

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Once de octubre de dos mil veintitrés

Proceso.	Pertenencia
Número.	11001-31-03-041- 2017-00452-00
Demandante.	Blanca Dilia Silva de Calderón
Demandado.	Wilson Guzmán Beltrán

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se procede a emitir la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes;

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

Blanca Dilia Silva de Calderón (en adelante Blanca) por conducto de apoderado judicial, presentó acción reivindicatoria contra Wilson Guzmán Beltrán (en adelante Wilson) con el fin de obtener las siguientes declaraciones:

1.1.1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto a Blanca Dilia Silva de Calderón el segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 16C No 55 – 29 hoy carera 15 No 55 – 29 de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 292076.

1.1.2. Condenar al demandado a restituir a la demandante el inmueble 50S – 292076.

1.1.3. Condenar al demandado al pago de los frutos naturales o civiles calculados en \$30'363.362,00 por ser poseedor de mala fe desde el inicio de los actos posesorios, esto es, mayo de 2007 hasta el momento de su entrega.

1.1.4. Declarar que la demandante no está obligada al pago de las expensas previstas en el artículo 965 del Código Civil, por ser el demandado poseedor de mala fe.

1.1.5. Ordenar inscribir la sentencia en el correspondiente folio de matrícula.

1.1.6. Condenar al demandado al pago de las costas del proceso.

1.2. Los hechos

1.2.1. Por escritura pública 3333 de 31 de diciembre de 1986 autorizada en la Notaría 19 de Bogotá Blanca y su cónyuge José Elicerio Calderón Triviño adquirieron el inmueble 50S – 292076. Posteriormente, al interior del juicio de sucesión del causante José Elicerio Calderón Triviño el Juzgado Veintiocho de Familia de esta ciudad emitió la decisión de 12 de diciembre de 2016 con la cual aprobó el trabajo de partición donde el predio 50S – 292076 le fue adjudicado.

1.2.2. Blanca se encuentra privada de la posesión del apartamento ubicado en la segunda planta del inmueble 50S – 292076 por cuanto Wilson lo ocupa en calidad de poseedor.

1.2.3. Blanca le permitió el ingreso al predio a Wilson dada su precaria condición económica y le recibió la suma de \$5'000.000,00 para el arreglo del inmueble pensando que empezaría a pagar un canon de arrendamiento una vez superada su situación; sin embargo, después de 14 meses así no lo realizó y se niega a entregarlo aduciendo ser el poseedor.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de 29 de agosto de 2017 se admitió a trámite el libelo del cual se notificó el demandado quien contestó y propuso las excepciones de *fraude procesal* y *prescripción extraordinaria de domino*¹.

1.3.2. Así mismo, presentó demanda de reconvenición -pertenencia- para obtener las siguientes declaraciones: (i) Decretar a nombre de Wilson el dominio pleno y absoluto del segundo piso ubicado en la carrera 15 # 55 – 19 sur de esta ciudad el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula

inmobiliaria 50S – 292076; (ii) ordenar la apertura de folio de matrícula e (iii) inscribir la sentencia.

1.3.3. La demanda de reconvencción se admitió por auto de 23 de octubre de 2017 la cual fue replicada por Blanca con las excepciones de *falsedad de documento privado con fines de fraude procesal, inexistencia de la causal para decretar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio e inexistencia de ánimo para usucapir*.²

1.3.4. Las personas indeterminadas se notificaron por conducto de curador *ad litem* quien concurrió al proceso contestó la demanda y propuso la excepción de *inexistencia de procedibilidad para demandar como actuación legítima primaria*. Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla.

1.3.5. El 20 de enero de 2021 se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General donde se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas.

1.3.6. Por auto de 29 de junio de 2021 se declaró la nulidad de lo actuado desde la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, ordenando nuevamente su instalación en los términos allí indicados.

1.3.7. Se renovó la actuación viciada de nulidad y el curador *ad litem* designado a las personas indeterminadas propuso las excepciones de *insuficiencia jurídica en la demanda para usucapir por falta de identidad del inmueble y falta de causa legítima*.

1.3.8. Se llevó a cabo la audiencia inicial y al tiempo la inspección judicial.

1.3.9. Se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se recepcionaron los testimonios, se interrogó al perito y se escucharon alegatos de conclusión.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en

² Ver PDF06 C-2

contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. La acción de dominio

A través del libelo génesis de este asunto, se ejerce la acción reivindicatoria o de dominio, la cual, conforme al artículo 946 del Código Civil, *"es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*, por tanto, se consagra como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consustancial al dominio y así obtener la consecuente restitución de la cosa a su dueño.

