transferido a AVALÚOS NACIONALES S.A. AVALES, fue en efecto como lo señala el demandado previo a éste último.

No obstante, como fue señalado *ut supra* no se puede perder de vista que al tratarse de bienes inmuebles la tradición sólo se completa con la inscripción del título translaticio en la oficina de registro, como lo señala el artículo 756 del Código Civil y como recientemente lo ha recordado la Corte Suprema de Justicia al señalar que dicha norma guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas (6).

Así pues, atendiendo a que en el certificado de tradición del plurievocado bien únicamente reposa el registro correspondiente al tracto sucesivo efectuado a favor de las dos últimas sociedades citadas como se observa en las anotaciones No.14 y 17 de dicho documento, habrá que concluir la preferencia del título que le asiste a la sociedad accionante respecto del presentado por el demandado, siendo inocuas las documentales que allega como pruebas, tales como la comunicación del 1º de octubre de 1990 emitida por el Jefe del Departamento de Crédito- Sucursal Bogotá del Banco Hipotecario, el contrato de transacción por cuotas de administración adeudadas al Edificio Residencias el Parque, factura de impuesto predial, entre

6 Sala de Casación Civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020, M.P. Ariel Salazar.

otras, que solo logran demostrar su calidad de poseedor material y no la existencia de un mejor derecho.

Lo anterior conlleva a despachar el medio de defensa propuesto sin que se evidencie probado hecho alguno que amerite su declaración oficiosa como lo pretende el señor ALCINA con la denominada excepción “*genérica*”.

4.5. Frente al pago de frutos civiles:

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

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

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

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

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

Al respecto, téngase en cuenta que la parte actora, a quien correspondía la carga de la prueba, se sustrajo de su deber de acreditar actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales hubiese entrado en posesión el demandado, por lo que nada hizo AVALÚOS NACIONALES S.A. para desvirtuar la presunción que consagra el mencionado artículo 769.

Nótese que de acuerdo a la comunicación efectuada al demandado por JORGE PÉREZ NORZAGARAY el 5 de noviembre de 1981 (fl.197), quien para entonces era poseedor del inmueble en cuestión conforme a la escritura pública No.8080 de 29 de diciembre de 1979 ya evocada, se efectuó una promesa de compraventa a favor de aquél sobre el referido bien, por lo que si bien es cierto dicho documento no es título translaticio, no lo es menos que aunque no conste instrumento que dé cuenta que dicha transferencia prometida fue realizada, esa sola circunstancia no es suficiente para considerar su posesión de mala fe por carecer de justo título.

Lo anterior en tanto que a lo largo del proceso, el demandado manifestó *la conciencia de haber adquirido la posesión, por medios legítimos, exentos de fraude y de otro vicio* de acuerdo como lo señala el artículo 768 del Código Civil, pues explicó que entró al inmueble en virtud de un acto que consideró legal, como lo fue el negocio jurídico celebrado con JORGE PÉREZ NORZAGARAY y RAMÓN ENRIQUE VILLAMARÍN, a quienes consideró en su momento propietarios del predio, documento que incluso, quiso hacer valer en el trámite de pertenencia que inició ante el Juzgado 6° Civil del Circuito de ésta ciudad en anterior oportunidad, de allí que llegó al proceso con la creencia de tener un derecho legítimo.

Y no se diga que, por el solo hecho de no elevar a escritura pública el mentado documento, esto es, de carecer de justo título, el señor ALCINA es, *per se*, un poseedor de mala fe, pues no se puede, como parece sugerirlo el demandante, tomar como idénticas estas dos condiciones, necesarias eso sí, para constituirse en un poseedor regular, que no es el caso; de allí que, nada impide que un poseedor carente de justo título pueda ser de buena fe.

Sobre el particular, se tiene por sabido que la posesión puede ser regular o irregular. La regular procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

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

Entonces, los frutos reconocidos serán únicamente los causados luego de su notificación, que tuvo lugar el 3 de octubre de 2012 (fl.191).

De otro lado, en cuanto a la determinación de su cuantía ha señalado la Corte Suprema de Justicia que *“la norma es perentoria al afirmar que el monto de los frutos se establecerá de acuerdo con un*

criterio ideal: lo que hubiera obtenido el dueño ‘con mediana inteligencia y actividad’. Aquí desempeñan papel importante la inteligencia y el sano criterio del juez, ayudado del dictamen pericial, en caso necesario”.

Por lo cual, comoquiera que la restitución de frutos contempla, como ya se dijo una presunción según la cual todo bien tiene el potencial de generar rentabilidad, debido a que en el presente caso no se allegó dictamen pericial o prueba distinta al contrato de arrendamiento visible a folio 158, será a partir de ésta que se extraerá el valor de los emolumentos pretendidos, tomando como base el canon mensual de arrendamiento para el año 2009 allí señalado, esto es, \$900.000,00, actualizados al 3 de octubre de 2012 y desde esta fecha hasta el día en que se haga la restitución efectiva del inmueble, de acuerdo con el incremento señalado por el artículo 10° de la ley 56 de 1985, tomando en consideración la destinación del bien, de tal manera que quedará así:

IPC AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR	90% IPC (IPC*90/100)	AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR ANUAL ADEUDADO
2,00% (2009)	1,8%	2010	\$916.200,00	
3,17% (2010)	2,86%	2011	\$942.403,32	
3,73% (2011)	3,36%	2012	\$974.068,07	
2,44% (2012)	3,3%	2013	\$1'006.212,32	\$ 3'018.636,96
1,94% (2013)	1,75%	2014	\$1'023.821,04	\$ 12'285.852,48
3,66% (2014)	3,3%	2015	\$1'057.607,13	\$ 12'691.285,56
6,77% (2015)	6,1%	2016	\$1'122.121,16	\$ 13'465.453,92
5,75% (2016)	5,2%	2017	\$1'180.471,46	\$ 14'165.657,52
4,09% (2017)	3,68%	2018	\$1'223.912,81	\$ 14'686.953,72
3,18% (2018)	2,86%	2019	\$1'258.916,72	\$ 15'107.000,64
3,80% (2019)	3,42%	2020	\$1'301.971,67	\$ 7'811.830,02
TOTAL				\$ 86'722.812,50

En consecuencia, el valor total de frutos a reconocer a favor de la parte demandante, calculados del 3 de octubre de 2012 al 30 de junio de 2020 arroja un total de \$86'722.812,50 Mcte., advirtiéndose que los que debe percibir la demandante a partir del 30 de junio del año en curso hasta cuando le sea entregado el bien, deberán liquidarse por la vía incidental de que trata el artículo 284 del Código General del Proceso.

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 otro lado, considerando que se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la acción de dominio, sin que ninguno de los reparos propuestos por el demandado FERNANDO ALSINA BLANCO enerven la capacidad de desvirtuar las pretensiones de la demanda, se declarará la reivindicación, negando la prosperidad de las excepciones de mérito, accediendo al reconocimiento de los frutos derivados de la posesión ejercida de buena fe y condenando en costas

al accionado por resultar vencido en el proceso, conforme a lo dispuesto en los numerales 1° y 8° del 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: 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 \$4'000.000,00. Líquidense.

TERCERO: DECLARAR que a AVALÚOS NACIONALES S.A. AVALES, le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble con la nomenclatura urbana Carrera 5 No.26- 39, apartamento PL-05, el cual forma parte en los niveles 1° y 2° del Edificio Residencias el Parque Torre B- Propiedad horizontal de esta ciudad, identificado con el certificado de tradición y libertad No.50C-256331.

CUARTO: ORDENAR a FERNANDO ALSINA BLANCO, que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituya a favor del demandante el bien identificado en el numeral anterior.

En caso de que el demandado no dé cumplimiento a dicha entrega, desde ya se comisiona únicamente a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 027, 028, 029 y 030 – Reparto, creados por el Acuerdo PCSJA17-10832 del 30 de octubre de 2017 y prorrogado por los Acuerdos PCSAJA18-11168, PCSAJA18-11177 y PCSAJA19-11336 este último del 15 de julio de 2019 y/o Inspecciones de Policía y/o Alcalde Local de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso. Líbrese Despacho comisorio.

QUINTO: CONDENAR a FERNANDO ALSINA BLANCO a favor de AVALÚOS NACIONALES S.A., a pagar \$86'722.812,50 Mcte., por los cánones generados desde el 3 de octubre de 2012 hasta el 30 de junio de 2020, sin perjuicio del cobro de los cánones que se generen hasta que se efectúe la entrega del inmueble objeto de la litis por

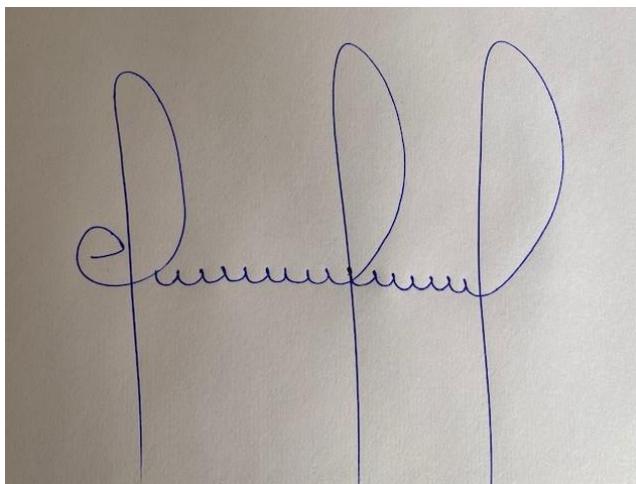
concepto de frutos civiles, de conformidad como fue señalado en la parte considerativa de este fallo.

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

SÉPTIMO: CONDENAR en costas al demandado FERNANDO ALSINA BLANCO, fijando como agencias en derecho la suma de \$3'000.000,00. Liquídense.

OCTAVO: NOTIFICAR esta decisión por estado electrónico según lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura cuyo link es <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-16-civil-del-circuito-de-bogota>. Así mismo, notifíquese la providencia al correo electrónico que los abogados hayan informado en el expediente.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Claudia Mildred Pinto Martínez', written on a light-colored background.

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO ELECTRÓNICO No.047
fijado el **9 DE JULIO DE 2020** a la hora de las **8:00**
A.M.

Luis German Arenas Escobar
Secretario

DQ.