

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C. once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicación No. 11001310302520140061600

Cumplido el trámite de rigor, procede el Despacho a proferir la sentencia de mérito que en derecho corresponda, dentro del proceso de *Pertenencia por Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* instaurado por María Orlinda Rojas Cediél contra Gerónimo Duarte Silva, el Heredero determinado Celiano Moya así como contra las *demás personas indeterminadas* con demanda de reconvención instaurada por Celiano Moya como heredero de la señora Amparo Moya contra María Orlinda Rojas Cediél.

ANTECEDENTES

1. Demanda de pertenencia

La señora María Orlinda Rojas Cediél, radicó la presente acción con el fin de que se declare que **adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**, 410 metros cuadrados aproximadamente de área de terreno, donde se encuentra construida una casa de dos plantas con un área aproximada de 432.94 metros cuadrados – área aproximada primer piso 169.48 M2, área aproximada segundo piso 131.73 M2 y una terraza de aproximadamente 131.73 M2, que se identifica como casa núm. 2 y que forma parte del inmueble de mayor extensión de 820 M2 aproximadamente, ubicado en la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 1461, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431 del cual figuran como propietarios inscritos Gerónimo Duarte Silva en un 12.309% y Amparo Moya (q.e.p.d.) en un 87.691 %, por haberlo poseído con ánimo de señora y dueña de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, por el termino previsto en la ley para usucapir.

Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá que abra un folio de matrícula independiente, o subsidiariamente se realice la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria núm. 50N-363431 correspondiente al inmueble ubicado en la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 14-61, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá, protocolización en la que se ordene la inscripción de la propiedad de la demandante.

Subsidiariamente solicitó:

Se declare que **es poseedora de** 410 metros cuadrados aproximadamente del área de terreno, atrás descrita, que forma parte del inmueble de mayor extensión de 820 M2 aproximadamente, ubicado en la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 1461, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431 del cual figuran como propietarios inscritos Gerónimo Duarte Silva en un 12.309% y Amparo Moya (q.e.p.d.) en un 87.691 %, por haberlo poseído con ánimo de señora y dueña de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, por el termino previsto en la ley para usucapir.

Que se reconozca que, plantó mejoras sobre el inmueble identificado en la pretensión anterior, por valor de \$600.000.000 o lo que se demuestre en el proceso y se le conceda como consecuencia el derecho de retención sobre los señalados 410 metros cuadrados aproximados del área de terreno ya indicada hasta tanto se cancele el valor de las mejoras plantadas en el inmueble.

Como sustento de sus pretensiones, en síntesis, adujo que:

Para el año 1970 el señor Gerónimo Duarte Silva compró el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431, ubicado en la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 14-61 de Bogotá, al señor José Hernán Gaitán Jiménez.

Teniendo en cuenta que Gerónimo Duarte Silva, para la fecha de la compra del inmueble antes referido no contaba con libreta militar, documento requerido para que se realizará el traspaso de la titularidad a su nombre, decidió que el mismo se realizará a nombre de Amparo Moya su compañera permanente, transacción que se perfeccionó mediante escritura pública 2916 del 5 de diciembre de 1978 elevada ante la Notaría 20 A de Bogotá conforme la anotación núm. 2 del folio de matrícula inmobiliaria.

Desde la fecha de compra del inmueble 5 de diciembre de 1970, aduce que el señor Gerónimo Duarte ejerció los derechos de cualquier propietario y poseedor, tanto así que construyó en dicho predio la casa que hoy día habita.

Narra que para el 19 de marzo de 2009 mediante escritura pública núm. 406 elevada en la Notaría 60 de Bogotá, la señora Amparo Moya decidió devolver la titularidad del inmueble a Gerónimo Duarte Silva, reservándose el derecho de usufructo, habiendo ella fallecido el 11 de diciembre de 2009.

Se indica que la demandante señora María Orlinda Rojas Cediél y Jhon Fredy Alvarado Rojas fueron arrendatarios de Gerónimo Duarte Silva de un apartamento de la casa identificada como número 1 en el plano de levantamiento A1/1, A1/2 A2/2, desde el año 2003 aproximadamente hasta el año 2010, año último en que entre Gerónimo Duarte Silva y María Orlinda Rojas Cediél, se dio una relación sentimental.

Comenta como luego el 6 de diciembre de 2010, celebró promesa de compraventa por valor de \$200.000.000 con el señor Gerónimo Duarte Silva sobre el 50% de los derechos de dominio, propiedad y posesión, que tenía sobre el inmueble objeto de este asunto, la cual

luego se perfeccionó mediante escritura pública núm. 3296 de octubre 30 de 2012 elevada ante la notaría 60 de Bogotá, pero en la misma se adicionó el precio para un total de \$246.800.000.

En virtud de esto comenta que sobre el área adquirida, construyó una casa de habitación de 2 plantas y terraza cubierta (tres apartamentos – dos en el primer y uno en el segundo piso, cuarto de ropas cuarto de perritos, patio), obras que culminó el 11 de junio de 2013 (hecho núm. 10), fecha desde la cual la demandante vive en un apartamento y tiene arrendados los restantes.

Dijo que para la construcción referida contrató los servicios de José Hermes Arteaga Urbano, con quien suscribió un contrato civil de obra el 8 de octubre de 2012 por valor de \$230.000.000 y discriminó gastos para la realización de la construcción.

Argumentó que los gastos de mano de obra y materiales fueron cubiertos por María Orlinda Rojas Cediel, con recursos proveniente de una indemnización que obtuvo su hijo el señor Jhon Fredy Alvarado Rojas. por parte del Ministerio de Defensa Nacional, en una demanda de reparación directa por la pérdida de su pierna en un atentado de la guerrilla.

Expone como con sentencia del 14 de mayo de 2013 el Juzgado 15 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, dentro del proceso de simulación con radicado 2011 – 00076 modificado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá declaró simulado de forma relativa el contrato de compraventa celebrado por el señor Gerónimo Duarte y la señora Amparo Moya sobre el inmueble objeto de este asunto.

Situación que motivó a que mediante contrato privado se transfiriera y/o vendiera a la demandante los derechos de posesión que desde el año 1970 ostentaba el Sr Gerónimo Duarte, sobre 410 metros cuadrados aproximadamente donde la demandante realizó las construcciones atrás referidas.

Invoca así, que es poseedora de forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida por más de más de 10 años, bajo el entendido que pretende agregar a su posesión, la que desplegó sobre el mismo predio su antecesor en este caso el Sr Gerónimo Duarte desde el año de 1970, señalando que durante todo ese periodo no se ha reconocido dominio ajeno.

Entre otros actos posesorios, distintos a la construcción que levantó y al arrendamiento de las áreas construidas, alega el pago de impuestos y servicios públicos.

Concluyó entonces reunir el tiempo de posesión necesario para prescribir el área indicada que hace parte de predio de mayor extensión M.I. 50N-363431, ello según las previsiones del artículo 5 de la Ley 791 de 2002 modificadorio del artículo 2531 del Código Civil.

2. Demanda de reconvención Reivindicatorio.

Enterado de la demanda, además de contestarla, el demandado Celiano Moya en calidad de heredero determinado de Amparo Moya, formuló demanda de reconvención para que se declare que pertenece a la sucesión de la señora Amparo Moya el dominio pleno y

absoluto del 87.691% del bien objeto del litigio, localizado en la calle 168 núm. 7-19/21/23 identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50N-363431, comprendido en los linderos que obran en el expediente y contenidos en la Escritura Pública 2916 del 5 de diciembre de 1978.

Pidió en consecuencia, se condene a la Sra. María Orlinda Rojas Cediel a restituir dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la sentencia, para la sucesión de la causante Amparo Moya, el 87.691% del bien objeto de este asunto y se le condene también en el mismo periodo a pagar el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado.

Reclamó también que el heredero no está obligado a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil, por ser la Sra. Rojas Cedile poseedora de mala fe, ni tampoco mejoras útiles, conforme lo dispuesto en el artículo 966 *ibidem*.

Como sustento de sus pretensiones, en síntesis, adujo que:

Por medio de escritura pública núm. 2616 del 5 de diciembre de 1978 otorgada en la notaria 20 del Circulo Notarial de Bogotá, el señor Jorge Hernán Gaitán Jiménez vendió a la señora Amparo Moya el inmueble con nomenclatura urbana calle 168 núm. 14-61 identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50N-363431 de esta ciudad, alinderado como obra en el escrito de la demanda.

Refirió que la señora Amparo Moya (q.e.p.d.) una vez adquirió el bien con su propio peculio, derivado de la suma de dinero que recibió de los derechos herenciales que le correspondían en la sucesión de su señora madre Rosario Moya de Cruz y luego el dinero producido por el mismo inmueble, aproximadamente para el años 1993 en adelante realizó una nueva edificación donde se trasladó a vivir, construyendo además de esta, otras unidades de vivienda para también arrendarlas y conseguir un mayor beneficio pecuniario.