2.2.1. Como postulados de la acción el artículo 946 del Código Civil consagra la reivindicación como aquella a disposición del dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, con el fin de obtener del poseedor su restitución, siendo este el medio más eficaz con el cual el propietario puede emprender la persecución frente a aquellos que reclaman mejor derecho al suyo y aun así despliegan sobre el objeto perseguido un poderío de hecho excluyente.

2.2.2. Ahora, los cuatro requisitos establecidos por la jurisprudencia y la doctrina como necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria son:

- a) Derecho de dominio del demandante.
- b) Posesión material en el demandado.
- c) Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.
- d) Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Por tanto, para la prosperidad de la acción de esta estirpe, el demandante, inexorablemente, debe acreditar cada uno de los citados supuestos, los cuales se tornan concurrentes, por lo cual la ausencia de uno sólo de estos da al traste con las pretensiones. En ese sentido, se procede a verificar si estos confluyen:

a) derecho de dominio del demandante

En lo que respecta al primer requisito, se debe partir del postulado legal previsto en el artículo 762 del Código Civil, el cual reza *"El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*, correspondiéndole así al demandante

demostrar el dominio sobre la cosa, tarea dentro de la cual se presenta la hipótesis en que el título del reivindicante enfrenta la mera posesión del demandado, por tanto, debe comprender un período mayor al de la posesión, ello a objeto de desvirtuar la citada presunción y sin perjuicio de que quien adquiriera una nuda propiedad, pueda ejercer los derechos que como propietario inscrito le confiere la ley.

Acerca de la demostración del derecho de dominio, en tratándose de inmuebles, esto ha de hacerse con prueba idónea y eficaz, por ello conforme los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil, y 253, 256 y 265 del Código de Procedimiento Civil, tal derecho se prueba mediante la escritura pública de adquisición debidamente registrada, o título equivalente a ella, con la cual se acredite mejor derecho sobre el poseedor de la cosa.

La demandante, allegó copia de la escritura pública No. 3333 de 31 de diciembre de 1986 autorizada en la Notaría 19 de Bogotá, con la cual acredita haber adquirió su derecho de dominio juntamente con José Elicerio Calderón Triviño sobre el inmueble 50S – 292076. De igual forma, se anexó decisión de 12 de diciembre de 2016 emitida por el Juzgado Veintiocho de Familia de esta ciudad con la cual se hizo la adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal y/o sociedad conyugal de hecho, donde le fue adjudicado a Blanca el inmueble 50S – 292076, instrumento público y decisión judicial registrados en las anotaciones 3 y 4 del citado folio, con lo cual se da cuenta la titularidad del derecho de dominio en cabeza de quien acude como demandante para la data de presentación de la demanda.

b) Posesión material en el demandado

En referencia al segundo requisito, la posesión ejercida por el demandado ha de ser la material, definida como “... *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, según lo previsto en el artículo 762 *ibídem*, de donde se desglosan sus elementos configurativos, a saber *corpus et animus*. Alude el primero a la detentación material de la cosa (elemento objetivo), y refiere el segundo a la subsiguiente tenencia de la cosa para sí, es decir, al hecho de tenerla como dueño o señor (elemento subjetivo).

Wilson desde la contestación de la demanda afirmó tener la posesión del segundo piso del inmueble desde el año 2007 cuando Blanca le permitió su ingreso, momento desde el cual empezó a construirlo, por tanto, no negó la calidad endilgada en el libelo, tanto así que, se opuso a las pretensiones y, además en reconvención,

reclamó haber adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la especie objeto de reivindicación. Por esto, se cumple con el segundo de los requisitos.

c) *Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída* y d) *Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular*

Sobre la singularidad de la cosa pretendida, es evidente que el bien objeto de reivindicación, es la segunda planta del bien ubicado en la carrera 15 No 55-29 sur sur de esta ciudad que hace parte del identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 292076 cuyo linderos generales se encuentran descritos en la demanda como en los respectivos títulos de adquisición y linderos específicos del segundo piso citados en la reconvención y dictamen pericial.

Lo referente a la identidad entre la cosa pretendida y la cosa poseída no hay duda alguna, pues en la demanda se referenció plenamente el inmueble por su ubicación y linderos del cual afirma la parte demandada ostentar su posesión, sin haber formulado reparo alguno contra este elemento de la acción, en virtud de lo cual es punto pacífico del litigio la perfecta identidad entre el bien pretendido en reivindicación y el poseído por el demandado, esto es, el correspondiente al apartamento del segundo nivel ubicado en la carrera 15 # 55 – 29 sur de esta ciudad.

2.2.3. Entonces, cumplidos los presupuestos axiológicos de la acción de dominio, lo correspondiente es hacer pronunciamiento sobre las excepciones invocadas, siendo la primera denominada *fraude procesal* al disentir la mala fe descargada por la demandante a la posesión ejercida, pues contrario, refiere su buena fe. Así igual, enarboló la pretensión, planteando la *prescripción extraordinaria adquisitiva de domino* bajo la conciencia de estar ejerciendo actos posesorios por más de 10 años y cumplir con los requisitos normativos para adjudicarse esa especie por el modo de la usucapión.

Sin embargo, estos enervantes delantadamente no se abordarán, en el entendido de tener relación directa con las restituciones mutuas y aspectos axiológicos de la acción invocada en reconvención, de manera que, a su estudio se adentrará una vez se analice cada una de estas temáticas.

2.3. Demanda de reconvención

Wilson, en mutua petición, reclama haber adquirido por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el segundo piso del inmueble ubicado en la

carrera 15 # 55 – 29 sur de esta ciudad, acción que convoca el cumplimiento simultáneo de los siguientes elementos:

a) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.

En el paginario glosa folio de matrícula Inmobiliaria 50S – 292076 correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 15 # 55 – 29 sur de esta ciudad donde se ubica el segundo piso, el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio humano dada la multiplicidad de anotaciones sobre venta y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

b) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.

Con relación al segundo elemento, obra en el proceso diligencia de inspección judicial donde fue identificada la segunda planta del inmueble pretendido en pertenencia, tanto por ubicación como por sus linderos, descripción que a su vez se contiene en el dictamen pericial rendido por la perito designada. Además, la parte demandada no confutó su identidad. Así pues, se cumple este elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

c) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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.

En ese sentido, la existencia de la posesión se infiere de los actos ejercidos por el poseedor sobre el bien, del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio los cuales permitirían concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

En los hechos de la petición mutua, Wilson refirió haber ingresado en posesión del segundo piso en febrero de 2007 con ánimo de señor y dueño cuando el contratista por éste convenido inició a construir el apartamento con permiso dado por Blanca, data

desde la cual lo ha utilizado para vivienda en forma continua y permanente ejerciendo actos de señorío.

En el interrogatorio de parte³, se ratificó en su dicho, pues refirió haber sido Blanca quien le ofreció la terraza para construirlo, vivir con sus hijos y mejorar su calidad de vida por eso contrató al maestro para construirlo, por ello, desde el año 2007 ha permanecido en el inmueble con ánimo de señor y dueño.

Sin embargo, conforme lo continuó relatando a lo sumo Wilson solo da cuenta el elemento inherente al *corpus*, al detentar el inmueble desde el año 2007, pero no así el *animus* pues esto solo lo vino a fulgurar cuando Blanca le reclamó la entrega del predio en el año 2016 momento en el cual prorrumpió y mostró su intención de disponer del bien reclamándolo como suyo, pues antes de esta data sus actos posesorios únicos exclusivos y excluyentes no están demostrados, como seguidamente se pasa a analizar.

Desde que Wilson llegó a vivir al segundo piso reconoció dominio ajeno al pedir permiso a Blanca para realizar actos propios de un propietario, pues dijo *“todo lo que se hace en esa casa se le comunica a ella”*⁴ y esto encuentra asidero al no evidenciarse desinterés de Blanca con todo lo relacionado con esa parte del predio desde que Wilson llegó a ocuparlo, tan así, de estar pendiente de todo incluso de la construcción, pues así lo confesaron y así los testigos dieron cuenta la presencia de Blanca en la obra, pues Jorge Enrique Guzmán quien edificó esa parte del inmueble a la pregunta quien lo autorizó para realizar ese trabajo dijo *“la señora Dilia y el señor Wilson”*⁵ a la pregunta tiene conocimiento si Wilson tenía que pedirle permiso a la señora Dilia para hacer cualquier mejora en el inmueble, dijo *“si lógico para ingresar mi persona a trabajar y porque había una entrada por la parte del centro del apartamento para subir al 2º piso mientras se abría la otra entrada”*⁶, a la pregunta quien le pagó quien asumió ese costo, contestó *“hicimos un contrato con el señor Wilson de 7 millones de pesos, el señor Wilson le pagaba semanalmente”*, a la pregunta Blanca en algún momento le pagó dijo *“si mi primo le dejaba el dinero a la señora Dilia para que me lo diera los días sábado cada 8 días”* a la pregunta como lo dejó cuando terminó el contrato respondió *“no quedó sellada esa puerta adicional que había, tocó abrir una entrada por la parte de al frente con una escalera para poder entrar a ese apartamento, no se selló la puerta porque la señora Dilia no la dejó sellar”*⁷ preguntado por qué la señora Dilia no dejó sellar la puerta *“no se no comprendí eso,*