Se afirma que la señora Amparo en vida no enajenó, ni prometió en venta, ni cedió sus derechos sobre el bien a ninguna persona, aclarando que el certificado de libertad y tradición del predio reporta la venta de la nuda propiedad al señor Gerónimo Duarte mediante escritura pública núm. 406 del 19 de marzo de 2009, otorgada en la notaría 60 del círculo notarial de Bogotá, no obstante, dicho acto fue declarado simulado por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, modificada por el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia del 26 de noviembre de 2013, señalando que la simulación de esa venta fue relativa, dejándole al señor Gerónimo Duarte el 12.309% de los derechos de cuota y el 87.691% para la sucesión de Amparo Moya.

Comenta que la señora Amparo Moya falleció el 11 de diciembre de 2009 que no tuvo hijos, que sus progenitores están fallecidos, que no contrajo matrimonio, y tampoco conformó sociedad marital patrimonial de hecho con persona alguna, máxime que el Juzgado 10 de Familia dentro del proceso de existencia, disolución y liquidación de la sociedad patrimonial de Gerónimo Duarte y la Sra. Moya declaró la prescripción de la acción

declaratoria de la existencia, quedando como único heredero Celiano Moya, su único hermano y quien se encuentra llamado a sucederla.

De ahí que ante la Notaria 33 del círculo de Bogotá se radicó y declaró abierto el proceso de sucesión intestada de la señora Amparo Moya, en el cual se le reconoció como heredero.

Dice que el predio no se ha podido restituir a la sucesión por la posesión que alega tener la Sra. María Orlinda Rojas Cediel, la cual dice haber adquirido en virtud de la venta de derechos de posesión que le hiciera Gerónimo Duarte a través de documento público del 4 de agosto de 2014, aprovechándose las partes de tal convención para despojar al heredero del derecho que le asiste sobre el predio.

Indicó que María Orlinda ostenta la posesión del bien inmueble desde el 4 de agosto de 2014, reputándose públicamente la calidad de dueña del predio, sin serlo, pues como se dijo anteriormente su posesión derivó de una supuesta venta de derechos de posesión del señor Gerónimo Duarte, quien no tiene tal calidad y solo tiene derechos sobre el 12.309% por lo que no podía disponer del restante 87.691% para la sucesión de la señora Amparo Moya, conforme lo ordenó el Tribunal Superior de Bogotá dentro del proceso de simulación núm. 11001310302520110007600, de la cual obra copia de los anexos de la demanda del proceso de pertenencia que aquí reconviene.

Afirmó que la demandada es poseedora de mala fe pues tenía pleno conocimiento que la titularidad del derecho de dominio radicaba en cabeza de la señora Amparo Moya pues fue arrendataria del predio a usucapir desde el año 2003 y hasta el año 2010 como se adujo en el hecho 6 de la demanda de usucapición, además era conocedora del proceso de simulación que se adelantaba en contra de Gerónimo Duarte y cuando compró el 4 de agosto de 2014 los llamados derechos de posesión, era de su saber que aquel vendedor no tenía el derecho de dominio, ni la posesión, pues para dicha calenda ya existía sentencia ejecutoriada del Tribunal Superior de Bogotá, donde se ordenó restituir el 87.691% para la sucesión de la causante Amparo Moya, decisión judicial que también tenía efectos en su contra, pues a través de ella se canceló la venta que Duarte le hiciera sobre una cuota parte del bien inmueble.

Agregó que atendiendo la fecha desde la cual la señora María Orlinda Rojas Cediel aduce está en posesión del inmueble objeto de esta demanda, se encuentra en incapacidad legal para ganar el bien por prescripción adquisitiva de dominio y al ser poseedora de mala fe, se encuentra llamada a restituir los frutos naturales y civiles de las cosas, sin lugar a reconocimiento de mejora alguna.

3. Actuación procesal

Presentada la demanda el 13 de agosto de 2014 (fl. 477), se admitió. Una vez emplazados los herederos determinados de la causante Amparo Moya y las personas indeterminadas se nombró curador ad litem para que ejerciera su defensa (fl. 493), notificándose de forma personal el 18 de marzo de 2015 (fl. 497), quien contestó la demanda (fl. 498 y 499) sin formular medios exceptivos, escrito que en todo caso no fue tenido en cuenta por las razones expresadas en auto fechado 12 de mayo de 2015 (fl. 507).

El demandado Celiano Moya se notificó de forma personal, a través de su apoderado judicial como se desprende del acta a folio 522 del expediente, quien en el término legal contestó la demanda, presentando los medios exceptivos nominados inexistencia de los requisitos axiológicos de la acción y de la suma de posesiones, falta de legitimación en la causa por activa.

Igualmente presentó demanda de reconvención reivindicatoria la cual fue admitida con auto fechado 21 de julio de 2016 (fl. 28 Cd. 2), a la que se opuso María Orlinda Rojas Cediel (fls. 536 a 541 Cd. 1 tomo I), presentando como medios exceptivos la falta de legitimación en la causa por activa, fundamentada en que el demandante Celiano Moya vendió sus derechos herenciales a título Universal a favor de las señoras María del Rosario y Amparo Moreno, coligiéndose que no está facultado para reconvenir en el presente asunto.

El demandado Gerónimo Duarte Silva se notificó de forma personal como se desprende del acta militante a folio 523, quien en el término del traslado de la demanda permaneció silente.

Con auto del 28 de febrero de 2018 (fl. 594) se señaló la hora de las 9:30 am para llevar a cabo la audiencia de que trata el canon 101 del C.P.C., diligencia que se realizó el 8 de abril de 2019 (fl. 700)

E 19 de junio de 2019 (fl. 735) se decretaron las pruebas del presente asunto y se señaló el 16 de marzo de 2020 para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, data que fue reagendada con auto del 26 de enero de 2021 (PDF 8) para el 30 de julio de 2021.

En esta última calenda se practicaron las pruebas decretadas y se recibieron los alegatos de conclusión de los diferentes extremos así:

La demandante en demanda principal por conducto de su apoderada, quien realizó una breve descripción del animus y el corpus, dijo que la demandante se reputa poseedora de buena fe, pues al momento de adquirir el predio objeto de usucapión quien aparecía como titular del derecho real de dominio era Gerónimo Duarte, quien en efecto le vendió el 50% del inmueble que se pretende en esta demanda.

Explicó que María Orlinda desde la adquisición del inmueble el 6 de diciembre de 2010, realizó las construcciones que hoy se encuentran en el predio, instaló los servicios públicos y explotó económicamente el bien, arrendando los apartamentos. Refirió que la pertenencia recae solamente sobre 410 M2 del predio de mayor extensión los cuales están debidamente identificados en el dictamen pericial allegado al plenario. Explicó lo referente a la suma de posesiones la cual en su sentir debe tomarse en cuenta.

Respecto de la demanda de reivindicatoria solicitó sea negada, al no reunir los requisitos de ley, en tanto no existe identidad entre el bien pretendido en reivindicación y el solicitado, ya que en el peritaje allegado en la demanda de reconvención se hace referencia al predio de mayor extensión es decir sobre 820 M2, desbordando la pretensión, perdiéndose así la identidad de lo que se quiere reconvenir, además de ello, el cálculo respecto a los

frutos se hizo en consideración valor del terreno de 820M2 y no sobre los 410 M2 que posee y reclama la demandante en demanda principal.

Argumento que las demandantes en reconvencción no son propietarias plenas en reconvencción y Gerónimo Duarte no aparece como demandante, aunado a ello, el porcentaje no está plenamente determinado y por ello no se puede reivindicar a las Moya Moreno y al señor Celiano un porcentaje que no está determinado en el asunto.

Aclaro que, en caso de no prosperar la pertenencia, se debe reconocer las mejoras realizada en el lote, que ascienden a \$572.151.351.39 como se desprende del dictamen pericial, suma que debe ser pagada por los demandados en el asunto y se le debe conceder el derecho de retención hasta que se le pague dicho valor.

El demandante en demanda de reconvencción alegó que la pertenencia esta llamada al fracaso como quiera que la parte demandante no logró demostrar la posesión sobre el bien inmueble que se solicita, pues es solo una mera tenedora, ya que la demandante es compañera sentimental de Gerónimo Duarte, siendo este último propietario solamente de un porcentaje del inmueble y aun así a ejercido ánimo de propietario sobre la totalidad del predio.

Explicó que se dio la simulación de la venta que el Sr Gerónimo había celebrado con la Sra. Amparo Moya y por ello se derivó el contrato de derechos de posesión que obra en el expediente, aclarando que el predio no ha sido dividido de forma alguna y por eso debe declararse en su totalidad y no por partes como pretende la parte actora.

Agrega que en cualquier caso los actos de señorío de la demandante solo pueden tenerse en cuenta una vez tomo firmeza la sentencia del Tribunal Superior de Bogotá, Maxime que, hay una orden de entrega del predio que a la fecha no se ha podido materializar por cuanto no lo permiten, circunstancia que conllevan a determinar la mala fe de la demandante en pertenencia, quien pese conocer la determinación judicial, realizó actos para desconocer el derecho de dominio de las titulares reales. Pidió no reconocer las mejoras en tanto la demandante es poseedora de mala fe, al desconocer la orden antes mencionada y construyó pese a saber que debía entregar el inmueble como se encontraba.