³ Video min 00:31:36

⁴ Min 42:12 audiencia inicial PDF17

⁵ Min 38:54 grabación audiencia PDF71

⁶ Min 41:58 grabación audiencia PDF71

⁷ Min 49:43 grabación audiencia PDF 71

nosotros íbamos a sellar la puerta pero ella no dejó, el señor Wilson le pidió permiso para sellar esa puerta pero la señora no dejó entonces nosotros dejamos la puerta otra vez ahí como estaba”⁸ preguntado la señora Dilia iba allá a la construcción cuando ella a bien lo tenía pertinente, dijo “si señora ella iba a mirar a ver cómo iban las cosas y toda la construcción, de vez en cuando subía allá”⁹

La testigo Gladys María Ruiz a la pregunta la señora Blanca intervenía en cómo era que tenía que quedar ese apartamento dijo: *“ella si por lo que ella era la que estaba ahí, mi esposo trabajaba yo trabajaba y ella era la que estaba frente a todo”,* preguntado, tiene conocimiento si la señora Blanca compró materiales para la construcción respondió *“claro que si porque mi esposo le dejaba la plata para que ella pudiera comprar el material porque le teníamos confianza”¹⁰*

Entonces, conforme a lo así mostrado, Blanca estuvo involucrada en todo el proceso de la construcción, pues autorizaba la entrada tanto al predio como al segundo piso, estaba pendiente de la obra, se encargaba de los pagos al maestro y compraba material, lo cual se encuentra soportado con la documental presentada por Blanca, no desconocida por Wilson, que da cuenta diferentes facturas a su nombre por compra de materiales para construcción, así como de los comprobantes de pago por concepto de construcción u obra de apartamento donde consta que Jorge Guzmán recibía de Dilia pago por tal concepto.

Contrario no se encuentra probado lo dicho por Wilson en cuanto a haber autorizado a Blanca estar pendiente de la obra ni a su vez haberla delegado para comprar material y pagarle al maestro en su nombre, pues sobre este punto Wilson solo enalteció el grado de confianza que le tenía, amen si bien el testigo Jorge dijo que quien lo contrató fue Wilson y que los pagos por su trabajo lo hacía Wilson también refirió haber recibido esos pagos por parte de Dilia y así se encuentra probado con los recibos firmados por este como pago por tal concepto.

De igual forma, conforme relato de Wilson, la señora Blanca era como su mamá y manejaba todo lo del inmueble, al punto de ser ella quien tiene todos los recibos de pago de servicios, impuestos e incluso los recibos del pago al maestro cuando se construyó el segundo piso en una carpetica que ella tiene, pues tanto para pagar el impuesto como los servicios ella subía les cobraba por partes iguales, ella cancelaba y guardaba los recibos porque no los dejaba intervenir en eso. Así de igual forma,

⁸ Min 50:48 grabación audiencia PDF 71

⁹ Min 51:30 grabación PDF71

¹⁰ Min 1:41:21 grabación PDF71

refirió tener que pedir permiso para que sus hijos se pudieran quedar e incluso Blanca les cuestionaba la permanencia de aquellos en el apartamento, mismo relato hecho por la testigo Gladys¹¹ esposa de Wilson pues a la pregunta a quien reconoce como dueño de ese 2º piso y porqué, dijo *“pues a nosotros a Wilson Guzmán”* porqué si tiene que pedir permiso *“pues eso fue algo que ella decía que si quedaban en embarazo por ejemplo las niñas quedaban en embarazo ellas se tenían que ir, por eso tenían que pedir permiso después para que ellas llegaran y ellas nunca volvieron a ir, o sea vienen pero en cuestión de visita pero a quedarse 3 o 4 días no se puede porque ella no permite eso”* también a la pregunta solicitaron independizar los servicios contestó: *“claro que sí, nosotros le dijimos a ella para poder independizar los servicios pero eso nunca se llevó a cabo, porque ella no aceptó”*

A su vez, Wilson quiso montar una oficina en la sala del 2º piso del inmueble para el funcionamiento de una fundación razón por la cual procedió a solicitar permiso a Blanca, sin embargo, ella se opuso pues en el interrogatorio dijo *“ya el montó una fundación llevo y me dijo que iba a montar una oficina en la sala del apartamento le dije yo no le voy a permitir a usted que me venga hacer aquí una oficina como se le ocurre si esto no es suyo es mío, ahí fue cuando el señor llegó y me dijo que ese apartamento era de él”*¹² Wilson, por su parte sobre ese momento dijo¹³ *“por qué resulta el inconveniente con doña Dilia, en el momento en que yo decido montar una fundación como ella siempre ha sido la persona que me ha apoyado y siempre ha estado conmigo yo le comenté a ella venga Dilia por qué no me ayuda y me apoya con esta fundación que quiero trabajar para las víctimas de conflicto armado y quiero montar la oficina aquí en el 2º piso, ella se opuso totalmente a la montada de la oficina ahí, yo le dije listo no hay ningún problema yo pago un arriendo y me voy y la llevo para otro lado, ella ya manifiesta en ese entonces que tengo que devolverle a ella el 2º piso el cual yo me sorprende y le digo venga Dilia como así que yo tengo que devolverle el 2º piso si el acuerdo que nosotros hicimos fue un acuerdo serio donde usted me promete que me va dar una escritura a través de que ya le salió el juicio de sucesión y ya en ese entonces ya había salido el juicio de sucesión a nombre de ella porque no me hace un documento”*

Entonces, contrario lo afirma Wilson, su disposición de dueño no se perfiló desde cuando ocupó el 2º piso en el año 2007 al asumir una conducta desobligada con todo lo relacionado con los actos propios de quien se cree dueño, pues (i) no estuvo al frente de la obra siendo Blanca quien se ocupó de eso, así como de comprar material pues algunos recibos de compra de material tienen su nombre, contrario ninguno a nombre de Wilson, pagar al maestro conforme los recibos de pagos adjuntos como prueba; (ii) no estar al frente de la obra, pues según lo evidenciado fue Blanca

¹¹ Min 1:44:47 grabación audiencia PDF71

¹² Min 00:21:04 grabación audiencia PDF17

¹³ Min 00:35:51 grabación audiencia PDF17

quien estuvo pendiente en razón a que Wilson y Gladys María trabajaban; (iii) quien se encarga de cobrar y pagar los servicios públicos es Blanca, pues conforme lo dijo Wilson ella subía a cobrarles daban la plata y ella lo pagaba; (iii) no tener ningún recibo relacionado con gastos de la construcción, servicios públicos e impuestos prediales del inmueble, dado que de todo eso se ocupó Blanca quien si los guardaba en una carpeta como así lo afirmó Wilson y en todo caso, al haberlos allegado Blanca como prueba documental; (iv) pedirle autorización a Blanca para a) disponer del bien, b) poner una oficina para el funcionamiento de una fundación, c) para que sus hijos pudieran visitarlos y quedarse en el inmueble, d) para independizar servicios públicos, e) para sellar la puerta interna comunicativa de ambos pisos y f) en general cualquier acto relacionado con el bien debía tener autorización de Blanca pues así lo afirmó Wilson.

De manera que, esos actos posesorios solo vinieron a aflorar cuando Wilson en el año 2016 quiso poner una oficina en el 2º piso, pero Blanca se lo impidió al punto de pedirle la entrega del bien a lo que se negó rotundamente aludiendo ser el dueño, situación por la cual fue citado a conciliación el 11 de noviembre de 2016 ante la Personería de Bogotá para la entrega del inmueble, pero hubo imposibilidad de acuerdo¹⁴, momento desde el cual Wilson afirmó haberse roto relaciones sin perder la amistad con Dilia y no volverle a dar cuenta del inmueble, luego a lo sumo desde el año 2016 Wilson ejerce los actos posesorios.

Así, antes del año 2016 Wilson solo le asistía la calidad de mero tenedor la cual trasmutó a la de poseedor cuando se rehusó a la entrega reclamada por Blanca y dejó de darle cuenta de todo lo relacionado con el apartamento del 2º piso, porque en su entender, era suyo.

En ese sentido, Wilson no cumple con el supuesto axiológico de la acción para adquirir por el modo de la usucapión la segunda planta del inmueble, pues conforme se analizó no ha ejercido posesión material pública y pacífica ininterrumpida por un lapso superior 10 años, en la medida que a lo sumo esa calidad tan solo la vino a tomar en el año 2016, esto es, por espacio inferior a un año a la data de presentación de la demanda¹⁵ y no antes conforme a lo aquí motivado, por tanto, lo así concluido lleva al traste las pretensiones de la demanda de reconvención (pertenencia), así igual, a declarar impróspera la excepción de prescripción extraordinaria de dominio propuesta por Wilson en la demanda primigenia (reivindicatoria). En consecuencia, por

¹⁴ Obra en el anexo 02 folios 39-41

¹⁵ Se presentó la demanda el 12 de julio de 2017 conforme acta de reparto visible en PDF04.

sustracción de materia no se hace pronunciamiento a los enervantes esbozados por Blanca Dilia y del curador *ad litem* a la demanda de reconvención -pertenencia-, al no tener acogida la petición mutua de Wilson.

2.4. De las restituciones mutuas

2.4.1. Frutos civiles

Blanca reclamó el reconocimientos de frutos civiles dejados de percibir por la ocupación de Wilson sobre la segunda planta del bien, los cuales fueron discriminados en la subsanación de la demanda proyectados bajo el concepto de cánones de arrendamiento desde mayo de 2007 a agosto de 2017 para un total de \$30'363.362,00, empero, su estimación no se efectuó bajo la gravedad de juramento en acatamiento a lo previsto en el artículo 206 de la codificación procesal, como así se le direccionó en auto inadmisorio.