Aclaro que las reparaciones realizadas no constituyen mejoras útiles, sino arreglos con los que explotaron el bien económicamente. Dijo que están probados los presupuestos para acceder a la acción reivindicatoria y expuso sus motivos, destacando que el título del propietario es anterior a la posesión de la demandante y la titularidad de sus prohijadas pese ser posterior les otorga el derecho de reclamar. Aunado a ello aduce que se probó la posesión de la demandada y la identidad del bien, como quiera que lo poseído hace parte del predio que se reclama, siendo viable la reivindicación y los frutos civiles desde la fecha en que entró la demandada en posesión y sin reconocimiento de las mejoras por la posesión de mala fe.

Escuchados a los apoderados, se dictó sentido del fallo y se expusieron brevemente los motivos de la decisión a adoptar, que se desarrollan a través de esta providencia.

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

1.1.- Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos del proceso, como quiera que la competencia para conocer de la suerte de la acción le está adscrita en primera instancia a la especialidad, y grado a la que pertenece este Juzgado, los litigantes ostentan tanto capacidad procesal como para ser parte y, por último, la demanda es apta formalmente.

2. PROBLEMA JURIDICO DEMANDA PRINCIPAL

El primer problema jurídico se contrae a determinar si se reúnen los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción de pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio.

3. PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN

3.1. La prescripción adquisitiva de dominio

En esta clase de certámenes judiciales, sin lugar a duda, la legitimación en la causa por activa recae en aquellas personas que se reputan poseedoras y que en virtud de esa calidad pretender adquirir el bien por prescripción adquisitiva *ordinaria* o *extraordinaria*, y la legitimación en la causa por pasiva concurre en aquellos sujetos que aparezcan inscritos en el certificado de tradición y libertad como titulares de derechos reales en tratándose de inmuebles y en las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir para reclamar algún derecho sobre el bien objeto de *usucapión*.

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “*usucapión*”, está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se haya detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

En referencia a la modalidad de prescripción como se enuncio anteriormente puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

El artículo 2529 *ibidem* señala que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de cinco para los inmuebles; y el artículo 2532 de la misma Codificación, señala que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es 10 años sin perjuicio de lo que en su momento preveía el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 que, establecía un término de veinte (20) años.

Sobre esta normatividad debe señalarse que si la usucapiante se acoge al término prescriptivo de la ley posterior al inicio de la posesión que alega, el mismo solo se contará a

partir de la entrada en vigencia de la nueva ley, que para el caso de la Ley 791 de 2002 corresponde al 27 de diciembre de 2002. Así lo establece la ley 153 el 1887 que en su parte pertinente reza:

“ARTÍCULO 41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á regir.”

A partir de toda esta esta normativa, tiene sentado la jurisprudencia que, la prescripción adquisitiva de dominio bajo cualquiera de estas modalidades exige entonces la comprobación concurrente de los siguientes elementos axiológicos: *a)* Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible, *b)* Que se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbello y *c)* Que la cosa haya sido poseída de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que exige la ley.

En punto a la posesión apta para prescribir el artículo 762 del C.C., establece que: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”*. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: *“1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”*.

Debe tenerse en cuenta además que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 778 y 2521 del C.C., es posible sumar a la propia el tiempo de posesiones que se sucedan de modo ininterrumpido, sin embargo, deben concurrir tres requisitos para que ello sea posible *a)* que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; *b)* que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y *c)* que haya habido entrega del bien.

De esta suerte, el itinerario de la decisión comprende el esclarecimiento de todos estos elementos sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, que deben quedar acreditados concurrentemente.

3.2. Caso en Concreto

Ahora iniciaremos con el análisis de los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, así:

a) Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible.

De acuerdo con el artículo 2518 del Código Civil están en el comercio humano todos los bienes raíces o muebles que tengan un libre tráfico comercial y cuya comercialización no esté prohibida por la ley.

La Constitución Política señala en su artículo 63 que son imprescriptibles los bienes de uso público; por su parte, el artículo 375 del Código General del Proceso dispone que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

Como la Ley Adjetiva Civil estatuye que son imprescriptibles los bienes de entidades de derecho público, tal disposición se refiere a ambas clases de bienes, es decir, los de uso público y los fiscales. En resumen, los bienes de propiedad de las entidades de derecho público no pueden adquirirse por prescripción ni ser objeto de un juicio de declaración de pertenencia.

Bajo ese precepto normativo, se encuentra satisfecho el primero de los presupuestos pues con el certificado de libertad y tradición núm. 50N-3363431 (fls. 587 a 591) se colige que el bien objeto de usucapión está en el tráfico comercial privado y consecuentemente es prescriptible, toda vez que no se trata de un predio de uso público o fiscal, es decir, de un bien raíz de propiedad de las entidades de derecho público.

Lo anterior se reafirma con ocasión de las respuestas brindadas al despacho por las entidades oficiadas y que obran en el plenario, de donde se desprende con claridad que el bien inmueble objeto de usucapión no se encuentra incluido como bien de uso público como lo refirió el DADEP, y es un predio particular como lo dijo Catastro Distrital cumpliéndose el primer requisito.

b) Que se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente y sea la misma descrita en el libelo.

A partir de la inspección judicial realizada el 30 de julio de 2021, y los dictámenes periciales aportados por la parte demandante en pertenencia y demandante en reivindicación se pudo determinar que el inmueble inspeccionado corresponde en su ubicación, cabida y linderos con el descrito en el pliego introductorio y al graficado en los planos que obran en el expediente.

Se tiene sin lugar a equívocos que el inmueble objeto de usucapión hace parte de uno de mayor extensión que guarda identificación plena con el descrito en la demanda; se corroboró que el terreno reclamado tiene un área de 410 metros cuadrados, donde se encuentra construida una casa de dos plantas con un área de 432.94 metros cuadrados – área primer piso 169.48 M2 área segundo piso 131.73 M2 y una terraza de 131.73 M2 (fl. 754 dictamen aportado por María Orlinda) que se identifica como casa núm. 2, que forma parte del inmueble de mayor extensión de 820 M2 aproximadamente, ubicado en la calle 168 núm. 7-21 antes calle 168 núm. 14-61, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá.

Destáquese que los linderos determinados en el hecho 1.6. de la demanda son: por el **oriente**: En extensión de 41 mts2 con pared medianera que lo separa del inmueble de mayor extensión, identificado en el plano como lote F16/1 (casa 1); Por el **occidente**: en extensión de 41 mts2 con pared medianera que lo separa del inmueble identificado con placa 7 – 29 de la calle 168; Por el **norte**: en extensión de 10 mts2, con la calle 168, que es su frente y por el **sur**: en extensión de 10 mts2 cuadrados, con pared medianera que lo separa del inmueble donde funciona el Motel la Cita, que tiene su entrada por la carrera 167.

A partir de la misma inspección se observa que esta área es totalmente independiente de otras áreas construidas, en el mismo predio de mayor extensión, aspecto que encuentra

también respaldo con la prueba documental aportada a folios 574 a 576 del expediente donde consta la subdivisión del predio solicitada por Gerónimo Duarte Silva y María Orlinda Rojas Cediel expedida por el curador urbano núm. 2, que también da cuenta de la identidad del predio pretendido y que corresponde solo al 50% del inmueble de mayor extensión.

Cumplíéndose así con el segundo presupuesto de la acción objeto de estudio.

c) Que la cosa haya sido poseída por el tiempo establecido en la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Como se dijo líneas atrás, para el éxito de la pretensión se deberá demostrar la ***Poseción material en el usucapiente***; en otras palabras, el "*corpus*" y el "*ánimus*", entendido el primero como la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente de ella, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo "alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño - *animus domini*- o -*animus rem sibi habendi*", y que "siendo el "*corpus*" un elemento común en el detentador y en el poseedor, es, cabalmente, el "*animus*" el que permite diferenciarlos" (CSJ, sent de enero 22 de 2000, exp. 5199).

En el escrito con el que se promovió la acción afirmó la demandante ser poseedora del bien inmueble reclamado desde el 6 de diciembre de 2010, es decir, a la fecha de presentación de la demanda 13 de agosto de 2014, llevaría en el predio escasos 4 años, destacando que pretende sumar a dicho tiempo la posesión, que le vendiera el señor Gerónimo Duarte Silva ((fl. 81) y que se aduce tenía él desde el año 1970 sobre el predio objeto de usucapición. No obstante, ello, con el escrito de la demanda se allegó la promesa de compraventa de derechos herenciales adiada 4 de agosto de 2014 (fls. 81 y 82), mediante la cual Gerónimo Duarte Silva vendió a María Orlinda Rojas Cediel los derechos de posesión que el primero de los citados dice ostentar desde el año 1970 sobre 410 mts de área de terreno.

De lo anterior surge evidente que de acuerdo a la fecha desde la cual dice poseer la demandante, lejos está de completar un tiempo de 10 años para adquirir por prescripción extraordinaria la heredad, por lo que consciente de ello, la actora pretendió agregar el tiempo de posesión del vendedor Gerónimo Duarte Silva.

Y en efecto la norma sustantiva así lo habilita, el artículo 778 del Código Civil reza "*Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.*"

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia explicó que "*con fundamento en la preceptiva de los artículos 778 y 2521 del código civil, ... la adjunción de posesiones es factible cuando se reúnen ciertas condiciones, entre las cuales hace al caso destacar aquella que dice relación con el vínculo útil para fusionar las diversas posesiones de las que quiere valerse el usucapiente*" y, tras reseñar varias decisiones en que fue expuesto ese criterio, concluyó que "*en todo tiempo, pues, se habla de la necesidad de entroncar las diversas posesiones mediante un título, ya universal, ora singular*" (Sent. Cas. Civ., 5 de julio de 2007, exp.1998-00358-01).

Ha dicho también que “*dentro del conjunto de exigencias que deben conjugarse para hacer posible la agregación de posesiones descuella, (...), el relativo a la cabal demostración de la posesión ininterrumpida ejercida tanto por el demandante, como por su antecesor*” (Sent. Cas. Civ., 21 de septiembre de 2001, exp. 5881, citada en el fallo de 18 de noviembre de 2004, exp.7276).

En punto a los requisitos que deben confluir para que tenga lugar la suma de posesiones, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ^[1] (CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931) ha sostenido que:

*“En la accessio possessionis, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: “(...)a) **que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor**; b) *que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida* y c) **que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo**”* CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

Luego no resulta suficiente con acreditar los actos de posesión que ejerce quien demanda, sino que adicionalmente se exige que para la adición de posesiones se demuestre también la posesión de su antecesor.

Y bajo esta premisa, para este caso, se impone la negativa de las pretensiones de la demanda porque no está probada la posesión pacífica quieta e ininterrumpida sin reconocer mejor derecho en otro del Sr Gerónimo Arias desde el año de 1970

En primer lugar destáquese que el señalado antecesor, no desconoció los derechos de la titular del derecho real de dominio para la época, la señora Amparo Moya, inclusive vea como el propio demandado por ser hoy titular en una cuota parte del predio, reconoció que ella era la encargada de arrendar los apartamentos con que contaba el inmueble y percibir el dinero por dicho concepto el cual se reservaba para ella, señaló “*pagaron su arriendo hasta en vida de mi esposa que era la que cogía la plata*”.

Inclusive cuando explicó las razones por las cuales se encontraba en el predio sin que se diferenciaron las diferentes áreas construidas, relató que existió entre él y la Sra. Amparo Moya una relación sentimental y vivían como marido y mujer en el predio eso desde el año de 1970.

En el proceso de simulación que contra él se ventiló también, surge diáfano nuevamente que el Sr. Duarte Silva, jamás desconoció los derechos en cabeza de la titular inscrita para entonces la Sra. Amparo Moya, pues como lo anota la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, proferida el pasado 26 de noviembre de 2013, obrante a folio 49 del cuaderno 1, este mismo demandado dijo que “*ella me hizo la escritura pagándome los servicios prestados durante todo ese tiempo, resulta que mi compadre CELIANO MOYA, él llegaba, pero una cosa tremenda a despojarme y como mi esposa se daba cuenta que el único que había trabajado era yo, y CELINAO insistía en que le hiciera la escritura a favor de él*

y ella decía que como CELIANO nunca le colaboró con nada, entonces me la hizo a mí, reconociéndome mis derechos.”

Todas estas atestaciones, resultan coincidentes con la declaración de la propia demandante María Orlinda quien también señaló que cuando fue arrendataria en un área del predio de mayor extensión, la arrendadora lo era la señora Amparo Moya y era ella a quien le cancelaba los cánones de arrendamiento y no explicó de forma alguna los actos posesorios ejercidos por el señor Gerónimo en ese entonces, de quien se pretende sumar el tiempo de posesión.

Versión que nuevamente encuentra respaldo con lo que señalan los testigos convocados por la propia parte demandante, pues Nubia Carolina Rocha Forero indicó que la dueña de la casa era doña Amparo, a ella se le pagaban los arriendos, que eran cobrados por don Gerónimo como mandadero de la señora Amparo y solo empezó a reconocer como dueño a Gerónimo cuando la Sra. Amparo falleció, porque, aunque esta decía que era su sobrino sabían que eran pareja. En igual sentido, Guillermo Poveda Vásquez, Jhon Freddy, Rosalbina Moreno y María Eloísa Moreno, señalaron que Amparo Moya era reconocida como dueña del inmueble hasta la fecha de su deceso.

En este punto, debe señalarse que pese a que la apoderada de la parte demandante tacho de sospechoso el testimonio de María Moreno, el análisis del mismo se consideró bajo las condiciones morales y sociales del testigo, las particularidades del objeto a que se refiere su testimonio y las circunstancias que se percibieron de su declaración, ahora si se mira bien esta declaración resulta coincidente con las demás versiones recaudadas relativas a que la Sra. Amparo vivió en el predio de su propiedad, hasta su fallecimiento, que el Sr Gerónimo también vivía allí y que fallecida aquella, el Sr Gerónimo les impedía ingresar al predio.

Luego el Sr Gerónimo Duarte no puede tenerse como poseedor desde el año de 1970, pues de las pruebas arrimadas se determinó que, si bien él vivía en el inmueble con la titular del derecho real de dominio, esta última jamás dejó de comportarse como dueña y señora del fundo.

Puede considerarse que solo fue a partir y con ocasión del fallecimiento de la Sra. Amparo Moya, lo cual tuvo lugar desde el 11 de diciembre de 2009 (folio 9 cuaderno 1), que el Sr. Gerónimo Duarte empezó a comportarse como dueño y señor de todo el inmueble pues acaecido ese hecho, es claro que desplegó diferentes conductas para desconocer derechos en otros incluyendo la parte que se reclama en la demanda principal, como lo explicó el propio Sr Celiano Moya quien relató que Amparo Moya vivía sola, pero al final el señor Gerónimo Duarte que era un inquilino y la señora María le prohibieron el ingreso al predio faltando un año para que Amparo falleciera, que porque ellos eran quienes la cuidaban.

Adujo que después del fallecimiento de Amparo el volvió al predio por su ropa pero no se la entregaron, se la tiraron por la ventana y le señalaron que todo quedaba en manos de la ley.

Y si se toma en cuenta esta calenda –11 de diciembre de 2009- y el tiempo transcurrido luego hasta la presentación de la demanda esto es el 13 de agosto de 2014 (fl. 477) notorio es que ese periodo resulta insuficiente para acceder a las pretensiones de la demanda, pues

aun agregando el tiempo del Sr Gerónimo Duarte al tiempo de la Sra. María Orlinda, apenas habrían transcurrido escasos 5 años de los 10 que era necesario acreditar.

Si adicionalmente, se agrega que dicha posesión, es decir la ejercía por Gerónimo Arias no ha sido pacífica, hay que considerar que no es apta tampoco para prescribir, pues está probado que los herederos de la Sra. Amparo Moya, ocurrido su deceso, han permanentemente reclamado la propiedad como se extrae del proceso judicial de simulación que se promovió y se admitió en el año 2011 y que finalizó con sentencia emitida por el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil con providencia del 26 de noviembre de 2013 (fls. 49 a 63), mediante la cual se declaró simulado de forma relativa el contrato celebrado por el señor Gerónimo Duarte Silva con la señora Amparo Moya, sobre el inmueble ubicado en la calle 168 núm. 7 – 21 de esta ciudad con folio de matrícula inmobiliaria 50N-36431 y que se elevó a escritura pública núm. 406 del 19 de marzo de 2009 de la notaria 60 del círculo de Bogotá, dejando válido el negocio únicamente por el 12.309% como donación a Gerónimo, siendo inválida la negociación sobre el 87.691% el cual debe volver a la masa sucesoral de la señora Amparo Moya, decisión judicial que es oponible a la demandante si se tiene en cuenta que la venta que el Sr Gerónimo le efectuó, si bien tuvo como génesis un contrato de promesa de venta en el año 2010, el contrato prometido fue celebrados e inscrito con posterioridad a la inscripción de la demanda de simulación, en el folio de matrícula inmobiliaria del predio (ver anotaciones 6 y 7 del certificado obrante a folio 3 y siguientes), es más, la misma demandante reconoció conocer de la existencia de dicho asunto, tan es así que fue justamente esa decisión judicial la que luego motivó, la celebración de un nuevo negocio jurídico de venta de derechos de posesión de fecha 4 de agosto de 2014 (fls. 81 y 82), en abierto desconocimiento a una decisión judicial que ya había ordenado la restitución del predio en la cuota parte señalada.

Así las cosas, de las manifestaciones y pruebas obrantes en el expediente, es claro para el despacho que la accionante no cuenta con el tiempo de posesión que se requiere para dar curso a la acción, pues no logró probar que su antecesor Duarte Silva se comportara con ánimo de señor y dueño en forma exclusiva en el periodo comprendido entre 1970 y el 11 de diciembre de 2009 cuando falleció Amparo Moya, ni que luego del 2009 la posesión se hubiere desarrollado de manera pacífica y en cualquier caso que desde ese año a la fecha en que se instaura la acción haya transcurrido un periodo mayor a 10 años.

Todo lo cual conlleva inevitablemente al fracaso de las pretensiones principales, declarando probadas las excepciones planteadas enfocadas en desvirtuar los presupuestos ya estudiados y que denominó “INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS AXIOLOGICOS DE LA ACCION Y DE SUMA DE POSESIONES”.

Respecto de las pretensiones subsidiarias de reconocimiento de mejoras presentadas por la parte demandante, estas se encuentran también llamadas al fracaso, toda vez que la norma sobre la cual se apoyan, trae como supuesto de hecho que las mejoras que se deben reconocer al poseedor vencido surgen como consecuencia del deber que tiene de restituir la cosa dentro del plazo fijado por la ley o por el juez, lo cual hasta ahora no ha acontecido, pues el fracaso de la pretensión prescriptiva no apareja ineludiblemente la obligación de restituir.

Al efecto establece el artículo 961 del Código Civil que “*Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella(...)*”; luego mal haría el despacho ordenar el reconocimiento de unas mejoras y un derecho de retención si hasta el momento no se ha dispuesto la restitución del predio; lo anterior sin perjuicio de lo que sobre este especial aspecto, deba desarrollarse en la demanda de reconvención cuyo estudio a continuación se emprende.

4. PROBLEMA JURÍDICO DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Determinar si concurren en el demandante actuando en pro de los intereses de la masa sucesoral de la Sra. Amparo Moya, aquellos elementos axiales que configuren en favor de la sucesión la acción reivindicatoria; y, ante la prosperidad de la pretensión principal, si le asiste o no el derecho de recibir el pago de los frutos dejados de percibir.

5. PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN

5.1 La acción de dominio

El dominio, como derecho real, otorga a su titular el poder de persecución, que lo habilita para reclamar la cosa sobre el cual recae, en manos de quien se encuentre. Lo anterior, condensado en la denominada *actio reivindicatio*, en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la devolución del bien por aquél que materialmente **lo detenta como si fuera dueño sin serlo** y conforme enseña el artículo 946 del Código Civil: “*La acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”.

De la anterior definición, emergen como supuestos necesarios para la prosperidad de la acción, los siguientes: **i)** que el actor sea titular del derecho de propiedad de la cosa objeto de la reivindicación, **ii)** que esté privado de la posesión de ésta y que tal posesión, la tenga el demandado, **iii)** que se trate de una cosa singular o de cuota de esta y **iv)** que exista identidad entre el bien poseído por el demandado, con el reclamado por el demandante.

Entonces, se procederá al estudio y establecimiento de tales requisitos conforme pasa a exponerse:

5.2. Caso concreto

(i) EL DOMINIO EN CABEZA DEL DEMANDANTE y (ii) LA POSESIÓN DEL DEMANDADO.-

El Sr. Celiano Moya reclama para la masa sucesoral de Amparo Moya titular del derecho real de dominio para cuando la demanda fue instaurada, la restitución del 87.691% del predio objeto del litigio ubicado en la la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 1461, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431, el cual fue adquirido en un 100% por aquella mediante escritura pública 2916 del 5 de diciembre de 1978 (fl. 3 y 4) inscrito en la anotación núm. 9, del citado certificado de libertad y tradición, cuota luego reducía a consecuencia de la sentencia proferida el pasado 26 de noviembre de

2013 por el Tribunal Superior de Bogotá - Sala Civil que obra a folios 49 a 63. Ya en el curso del proceso se observa que el predio fue adjudicado a las señoras Amparo y María del Rosario Moya Moreno como se desprende de la anotación núm. 14 del certificado de libertad y tradición quienes adquirieron los derechos herenciales de Celiano Moya mediante documento que obra a folio 2 del cuaderno reivindicatorio, y quienes fueron tenidas como sucesoras procesales en la audiencia celebrada el 8 de abril de 2019, por lo que debe tenerse por satisfecho el primero de los elementos para la prosperidad de la acción y en contraste a ello esta llamada al fracaso la excepción formulada por la demandada denominada falta de legitimación en la causa por activa, fundamentada en que el demandante Celiano Moya vendió sus derechos herenciales a título Universal a favor de las señoras María del Rosario y Amparo Moreno, por lo cual considera que no está facultado para reconvenir en el presente asunto, conclusión que no es cierta pues si bien el Sr. Celiano Moya cedió sus derechos herenciales como hermano y único heredero de Amparo Moya, según se extrae de la certificación obrante a folio 2 del cuaderno No. 2, aspecto que se corrobora con la escritura pública aportada con la contestación de la demanda No. 2.470 del 29 de septiembre de 2014, las entonces cesionarias solo adquirieron un derecho sobre la masa de bienes de la causante, pero no adquirieron el dominio del inmueble en disputa, lo cual viene a ocurrir con posterioridad a la fecha en que se incoó la acción, como se desprende de la anotación núm. 14 del certificado de tradición y libertad del predio obrante a folio 809 del cuaderno 1 y es por ello que la pretensión se enfiló a recuperar el predio para la masa de bienes de la Sra. Moya dado que en curso estaba, el trámite de sucesión.

La Corte Suprema de Justicia - Sala Civil en sentencia del 10 de agosto de 1981 M.P. Ernesto Gamboa Álvarez explicó:

“El derecho de herencia, como tal, es real, absoluto, oponible erga omnes y goza de los derechos de preferencia, y de persecución (Art. 665 numeral 2, C. C.). El heredero por su título derivado de la ley o del testamento, adquiere el derecho a suceder al difunto en ese patrimonio, en esa universalidad jurídica: hereditas etiam sine ullo corpore, juris intellectum habet. Este derecho del heredero es distinto del derecho de dominio en cuanto a su objeto: el objeto del derecho de dominio son las cosas corporales (Art. 669 ib), mientras que el de herencia versa sobre una cosa incorporeal, o sea la universalidad jurídica formada por el patrimonio sucesorio. De ahí que, por razón de su objeto, el dominio real. sobre cosas consideradas singularmente, ut singulis, y el derecho de herencia sobre la universalidad del patrimonio del causante se confluyen en forma tal que "por muerte de un individuo el heredero adquiere per universitatem el dominio de los bienes de la sucesión, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos"

Y más adelante en esa misma decisión concluyo la Corte

“Pero si no interviene en el proceso de sucesión, no deja de ser heredero ni ello le impide ejercer las facultades o acciones que tenía su causante. Máxime si al ejercerlas está ejecutando acto de heredero indicativo de su aceptación, conforme obvia y reiterada doctrina que fluye del artículo 1299 del Código Civil” (negrilla fuera del texto original)

Consecuencia de lo expuesto debe desestimarse la excepción plantada por el extremo demandado, relativa a la legitimación en la causa por activa.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, ha de decirse que la acción de dominio se puede ejercer en contra del actual poseedor (art. 952 del C.C.); el que enajenó la

cosa (art. 955 C.C.); el heredero por la parte que posea de la cosa (art. 956 C.C.) y contra el mero tenedor (art. 971 C.C.)

Así, resulta importante recordar que la demandada María Orlinda Rojas reconoció ser poseedora de un área de terreno que hace parte del lote de mayor extensión, sin embargo, está probado que esta es un área inferior a la que estaría representada en el 87.691% de la cuota proindiviso de la que era dueño la señora Amparo Moya para el momento en que la demanda fue promovida.

Dicha aseveración encuentra asidero en la demanda principal que ella promovió donde refirió ser poseedora de un área aproximada de terreno de 410 metros la cual describió ampliamente en su demanda, área que el despacho en diligencia de inspección judicial pudo identificar a cabalidad y que fue también plenamente establecida en el dictamen pericial rendido tanto por Avalúos certificados (fls. 752 a 775) y por Salvador Gómez Velasco (fls. 777 a 805) experticias que resultan coincidente en la identificación el bien reclamado por la Sra. María Orlinda, el cual habita y en el cual existe una construcción.

Sobre la prueba de la posesión y la suficiencia de la confesión que hace el demandado al contestar la demanda recientemente la Corte Suprema de Justicia reiteró la jurisprudencia de antaño que da relevancia a tal manifestación:

“La carga de la prueba de tales exigencias corresponde a quien se halla privado de la posesión. La ley no exige un medio específico. Cualquiera que los descubra es idóneo y bastante. La confesión es uno de ellos. La Sala tiene sentado que «cuando el demandado en la acción de dominio (...) “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”» Sentencia 12 de diciembre de 2001 reiterada en SC 540 de 2021 M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

De manera tal que en este caso se tiene por probada la legitimación en la causa por pasiva de la Sra. María Orlinda por lo menos en lo que hace referencia a los 410 metros que ella reconoció estar en posesión.

Las discusiones que surjan en punto a la disparidad sobre la cuota proindiviso sobre la cual recae la acción de dominio y el área que efectivamente posee la demandada, se analizará en el estudio de los presupuestos restantes.

(iii) LA SINGULARIDAD e (IV) IDENTIDAD DEL BIEN RECLAMADO POR EL DEMANDANTE Y EL POSEÍDO POR EL DEMANDADO

Que la cosa sea singular significa que esta sea particular, determinada y cierta.