Mediante control de constitucionalidad sobre esta preceptiva, en especial lo tocante sobre su juramentación, la Corte Constitucional dijo:

“(...) Este requisito no es un mero formalismo, pues guarda relación con un medio de prueba y, en todo caso, es necesario para determinar la competencia o el trámite. Por lo tanto, señalar la cuantía no es un requisito prescindible o caprichoso, sino un presupuesto necesario para el trámite del proceso.

(...) Por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía”¹⁶

Luego, irremediable era para el demandante, ante su reclamo de carácter pecuniario, haberlo invocado bajo la gravedad de juramento, siendo esta la finalidad del yerro enrostrado en el inadmisorio, pues en el incoativo era marcada su ausencia, imperfección que tan siquiera se logró remediar con la subsanación, pues aquella se remitió a discriminar y justificar tal concepto, pero, en todo caso, desprovisto de juramentación.

No obstante, al no servirse de prueba la estimación de los frutos civiles hecha en la demanda, el juzgado se remite al dictamen pericial el cual, su vez, fue solicitado

practicar por la demandante en reivindicación¹⁷, siendo este uno de los puntos del cuestionario dado a la experta¹⁸

La perito, señaló haber realizado visita al predio en tres oportunidades donde constató tratarse del mismo inmueble pretendido en el libelo destinado a vivienda, tasando los frutos civiles del apartamento por medio del estudio de canon de arrendamiento así:

AÑO	ARRIENDO (\$) MENSUAL	IPC ANUAL (%)	Valor Arriendo (\$) MENSUAL	Valor Arriendo (\$) ANUAL
2023 (Abril)	867.371	5,38%		4.336.855
2022		13,12%	753.572	9.042.863
2021		5,62%	711.221	8.534.654
2020		1,61%	699.771	8.397.246
2019		3,80%	673.179	8.078.151
2018		3,18%	651.772	7.821.266
2017		4,09%	625.115	7.501.376
2016		5,75%	589.171	7.070.047
2015		6,77%	549.284	6.591.405
2014		3,66%	529.180	6.350.159
2013		1,94%	518.914	6.226.966
2012		2,44%	506.252	6.075.028
2011		3,73%	487.369	5.848.430
2010		3,17%	471.920	5.663.034
2009		2,00%	462.481	5.549.774
2008		7,67%	427.009	5.124.106
2007		5,69%	402.712	2.818.984
				111.030.344

El artículo 964 del Código Civil consagra la restitución de frutos en beneficio de los propietarios que obtienen a su favor la reivindicación de la especie, correspondiéndole al poseedor restituir los percibidos desde antes y después de la presentación de la demanda si son de mala fe o únicamente los últimos si son de buena fe.

Sobre el punto la Corte Suprema de Justicia indicó:

“5.1. Vencido el demandado en reivindicación, éste deberá restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez (art. 961 C.C); restitución que cuando concierne a una heredad comprende las cosas que forman parte de ella (art. 962 del C.C.), así como la de los frutos naturales y civiles que se hubiesen percibido antes y después de la contestación de la demanda si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los últimos en caso contrario (poseedor de buena fe), y no solamente los percibidos, sino, en cada uno de esas dos hipótesis, los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder (art. 964 del C.C.)”¹⁹

¹⁷ Acápite de pruebas -inspección judicial- PDF03

¹⁸ PDF63 grabación audiencia Min 49:50

¹⁹ Sentencia sustitutiva de 25 de septiembre de 1997. Exp. 4244 reiterada en SC4125-2021. Rad. 68001-31-03-002-2007-00105-01 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Lo anterior, en el asunto, significa que Wilson deberá restituir los frutos civiles -

Año	Valor arriendo mensual	Valor arriendo anual
2017/09	\$625.115,00	\$1'875.345,00
2018	\$651.772,00	\$7'821.266,00
2019	\$673.179,00	\$8'078.151,00
2020	\$699.771,00	\$8'397.246,00
2021	\$711.221,00	\$8'534.654,00
2022	\$753.572,00	\$9'042.863,00
2023/04	\$867.371,00	\$4'336.855,00
		\$48'086.380,00