Ninguna objeción cabe al respecto del carácter singular del bien en disputa, como quiera que en la inspección judicial realizada en el predio por esta sede judicial y los dictámenes allegados arrojan sin lugar a equívocos que el bien inmueble poseído y el objeto de reivindicación guardan identidad, ahora bien, el hecho que la posesión de María Orlinda solamente recaiga sobre 410 metros de los 820 metros que tiene el predio y equivalen entonces a un 50% del predio, porcentaje inferior al deprecado por la parte demandante en

reivindicación, tal circunstancia no le resta viabilidad a la acción de dominio, en tanto se identificó el inmueble en poder de la demandada en reivindicación de tal forma que no se puede confundir con otro.

Aunado a lo anterior, la naturaleza reivindicable no ha sido discutida por ninguno de los extremos de la Litis, así como tampoco se puso en entredicho la prevalencia del título de dominio de Amparo Moya hoy en cabeza de Amparo y María del Rosario Moya Moreno respecto del predio, título que es anterior a la posesión de la demandante y de su antecesor que conforme ya quedo atrás señalado no fue anterior al año 2009.

No se desnaturaliza el presupuesto de la singularidad por el hecho que en el resto del predio de mayor extensión estén construidas otras viviendas totalmente independientes de la casa que reclama la Sra. María Orlinda, pues en cualquier caso esta última está plenamente identificada e individualizada y hace parte del lote del mayor extensión.

Téngase en cuenta que se pide la reivindicación del 87.691% del predio ubicado en la calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 1461, lote de terreno marcado con la letra F, que forma parte de la urbanización las Brisas de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431, no obstante, es claro que la demandada como se abordó al momento de estudiar la demanda en pertenencia, la Sra. María Orlinda posee un predio que está dentro de la extensión de terreno del predio señalado pero solo sobre un área de 410 de los 820 metros que el fundo tiene, alinderado como se consigna a continuación aspecto que fue verificado en la diligencia de inspección judicial y toma fuerza con el dictamen que la misma demandada en demanda de reconvencción:

Terreno de 410 metros, donde se encuentra construida una casa de dos plantas con un área aproximada de 432.94 metros cuadrados – área primer piso 169.48 M2, área segundo piso 131.73 M2 y una terraza de 131.73 M2, que se identifican como casa núm. 2, que forma parte del inmueble de mayor extensión de 820 M2, ubicado en la calle 168 núm. 7-21, direcciones secundarias 7/19 7/23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431 del cual figuran como propietarios inscritos Gerónimo Duarte Silva en un 12.309% y Amparo y María del Rosario Moya Moreno en un 87.691 % y cuyos linderos generales y especiales son:

- Generales del predio de mayor extensión

Por el Norte: En longitud de 20 mts con vía vehicular calle 168

Por el Sur: En longitud de 20 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7 – 20 de la calle 167 D

Por el Oriente: En longitud de 41 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7-11 de la calle 168

Por el Occidente: En longitud de 41 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7-29 de la calle 168.

- Especiales del lote que hace parte del de mayor extensión identificado con nomenclatura calle 168 núm. 7-21. cuyos linderos conforme a las pruebas aportadas:

Por el **oriente:** En extensión de 41 mts² con pared medianera que lo separa del inmueble de mayor extensión, identificado según plano folios 84 a 86 como lote F-16/1

Por el **occidente**: en extensión de 41 mts² con pared medianera que lo separa del inmueble identificado con placa 7 – 29 de la calle 168

Por el **norte**: en extensión de 10 mts², con la calle 168, que es su frente

Por el **sur**: en extensión de 10 mts² cuadrados, con pared medianera que lo separa del inmueble identificado con placa 7 -20 que tiene su entrada por la calle 167 D.

Resulta oportuno memorar que el requisito de la identidad hace relación a que el bien cuya reivindicación se pretende sea el mismo que se encuentra en poder del poseedor y susceptible de identificar por el actor o de parte de terceras personas o por medio de documentos. Dicho elemento se constituye en el más importante tratándose de la acción en estudio, si se tiene en cuenta que al no existir plena certeza del bien a reivindicar, no es posible hacer tal declaración a favor del demandante.

En lo que respecta a bienes raíces, resulta necesario que se señale su ubicación, nomenclatura y linderos. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en ciertos casos puede suceder que la alinderación y nomenclatura del bien varíen, eventos en los que le corresponde al demandante en acción reivindicatoria actualizar tales datos, aclarando los que se encuentren en certificados de registro y escritura públicas y cuáles son los actuales, esto con el fin de que no haya duda de la identidad entre el bien base de la acción y el que se encuentra en posesión del demandado.

La identidad se circunscribe a dos aspectos:

- 1.- Identidad sustancial, o lo que es lo mismo, la material entre el bien sobre el cual alega el actor su propiedad y el bien que está en posesión del demandado.
- 2.- Identidad procesal, entre el bien que se encuentra en posesión del demandado y el descrito en la demanda.

De otra parte, en cuanto a la demostración de dicha identidad, existe libertad probatoria para ello; llegando al punto que si el demandado al contestar la demanda confiesa ser el poseedor, tal afirmación releva al demandante de demostrar la identidad, pues de este modo el demandado reconoce y acepta que el bien a reivindicar es el mismo que se encuentra en su poder.

No obstante lo anterior, la Corte Suprema de Justicia indica que:

"Si se identifica el inmueble descrito en la demanda de reivindicación, con el poseído por el demandado y los linderos de la demanda son los mismos que trae el título de propiedad del actor, no hay nada que objetar en materia de identidad del bien, como elemento de la reivindicación".

"Para abundar, es pertinente traer a colación que "queda al abrigo de cualquier duda que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno (...) basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto, confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación. La cuestión de límites no es

problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos" (Cas. 11 de junio de 1965). "I Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de 20 de enero de 2016, SC211-2017.

No se pasa por alto como se ha dicho, que la parte demandante en el proceso reivindicatorio elevó su pretensión respecto de una porción del predio superior a la que es parte del presente asunto, como quiera que pretende se restituya el 87.691%, empero la demandada solamente ostenta la posesión sobre 410 mts que representan el 50% del predio si se tiene en cuenta que el total del inmueble tiene un área de terreno de 820 metros, sin embargo distinto a lo que mencionó la apoderada de la demanda en sus alegatos de conclusión, esta falladora está facultada y debe adoptar determinaciones infra petita (art. 281 inciso 3 C.P.P.), luego nada obsta que se acceda a restituir el predio en un porcentaje menor al reclamado pues es claro que no se puede ordenar restituir algo sobre lo cual la Sra. María Orlanda no se encuentra en posesión.

Sobre tal tópico la Sentencia SC 4046-2019ⁱ, del Magistrado Ponente Octavio Augusto Tejeiro y en cita de reiterada jurisprudencia recordó:

*"(...) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. **En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.***

3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual "si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último".

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado. (...)" (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Y relevante resulta la precisión efectuada en la sentencia del 25 del nov . 2002 , rad . 7698 C.S.J. que "(...) no puede imputarse error de hecho al fallador cuando, habiéndose convocado al proceso a un demandado como poseedor de la totalidad de un predio, solamente se demuestra que tiene dicha condición sobre una fracción determinada del mismo, porque '...el deber del juzgador no es la negativa integral de la pretensión, sino que, en cumplimiento de lo ordenado por el sobredicho artículo 305, tiene que acoger la súplica en parte, concretando el decreto de reivindicación a la porción o parte de esos bienes que están siendo poseídos por el demandado (G. J. CLXVI, 574, 575)"

En línea con lo explicado, evidencia el despacho que si bien es cierto la parte demandante en reconvencción pidió como ya se dijo la reivindicación sobre el 87.691% y adoso su experticia en harás de que se le restituya dicha porción (fls 777 a 805), en el presente asunto solamente se logró probar que la demandada ostenta la posesión sobre 410 metros totalmente identificados, siendo procedente únicamente ordenar la restitución de esta área y que corresponde al predio ubicado en la calle 168 núm. descrito líneas atrás, como quiera que fue posible su determinación e individualización conforme se desprende de la inspección judicial que fuera realizada por esta Sede Judicial el pasado 30 de julio de 2021, y de los dictámenes aportados por las partes, donde con claridad se desprende que la casa de la cual se encuentra en posesión de María Orlinda, es completamente independiente del resto del predio de mayor extensión y cuya descripción cabida y linderos coincide no solo en ambos trabajos periciales, sino que concuerda con la que se describió en la demanda principal y se corrobora con el plano catastral obrante a folios 571 a 573.

En el caso bajo estudio, tal como se advirtió en precedencia, se pudo establecer entonces que el bien poseído por la parte demandada hace parte del bien descrito en la demanda reivindicatoria y al ser la primera, una fracción menor a la pedida en la pretensión, nada impide que se reconozca lo probado.

En tal sentido prospera la acción reivindicatoria bajo el entendido de declarar que el predio que hace parte del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-363431, ubicado en la nomenclatura urbana calle 168 núm. 7-21/19 antes calle 168 núm. 14-61, lote de terreno marcado con la letra F y alinderado como se estableció en la demanda de pertenencia, pertenece en dominio pleno y absoluto hoy por hoy a Amparo y María del Carmen Moya Moreno a quienes le fue adjudicado según se desprende de certificado de tradición y libertad obrante en el proceso y en consecuencia debe ordenársele a la demandada María Orlinda Cediél Rojas que, en el término de veinte días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el referido bien a las adjudicatarias señaladas reconocidas en este asunto como sucesoras por ser adquirentes del bien en litigio (artículo 68 C.G.P), con todas sus anexidades y bienes que hagan parte integral del mismo, sin incurrirse en las separaciones del artículo 968 del Código Civil, es decir, sin que la poseedora separe los materiales utilizados en las mejoras del bien inmueble (baños, ventanas, puertas, etc.)

5.3. Perjuicios Reclamados

- **Prestaciones mutuas.**

Tomando en cuenta que ha resultado airosa la pretensión, se torna imperativo proveer sobre los perjuicios reclamados, conforme lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia ante el éxito de la acción reivindicatoria, surge para el fallador el deber de reconocer tales prestaciones, aun de oficio, pues tal reconocimiento no requiere de súplica formal alguna por parte de los interesados, por cuanto opera por ministerio de la ley.

En ese orden, y en punto a definir las obligaciones que surgen para el litigante vencido y la cuantía de aquéllas resulta de trascendental relevancia la circunstancia de buena o mala fe que de la posesión desplegada por el poseedor pueda predicarse (arts. 964-969 C.C).

Sobre esto se precisa que por mandato del canon 769 del Código Civil, el poseedor condenado a restituir se encuentra amparado por la presunción de buena fe allí consagrada, «... fenómeno síquico que se presume mientras no se aduzcan pruebas fehacientes que la desvirtúen...», es decir, el demandante debía de arrimar los medios de convicción que permitieran inferir la mala fe de la demandada, situación que desde ya se advierte no fue demostrada como pasa a explicarse:

En torno a la calidad de poseedora de mala fe de María Orlinda, dígase que los demandantes no demostraron los hechos para calificarla en dichos términos, pues quedó demostrado que ella celebró para el año 2010 un negocio jurídico (promesa de venta) con el Sr Gerónimo Diaz que se mostraba como el dueño del predio luego del fallecimiento de la señora Amparo Moya e inclusive con anterioridad al inicio del proceso de simulación promovido por el heredero de esta última y de ese manera la demandada ingresó al inmueble creyendo que adquiriría de manos de su legítimo dueño el inmueble.

Nótese que tal creencia o se torna irrazonable pues como varios de los testigos lo refirieron, el Sr Gerónimo era visto como como el dueño de todo el inmueble luego de la muerte de Amparo Moya, tal y como así lo expusieron Nubia Carolina Rocha Forero y Guillermo Enrique Poveda Vásquez.

Corolario de no haberse derribado la presunción de buena fe, la demandada solamente está obligada a restituir los frutos percibidos, por lo que los mismos se reconocerán desde la fecha en que la demandada celebra la promesa de venta con el Sr Gerónimo Duarte que motivo su ingreso al predio, es decir, el 6 de diciembre de 2010 y hasta la fecha de esta sentencia.

En ese punto se precisa, que, aunque la parte demandante en el proceso reivindicatorio adoso dictamen pericial (fl. 777 a 802), para el cual se tomó como base para determinar los cánones de arrendamiento, para el año 2014, lo preceptuado en el artículo 18 de la ley 820 de 2003, entiéndase un monto que no puede exceder el 1% del valor comercial del inmueble, el cual se reajustó de forma anual conforme lo reglado en el artículo 20 de la mencionada ley, no puede perderse de vista que ese cálculo se aplicó teniendo en cuenta el valor comercial del 100% del bien inmueble, circunstancia que no se ajusta en estrictez al presente asunto, como quiera que está demostrado que la reivindicación recae únicamente sobre un área de 410 metros del predio de mayor extensión; por lo que para fijar el valor debe desestimarse tal experticia y en su lugar deben tenerse en cuenta los frutos que la misma demandada reconoce generaba el predio a razón de las áreas construidas y arrendadas; recuérdese para el efecto que en el interrogatorio de parte rendido por la demandada Rojas Cediell ella confesión que los apartamentos del primer piso los arriendan en la suma cada uno de \$600.000 y para la fecha de la audiencia, 8 de abril de 2019, en \$700.000.

Por su parte, la misma demandada, al momento de rendir su declaración, reconoció que ocupaba el apartamento del segundo piso para su vivienda, circunstancia que se corroboró el 30 de julio de 2021 con la realización de la inspección judicial, así las cosas, se tendrá en cuenta el valor confesado como canon de arrendamiento por la demandada en la declaración que rindiera ante esta sede judicial y como quiera que todos los apartamentos construidos en este lote de terreno de acuerdo a lo verificado en diligencia de inspección

judicial son de similares características, se tomará igual valor por el apartamento construido en el segundo nivel de la casa habitado por la demandada así:

Frutos Apartamento 1 del primer piso

Canon de arrendamiento mes, del diciembre de 2010 a agosto 2019: \$ 600.000

$\$600.000 \times 104 \text{ meses} = 62.400.000$

Canon de arrendamiento mes de septiembre de 2019 a agosto 2021 \$700.000

$\$700.000 \times 23 \text{ meses} = 16.100.000$

Total, apartamento 1: \$78.500.000.

Apartamento 2 del primer piso

Canon de arrendamiento mes, del diciembre de 2010 a agosto 2019: \$ 600.000

$\$600.000 \times 104 \text{ meses} = 62.400.000$

Canon de arrendamiento mes de septiembre de 2019 a agosto 2021 \$700.000

$\$700.000 \times 23 \text{ meses} = 16.100.000$

Total, apartamento 2: \$78.500.000

Apartamento 3 del segundo piso.

Canon de arrendamiento mes, del diciembre de 2010 a agosto 2019: \$ 600.000

$\$600.000 \times 104 \text{ meses} = 62.400.000$

Canon de arrendamiento mes de septiembre de 2019 a agosto 2021 \$700.000

$\$700.000 \times 23 \text{ meses} = 16.100.000$

Total, apartamento 1: \$72.500.000

Así las cosas, el total de rentas dejadas de percibir por los tres apartamentos asciende a la suma de **\$217.500.000** que deberán ser cancelados por la demandada María Orlanda Rojas Cediel dentro de los próximos 20 días a la fecha en que esta decisión se emite una vez cobre ejecutoria, más los valores que se sigan causando por rentas liquidados de la misma forma como se hizo en precedencia hasta el momento de la entrega real del inmueble.

En lo atiente a las mejoras, dígame que las mismas se subdividen en necesarias, útiles y voluptuosas y respecto de ellas ha dicho la jurisprudencia

“De otra parte, en lo atinente a las mejoras, para su identificación, cuantificación y pago, el legislador ordena que se escrute si ellas “fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización ‘la cosa habría desaparecido o habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquier que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios’; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en las que se tornan útiles, en la medida en que incrementan ‘su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar’; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluntarias, así llamadas porque obedecen ‘a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y actividad económica’”, como lo explicó la Corte en sentencia de 28 de agosto de 1996, averiguación trascendente dado que el reconocimiento de las necesarias favorece a toda persona que detenta el bien, por el precio que tengan al momento de la restitución, pero a las útiles tiene derecho el poseedor de buena fe, limitadas a las que se efectúan antes de contestar la demanda, según el artículo 966 del Código Civil.”(Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil; Exp. 036-2015-00682-01 del 21 de junio de 2018; M.P. Luis Roberto Suarez González)

Para demostrar las mejoras realizadas se allegaron diferentes documentos que dan cuenta de la compra de diferentes materiales de obra para construcción de los cuales de entrada deben descartarse todos aquellos que a partir de su lectura no puede afirmarse que correspondan a materiales que hayan sido usados para mejorar las condiciones de la edificación levantada sobre el área de los 410 metros del predio de mayor extensión como es el caso de las documentales visibles a folios 209 a 226 y 243 a 248, las cuales únicamente hacen una descripción de objetos vendidos pero no indican la persona que los adquirió o la dirección de quien los compró o a donde sería llevados. Y además deben desestimarse todos aquellos expedidos en el año 2013 y subsiguientes pues se conoce que la construcción levantada en el predio se ejecutó entre los años 2011 a 2012 pues así lo hizo saber el testigo John Freddy Alvarado y la demandada María Orlinda en su declaración quien señaló que comenzó a construir en el año 2010 cuando Gerónimo les vendió, pero después de conocer la sentencia ya no se volvió a construir nada.

En adición, no serán tenidos en cuenta los recibos que obran a folios 285 a 384, 439 y 440, en tanto se expidieron a nombre de John Alvarado, quien no es parte en el presente asunto y aun cuando se conoce que fue el quien entregó los recursos a la demandante para tales obras, en cualquier caso de tales pruebas no se infiere que los materiales adquiridos se utilizaran en el predio que es objeto del presente asunto.

Respecto del contrato de obra por trabajos locativos visible a folios 87 a 92, por la suma de \$230.000.000 únicamente por mano de obra y la constancia de paz y salvo visible a folios 93 y 94, que da cuenta del recibido de la suma de \$230.000.000, no serán tenidos en cuenta por cuanto no se acreditó que dicha suma de dinero haya sido en efecto pagada ni la forma como se hizo.