cánones de arrendamiento- solamente desde su notificación²⁰ pues por el hecho de ser un poseedor irregular no puede calificársele como de mala fe, al no advertirse la existencia de elementos de convicción indicativos a que la detentación de la especie resultó ser un acto fraudulento o de similar connotación, tanto más, cuando Blanca a pesar de calificarlo como de mala fe, así no logró probarlo, contrario confesó haberle autorizado la entrada, veamos²¹: “pregunta: usted autorizó a don Wilson para que ingresara al inmueble de su propiedad contestó: si con los hijos y una señora con la que estaba viviendo no con la mamá de los niños sino con otra señora; pregunta en qué calidad usted autorizó a Wilson para que entrara contestó: viendo la situación de él digamos por sus niños él entró a vivir a mi casa; pregunta: pero en qué calidad arrendatario, dueño contestó: no, no dueño no, él me prestó ese dinero, pero ese dinero yo se lo devolvía él pagándome arriendo” a mismo arribo se llega con la declaración de los testigos y hasta del mismo Wilson al no cambiar el panorama respecto al consentimiento de Blanca sobre su ingreso, pues desde esa óptica no se configura defraudación alguna o intención maliciosa, cosa distinta es que con el curso de los años Wilson haya adoptado una posición frente al inmueble y bajo esa percepción permaneció en él.

De manera que es la misma prueba la que desvirtúa lo pretendido por el extremo actor a propósito de la liquidación de los frutos civiles desde el 2007, sino que lo ha de ser desde septiembre de 2017²² , pues es claro que ello debe atender a que el ingreso al inmueble estuvo precedido de la aquiescencia de la demandante, luego no cabe duda que tal comportamiento estuvo revestido de buena fe.

²⁰ “Cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de “contestación de la demanda” no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llevar a no existir, sino al fenómeno de la *litis contestatio*, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ., sentencia de 1º de julio de 1971) reiterada en SC4125-2021. Rad. 68001-31-03-002-2007-00105-01 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

²¹ Min 15:52 audiencia PDF17

²² Fecha en que Wilson se notificó de la demanda conforme así consta en el acta que glosa en PDF08

Así las cosas, atendiendo el contenido de esta experticia que estimó como valor del canon para esta anualidad la suma de \$867.371,00 el cual incrementado de acuerdo con el IPC ordenado para este año de 5.38% arroja el valor de \$914'036,00, se obtiene como valor de frutos civiles desde mayo de 2023 al momento de proferirse esta sentencia el monto de \$5'484.216,00 para un total por concepto de frutos civiles adeudados por Wilson a Blanca la suma de \$53'570.596,00, cánones que además deberán ser calculados hasta la fecha de entrega efectiva del bien atendiendo la fórmula utilizada por esta juzgadora.

2.4.2. De las mejoras

En lo que respecta a las mejoras a que tiene derecho el poseedor de buena fe vencido por el dueño en la acción de dominio en los términos del artículo 965 del Código General, para que este reconocimiento connote viabilidad incumbe al poseedor la probanza de las expensas invertidas en el inmueble; empero, eso no se mostró verídico en el asunto pues si bien Wilson aludió haber construido la segunda planta en su totalidad afirmando haber invertido un poco más de \$25'000.000.00, esto no se encuentra probado, pues solo está su mero dicho y ningún medio de probanza acompañó para así edificarlo.

Al proceso se allegaron facturas de compra de materiales y recibos de pago al maestro con ocasión a la construcción de la segunda planta, pero ninguno de ellos a nombre de Wilson, documentos que en todo caso fueron exhibidos por Blanca como soporte de ser quien los sufragó con su peculio y no Wilson pues a lo sumo sobre esto dijo estar desprovisto de aquellos porque Blanca era quien los guardaba debido al grado de confianza entre ellos y por haber delegado en ella la compra de materiales y pago al maestro, sin embargo, si eso hubiese sido así, le correspondía a Wilson la carga de probar tal delegación, pero así no ocurrió.

Lo único allegado por Wilson con el que resiste su aporte a la construcción, es el contrato de obra celebrado con Jorge Enrique Guzmán Pinzón para la construcción de 2 piezas, 1 baño, 1 cocina integral y una sala comedor pañetado, estucado y pintado cuyo valor por concepto de mano de obra se pactó en \$7'000.000,00 convención no desconocida por Jorge pues al rendir testimonio corroboró la existencia del mentado instrumento afirmando haber llegado a ese acuerdo con Wilson siendo esta la razón por la cual tuvo ingreso al inmueble a materializarla.

Sin embargo, ese contrato no conduce a probar que Wilson sufragó los costos de la obra como tampoco ser quien finalmente pagó los servicios del maestro por la edificación aludida en tal convención, pues si bien Jorge así lo afirmó, existe prueba documental que desdice el dicho del testigo con remisión a los comprobantes de pago exhibidos por Blanca donde verídico resulta que Jorge recibió de Blanca su pago por concepto de mano de obra, luego, esto indica que fue Blanca quien pago por tal servicio al maestro de obra y no Wilson.