En este punto debe decirse que no son materia de valoración diversos documentos aportados directamente por el demandado en demanda principal Gerónimo Duarte y por la Sra. María Orlinda particularmente los visibles a folios 651 y siguientes, no solo porque dicha actuación no fue por conducto de apoderado sino porque se radicaron por fuera de las oportunidades probatorias propias de este asunto, lo cual impide su análisis.

Pero de cualquier forma, no puede desconocerse que de acuerdo a los testimonios recepcionados, si es sabido que la construcción del predio en vida de la Sra. Moya, era distinta a la que hoy por hoy se encuentra edificada en la heredad de los 410 metros, así lo hicieron saber los señores Nubia Carolina Rocha Forero y Guillermo Enrique Poveda Vásquez e inclusive el Sr John Freddy Alvarado, quien habría sido la persona que entregó recursos a la demandada para adelantar tales obras, aunque se debe de entrada desestimar su dicho en punto al valor de ellas pues su declaración sobre este aspecto fue imprecisa y ciertamente sospechosa si se tiene en cuenta que no logró dar razón de los dineros que dice haber entregado para ese propósito, siendo su versión contraria a la de la Sra. María Orlanda, pues mientras esta asegura que los dineros vienen de una indemnización que su hijo recibió por haber perdido la pierna, aquel aduce que fue con recursos obtenidos a través de un préstamo realizado por el abogado que le llevaba el proceso a través del cual obtuvo una indemnización, agréguese que se vislumbra una declaración parcializada para favorecer los intereses de la Sra. María Orlanda si se mira por ejemplo el valor que él le da al inmueble que refiere haberle regalado a ella dándole un valor que dista mucho de los dictámenes periciales aportados inclusive en allegado por la misma demandada, pues mientras para el testigo tiene un valor no menor a \$4.000.0000.000, la experticia efectuada por petición de María Orlanda refiere un avalúo ostensiblemente inferior por lo que no puede dársele credibilidad a sus dichos en punto a los dineros que se dice fueron invertidos en la construcción.

Pero como es claro en todo caso que si se realizaron mejoras y se cuentan con otras pruebas que dan cuenta de ellas, particularmente los dictámenes que obran en el expediente, que por provenir de personas expertas en el oficio valuatorio, dan mayor grado de certeza sobre las restituciones a que tiene derecho la poseedora, será con base en estas probanzas que se determinaran.

Una vez realizado el análisis de las experticias, evidencia el despacho que la rendida por el perito Salvador Gómez Velasco, fue explicativa respecto del predio de mayor extensión y detallada en cuanto a las construcciones que denominó como A, B y C, siendo de interés de esta Sede Judicial la denominada como B, en tanto corresponde al predio que se encuentra en posesión de María Orlanda, en tanto el método utilizado en su dictamen realiza la valuación de las mejoras las cuales luego deprecia tomando en cuenta la vida útil del predio y a través del método de reposición obtuvo un valor de \$288.442.000 (fls. 777 a 805)

Ahora si bien el dictamen allegado por el extremo pasivo, también establece un valor por construcción, sus conclusiones están basadas en unos costos de obra nueva sin explicar el % de edad a depreciar (cuadro folio 758), a diferencia del dictamen realizado por el Sr. Salvador Gómez.

Por lo antes referido, esta Sede Judicial acogerá el monto de las mejoras indicadas en la experticia rendida por Salvador Gómez Velasco y reconocerá por concepto de mejoras la suma de \$288.442.000, dictamen que por demás tampoco fue cuestionado por el extremo demandado en demanda de reconvención como se dijo en auto del pasado 12 de noviembre de 2019 y aun cuando planteo algunas observaciones al mismo según escrito obrante a folio 826 no reparo sobre las mejoras.

Deviene de lo anterior que como los frutos a reconocer al reivindicante son inferiores al valor de las mejoras, la poseedora tiene derecho a la retención del bien, hasta tanto se presente comprobante de haber pagado la diferencia que resultare de estos dos conceptos y así se reconocerá en la sentencia.

Finalmente ante el fracaso de la demanda principal y el éxito de la de reconvención, se condenará en costas a la parte vencida en ambos asuntos.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar probada la excepción formulada en la demanda principal denominada “inexistencia de los requisitos axiológicos de la acción y suma de posesiones”, por las razones expuestas.

Segundo: Negar las pretensiones principales de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio formulada por María Orlinda Rojas Cediél, de acuerdo con las motivaciones dadas supra.

Tercero: Negar las pretensiones subsidiarias de la demanda conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Cuarto: Negar la excepción propuesta por la demandada María Orlinda Rojas Cediél en el proceso reivindicatorio, denominada «falta de legitimación en la causa por activa», por lo considerado en la parte motiva de esta providencia.

Quinto: Declarar prosperas las pretensiones de la demanda reivindicatoria conforme las consideraciones expuestas. En consecuencia, se DECLARA que pertenece en dominio pleno y absoluto a Amparo y María del Rosario Moya Moreno, en calidad de adjudicatarias del inmueble conforme la anotación núm. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-363431 el área de terreno de 410 metros y área construida de 432 mts cuya dirección es calle 168 número 7-21 que hace parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-363431, nomenclatura calle 168 núm. 7-21 y nomenclaturas secundarias 7/19 y 7/23, lote de terreno marcado con la letra F, el cual se encuentra en posesión de María Orlinda Rojas Cediél y cuyos linderos son:

- Generales del predio de mayor extensión

Por el Norte: En longitud de 20 mts con vía vehicular calle 168

Por el Sur: En longitud de 20 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7 – 20 de la calle 167 D

Por el Oriente: En longitud de 41 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7-11 de la calle 168

Por el Occidente: En longitud de 41 mts con predio que hace parte de la misma manzana identificado con placa 7-29 de la calle 168.

- Especiales del lote a reivindicar que hace parte del de mayor extensión identificado con nomenclatura calle 168 núm. 7-21. cuyos linderos conforme a las pruebas aportadas son:

Por el **oriente:** En extensión de 41 mts² con pared medianera que lo separa del inmueble de mayor extensión, identificado según plano folios 84 a 86 como lote F-16/1

Por el **occidente:** en extensión de 41 mts² con pared medianera que lo separa del inmueble identificado con placa 7 – 29 de la calle 168

Por el **norte:** en extensión de 10 mts², con la calle 168, que es su frente

Por el **sur:** en extensión de 10 mts² cuadrados, con pared medianera que lo separa del inmueble identificado con placa 7 -20 que tiene su entrada por la calle 167 D.

Sexto: En consecuencia, ordenarle a la demandada María Orlinda Cediél Rojas que en el término de veinte (20) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el referido bien a favor de Amparo y María Moya Moreno, como adjudicatarias del predio objeto de este asunto conforme la anotación núm. 14 del certificado de libertad y tradición 50N- 363431, con todas sus anexidades y bienes que hagan parte integral del mismo, sin incurrirse en las separaciones del artículo 968 del Código Civil. En caso de que la entrega no se materialice en el término antes indicado, para la práctica de la diligencia de entrega, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva de esta ciudad, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos y copias del caso, acorde a lo dispuesto por el artículo 38 del Código General del Proceso y lo dispuesto en la Ley 2030 de 2020 que lo adicionó. Oficiése.

Séptimo: Condenar a la demandada María Orlinda Rojas Cediél a pagar Amparo y María Moya Moreno como adjudicatarias del predio objeto de este asunto conforme la anotación núm. 14 del certificado de libertad y tradición 50N- 363431, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$ 217.500.000, por concepto de frutos civiles conforme quedo explicado en la parte motiva de esta sentencia, más las sumas que por ese mismo concepto produzca el bien desde el mes siguiente a la fecha en que esta sentencia se profiere y hasta el momento de la entrega real del predio, liquidadas en la forma dispuesta en esta providencia.

Octavo: Condenar Amparo y María Moya Moreno, como adjudicatarias del predio objeto de este asunto conforme la anotación núm. 14 del certificado de libertad y tradición 50N- 363431, pagar a la demandada María Orlinda Rojas Cediél la suma de **\$288.442.000** por concepto de las mejoras probadas en el presente asunto.

Noveno: Reconocer el derecho de retención en favor de la Sra. María Orlinda Cediél Rojas, en los términos de los artículos 970 del C.C y 310 del C.G.P.

Décimo: Condenar en costas a la parte demandante en la pertenencia y demandada en reconvencción María Orlinda Rojas Cediél a favor de la masa sucesoral de Amparo Moya. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$7.000.000**.

Décimo Primero: Cancelar la inscripción de la demanda que recae sobre el folio de matrícula inmobiliaria núm. 50N-363431, ofíciase a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la zona correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 12 DE AGOSTO DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 078
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

Firmado Por:

**Pilar Jimenez Ardila
Juez
Civil 050
Juzgado De Circuito
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:

775d233f215c537ba52f133326a459d2a7a06939735381089012ab93771d80f3

Documento generado en 11/08/2021 04:38:42 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

ⁱ Ver también SC 4046 de 2019.