Entonces, concluyente resultó que fue Blanca quien efectuó la construcción del 2º piso del inmueble y pagó por ella con préstamos, incluso el efectuado por Wilson en cuantía de 5'000.000,00 millones de pesos como así lo reconoció; además, de la prueba documental, los testigos indicaron ser Blanca quien se ocupó de la obra y estar presente en aquella, tanto más cuando Wilson afirmó ser ella quien compraba los materiales y pagaba al maestro, claro supuestamente bajo su autorización y con su dinero, pero eso, se *itera*, no se probó.

Ahora, si bien la apoderada del demandado vehementemente en sus alegatos afirmó estar probado el levantamiento de la edificación con recursos de Wilson y ser este quien plantó las mejoras debiendo ser reconocidas en la cuantía 75'410,022 conforme lo avaluó la perito, lo cierto es que esto resultó desprovisto de probanza pues todo se resumió al mero dicho de Wilson, lo cual da al traste su reclamación.

En ese sentido, le incumbía a Wilson la carga de probar el supuesto de hecho en que afincó su reclamo, como se sabe a nadie le está otorgado el privilegio de que su sola afirmación sea prueba suficiente de su dicho *“al fin y al cabo una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones pues sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga (...) es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba...”*²³

2.5. En conclusión, se accederá a las pretensiones de la demanda reivindicatoria con sus debidas consecuenciales y se negarán las pretensiones de la demanda de reconvencción (pertenencia). Se condenará en costas al demandado Wilson a favor de Blanca por resultar vencido en el proceso.

²³ Corte Suprema de Justicia Sent. De 12 de febrero de 1980 citada en sentencia Tribunal Superior de Bogotá de 27 de octubre de 2003 Rad. 1719921344-01

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto a BLANCA DILIA SILVA DE CALDERÓN el 2º piso del inmueble ubicado en carrera 15 No. 55 – 29 sur antes carrera 16C No. 55 – 29 sur de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 292076 cuyos linderos son: NORTE: en distancia de 4.20 metros con vacío sobre el mismo inmueble 11.50 metros con vacío hacia el primer piso del mismo inmueble; SUR: en distancia de 14.94 metros con segundo piso del predio identificado con el número 55-35 sur de la carrera 15; ORIENTE: en distancia de 3.24 metros sobre vacío construcción primero piso y 4.27 metros con vacío sobre lote del mismo inmueble; OCCIDENTE en distancia de 7.09 metros con predio identificado con el número 55-20 sur de la carrera 17; CENIT con cubierta de la misma casa; NADIR con placa de concreto que lo separa del primer piso de la misma casa y ÁREA de 74.24 metros² los cuales están comprendidos en el dictamen pericial que hace parte íntegral de esta decisión.

SEGUNDO. CONDENAR a WILSON GUZMÁN BELTRÁN a restituir el 2º piso del inmueble referido en el ordinal anterior a BLANCA DILIA SILVA DE CALDERÓN lo cual deberá efectuar dentro del término de (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Trascurrido este término de no haber entrega voluntaria se comisiona su entrega al señor Juez Civil Municipal de despachos comisorios permanentes para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios de esta ciudad (reparto) con amplias facultades, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes. Inclúyase en el oficio cédula y/o NIT de las partes

(Acuerdo PCSJA22 – 12028 de 19 de diciembre de 2022)

TERCERO. CONDENAR a WILSON GUZMÁN BELTRÁN a pagar a BLANCA DILIA SILVA DE CALDERÓN la suma de \$53'570.596,00 por concepto de frutos civiles y naturales dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Vencido ese plazo deberá reconocer el interés legal del 6% anual hasta que se pague la

obligación.

Así igualmente, se seguirán causando los frutos civiles, hasta tanto Wilson haga entrega del 2º piso a Blanca, el cual deberá ser pagado por WILSON GUZMÁN BELTRÁN a BLANCA DILIA SILVA DE CALDERÓN conforme a la directriz anotada en el punto 2.4.1. de la parte motiva de esta decisión.

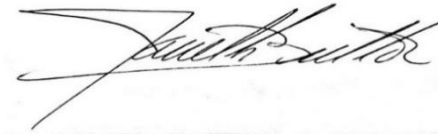
CUARTO. NEGAR el reconocimiento de mejoras a favor de WILSON GUZMÁN BELTRÁN conforme a lo motivado.

QUINTO. NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención (pertenencia) por las consideraciones dadas en la parte motiva de esta sentencia.

SEXTO. CANCELAR la inscripción de la demanda. Por secretaría ofíciase a la entidad correspondiente.

SEPTIMO. CONDENAR en costas procesales al demandado, demandante en reconvención, señor WILSON GUZMÁN BELTRÁN. Líquidense por la secretaria, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$5'000.000,00 pesos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez