

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232023 00149 00

Conforme al artículo 368 y siguientes del código General del Proceso, se dispone:

ADMITIR la demanda declarativa de WALTER ALEXANDER MORA CARDOZO, HILDA SOCORRO CARDOZO OSORIO y LUIS EDUARDO MORA PÁEZ contra COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS SA, CRISTIAN CAMILO MARTÍNEZ MONTES, TRANSPORTES VELOSIBA SA y RAFAEL MARTÍNEZ SOSA, la que debe tramitarse como proceso verbal (art. 368 C. G. del P.).

De ella y sus anexos, se ordena correr traslado al extremo demandado por el término de veinte (20) días (art. 369 ibídem).

La parte actora proceda como lo prevén los artículos 291, 292 o 301 del código General del Proceso, o como los dispone el artículo 8 de la ley 2213 de junio 13 de 2022

Bastantésele a la profesional en derecho Blanca Cecilia Soler Orduz, como apoderada de la parte demandante, en la forma y términos de los poderes conferidos.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **0abdbe5229a79b3f7d239935e0ee7fc5777e499d5c46bdb4fff365e91245f9de**

Documento generado en 23/05/2023 04:37:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C, mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **110013103023 2019 00927 00**

Atendiendo el informe secretarial que antecede, y en vista de que al titular del despacho se le asignó una cita por Compensar E.P.S, para mayo 24 de 2023, a las 10:30 a fin de practicarle una radiografía de tórax, lo que le impedirá atender la audiencia señalada para esa misma data en este asunto, se reprograma la misma para **las 10:00 horas de mayo 25 de 2023.**

Para los efectos anteriores, los extremos de la litis tengan en cuenta las recomendaciones dadas en el auto de marzo 22 de 2022.

Procédase de conformidad y por secretaria déjense las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **d214c2a3129d4f57fa64c2664fd2931dcbd07ba6959b87c0854aec39d3ee0882**

Documento generado en 23/05/2023 04:46:50 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00458 00**

A la LIQUIDACIÓN DE COSTAS que obra a posición 19 de la presente demanda virtual, practicada por la secretaría del despacho, se le imparte APROBACIÓN, según lo prevé el artículo 366 del código General del Proceso.

Por secretaría, dese estricto cumplimiento a lo dispuesto a numeral quinto de la sentencia de instancia proferida en mayo 4 de 2023 (*auto ordenó seguir adelante con la ejecución*).

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **677ac51e8db0236e31705ead92d3d0344a893f4cfddea2a8a0cc616d47f41040**

Documento generado en 23/05/2023 05:03:01 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00307 00**

Se **INADMITE** la anterior REFORMA DE DEMANDA, para que dentro del término de cinco (5) días de conformidad a lo normado en los artículos 82 a 93 del código General del Proceso en consonancia con lo dispuesto en la ley 2213 de junio 13 de 2022, so pena de rechazo, se subsane así:

PRIMERO: Alléguese la reforma de demanda debidamente integrada en un solo escrito, y ajustada a los requisitos y presupuestos de la demanda inicial. (*núm 3. art 93 ejusem – faltan los acápites debidamente integrados y en orden*)

Mírese que en el artículo que regla la materia no se consagra la adición como lo pretende la profesional en derecho, por lo que deberá adecuar su pedimento a lo antes dispuesto.

Contra este auto, no procede recurso alguno (*inciso 3º del artículo 90 del C.G del P*).

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

(3)

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **b90ad479f6fabde71c87b1e5a038defb9be4f39cf024b0201deae235d9eee57a**

Documento generado en 23/05/2023 05:02:30 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00307 00**

Se reconoce personería a la abogada **DIANA JIMENEZ MONTES** como apoderada de los litisconsortes necesarios **SILVIA SALAMANCA BONILLA** y **LUIS ENRIQUE IBAÑEZ PEREZ** en los términos y para los fines de los poderes allegados.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del código General del Proceso, de la petición de nulidad planteada por la mentada apoderada, se corre traslado a los extremos de la I la reforma de demanda itis por el término de tres (3) días.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

(3)

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **d8d1fe5677d5d4feb677b66f9fae0862d67ace9ea7bc6e03886ee86461213909**

Documento generado en 23/05/2023 05:02:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00307 00**

Conforme las peticiones y documental anexa al infolio, vistas a posiciones 27 a 43, se dispone:

PRIMERO: Obre en autos la comunicación **ORIPBZC-50C2022EE28771** de enero 18 de 2023 hogaño proveniente de **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ – ZONA CENTRO**, junto con los anexos que dan cuenta sobre la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria **50C - 716555**, la que se pone en conocimiento de los extremos en la Litis para los fines que estimen pertinentes.

SEGUNDO: Reconocer a la doctora **MARCELA RAMOS CARDENAS** como apoderada del demandado **LINDERMAN ARIZA REYES** en los términos y para los fines del poder adosado.

Ahora bien, como quiera que, no se acreditó notificación distinta, entiéndase notificado al señor Ariza Reyes por conducta concluyente (*artículo 301 del Estatuto General del Proceso*), quien dentro del término legal, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de mérito, cuyo traslado se surtió bajo los apremios de la ley 2213 de junio 13 de 2022, término que **extemporáneamente** se aprovechó por la parte actora¹.

TERCERO: Obre en autos la documental allegada por la apoderada de la parte actora vista a posiciones 30/32 de la encuadernación, que da cuenta de la diligencia exigida por la ley 2213 de junio 13 de 2022 respecto de los citados como litisconsortes necesarios por pasiva Luis Enrique Ibáñez Pérez y Silvia Salamanca Bonilla, notificación sobre la que se resolverá cuando se defina la nulidad por indebida notificación por aquellos propuesta.

CUARTO: Por ultimo por secretaria REMITASE copia íntegra de este proceso a la dirección seccional del Cuerpo Técnico de Investigación - C.T.I – Equipo de Delitos Contra la Fe Pública y el Orden Económico, Técnico investigador I Freddy Parra, por el medio que considere más expedito (*físico o digital*).

Lo anterior en atención al oficio 25758 de mayo 19 de 2023, expediente 110016000050202367280 por el delito de Falsedad en documento privado.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

(3)

¹ Traslado a malicovi2015@gmail.com en enero 26 de 2023, iniciaba el termino de traslado de que trata el artículo 370 de nuestra normativa procesal civil en enero 31 de 2023 (1er día – ley 2213 de 2022), venciendo en febrero 6 de 2023; la parte actora recorrió el traslado en febrero 9 de 2023, es decir 3 días después a su vencimiento.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
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: **2121288951bb552a1bb23fb241de21246f49ef46a34334b755f31539a03d5fea**

Documento generado en 23/05/2023 05:01:30 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00149 00**

Conforme la documental vista a posiciones 55/78, se dispone:

PRIMERO: Agregar a los autos las comunicaciones de **SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN–SDP, INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO – IDIGER, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA - SDH** y la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD**, las que se ponen en concomitamiento de los extremos de la Litis para los fines que estimen pertinentes.

SEGUNDO: Por último, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el auto de noviembre 2 del año próximo pasado (*Ubc. 53*), por secretaría requiérase a la curadora ad litem designada, para que en el término de cinco (5) días contados a partir del recibo de la comunicación, acepte el cargo para el que fue designada.

Comuníquesele telegráficamente advirtiendo que el cargo es de obligatoria aceptación, (*a la dirección física y de existir a la electrónica*). Déjense las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023

YARA.

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: **ece877147ae9369d59830b959eb65684aa28a0f58c2de2f39389f1a9ca8a27b9**

Documento generado en 23/05/2023 05:00:56 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232022 00142 00**

A la LIQUIDACIÓN DE COSTAS que obra a posición 36 de la presente demanda virtual, practicada por la secretaría del despacho, se le imparte APROBACIÓN, según lo prevé el artículo 366 del código General del Proceso.

Por secretaría, dese estricto cumplimiento a lo dispuesto a numeral quinto de la sentencia de instancia proferida en mayo 4 de 2023 (*auto ordenó seguir adelante con la ejecución*).

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **df3670560b0e62c446d5012801355f4f46ec8cbe1fb5a488645d12f267f0b6f6**

Documento generado en 23/05/2023 05:00:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232021 00244 00

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 287 del código General del Proceso y a fin de evitar se configure la causal de nulidad enlistada a numeral 5 del artículo 133 id., acorde con la que, « *El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: (...) 5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.*», se adiciona el auto que en mayo 17 hogaño abrió a pruebas la presente acción constitucional, para pronunciarse sobre las solicitudes por BOGOTÁ WINGS COMPANY al contestar en agosto 18 de 2021 (posc 24) así.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 275 del Código General del Proceso, por secretaria ofíciase a la POLICIA NACIONAL, para que en un término que no supere los 15 días, emita informe en los siguientes términos:

- Certifique e informe con destino a este despacho si el establecimiento de comercio BOGOTÁ WINGS COMPANY ubicado en la carrera 70 No 55-47 de esta ciudad ha sido objeto de medidas correctivas por razón del expendio de bebidas alcohólicas a los menores de edad.

2. Se deniega la prueba encaminada a que se oficie a la Policía Nacional para que certifique e informe si tal establecimiento de comercio «*ha sido objeto de medidas correctivas por concepto de violación a los requisitos sanitarios establecidos en la ley 9 de 1979 y demás normas vigentes*», por inconducente.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

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: **d0e6290eacf911132c76383f72ce8186ff63b62e845edfae56aa391cb6f3f34f**

Documento generado en 23/05/2023 09:42:48 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030182008 00505**

ASUNTO

Decidir la oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento que planteó **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**, alegando prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre la franja de terreno objeto de deslinde, al igual que la reivindicación en reconvencción que contra tal pretensa usucapión, propuso **NORBERTO FRANCO HERNÁNDEZ**, y por último, sobre las excepciones que contra ésta, se propusieron.

ANTECEDENTES

NORBERTO FRANCO HERNANDEZ demandó en proceso de deslinde y amojonamiento a **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**, planteando como pretensión¹:

“PRIMERO: Que ...se decrete el deslinde de los inmuebles identificados y alinderados en ésta demanda y se ordene la construcción de la pared divisoria por la línea que corresponde a expensas comunes”.

Como sustento fáctico, adujo que es dueño del local 101 ubicado en la carrera 8A No. 99-47, matrícula inmobiliaria 50N-799756, área privada de treinta metros once centímetros cuadrados (30.11 M/2), y según certificado de libertad, 31.87 M/2, cuyos linderos especiales y generales específica a folio 167 del genitor, bien que se le adjudicó en el proceso separación de bienes que se creó con LIGIA BECERRA DE FRANCO, como consta en la escritura pública 03501 de noviembre 26 de 2.004 que anexó, y que colinda por el costado sur con el local 102, del que es propietario el demandado, en una extensión de 8.10 centímetros, que constituyen el lindero norte del local del demandado, como consta en los títulos propiedad de ambos locales.

Precisa que el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO es dueño del local 102 ubicado en la carrera 8A No.99-45, matrícula inmobiliaria 50N-799757 con área privada de 32.65 M/2, cuyos linderos especiales y generales específica a folio 168 del genitor, local adquirido a la señora LIGIA BECERRA DE FRANCO por escritura 03502 de noviembre 26 de 2004, anexa.

Señala a hecho 7 del introductor, que la inexistencia de la línea divisoria cuya fijación pretende, obedece a que, aun cuando está plenamente determinada en los planos correspondientes a los locales, no se ha construido la pared divisoria que independice cada inmueble, porque los dos locales 101 y 102, pertenecían a la sociedad conyugal y formaban un solo cuerpo desde que se adquirieron, tenían una sola puerta de entrada por el costado ORIENTAL o carrera octava A, que es la que está utilizando el local 102, ahora de propiedad del señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, aquí demandado.

Es precisamente por la mitad de la puerta de entrada, por donde debe construirse la pared divisoria, para que cada local tenga su propia puerta de entrada como lo señala el plano, y así

¹ ver folio 219 a 220 – con ocasión a la prosperidad de la excepción previa planteada por la pasiva, se inadmitió la demanda, se subsanó y se volvió a admitir – se cambiaron las pretensiones.

cumplir con las exigencias de la administración, respetando el coeficiente de propiedad establecido en los títulos y en el reglamento de la copropiedad.- *(Se adjunta copia del plano correspondiente a los dos locales para que se tenga como prueba dentro de ésta demanda.)*

Arguye que para el local 101 se abrió una puerta provisional por el pasillo de entrada a la torre A del WORLD TRADE CENTER, pero ésta puerta solo accede al área de dieciocho punto diecisiete metros cuadrados (18.17M/2) que se arrendó a EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN (EPM), según el contrato de arrendamiento que adjuntó como prueba, y el resto del área total de treinta y uno punto ochenta y siete metros cuadrados (31.87 M/2), no la ha podido utilizar por falta de la pared divisoria; además de construir una pared provisional para proteger equipos de propiedad de la arrendataria, pero dicha pared no es divisoria y está construida a metro y medio (1.50 mts.) del punto al que corresponden los linderos NORTE y SUR de los dos locales.

Precisa que aunque ha requerido al demandado por distintos medios para solucionar la problemática aquí planteada, ello no ha sido posible *(hechos 9 a 11)*.

Resalta que se ha visto perjudicado, toda vez que no ha podido disfrutar de la franja que corresponde a su local, además que sobre la totalidad del metraje del local 101 ha venido pagando impuestos, valorizaciones, cuotas de administración y demás emolumentos, sin ser acreedor de su disfrute.

Argumenta que el aquí demandado siempre ha conocido la situación de los inmuebles, pues antes de ser propietario fue arrendador del local 102 además, de tener pleno conocimiento de que la pared que protege los equipos de EPM, no está construida por la línea divisoria provisional que corresponde según los planos y a los títulos de propiedad y que la misma administración del WORLD TRADE CENTER mediante comunicaciones de noviembre 9 y 12 y diciembre 2 de 1998, dirigidas a la señora CONSUELO FORERO, estableció las condiciones mediante las que se autorizó la construcción de esa pared provisional. *(Adjunta carta de la administración de fecha marzo 3 de 2.008 con sus anexos para que se tengan como prueba dentro de ésta demanda.)*

Por último, señala que el demandado, señor Marco Antonio Vargas Patiño, adquirió el local de manos de la señora Ligia Becerra de Franco, previo avalúo practicado por un perito de A&C ASOCIADOS LTDA, en el que se determinaron área y precio por metro cuadrado en la fecha de la negociación; condiciones reconocidas y aceptadas por el comprador en la escritura pública que formalizó la negociación. *(Adjunta copia del avalúo para que se tenga como prueba dentro de ésta demanda.)*

Como pruebas solicitó se tuvieran en cuenta los documentos aportados con el genitor y practicar inspección judicial con intervención pericial e interrogatorio de parte.

DE LO ACTUADO

En octubre 31 de 2008² se admitió la acción de deslinde y amojonamiento, ordenando notificar al demandado e inscribir la demanda sobre los bienes objeto de la litis³, y, ante la prosperidad de la excepción previa planteada por la pasiva, se debió inadmitir y subsanada, se volvió a admitir en noviembre 27 de 2009 *(ver Cd 2 y folios 215 a 222 Cd. 1)*.

Marco Antonio Vargas Patiño, se notificó en debida forma de ambos admisorios; respecto al primero, contestó la demanda y formuló la excepción previa que prosperó por auto de agosto

² ver folio 178 del cuaderno 1

³ locales 101 y 102 con F.M.I 50N – 799756 y 50N – 799757. – demanda inscrita a folio 186 C-1

6 de 2009 (ver folios 9 a 10 del C-2). En cuando al segundo, no formuló medio exceptivo alguno (ver folios 207 y 250 C-1)

En marzo 04 de 2011 (Fl. 267 C-1), se inició la audiencia que disponía el artículo 464⁴ del código de Procedimiento Civil (ahora 403 del C.G del P) con intervención de perito, en la que, luego de verificar la asistencia de las partes y convocados, no hubo acuerdo de fijar línea divisoria y se ordenó la práctica de interrogatorios, testimonios y peritazgo.

El experticio se adosó a folios 369 a 397, integrándose por auto de octubre 21 de 2011 (Fl. 398 C-1) y en febrero 3 de 2012 se ordenó continuar la diligencia de deslinde –audiencia en distintas oportunidades reprogramada -.

En abril 9 de 2013 (ver folios 415 a 422), previa verificación de la documental adosada por los extremos en litis (ya incluidos en su mayoría en los anexos de la demanda) y el peritazgo allegado al asunto, se definió la disputa, en providencia que dispuso:

“3) Verificadas estas extensiones sobre la materialidad que arroja las dimensiones de los locales se concluye que el Local 102 tiene parte en lo que en verdad le corresponde al Local 101, en una extensión aproximada de 0.84 mts.

En consecuencia en orden a fijar el eje medianero entre el local 101 y 102, el Juzgado a efectos de fijar como línea divisoria establece los siguientes puntos: el Local 101 POR EL COSTADO ORIENTAL: linda de la siguiente manera setenta y cinco centímetros (0.75 mts), dos metros veinte centímetros (2.20 mts), un metro (1.00 mts), para un total de tres metros noventa y cinco centímetros (3.95 mts). Línea que se habrá de trazar de manera perpendicular a este costado. En estas condiciones en el costado occidental del local 102 la línea paralela al costado oriental que actualmente tiene una extensión de 1.12 mts, le corresponde una extensión de veinte centímetros (0.20 mts) hacia el norte contados a partir del vértice”.

Como consecuencia de lo anterior, la pasiva se opuso al deslinde (Fl. 420 C-1 A), planteando una demanda en la que enarbó estas pretensiones (Fls. 1-14 C-3):

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: *Se declare que MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio o usucapión, el derecho de propiedad pleno y absoluto sobre una franja de terreno o sector sur del predio denominado Local 101 del Edificio World Trade Center Bogotá Cien Internacional, identificado con la nomenclatura No. 99-47 de la carrera 8 A, con matrícula inmobiliaria 50N-799756, el cual tiene los linderos generales y especiales que relaciona a folios 1 y 2 del C-2.*

SEGUNDO: *Como consecuencia, se declare que le pertenece la totalidad del derecho de dominio de la franja del predio indicado, al que le corresponde en mayor extensión el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799756 y por ello, se extinguió cualquier derecho de dominio que le pueda corresponder a NORBERTO FRANCO HERNANDEZ o a terceros indeterminados.*

TERCERO: *Con base en lo anterior, se ordene que la franja objeto de usucapión, le acrecienta al inmueble distinguido como local 102 del edificio World Trade Center Bogotá–Cien Internacional, ubicado en la carrera 8*

⁴ **ARTÍCULO 464. DILIGENCIA DE DESLINDE.** <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en forma gradual, en los términos del numeral 6) del artículo 627> El juez señalará fecha y hora para el deslinde, y en la misma providencia prevendrá a las partes para que presenten sus títulos, a más tardar el día de la diligencia. En caso de que aquellas lo hubieren solicitado o el juez lo estime necesario, en el mismo auto se designarán los peritos.

En la práctica del deslinde se procederá así:

1. Trasladado el personal al lugar en que deba efectuarse, se recibirán las declaraciones de los testigos que las partes presenten o que de oficio decrete el juez, se examinarán los títulos para verificar los linderos que en ellos aparezcan, y se oír a los peritos sobre el cuestionario que se les formule. El dictamen podrá ser aclarado o adicionado en la diligencia, pero no es objetable.
2. Practicadas las pruebas, si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto improcedente el deslinde; en caso contrario, señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario, para demarcar ostensiblemente la línea divisoria.
3. Si ninguna de las partes se opone al deslinde, o la oposición fuere parcial, el juez las pondrá o dejará en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada en lo que no fue objeto de oposición. En el primer caso, pronunciará allí mismo sentencia, declarando en firme el deslinde y ordenando cancelar la inscripción de la demanda y protocolizar el expediente en una notaría del lugar. Hecha la protocolización, el notario expedirá a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en el competente registro.
4. Las oposiciones a la entrega, formuladas por terceros, se tramitarán en la forma dispuesta en el artículo 338.
5. Si fuere necesario continuar la diligencia en otro día, el juez hará nuevo señalamiento para dentro de los cinco días siguientes.
6. De lo ocurrido se levantará acta que será firmada por todos los que hayan intervenido en la diligencia.

A No. 99-51 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799757 de propiedad del demandante.

CUARTO: Se ordenen la inscripción de la sentencia en los folios de matrículas Nos. 50N-799756 y 50N-799757.

QUINTO: Se condene en costas al demandado.

PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERO: En el evento de no acceder a las pretensiones principales, se declare que Norberto Franco Hernández debe a Marco Antonio Vargas Patiño \$153'000.000, correspondientes a \$22'000.000 por metro cuadrado de construcción, por concepto de excedente de metraje que éste pagó de más al verdadero bien objeto de contrato de compraventa en la escritura No. 3502 del 26 de noviembre de 2004, de la Notaría 25, registrada en la notación 25 del FM 050N- 799757.

SEGUNDO: Se declare que el deslinde y amojonamiento no se formalice hasta tanto el demandado en esta acción, efectúe el pago de la suma antes indicada.

TERCERO: Se condene en costas al demandado.

SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERO: Se declare que Marco Antonio Vargas Patiño es dueño y efectuó mejoras tanto útiles como voluntarias sobre la franja de terreno del local 101 ya referido, en una extensión equivalente a la franja objeto de la diligencia de deslinde, esto es, 6.8 metros cuadrados por valor de \$120'000.000, consistentes en la puerta principal de seguridad, adecuaciones respectivas para el funcionamiento del establecimiento de propiedad del demandante, la medidas de seguridad puestas en todo el local 102, adecuaciones en pisos, baranda, mostrador y cajas de seguridad instaladas en esa franja.

SEGUNDO: Se declare que el deslinde y amojonamiento no se formalice o ejecute, hasta tanto el demandado efectúe el pago de la suma indicada debidamente indexada o con la orden de pago de intereses corrientes.

TERCERO: En consecuencia el demandante tiene derecho a la retención de la franja objeto de deslinde.

CUARTO: Se condene en costas al demandado.

TERCERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERO: Se declare que hay abuso del derecho del demandado al pretender el deslinde, por tratarse de una situación generada por él mismo en la negociación.

SEGUNDO: Se declare que el demandante pagó el precio que corresponde a la franja de terreno objeto de deslinde, lo que se llevó a cabo en la negociación con la compraventa celebrada en septiembre 1º de 2004.

TERCERO: Se declare que el monto pagado por el demandante por la extensión equivalente a la franja objeto de deslinde, esto es 6.8 mts cuadrados asciende a la fecha de esta demanda a \$153'000.000 a razón de \$22'500.000 por metro cuadrado de construcción y demás adecuaciones impuestas para el funcionamiento del establecimiento del demandante en el local 102.

CUARTO: Se ordene que el deslinde no se perfecciones hasta tanto el demandado efectúe el pago de la suma indicada

QUINTO: En consecuencia el demandante tiene derecho a la retención de la franja objeto de deslinde.

SEXTO: Se condene en costas al demandado".

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS COMUNES

PRIMERA: En cualquiera de las pretensiones subsidiarias que preceden, que su despacho eventualmente acoja, pido que se declare que el gasto de implantar el deslinde, con la construcción del muro límite, corra por cuenta del demandado NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, con la construcción de la pared divisoria y la adecuación de las seguridades electrónicas y físicas que actualmente hay en el local 102 afectado por el deslinde.

SEGUNDA: independientemente del pago de las sumas de dinero pedidas en las pretensiones subsidiarias que preceden, se ordene al demandado NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, que las obras de adecuación del deslinde y la instalación de las seguridades, se lleven a cabo como obligación de hacer dentro de un término prudencial que su despacho establecerá.

CUARTA PRETENSION SUBSIDIARIA.

PRIMERA: que se declare la improcedencia del deslinde por venta de la franja mediante la modalidad de compraventa de cuerpo cierto.

SEGUNDA: que como consecuencia de la anterior declaración, se declare que el demandante inicial del deslinde es un accionante de mala fe, por ser consciente que la extensión de terreno del local objeto del proceso fue adquirido por justo título por MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO.

Como fundamentos facticos, relata que fue tenedor de buena fe a título de arrendamiento, del local 102 edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTÁ-CIEN INTERNACIONAL, identificado con No 99-51 carrera 8A de Bogotá, al que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799757 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona Norte, hasta setiembre de 2004, cuando formalizó, como prometiente comprador, un contrato de promesa de compraventa con NORBERTO FRANCO HERNÁNDEZ Y LIGIA CELINA BECERRA DE FRANCO, como prometientes vendedores, bien que dice, le entregaron con sus anexidades, costumbres y servidumbres (hechos 1 a 3)

Precisa que dentro de esas anexidades, se incluía la franja de terreno o local que es objeto de este deslinde, con la pared en las condiciones en que se encuentra actualmente, dado que la construyeron los esposos Franco-Becerra para separar un local del otro antes de 1998 (hechos 4 a 6).

Arguye que la extensión del local 102 objeto de tal promesa de compraventa, se mostró como está actualmente, es decir, con treinta y nueve metros con ochenta y ocho centímetros cuadrados (39.88 mts), por lo que ahora no se puede pretender deshacer una situación que el mismo demandado en su momento generó, pues, como copropietario inicial construyó esa medianería en las condiciones en que se encuentra hoy en día y así lo prometió en venta.

Dice que desde noviembre 4 de 2004 (*cuando recibió el local 102*), ostenta la calidad de poseedor real y material de la franja aquí reclamada, sin ninguna limitación y sin que se haya hecho presente ninguna persona con reclamación alguna sobre el local 102, ni mucho menos respecto del 101 del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTÁ- CIEN INTERNACIONAL.

Resalta que específicamente después de la compra que realizó sobre tal local, el señor NORBERTO FRANCO HERNANDEZ nunca se presentó a realizar una reclamación por disminución de extensión de ese predio o que debían reestructurarse los linderos, luego la posesión que ha venido ejerciendo desde 2004 ha sido absolutamente pacífica, de muy buena fe y bajo los apremios de ser justa, regular y real, respaldada por un justo título como es la promesa de compraventa de setiembre 1 de 2004 y la escritura 3502 de noviembre 26 de 2004 de la notaría 25 de Bogotá.

Expone que esa posesión no ha sido interrumpida por el demandado, por un tercero, ni por acciones judiciales, toda vez que la acción de deslinde nunca ha sido objeto de irrumpir contra el señorío que viene ejerciendo sobre la franja de terreno objeto de este proceso, además de venir ejerciendo la posesión mediante la explotación del establecimiento de comercio de cambio de divisas, sin que por ello o contra ese bien se haya presentado reclamo alguno.

Adicionalmente, argumenta que desde 2004 ha hecho reparaciones locativas de toda índole y respecto de la franja ya indicada, ha ampliado su mostrador, su caja, sus oficinas, el portón grande de entrada al local, adecuaciones eléctricas y de seguridad, para así asegurar el establecimiento de divisas.

Precisa que en caso que se dijera que lo que hay es posesión extraordinaria de los diez años, suma a su posesión, la que tenía la anterior propietaria Ligia Cecilia Becerra sobre el terreno de la franja ya indicada, la que venía ejerciendo desde 1996.

En cuanto a las pretensiones subsidiarias, argumenta que cuando en setiembre 1 de 2004, formalizó la promesa de compraventa con NORBERTO FRANCO HERNÁNDEZ Y LIGIA CELINA BECERRA DE FRANCO respecto al local 102 con sus anexidades, usos., costumbres y servidumbres, estaba incluida la franja aquí pretendida, excluida del local 101 por la pared divisoria construida por el actor en su momento.

Precisa que a él le vendieron un total de treinta y nueve metros con ochenta y ocho centímetros por \$250.000.000, lo que en metodología de los negocios equivalía a \$6.410.300 cada metro cuadrado; y que además, siempre se le mostro como pared divisoria la que hay actualmente, nunca se le hizo ninguna observación o referencia a que la pared no estaba en el sitio indicado o correcto, pues si eso hubiese sido así, no habría hecho la compra del local 102 o, lo hubiese hecho por un precio muy inferior a como se convino en la promesa de compraventa.

Por ello, al no saber la situación particular del bien, en todo este tiempo, realizó la construcción de un portón de máxima seguridad para ingreso al local, una puerta interior de control de entrada, un sistema electrónico de seguridad, propios de una casa de cambio o de divisas, un sistema interior de video y de seguridad, como garantía de seguridad y los estantes y ventanillas también de seguridad, aumentando el valor de la franja por metro cuadrado de \$22.500.000.

En consecuencia, la intención del demandado Franco Hernández de exigir un deslinde de una franja situada en el costado sur del local 101, implica que al efectuar la compra del local 102 pagó un precio por 6.8 mts² demás, lo que equivalía a la fecha de la compra, a \$43'615.000 demás del precio que correspondería al local objeto del negocio, razón por la que se piden los valores referidos en las pretensiones subsidiarias (plusvalía); además de que es el señor Franco Hernández quien debe asumir el costo de la construcción de la nueva pared divisoria, incluyendo los materiales, mano de obra y técnicas de seguridad con que cuenta el local 102.

La anterior oposición la admitió el juzgado 11 civil del circuito de descongestión en mayo 10 de 2013 (Fl. 54) y redirigida por el juzgado 22 civil del circuito de descongestión por auto de octubre 16 de 2013 (Fl. 67).

En termino de traslado de la oposición, el actor en deslinde propuso como excepciones de fondo *“falta de legitimación en la causa por pasiva y falta del elemento axiológico e la posesión material sobre a franja que hace parte del local 101 y que es materia de disputa, pretendido en usucapión”* y formuló demanda en reconvención (reivindicatorio), pretendido se decrete:

“PRIMERO: Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, el siguiente bien inmueble consistente en una franja o sector sur del predio denominado local 101 del Edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL, identificado con la nomenclatura No 99-47 de la carrera 8 A de Bogotá, distinguido con el número de matrícula inmobiliaria No 05N-799756 de la Oficina de Registro del Círculo de Bogotá, Zona Norte, por lo que para los efectos legales, se distingue linderos generales y especiales referidos a folios 1 a 2 del cuaderno 4

SEGUNDO: Que como consecuencia, se condene al demandado en reconvención, señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO a restituir el inmueble en mención, dentro de los 5 días siguientes de ejecutoriada la sentencia.

TERCERO: Que el demandado en reconvención deberá pagar, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado en el numeral primero de los linderos especiales, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de

acuerdo a la justa tasación efectuada por perito, desde el mismo momento de la iniciada "posesión", 1 septiembre de 2004, por tratarse de una tenencia autorizada por la administración del Edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL hasta el día que el demandado en reconvencción haga entrega del inmueble.

CUARTO: Que el demandante no está obligado por ser el poseedor renuente a la entrega del inmueble, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil, por tratarse de una tenencia, autorizada por la administración del Edificio.

QUINTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprender las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su Título Primero del libro II.

SEXTO: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

SEPTIMO: Que esta sentencia se inscriba a los folios de matrícula inmobiliaria 50N-799757 y 50N-799756.

OCTAVO: Se condene en costas al demandado”

Como pretensiones subsidiarias las siguientes:

PRIMERA: Que se declare que el señor NOBERTO FRANCO HERNANDEZ, no está obligado a cancelar suma alguna de dinero por concepto de pago del precio de la venta de la extensión equivalente a la franja de terreno, objeto de la diligencia de deslinde y amojonamiento, a favor del señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, por no existir prueba o indicio que demuestre que en la venta del local 102 estaba comprendida la venta de esta franja, ni que haya recibido dinero por este concepto.

SEGUNDA: Que se declare que el señor NOBERTO FRANCO HERNANDEZ, no está obligado a sufragar los gastos de implantar el deslinde, la construcción del muro o pared limítrofe, las obras de adecuación, instalación de la seguridad del local 102, debido a que lo que está en discusión es la franja de terreno y no todo el local 102, como pretende el demandante.

TERCERA : Que se declare que el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, no ha adquirido a título de venta y dominio el derecho de la franja de terreno que hace parte del local 101 denunciada por demandante o que éste haya cancelado dinero alguno por concepto en la compra del local 102, por no existir prueba o indicio que indique que estaba comprendida esa franja en la negociación.

CUARTA: Que en caso de mi mandante sea condenado al pago de mejoras del demandado en reconvencción se de aplicación al artículo 1714 y ss del Código Civil.

Plantea que los locales 101 y 102 ubicados en la carrera 8A No 99-45 y 99-47 edificio WORLD TRADE CENTER de Bogotá, se adjudicaron en la liquidación de la sociedad comercial de NORBERTO FRANCO Y COMPAÑÍA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE -N FRANCO Y CIA S en C, a LIGIA CELINA BECERRA DE FRANCO, por escritura pública 1968 de abril 27 de 1.993, otorgada en la notaría 25 del Círculo de Bogotá, y los dos locales formaban un solo espacio y ambiente.

Como resultado de una venta efectuada por la señora LIGIA CELINA BECERRA DE FRANCO, a favor de CONSUELO MUÑOZ DE FORERO, por escritura 4718 de noviembre 15 de 1996, otorgada en la notaría 25 del círculo de Bogotá, la señora CONSUELO, como nueva propietaria arrendó un área de 18.17 metros cuadrados parte del local 101, a Empresas Públicas de Medellín EPM de Medellín, motivo por el que solicitó autorización a la administración del edificio, para construir una pared provisional, la que se autorizó en carta de diciembre 2 de 1998, condicionada a que en caso de venta de alguno de los locales, los propietarios debían levantar la pared medianera por la línea correcta, puesto que de lo contrario estarían modificando los coeficientes establecidos para dichas áreas.

Por escritura 03501 de noviembre 26 de 2004, otorgada en la notaria 25 del círculo de Bogotá, los esposos NORBERTO FRANCO HERNANDEZ Y LIGIA CELINA BECERRA DE FRANCO disolvieron y liquidaron su sociedad conyugal, correspondiéndole al primero el local 101 con área de treinta metros diez centímetros (30.10 mts.), y a LIGIA CELINA BECERRA DE

FRANCO, el local 102 con área de treinta y dos metros sesenta y cinco centímetros (32.65 mts.).

Indica que en setiembre 1 de 2004, los esposos FRANCO BECERRA en promesa de venta, transfirieron a título de venta en favor del señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, el local 102, con un área de 32.65 M2 y perfeccionada la venta en escritura 03502 de noviembre 26 de 2004, otorgada en la notaría 25 del círculo de Bogotá.

Un tiempo después de haber comprado el local 102, al señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, se le requirió en forma verbal y por escrito para que hiciera la devolución de la franja aquí reclamada que hace parte del local 101, por lo que al no recibir respuesta afirmativa, se vio en la necesidad de citarlo a conciliación para que dieran cumplimiento a lo ordenado por la administración del edificio WORLD TRADE CENTER, en el sentido de levantar el muro o pared divisoria por la línea correcta de acuerdo al área de los locales 101 y 102, frente a lo el señor VARGAS PATIÑO, se ha negado rotundamente hasta la fecha, a aceptar levantar la pared divisoria por la línea correcta, con la única finalidad de apropiarse indebidamente de una franja de terreno que pertenece a la parte Sur del local 101, en 6.80 metros cuadrados, área que ya fue identificada y demarcada por el juzgado y que dio origen para que el demandado en reconvencción, instaurara acción de prescripción adquisitiva en su contra.

Arguye que, dadas las condiciones expuestas por la administración del edificio WORLD TRADE CENTER, en carta de diciembre 2 de 1998, se desprende que la pared provisional que actualmente divide los locales 101 y 102, construida dentro del local 101, se encuentra a título de tenencia ordenada a través de una carta que autorizó su levantamiento, por lo que no se dan las condiciones de la prescripción solicitada.

Pone de presente que desde enero 1 de 2005 hasta la fecha de presentación de la contra demanda, la franja del lote de terreno objeto de la presente disputa, con área de 6.80 metros cuadrados, viene siendo explotada comercialmente por el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO y por lo tanto ha producido unos frutos, que no han sido cancelados por el demandado en reconvencción al reconviniendo, lo que asciende, del 26 de noviembre de 2004 al 26 de mayo de 2013, a \$129'433.471.00, según dictamen pericial elaborado por un auxiliar de la justicia.

En cuanto a los hechos relacionados con las pretensiones subsidiarias, trae a colación que en el contrato promesa de compraventa celebrada en setiembre 10 de 2004 por medio del cual el demandado en reconvencción compró el local 102, y la escritura 3502 de noviembre 26 de 2004 que perfeccionó la venta del citado local, en contexto, no obra manifestación alguna de que en esa venta esté incluida la franja de terreno que hace parte del local 101 o que el comprador haya cancelado suma de dinero por concepto de excedente de 6.80 metros cuadrados.

Para noviembre 26 de 2004, cuando MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO compró el local 102, ya se encontraban construidos los locales 101 y 102 y la puerta principal construida desde 1983, para el ingreso a los dos locales.

Tal contrademanda se admitió en julio 3 de 2013 (Fl.122 C-4) y la parte reconvenida la descorrió extemporáneamente (ver folios 69 a 74 del cuaderno 3).

Cumplidos los tramites señalados a numerales 6 a 9 artículo 407 del código de Procedimiento Civil (ahora 7 del artículo 375 CGP), se designó curadora ad litem a las personas indeterminadas que se consideren con derechos sobre la franja del predio pretendido, auxiliar que se notificó de manera personal en abril 6 de 2018, como se aprecia en el acta visita folio 196 del cuaderno 3, quien contesto la demanda sin oponerse a las pretensiones y sin proponer excepción alguna (ver folio 197 a 199 C-4).

Reunidos los requisitos del artículo 407 en cita, en junio 10 de 2019 (Fl. 238 C-3) se señaló fecha para adelantar inspección judicial a la franja objeto de usucapión, la que se surtió en julio 15 de 2019, cuando también se recibieron interrogatorios a las partes, se abrió a pruebas la causa recaudando testimonios a Gloria Milena Ibáñez, Rodrigo Ortiz y María Alicia Camelo Viuda de Tovar (ver folios 262 a 263 C-3), **por lo que desde este momento se surtió el tránsito de legislación previsto en el artículo 625 numeral 1 literal a, de la ley 1564 de 2012.**

En noviembre 7 de 2019 se fijó fecha para continuar las diligencias, en especial, la recepción de testimonios a las señoras Martha Stella Patiño Téllez y Rosa Helena Arias, conforme lo ordenó el superior (ver cuaderno 8), recaudando la primera de estas en mayo 10 de 2021 (ver folio 325), dada las distintas vicisitudes acaecidas dentro del plenario respecto aquellas (no se logran ubicar, pandemia, conectividad, daños en la red etc).

Por su parte, el testimonio de la ciudadana Rosa Helena Arias se logró recibir en julio 28 de 2022, cuando, además, se concedió el término de 10 para que se allegara el dictamen pericial solicitado por la parte actora en deslinde (Fl. 337 C-3), avalúo de mejoras y frutos visto a folios 341 a 372 cuaderno 3, del que se corrió traslado a la parte contraria en setiembre 14 de 2022 (Fl. 376 C-3), señalándose fecha para continuar con el trámite.

Ante ese traslado, el opositor al deslinde allegó un nuevo avalúo visible a folios 381 a 407, del que previo traslado (Fl. 409 C - 3) el actor, a folios 412/426 adosó avalúo de muro divisorio, el que se puso en conocimiento de la pasiva por auto de enero 17 de 2023 (Fl 428 C - 3)

Finalmente, en audiencia de mayo 8 de 2023 se interrogaron los peritos, se adelantaron la fijación del litigio, el saneamiento del proceso y se presentaron los alegatos de conclusión.

Alegatos de conclusión:

En apretada síntesis, el señor Franco Hernández Norberto, a través de su apoderado, adujo que se había presentado la confusión de las mejoras pedidas en la demanda de oposición al deslinde; que se tuviera en cuenta que su contraparte no había solicitado a tiempo peritazgo sobre las mejoras y que debían aplicarse los efectos legales pertinentes, ordenado la entrega de la franja de terreno materia del deslinde.

Por su parte, el apoderado del señor Vargas Patiño Marco Antonio, exoró se acceda a sus pretensiones usucapienarias; o de no acceder a ello, se ordene al señor Franco Hernández: a) pagarle \$165'000.000 por la diferencia del valor entre lo pagado en su momento por la franja de terreno y el actual; b) \$120'000.000 por las mejoras plantadas en el sitio; o se declare que incurrió; c) se declare que incurrió en abuso del derecho al venderle por un mayor valor al del área; d) que se le condene a pagar el costo de las mejoras y que había ocurrido la interversión del título desde que se empezó a reputar poseedor de ese pedazo de terreno.

Problema jurídico:

Lo que debe resolverse en esta providencia, es:

1.-Si debe prosperar la oposición que al deslinde y amojonamiento ordenada en torno a la demanda primigenia, e iniciada por el juzgado 18 civil del circuito de esta capital en junio 23 de 2011 y continuada en abril 19 de 2013, por el juzgado 11 civil del circuito de descongestión de la misma urbe, planteó **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**, alegando prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre la franja de terreno objeto de deslinde, y en concreto, sobre estas pretensiones

PRINCIPALES

PRIMERA: Se declare que MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio o usucapión, el derecho de propiedad pleno y absoluto sobre una franja de terreno o sector sur del predio denominado Local 101 del Edificio World Trade Center Bogotá, Cien Internacional, identificado con la nomenclatura No. 99-47 de la carrera 8 A, con matrícula inmobiliaria 50N- 799756, el cual tiene los linderos generales y especiales que relaciona a folios 1 y 2 del C-2.

SEGUNDO: Como consecuencia, se declare que le pertenece la totalidad del derecho de dominio de la franja del predio indicado, al que le corresponde en mayor extensión el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799756 y por ello, se extinguió cualquier derecho de dominio que le pueda corresponder a NORBERTO FRANCO HERNANDEZ o a terceros indeterminados.

TERCERO: Con base en lo anterior, se ordene que la franja objeto de usucapión, le acrecienta al inmueble distinguido como local 102 del edificio World Trade Center Bogotá – Cien Internacional, ubicado en la carrera 8 A No. 99-51 de Bogotá, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799757 de propiedad del demandante.

CUARTO: Se ordenen la inscripción de la sentencia en los folios de matrículas Nos. 50N-799756 y 50N-799757.

QUINTO: Se condene en costas al demandado.

PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERO: En el evento de no acceder a las pretensiones principales, se declare que Norberto Franco Hernández debe a Marco Antonio Vargas Patiño \$153'000.000°, correspondientes a, \$22'000.000° por metro cuadrado de construcción, por concepto de excedente de metraje que éste pagó de más al verdadero bien objeto de contrato de compraventa en la escritura No. 3502 del 26 de noviembre de 2004, de la Notaría 25, registrada en la notación 25 del FM 050N- 799757.

SEGUNDO: Se declare que el deslinde y amojonamiento no se formalice hasta tanto el demandado en esta acción, efectúe el pago de la suma antes indicada.

TERCERO: Se condene en costas al demandado.

SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERO: Se declare que Marco Antonio Vargas Patiño es dueño y efectuó mejoras tanto útiles como voluntarias sobre la franja de terreno del local 101 ya referido, en una extensión equivalente a la franja objeto de la diligencia de deslinde, esto es, 6.8 metros cuadrados por valor de \$120'000.000, consistentes en la puerta principal de seguridad, adecuaciones respectivas para el funcionamiento del establecimiento de propiedad del demandante, la medidas de seguridad puestas en todo el local 102, adecuaciones en pisos, baranda, mostrador y cajas de seguridad instaladas en esa franja.

SEGUNDO: Se declare que el deslinde y amojonamiento no se formalice o ejecute, hasta tanto el demandado efectúe el pago de la suma indicada debidamente indexada o con la orden de pago de intereses corrientes.

TERCERO: En consecuencia el demandante tiene derecho a la retención de la franja objeto de deslinde.

CUARTO: Se condene en costas al demandado.

TERCERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERO: Se declare que hay abuso del derecho del demandado al pretender el deslinde, por tratarse de una situación generada por él mismo en la negociación.

SEGUNDO: Se declare que el demandante pagó el precio que corresponde a la franja de terreno objeto de deslinde, lo que se llevó a cabo en la negociación con la compraventa celebrada en septiembre 1° de 2004.

TERCERO: Se declare que el monto pagado por el demandante por la extensión equivalente a la franja objeto de deslinde, esto es 6.8 mts cuadrados. Ascende a la fecha de esta demanda a \$153'000.000°, a razón de \$22'500.000° por metro cuadrado de construcción y demás adecuaciones impuestas para el funcionamiento del establecimiento del demandante en el local 102.

CUARTO: Se ordene que el deslinde no se perfeccione hasta tanto el demandado efectúe el pago de la suma indicada

QUINTO: En consecuencia el demandante tiene derecho a la retención de la franja objeto de deslinde.

SEXTO: Se condene en costas al demandado”.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS COMUNES

PRIMERA: En cualquiera de las pretensiones subsidiarias que preceden, que su despacho eventualmente acoja, pido que se declare que el gasto de implantar el deslinde, con la construcción del muro limitrofe, corra por cuenta del demandado NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, con la construcción de la pared divisoria y la adecuación de las seguridades electrónicas y físicas que actualmente hay en el local 102 afectado por el deslinde.

SEGUNDA: independientemente del pago de las sumas de dinero pedidas en las pretensiones subsidiarias que preceden, se ordene al demandado NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, que las obras de adecuación del

deslinde y la instalación de las seguridades, se lleven a cabo como obligación de hacer dentro de un término prudencial que su despacho establecerá.

CUARTA PRETENSION SUBSIDIARIA.

PRIMERA: que se declare la improcedencia del deslinde por venta de la franja mediante la modalidad de compraventa de cuerpo cierto.

SEGUNDA: que como consecuencia de la anterior declaración, se declare que el demandante inicial del deslinde es un accionante de mala fe, por ser consciente que la extensión de terreno del local objeto del proceso fue adquirido por justo título por MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO.

2.- O si por el contrario, deben enervarse esas pretensiones usucapienles, por el eventual éxito de las excepciones de fondo que el demandante en deslinde llamó *“falta de legitimación en la causa por pasiva y falta del elemento axiológico e la posesión material sobre a franja que hace parte del local 101 y que es materia de disputa, pretendido en usucapión”*:

3.- O si debe accederse a la reivindicación que a título de reconvencción contra tal pretensa usucapienle, propuso **NORBERTO FRANCO HERNÁNDEZ**, pretendido se decrete:

“PRIMERO: Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, el siguiente bien inmueble consistente en una franja o sector sur del predio denominado local 101 del Edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL, identificado con la nomenclatura No 99-47 de la carrera 8 A de Bogotá, distinguido con el número de matrícula inmobiliaria No 05N-799756 de la Oficina de Registro del Círculo de Bogotá, Zona Norte, por lo que para los efectos legales, se distingue linderos generales y especiales referidos a folios 1 a 2 del cuaderno 4

SEGUNDO: Que como consecuencia, se condene al demandado en reconvencción, señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO a restituir el inmueble en mención, dentro de los 5 días siguientes de ejecutoriada la sentencia.

TERCERO: Que el demandado en reconvencción deberá pagar, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado en el numeral primero de los linderos especiales, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a la justa tasación efectuada por perito, desde el mismo momento de la iniciada *“posesión”*, 1 septiembre de 2004, por tratarse de una tenencia autorizada por la administración del Edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL hasta el día que el demandado en reconvencción haga entrega del inmueble.

CUARTO: Que el demandante no está obligado por ser el poseedor renuente a la entrega del inmueble, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil, por tratarse de una tenencia, autorizada por la administración del Edificio.

QUINTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprender las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su Título Primero del libro II.

SEXTO: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

SEPTIMO: Que esta sentencia se inscriba a los folios de matrícula inmobiliaria 50N-799757 y 50N-799756.

OCTAVO: Se condene en costas al demandado”

4.- O si hay lugar a acceder a estas pretensiones subsidiarias planteadas por el señor NORBERTO FRANCO HERNANDEZ al rebatir la oposición a sus pretensiones de deslinde:

PRIMERA: Que se declare que el señor NOBERTO FRANCO HERNANDEZ, no está obligado a cancelar suma alguna de dinero por concepto de pago del precio de la venta de la extensión equivalente a la franja de terreno, objeto de la diligencia de deslinde y amojonamiento, a favor del señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, por no existir prueba o indicio que demuestre que en la venta del local 102 estaba comprendida la venta de esta franja, ni que haya recibido dinero por este concepto.

SEGUNDA: Que se declare que el señor NOBERTO FRANCO HERNANDEZ, no está obligado a sufragar los gastos de implantar el deslinde, la construcción del muro o pared limítrofe, las obras de adecuación, instalación de la seguridad del local 102, debido a que lo que está en discusión es la franja de terreno y no todo el local 102, como pretende el demandante.

TERCERA : Que se declare que el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, no ha adquirido a título de venta y dominio el derecho de la franja de terreno que hace parte del local 101 denunciada por demandante o que éste haya cancelado dinero alguno por concepto en la compra del local 102, por no existir prueba o indicio que indique que estaba comprendida esa franja en la negociación.

CUARTA: Que en caso de mi mandante sea condenado al pago de mejoras del demandado en reconvención se de aplicación al artículo 1714 y ss del Código Civil.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

Ha de partir esta instancia por admitir su competencia para proferir la presente decisión, si en cuenta se tienen las previsiones del artículo 20 numeral 1 del código General del Proceso.

En lo que tiene que ver con los restantes presupuestos, también se encuentran satisfechos, toda vez que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte y están representados judicialmente en debida forma, aspecto que se traduce en configurativo de la capacidad procesal, y como igualmente se evidencia que el aspecto formal del libelo, se adecua a las previsiones legales, da vía para que pueda proferirse la respectiva decisión de fondo, habida cuenta que, en este momento, no se vislumbra ninguna causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

De la tacha por sospecha de los testigos:

En lo que tiene que ver con la tacha que por sospechosos se planteó el demandante en deslinde respecto de los testigos **Gloria Milena Ibáñez** y **Rodrigo Ortiz**, se tiene que según las disposiciones del art. 211 del C. de P. Civil, "*Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencia, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales y otras causas.*"

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo a las circunstancias de cada caso".

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de febrero 12 de 1980, dijo sobre la apreciación de los testimonios sospechosos, que "*Si existen o no esos motivos de sospecha es cosa que debe indagar el juez a través del interrogatorio que debe formularle de conformidad... pues de haberlos, lo probable, lo que suele ocurrir, es que el testigo falta a la verdad movido por sentimientos... La ley no impide que se reciba declaración de un testigo sospechoso, pero la razón y la crítica del testimonio aconsejan que se la aprecie con mayor severidad.* que al valorarla se someta a un tamiz más denso de aquél por el que deben pasar las declaraciones de personas libres de sospecha.- Cuando existe un motivo de sospecha respecto del testigo, se pone en duda, que esté diciendo la verdad al declarar; se desconfía de su relato o de que sus respuestas corresponden a la realidad de lo que ocurrió; se supone que en él pesa más su propio interés en determinado sentido que prestar su colaboración a la justicia para esclarecer los hechos debatidos. El valor probatorio de toda declaración de un testigo sospechoso de antemano se halla contrarrestado por la suposición de que sus afirmaciones sean no verídicas y por consiguiente, por sí solas, jamás pueden producir certeza en el juez.- Uno de los motivos de sospecha más comunes es el parentesco que exista entre el testigo y una de las partes, porque ese vínculo familiar presupone afecto, como generalmente ocurre, y el

afecto puede llevar a que el testigo mienta al rendir su declaración en su afán de favorecer a su pariente”.

Descendiendo de tal concepto jurisprudencial al presente asunto, es evidente que si bien es cierto las declaraciones de **Gloria Milena Ibáñez y Rodrigo Ortiz**, citados por el demandado primigenio pueden aparecer en principio como sospechosas por la dependencia laboral o funcional con el señor Marco Antonio Vargas Patiño, ello no priva a este juzgado de tenerlos como prueba, pero valorándolas según los principios de la sana crítica y en conjunto con el resto del material probatorio allegado al instructivo, con mayor rigor, pues la ley no obliga en ningún momento a desechar por sí solo el testimonio que se tacha de sospechoso, a no ser, que se evidencie que en efecto el testigo se encuentra flagrantemente permeado o parcializado, cosa que este despacho no evidencia en torno a tales declaraciones.

Para llegar a dicha conclusión, mírese que los testimonios de los citados se ciñó a informar lo que a ellos les constaba respecto de las mejoras que durante su tiempo de labor en el local del señor Vargas Patiño, evidenciaron, resaltándose sobre ello, que coinciden en precisar que sobre el muro divisorio no se ha practicado mejora alguna más allá de las locativas, pues estas siempre han estado desde que ellos estuvieron allí laborando.

Es por lo anterior, que no resultan prósperos los motivos de la tacha que se atiende, por el solo hecho de que los testigos laboren con el encartado, pues aun cuando tienen dependencia respecto de este extremo, también lo es que, dichos relatos se denotan genéricos y no están ampliamente respaldados con otras pruebas, aunado a que no determinarán lo que en esencia se decidirá sustancialmente esta sentencia.

Por lo tanto, aplicando las reglas de la sana crítica, encuentra el despacho que los testigos hicieron su declaración de forma convincente, fueron suficientemente claros en su exposición, e hicieron sus manifestaciones con conocimiento de causa, según lo que les constaba, teniendo en cuenta que aquellos llevan varios años laborando con el demandado en deslinde.

Ahora bien, no encuentra este despacho demostrado que los mencionados testigos tuvieran interés directo en las resultas del proceso, pues, a pesar de tener una relación de subordinación con la pasiva, mírese que como ya se indicó, sus relatos se basaron en lo que les consta, manifestaciones que no fueron distintas a las ya desarrolladas por los extremos procesales.

Las anteriores razones hacen concluir, que la tacha por sospecha de los testimonios rendidos por **Gloria Milena Ibáñez y Rodrigo Ortiz**, no tiene vocación de prosperidad.

De la usucapión y de la posesión. Según lo tiene previsto el artículo 2512 del código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones -prescripción extintiva o liberatoria- sino que, al propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por su posesión -prescripción adquisitiva o usucapión-.

Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la que no es necesario título alguno (*Arts. 764, 765, 2527 y 2531 del C. C.*).

En ambos casos, ordinaria o extraordinaria, (*primera aquí pretendida*), para su configuración, la usucapión requiere la presencia de los siguientes requisitos: i). Que recaiga sobre cosa susceptible de adquirirse de ese modo, ii). Posesión material pública, pacífica e ininterrumpida

por parte de quien la alega, y iii). Que se ejerza durante el tiempo requerido por la ley, lo que se infiere de una sistemática interpretación de las reglas de los artículos 762, 764 a 766, 768 a 769, 2512 a 2527, 2529 a 2532 del Código Civil, en concordancia con el artículo 375, numeral 1, del Estatuto General del Proceso.

Tales requisitos deben acreditarse por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad en su haber.

En este sentido y para el asunto en concreto, es necesario que el actor compruebe que ha ejercido posesión regular e ininterrumpida, en tratándose de inmuebles, por un lapso mínimo de cinco años según lo prevé el artículo 2529 ejúsdem, con la modificación introducida por el artículo 4 de la ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya iniciado la posesión o desde la fecha en que la nueva legislación entró en vigencia, de acuerdo con la regla dirimente de conflictos de transición normativa prevista en el artículo 41 de la ley 153 de 1887⁵.

Sobre los requisitos entonces tenemos que la posesión, según el artículo 762 del código Civil, consiste en “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...”, y se integra, acorde a los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la corte Suprema de Justicia⁶, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

Además, es condición *sine qua non* la existencia de lo que se puede denominar “triple identidad” del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

Mírese al respecto que, el artículo 2512 del código Civil, es claro al prever que:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

A su turno, el canon 2518, de la misma codificación, establece:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en condiciones legales.

“Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

De suerte que, “No pueden adquirirse por prescripción las cosas que no estén dentro del comercio, como el altamar, las nubes, el cosmos, etc. Tampoco las indeterminadas y las propias. Estas últimas en aplicación al principio de que nadie puede prescribir contra su propio título”⁷.

Puestas de este modo las cosas, se vislumbra en el plenario que los aproximados 6 metros con 804 centímetros cuadrados correspondientes a la franja de terreno del local 101 objeto de disputa,

⁵ Cfr. C. Const. Sent. C-398, 24-05-2006, M. Dr. Alfredo Beltrán Sierra, numeral § 4.3 de las consideraciones. En esta oportunidad, el Alto Tribunal Constitucional declaró exequible la consecuencia jurídica de que el término prescriptivo comience a contabilizarse a partir de la entrada en vigencia de la nueva ley si el prescribiente elige esta.

⁶ Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado 11001-31-03-027-2007-00109-01.

⁷ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. “Bienes”. Undécima Edición 2008. Pág. 396.

son susceptibles de apropiación, pues no hay noticia de que dicho metraje sea uno de aquéllos de que trata el numeral 4° del artículo 375 del código de General del Proceso.

A lo expuesto anúdese, que el numeral 9 del citado artículo establece como forzosa la práctica de una inspección judicial, pues si el juez va a declarar dueño a alguien de un inmueble, reconocimiento que se sabe es erga omnes, debe tener certeza de que aquél es el mismo que se pretende y posee.

Así pues, tras examinar el expediente, puede afirmarse que existe plena correspondencia entre el predio sobre el que pretende el opositor ser el nuevo dueño y aquél que fue objeto de la diligencia de inspección judicial, por consiguiente, no hay duda de que es el mismo respecto al que se procura obtener por la vía invocada.

Colofón de lo anotado, se acreditó el primero de los elementos mencionados.

Así pues, el caso sometido a consideración de este despacho, tiene como propósito que se declare que el demandante con justo título adquirió por posesión una franja de terreno por modo de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, pues argumenta que con escritura de venta 3502 de noviembre 26 de 2004, se le vendió a su vez la franja de terreno aquí disputada, por lo que se deben analizar las características personales ya dilucidadas con antelación, así:

De la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida del demandante por el lapso estipulado en la ley sustancial.

Siguiendo las directrices fijadas por la jurisprudencia patria, atendiendo los postulados de prevalencia del derecho sustancial y aplicadas dichas nociones al caso concreto, pertinente es interpretar el libelo inaugural en consonancia con las demandas integradas y que se definirán en esta única sentencia, conforme las pruebas del proceso.

Además, debe memorarse que la posesión apareja no solo la detentación física de la cosa, sino que el poseedor “...**se comporte como su dueño**, que tenga la cosa como suya..., lo que se traduce en la *ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros...*’, como el propietario inscrito o terceros “...invadan ese poder que como... dueño y señor de la cosa que tiene”⁸; con esto en mente y a fin de arribar a una conclusión en el caso de marras, se apreciaran en conjunto todos los elementos de convicción, aportados con ocasión tanto de la demanda inaugural, la de pertenencia como de la de mutua petición.

PRUEBAS

a) Interrogatorios de Parte

De cara a la declaración rendida por el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, relevante es señalar que dijo estar ocupando ese local aproximadamente desde 2002, sin indicar fecha exacta, que antes de comprarlo lo ocupaba como arrendatario de la señora Consuelo Muñoz de Forero y que después de comprarlo fue que apareció el señor Norberto con una orden de un juez, de pagarle a él los arriendos; que pagaba cuotas de administración del local desde que lo tenía como arrendatario, cuyos valores no se afectaron después de comprarlo; que los aumentos en el valor de las cuotas eran los normales; que sobre el área de 1 baldosa y 2/4 de baldosas que es el objeto de esta disputa, ha efectuado mejoras como la red de datos, que es la misma de la luz, en el piso, techo, blindaje, una ventanilla, que es lo que ahora pretende

⁸ Cfr. C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sent. 24-06-97. Ref. No. 4843. M. P. Dr. Pedro Lafont Pianetta.

obtener el demandante en deslinde y que él lo que quiere es que se materialice la compra; que la puerta de acceso al local siempre ha estado como ahora, en forma de arco; que hizo la vitrina hace como 13 o 14 años; que el local contiguo al 101 ya estaba y que allí estuvo la EPM como arrendataria de la señora Consuelo Muñoz, quien no le dijo nada sobre el contrato de EPM, distinto a que el valor del canon era similar al que le cobró a él; que don Norberto pasaba a cobrarle el canon, pero nunca le reclamó sobre lo que ahora quiere quitarle; que al principio allí funcionaba una joyería Sterling; sobre el área o metraje respecto del que paga la cuota de administración dijo que no había mirado los recibos pero que cuando lo compró, Norberto mandó a hacer el avalúo y le dijo que las constructoras hacían los locales más grandes de lo que aparecían en los documentos para ahorrarse impuestos; aportó una copia del recibo del pago de cuota de administración o sostenimiento de julio de 2019, correspondiente a la factura 62417, pero no exhibió alguno de impuestos prediales aunque el despacho se los pidió; dijo que nunca había sido requerido para que resolviera el asunto del área que es motivo de esta discusión; ante ello y al ponerle el juzgado de presente el documento obrante a folios 54/55 del cuaderno 1, para que manifestara si esa carta de febrero 11 de 2008, suscrita por Norberto Franco Hernández y dirigida a él, la había recibido, automáticamente tendió a negar conocerla, y solo después que el juzgado le requirió para que la leyera antes de responder la pregunta y de readvertirle que estaba bajo la gravedad del juramento, se tomó un tiempo bastante considerable viéndola, para finalmente contestar que no recordaba haber recibido “ESTE PLANO” por lo que debió requerirlo nuevamente el juzgado para recordarle que la pregunta no refería a plano alguno sino a los dos folios contentivos de la carta que el señor Norberto Franco Hernández le dirigió en febrero 11 de 2008; de donde se extrae la actitud evasiva o elusiva del interrogado; al averiguarle si la administración de la copropiedad le había pedido, advertido o requerido para que devolviera esa parte del local a su estado anterior al levantamiento del muro provisional, dijo que no, lo que motivó a que se decretara de manera oficiosa la declaración como testigo, de quien administra la copropiedad.

2. Por su parte, el ciudadano NORBERTO FRANCO HERNANDEZ, previo relato de los generales respecto de la adquisición y venta de los locales 101 y 102 aquí involucrados, resaltó que la puerta de acceso al local 102 fue construida por el constructor del edificio, puerta que servía de acceso a ambos locales.

Precisó, además, que el muro divisorio de los locales se levantó de manera provisional y con autorización de la administración para que dividiera las dos áreas y para no afectar la puerta principal de los dos locales; autorización pedida en su momento por Consuelo Muñoz.

Respecto de la venta del local 102, precisó que en ningún momento se prometió en venta el metraje objeto de esta acción, como consta en la promesa de venta y escritura debidamente protocolizada, además de resaltar, que el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO conocía sobre la situación del bien, pues antes de ser el dueño del local 102 era su arrendatario.

Trae a colación, además, la documental anexa a la actuación, en especial la carta que la administración dirigió a la señora Consuelo Muñoz de Forero advirtiéndole que en caso de venta de alguno de los locales, debía correrse la pared al área a la que pertenecía, sumado a los requerimientos y conciliación con la pasiva respecto del área de bien pretendida, las que fueron infructuosas para definir esa situación.

En cuanto al valor de venta del local 102, resalta que no es cierto que se haya vendido por un valor superior al que en verdad costaba, pues dicho precio se fijó mucho antes de firmarse la compraventa, conforme avalúo que a su vez obra en el plenario.

b). Testimoniales.

1. Tenemos la deposición del señor Diego Cordobés Álvarez, ordenada de manera oficiosa durante la inspección judicial al sitio materia de litigio, de la que no se extraen aspectos que revistan relevancia sobre los hechos materia de discusión, en la medida en que solo está a cargo de la administración de la copropiedad donde está situado el área trezada en esta discusión, desde 2015, al paso que los hechos génesis de tal problemática nacieron entre 2002 y 2004; adicionalmente, que su dicho resultó poco conteste, pues no hizo afirmaciones contundentemente asertivas; sin embargo, el despacho le pidió que exhibiera las actas de reuniones de asamblea de copropietarios desde que estas se iniciaron y mostró la número 1 de 1987; informó, con estribo en la lectura de los documentos que integran los archivos de la administración y en especial, el reglamento de copropiedad, que los módulos de contribución de todos los locales y en especial, de los números 101 y 102, se determinan de acuerdo con los coeficientes señalados en tal reglamento, acorde con el que, se deben sumar dos coeficientes, el de los gastos de operación de cada una de las tres etapas, y el de operación general de la copropiedad, de donde resulta el valor de la cuota de administración que debe pagar cada unidad inmobiliaria o local u oficina; y según ello, al local 101, se le ha asignado un valor de cuota, sobre un área de 30.11 metros cuadrados, que equivalen a un coeficiente de copropiedad, del 0.0594% y al local 102, se le asigna un valor de cuota, sobre un área de 32.65 metros cuadrados, que equivalen a un coeficiente de copropiedad, del 0.0644%. Dijo no tener conocimiento acerca de requerimientos efectuados al ocupante del local 102 para que restituya la situación del área de los locales a la que existía antes de levantar el muro provisional que actualmente y desde que se le arrendó una parte a la ETB, existe, y que en la correspondencia que mostró y revisó, no aparecía nada sobre el particular.

2. Luis Fernando Sandoval fue un testigo que también de oficio se ordenó escuchar durante esa inspección judicial, por razón de que dijo el administrador, debía saber más detalles sobre el motivo de la disputa, quien dijo que llevaba 30 años laborando en esa copropiedad, pero en estricto rigor, su declaración es poco útil para esclarecer los hechos motivo de investigación, en cuanto lo que dijo saber, eran aspectos que le había comentado el doctor Norberto Franco sobre diferencias en las áreas de los dos locales, acerca de lo que él no conoce nada porque son asuntos internos de cada uno y que había un proceso para verificar la veracidad de esas afirmaciones; que no sabía sobre levantamiento de paredes; se exhibieron carpetas de archivo muerto con muchos folios sin numerar, sobre los que se les pidió que aportaran para el expediente las copias de las cartas de febrero 18 de 2008, dirigida por el señor Norberto Franco Hernández, pidiendo certificar si la señora Consuelo pidió autorizar levantar la pared y la respuesta que a tal petición dio el entonces administrador de la edificación, señor Jaime Duarte Rivera, diciéndole que le remitió copia a doña Consuelo, y que sí se había autorizado la pared, pero con la condición de que si se vendía alguno de los locales, debían restablecerse las áreas al estado original porque de lo contrario, se estarían afectando las normas del reglamento de la copropiedad; igualmente, de la carta que en 2010 pasó el señor Norberto pidiendo que la administración tomara cartas en el asunto acerca de la importancia de los coeficientes y que por tanto, se hiciera que el señor Vargas Patiño restituyera el área ahora en disputa, y de la respuesta que le dio la administración, informándole que aunque se había citado con tal fin al señor Vargas Patiño, este no asistió, se aportaron copias de la comunicación de julio 08 de 2010; y copias de la certificación de la copropiedad sobre los coeficientes de participación de los locales 101 y 102; se resalta que este declarante afirmó que la puerta de acceso a ambos locales está actualmente como se encontraba desde el principio de la existencia de la joyería Sterling, en forma de arco y como acceso a ambos locales.

3. Del testimonio de la señora Gloria Milena Ibáñez, empleada del señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO desde 1999, se extrae que en dicho local siempre se ha desarrollado la misma actividad, declarante que informó sobre las adecuaciones que se han hecho en el local, respecto de embellecimientos, pintura y demás, resaltando que la puerta de acceso al local y

el muro divisorio objeto de esta acción, siempre han estado allí, sin que sobre estos se haya practicado mejora alguna.

Dijo que sí se había perturbado la tranquilidad en el sitio, en especial de los empleados y de ella en particular, porque en una ocasión una firma fue a tomar medidas, lo que fue incómodo.

4. Los señores Rodrigo Ortiz y María Alicia Camelo Viuda de Tovar, ante las preguntas del despacho y de los extremos procesales, atestaron lo que les constaba respecto de las mejoras internas del local 102, pero de tales testimonios no se extraen circunstancias distintas a las ya depuestas por los anteriores testigos.

5.- De confinidad con lo ordenado por el superior, en noviembre 18 de 2020 y julio 28 de 2022 se recaudaron los testimonios de las señoras Martha Stella Patiño Téllez y Rosa Helena Arias, quienes indicaron respecto del tema objeto de esta demanda, que desde que trabajan con el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO en el local 102, no evidenciaron que aquél hubiese corrido los muros, arguyen que se han hecho arreglos pero nunca ha corrido el muro, pues ese ha estado así desde que ellas trabajan allí.

c). Documentales.

De la demanda inaugural:

1.- A folios 2 a 53, están recibos de pago de impuestos prediales y cuotas de administración del local 101 por el aquí demandando en oposición, lo que evidencia que esos rubros y conceptos se han liquidado y pagado sobre el coeficiente total de dicho inmueble, pues así se corrobora de los formularios 2008201011615386079, 2007201011677931320, 201013007765184, 201011606002894, los que demuestran que el impuesto predial unificado del local 101, se calculó, liquidó y pagó, respecto de un área de 30,10 metros cuadrados, entre los años 2005 a 2008; y en cuanto a las cuotas de administración causadas, liquidadas y pagadas respecto a ese local 101, se constata que aun cuando las facturas de venta militantes 7/53, no lo especifican, el valor de las cuotas se asignó con base en lo que el reglamento de copropiedad preveía, sobre un área de 30.11 metros cuadrados, que equivalen a un coeficiente de copropiedad, del 0.0594%, tal como lo atestó el testigo Diego Cordobés Álvarez, administrador de WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL PH.

2.- Obra a folios 82 a 109, el avalúo comercial de julio 12 de 2004 (antes de la venta) de los locales objeto de disputa, en donde se precisa el área de cada uno y el valor para tal data, documento que a folio 205 no desconoce la pasiva en deslinde y conforme al que el área tenida en cuenta para avaluar el local 101, fueron los mismos 30.10 metros cuadrados, al paso que el del local 102, fueron 32.70 metros cuadrados.

3.- A folios 110 a 126 está la sentencia emitida en abril 29 de 2003 por el tribunal superior del distrito judicial de Bogotá, sala civil, confirmando la sentencia que en mayo 10 de 2002 declaró simulada la venta de los locales 101 y 102 -protagonistas materiales de esta disputa que ahora ocupa nuestra atención-, en el proceso 199704501, que el señor Norberto Franco Hernández adelantó contra su ex cónyuge y otra, a efectos de reintegrar los frutos producidos por locales 101 y 102, a la masa patrimonial de la sociedad conyugal que existió con razón del matrimonio celebrado entre el señor Franco Hernández y la señora Ligia Celina Becerra de Franco, pieza que sirve para comprobar, en lo que atañe a nuestra contienda actual, porqué era la señora Consuelo Muñoz de Forero, quien se mencionaba en algunas otras pruebas adosadas al presente instructivo, fungiendo como arrendataria de los locales.

4.- A folio 127, vemos el plano de la etapa primera de World Trade Center Bogotá Cien Internacional, donde se especifica cómo se distribuían los distintos locales del centro

comercial. – anexo nuevamente a folio 325 en audiencia de deslinde, documentos con los que se refuerza cuáles son las áreas, medidas y linderos de los locales 101 y 102 de esa edificación

5.- A folios 128 a 140 obra copia de la escritura pública 03501 de noviembre 26 de 2004 de la notaria 25 del circulo de Bogotá D.C, donde consta que en la separación de bienes de Ligia Cecilia Becerra de Franco y Norberto Franco Hernández, se incluyeron los locales 101 y 102 con folios de matrículas inmobiliarias 50N-799756 y 50N 799757 objeto de esta litis, lo que refleja que las áreas del local 101 es de 30.11 M2 y se le adjudicó al señor Franco Hernández y, la del local 102, es de 32.65 M2, el que se le adjudicó a la señora Becerra de Franco – se anexa nuevamente a folios 275 a 287 - en audiencia de deslinde.

6.- A folios 141 a 149 obra copia de la escritura pública 03502 de noviembre 26 de 2004 de la notaria 25 del Circulo de Bogotá D.C, donde consta la venta que la señora Ligia Cecilia Becerra de Franco le hiciera al señor Marco Antonio Vargas Patiño del local 102, de la que se resaltan las áreas de aquel e indicación que desde ese entonces entra en posesión material del local. (Cláusula séptima). – obra a su vez a folios 291 a 298 y 340 a 346 – audiencia de deslinde, así:

LOCAL NUMERO CIENTO DOS (102): Está situado en el primer piso del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA - CIEN INTERNACIONAL, su acceso está identificado en la nomenclatura urbana con el número noventa y nueve cuarenta y cinco (99 - 45) de la carrera octava A (8 A) tiene un área privada de treinta y dos metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados (32.65 M²) y se determina por los siguientes linderos:.....

7.- A folios 150 a 160 consta escritura pública 03060 otorgada en octubre 30 de 2006 ante la notaria 25 del circulo de Bogotá D.C, que da cuenta de la hipoteca abierta sin límite de cuantía que el señor Marco Antonio Vargas Patiño constituyó sobre el local 102 a favor de Carlos Alberto Cuartas Quiceno y NAC Comunicaciones Ltda., donde se lee que el área del local objeto del gravamen, eran 32.65 metros cuadrados, y se resaltan los linderos generales y especiales del citado local.

8.- A folios 161 a 166 obran ejemplares de los folios de matrículas inmobiliarias 50N-799756 y 50N-799757 obran a su vez en repetidas foliaturas, donde consta que el área privada del local 101 es de 30.11M2, y que su coeficiente actual en la copropiedad, de acuerdo con la reforma al reglamento comunitario recogido en la escritura 5040, es de 0.0594% y 0.233%, y que a su vez, el área privada del local 102, es de 32.65 M2, y que su coeficiente actual en la copropiedad, acorde con la reforma al reglamento comunitario recogido en la escritura 5040, es de 0.0644% y 0.252%, sin que aparezcan pruebas de que esos coeficientes se hubieren variado o modificado en forma alguna.

9.- A folios 357 a 360, tenemos la promesa de compraventa que sobre el local 102, celebraron Norberto Franco Hernández y Cecilia Becerra de Franco a Marco Antonio Vargas Patiño, donde constan las especificaciones del bien materia del contrato, las condiciones de pago y que el señor Vargas Patiño era el arrendatario de dicho local para esa data, pero del que se destaca, para lo que nos importa en esta batalla jurídica, que el área prometida en venta, eran los mismos 32.65 M2, lo que, analizado en conjunto con las manifestaciones del demandado en los inicios de la diligencia de deslinde que en junio 23 de 2011 adelantó el juzgado 18 civil del circuito de esta capital en los locales 101 y 102 (FIs 362/367), permite concluir que desde aproximadamente el año 2000, el señor Vargas Patiño tomó en arriendo el local 102 a la señora Consuelo Muñoz de Forero, local que desde entonces no ha tenido modificación alguna y que se lo vendieron tal cual está, pero no debe soslayarse la existencia de las pruebas

demostrativas de que la pared divisoria existente entre los locales, se levantó con el único propósito de poder arrendarle en su momento, por lo menos desde diciembre de 1998 (folios 46/47 Cd.4), un segmento de 18.17 M2 del local 101, a EPM, pero que la autorización para levantar tal pared divisoria se condicionó a que posteriormente se debía desaparecer esa pared, para que las áreas de los locales se mantuvieran como originalmente eran, y así respetar las normas del reglamento de copropiedad en lo atinente a los coeficientes de copropiedad y los consecuentes porcentajes de participación comunitaria.

10.- A folios 339 a 397 obra la prueba pericial practicada por Gherses Romero Chaves del que se extrae que el área privada del local 101 según mediciones es de 23.54 M2, cuando, conforme a la escritura No. 3501 del 26 de noviembre del 2004 de la notaria 25 del círculo de Bogotá y el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799756 debería corresponder a un área privada de 30.11M2. A su vez, según las mediciones, el local 102 actualmente tiene una a un área de 39.98M2, cuando, conforme escritura anexas y el folio de matrícula inmobiliaria 50N-799757, a dicho local le corresponde un área privada de 32.65M2, es por ello que concluye que *“en el análisis y trabajo realizado me permite establecer comparando las áreas que aparecen en los planos y estudio de documentos allegados al proceso que el local 101 con respecto al local 102 tiene una diferencia aproximada en su área de 6.804 M² por lo que se concluye que el área faltante del local 101 se encuentra en el local 102 en aproximadamente 6.804 M²”*.

1.4 - AREAS		
LOCAL No. 101	AREA PRIVADA	COEFICIENTE
Según la escritura No.03501 del 26 de Noviembre de 2004, del Círculo de Bogotá D.C.	30.11 M2	
Según Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá No.50N-799756	30.11 M2	0.0594%
Según certificación del 18 de julio de 2011, de la Administración del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL de Bogotá D.C. con base en la escritura No.011 de enero de 2004 de la Notaria 25 del Círculo de Bogotá D.C.	30.11 M2	0.0594%
Según mediciones realizadas por el suscrito el 23 de junio de 2011.	23.54M2	

2.4 - AREAS		
LOCAL No. 102	AREA PRIVADA	COEFICIENTE
Según la escritura No.03501 del 26 de Noviembre de 2004, del Círculo de Bogotá D.C.	32.65 M2	
Según Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá No.50N-799756 (2)	32.65 M2	0.0644%
Según certificación del 18 de julio de 2011, de la Administración del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL de Bogotá D.C. con base en la escritura No.011 de enero de 2004 de la Notaria 25 del Círculo de Bogotá D.C.	32.65 M2	0.0644%
Según mediciones realizadas por el suscrito el 23 de junio de 2011.	39.98M2	

11.- En abril 19 de 2013 (Fls. 415 a 422) se adelantó diligencia de inspección judicial en donde se delimito la línea divisoria de los locales 101 y 102 – (ver folios 362 a 367).

De la oposición al deslinde y amojonamiento – proceso de pertenencia – Cuaderno 3.

1.- Con la oposición, la pasiva arriba a folios 16 a 23 los folios de matrículas inmobiliarias 50N – 799756 y 50N–799757 donde constan las inscripciones de las escrituras multiallegadas, al igual que las áreas, linderos y coeficientes de copropiedad actuales de los locales.

2.- Se ven a folios 24 a 29, la copia de la promesa de compraventa y otro si, del local 102, donde se recalca, que el área objeto de negociación fue de 32.65 metros cuadrados.

3.- La copia de la escritura pública 03502 protocolizada en noviembre 26 de 2004 en la notaria 25 del círculo de Bogotá D.C, reporta la venta que la señora Ligia Cecilia Becerra de Franco le hiciera al señor Marco Antonio Vargas Patiño del local 102, aparece nuevamente a folios 31 a 45, y aquí se reitera que el área vendida fue de 32.65 M2.

De la demanda en reconversión (reivindicatorio) en contrademanda a la oposición al deslinde y amojonamiento – proceso de pertenencia – Cuaderno 4.

1.- A folios 11 a 43, nuevamente copias del contrato de promesa de compraventa del local 102, parte de su avalúo para 2004, certificado de tradición, los que ya se relacionaron antes.

2.- A folios 44 a 48, están las certificaciones de la propiedad horizontal World Trade Center Bogotá, emitidas en abril 08 de 2013, respecto del área del local 101, con 30.11 M2, por la que paga las cuotas de sostenimiento y, en mayo 20 de 2013, diciendo que el local 102 tiene un área de 32.65; también las copias de la autorización que impartió en diciembre 01 de 1998 el consejo de administración del WTC Bogotá a la señora Consuelo Muñoz de Forero, para que se cambiara el uso del local 101, para poderlo arrendar a ETB de Medellín, e instalar allí su concentrador de para suministro de líneas digitales, así como para que se ubicara la puerta de acceso en el costado norte del local, la que se debería construir de acuerdo con ciertas especificaciones técnicas por un departamento de arquitectura señalado por la administración de la copropiedad, además de las condiciones señaladas para que si alguno de los locales se vendía posteriormente, se restableciera la división interna de los locales, para evitar modificar los coeficientes establecidos para dichas áreas, lo que se acompañó de una copia del plano en el que se bosquejaba la formaba en que quedarían las áreas con tales modificaciones.

3.- A folios 49 a 52, se ven los formularios 2010301010104446430, 2012201011624202058, 2011201011623893328 y 201030101010446430, que dan cuenta del pago de los impuestos prediales del local 101 por los años 2010 a 2013, y acorde con los que, aún para esos periodos, el área sobre la que se calculó y liquidó oficialmente el valor de esos tributos y que pagó el señor Norberto Franco, por el citado local, seguía siendo de 30.1 M2.

4.- A folios 53 a 90 y 98 a 106, están copias de la sentencia y algunas pruebas que se hicieron valer en el proceso de simulación que el señor Norberto Franco Hernández adelantó ante el juzgado Doce civil del circuito de Bogotá, contra su ex cónyuge, señora Ligia Celina Becerra y Consuelo Muñoz de Forero, a fin de reintegrar los locales 101 y 102 y los frutos por éstos producidos, al haber social.

5.- A folios 91 a 97, reposa el avalúo de los perjuicios reclamados en la demanda reivindicatoria – en reconversión.

En julio 15 de 2019, se adelantó la inspección judicial que forzosamente debe hacerse en los procesos de pertenencia, según lo impera el numeral 10 del artículo 407 del CPC, atendida por el opositor al deslinde, en la que se alinderó el bien, se describieron sus particularidades, se interrogó a las partes, se recaudaron testimonios y se aportaron algunos documentos pedidos por el despacho, como se aprecia a folios 253 a 263 del cuaderno 3.

Al cariz de lo expuesto, y con estribo en los elementos probatorios relacionados, debe esta agencia judicial tomar las decisiones que imponga el derecho frente a los problemas jurídicos que se plantean en este asunto, para lo cual se tendrá en cuenta que es ese arsenal suasorio el que determinará el sentido de las conclusiones a que arribará esta agencia judicial, como lo prevé el artículo 164 del código General del proceso, regla que cuando se inició esta tramitación, recogía el artículo 174 del código de procedimiento civil, y teniendo también presente que compete a cada parte demostrar los supuestos fácticos ínsitos en las normas cuya aplicación exoran, puesto que así lo prevé el artículo 167 del citado CGP, y que antes de 2012, lo establecía el artículo 177 del CPC.

Para esos propósitos, empezaremos por analizar lo referente a la posesión que aduce el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO ha ejercido sobre la parte del local referido en su oposición y cuya usucapión pretende, y acorde con los elementos probatorios relacionados, puede decirse que éste sólo pudo haber detentado tal “posesión” desde noviembre 26 de 2004 fecha en la que, según lo reportan las cláusulas 6 y 7 de la escritura 3502, otorgada en la notaría 25 del círculo de esta capital, no solo se le hizo entrega material y formal del local 102, sino que él mismo, en ese instrumento público que no tachó ni redarguyó de falso, manifestó que conocía y aceptaba que desde esa fecha, entraba en posesión material del bien, razones por las que, los 5 años que exige el artículo 2529 del código civil, se cumplían en noviembre 26 de 2009.

Ahora, dado que la demanda de deslinde se sometió a reparto en octubre 17 de 2008, como se constata del acta de reparto vista a folio 177 del cuaderno inicial, en primera medida, debe concluirse que tal acto interrumpió el lapso prescriptivo que podría venir corriendo a favor del señor Vargas Patiño, según lo disponía el artículo 90 del código de procedimiento civil, entonces vigente, máxime si en cuenta se tiene que el auto que admitió esa acción de deslinde, emitido en octubre 31 de 2008, notificado al actor por estado 45 de noviembre 07 de 2008 (Fl.178 Cd 1), se notificó a su vez al señor Vargas Patiño en febrero 27 de 2009, siguiendo los designios de los artículos 315 y 320 del código procesal civil vigente para entonces, como se aprecia en los documentos y certificación de Aeroenvíos, militantes a folios 182 a 185 y 207 a 212 del mismo cuaderno 1, por ende, evidente refulge que en este caso no se satisface el requisito de tiempo necesario que para materializar la usucapión ordinaria, exige el artículo 2529 del código sustancial en lo civil, por lo que se debilita el éxito esperado por el opositor a la diligencia de oposición a tal deslinde.

En segundo lugar, véase que antes de noviembre 26 de 2004, al señor Vargas Patiño solo se le podría considerar mero tenedor del bien, toda vez que su ingreso y permanencia en ese local y la consecuente ocupación y uso del área en disputa, devino necesariamente de la relación contractual (arrendamiento) que mantenía con los titulares del derecho de dominio sobre esas cosas, lo que, analizado al compás de lo previsto en el artículo 777 del código civil patrio, impide considerarlo válidamente como poseedor durante el lapso que estuvo en tal calidad de tenedor, como arrendatario, de la cosa.

Por otro vértice, debe tenerse en cuenta que la pretensa posesión que alega el señor Vargas Patiño, no solo ha no sido ininterrumpida como ya se vio, sino que tampoco se podría calificar de pacífica, ya que en el dossier aparecen pruebas de las distintas solicitudes que le elevó el señor Norberto Franco Hernández para lograr un arreglo respecto al reintegro de la franja de terreno pretendida por esta vía, amén de las invitaciones a conciliar y los escritos que le envió a su vez la administración del edificio donde se ubican los locales, sumado a lo que narró la testiga Gloria Milena Ibáñez en julio 15 de 2019, respecto a que, como habían acudido al lugar sociedades a hacer mediciones, tal circunstancia produjo incomodidades al personal, y en especial de ella, lo que traduce en que no ha sido tranquila la prendida posesión, a lo que se le suma la existencia de esta demanda, que implica falta de pacificidad en esa posesión.

Respecto de los actos de señor y dueño que deben emerger de la exteriorización del elemento volitivo interno como integrante del fenómeno posesorio, las pruebas adosadas ponen de relieve que el señor Vargas Patiño no acreditó haber asumido ese ánimo de dueño en relación con el pago de los impuestos y cuotas de sostenimiento respecto de la franja de terreno que pidió al oponerse al deslinde, como se verifica con los formularios 2008201011615386079, 2007201011677931320, 201013007765184, 201011606002894, 2010301010104446430, 2012201011624202058, 2011201011623893328 y 201030101010446430, pues estos llevan a comprobar que el impuesto predial unificado del local 101, donde está el pedazo de heredad cuya usucapión pretende el señor Vargas Patiño, se calculó, liquidó y pagó, respecto del área total de los 30,10 metros cuadrados de ese local, entre los años 2005 a 2008 y 2010 a 2013 y que además, las pagó fue el señor Norberto Franco Hernández; y en cuanto a las cuotas de administración causadas, liquidadas y pagadas respecto a ese local 101, se constata que aun cuando las facturas de venta militantes a folios 7 a 53, no lo especifican, el valor de las cuotas se asignó con base en lo que el reglamento de copropiedad preveía, sobre un área de 30.11 metros cuadrados, que equivalen a un coeficiente de copropiedad, del 0.0594%, tal como lo atestó el testigo Diego Cordobés Álvarez, administrador de WORLD TRADE CENTER BOGOTA CIEN INTERNACIONAL PH, y cuyos valores también asumió el señor Franco Hernández, circunstancias que ponen en evidencia que en estricto rigor legal, al señor Vargas Patiño, no se le puede siquiera considerar poseedor respecto a ese segmento inmobiliario, lo que implica, por consiguiente, que todas sus pretensiones enarboladas a título de oposición al deslinde, fundándolas en su calidad de poseedor, están llamadas al fracaso.

Especial atención debe prestársele a la pretensión TERCERA principal, en la que se exora que a consecuencia del éxito de las dos anteriores, se ordene que la franja objeto de usucapión le acrecienta al local 102, lo que resulta absolutamente improcedente, en la medida en que, si se pide la declaratoria de adquisición del dominio de tal franja, por el modo prescripción, ello descarta por antonomasia, la posibilidad de que se declare también que se adquiriera por acrecencia esa parte del local 101, puesto que esta es una modalidad o efecto de adquirir el dominio por otro modo, que legalmente se denomina, en forma genérica, accesión, y según lo dispone el artículo 673 del código Civil, la prescripción y la accesión son dos de las 5 formas legalmente previstas para obtener el dominio de las cosas, las que tienen reglas y condiciones distintas para su configuración, según lo reglan los artículos 713 a 739 y 2512 a 2534 del código sustancial en cita, para la accesión y para la usucapión, lo que desdibuja la posibilidad de que se propongan de forma simultánea, como en este caso se plantean, para pedir la declaratoria de adquisición de dominio de una misma cosa, pues de esa manera, devienen en excluyentes la una de la otra .

Por lo que toca con las PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS ACUMULADAS, no se podrá acceder por la potísima razón de que la suma allí exigida por concepto del “excedente de metraje” que dice el opositor, pagó demás al “verdadero” bien objeto de compraventa, véase que no probó el señor Vargas Patiño de donde surge el monto por él señalado, pues aunque dijo hacerlo bajo juramento, lo cierto es que tal acto no se ajustó a las previsiones del artículo 206 de la ley 1564 de 2012, en la medida en que no discriminan ni especifican razonadamente los conceptos ínsitos en la primera de tal capítulo de pretensiones; pero no solo por eso, sino mayormente, porque al instructivo se aportaron pruebas documentales que comprueban con suficiencia que el valor por el que se le vendió el local 102, fue el resultado del consenso de los contratantes, en especial del avalúo comercial que en julio 12 de 2004, practicó A&C Asociados Ltda., en el que se dictaminó que el local 102 con 32.7 M2, valía \$278'060.000, de donde emerge que, contrario a lo pedido en esas pretensiones que se atienden en esta parte, si ese local se vendió por \$47'108.000, el señor Vargas Patiño no pagó más del valor comercial, como lo exora.

Misma suerte correrán las SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS, dado que no probó el solicitante que las mejoras útiles allí señaladas, las hubiera realmente levantado sobre la franja de terreno objeto de deslinde y consecuente oposición, y tampoco reportan prueba de donde surge el monto por él señalado, pues aunque dijo hacerlo bajo juramento, lo cierto es que tal acto tampoco se ajustó a las previsiones del artículo 206 de la ley 1564 de 2012, en la medida en que no se discriminan ni especifican razonadamente los conceptos ínsitos en tal capítulo de pretensiones; pero no solo por eso, sino mayormente, porque las pruebas recaudadas llevan a la conclusión de que la puerta principal de acceso al local, estaba instalada desde antes de 2004, cuando el señor Vargas Patiño compró el local 102, las medidas de seguridad que menciona en esta pretensión no las discrimina ni aparecen así demostradas, y los pisos, baranda y mostrador, tampoco se apadrinan de pruebas fehacientes sobre su montaje por parte del señor Vargas ni mucho menos, del valor de cada concepto.

Sobre el punto, memorase que conforme el artículo 966 del código Civil Colombiano: **“el poseedor de buena fe, vencido, tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda”** entendiéndose por tales *“las que haya aumentado el valor venal de la cosa”*.

A su vez es necesario resaltar que, para efectos de su determinación, 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 se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”*.

Ahora, si aquellas si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le 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 voluptuarias, así llamadas porque obedecen *“a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica”* (CCXLIII, Pág., 278).

La prenombrada clasificación tiene importancia capital, pues si bien al reconocimiento y pago de las necesarias tienen derecho todos los poseedores, por el valor que tengan para el momento de la restitución, sean de buena o de mala fe, *“respecto de las útiles sólo los poseedores de buena fe tienen derecho al reconocimiento de las efectuadas “antes de contestarse la demanda”, pudiendo el obligado a reconocerlas elegir entre el valor de la mejora para la misma época referida, o el mayor valor de la cosa en dicho tiempo, toda vez que las ejecutadas con posterioridad -lo que también se predica para las hechas en cualquier tiempo por el poseedor de mala fe-, solamente dan derecho a retirarlas (ius tollendi), siempre que la cosa no sufra detrimento y que el propietario rehúse pagar el precio de los materiales una vez separados (art. 966 ib.), derecho éste que igualmente se concede al poseedor vencido respecto de las mejoras suntuarias (art. 967 ib.)”*

Con base en ello, para esta agencia judicial tal pedimento, se itera, tampoco tiene visos de prosperidad, por la simple y llana razón que los testimonios recolectados más los avalúos allegados, no dejan apreciar arreglo alguno al muro divisorio de los locales 101 y 102, por lo que bajo tal óptica resulta huérfana de prueba tal solicitud, llevando al traste ese pedimento, pues las que se aducen como mejoras, se realizaron en aras de permitir que el inmueble fuere visiblemente agrádale y seguro, cambios generales (*no del muro*) del local, consistentes en el cambio de pisos, puertas y ventanas, los que evidencian eran necesarios para la sostenibilidad del bien.

En el mismo sentido nugatorio, se debe definir lo referente a las TERCERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS, porque el allí aludido abuso del derecho no cuenta con respaldo probatorio,

puesto que tanto los documentos en los que se instrumentaron la promesa de compraventa como la venta del local 102, y demás insumos suasorios que nutren esta causa, no permiten atisbar siquiera el señor Norberto Franco Hernández, hubiere dado lugar a una situación que constituya abuso de su derecho, máxime cuando, como ya se vio, el local 102 se vendió por un valor ostensiblemente inferior al avalúo comercial; así como tampoco hay prueba aportada oportunamente y en forma regular, que conduzca a tener por verificado que en la negociación del local 102, se hubiera incluido el valor de la franja de terreno materia de este enfrentamiento, pero más que todo, la ausencia de éxito de estas pretensiones se abreva de la circunstancia de que el señor Franco Hernández no fue quien vendió el local 102 al señor Vargas Patiño. Baste con otear con algún cuidado la escritura 3502 de noviembre 26 de 2004, para verificar que la vendedora fue la señora Celina Becerra.

En esa línea argumentativa que venimos desarrollando sobre este grupo de pretensiones, en especial, la 3, las razones de su fracaso ya se desarrollaron al analizar lo atinente a las pretensiones primeras subsidiarias acumuladas, y en cuanto a las mejoras que allí se relacionan, a lo desarrollado al analizar sobre las segundas pretensiones subsidiarias, por lo que, para hacerle honor al principio de economía procesal, remitimos respetuosamente a esos apartes, para evitar el cansancio del lector de la presente pieza.

Frente a las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS COMUNES, se negarán por substracción de materia, considerando que se plantearon condicionadas al eventual éxito de cualquiera de las anteriores, condición fallida en este caso.

Por último, no tienen visos de prosperidad las CUARTAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS, en razón a que si bien la venta allí aludida, que lo fue la recogida en la escritura 3502 de noviembre 26 de 2004, según se dijo a parágrafo primero de la cláusula segunda de ese instrumento público notarial, fue como cuerpo cierto, no debe pasarse por alto que a más de determinarse allí no solo los linderos, sino el área vendida, en parte alguna del arsenal probatorio vertido a esta causa, milita demostración contundente de que en esa venta se incluyera, ni aún como anexidad, el área en disputa, sobre todo, cuando contrario a ello, lo que nos gritan las pruebas en conjunto, es que esa parte en discusión, que integra el local 101, es donde se levantó un muro que fue autorizado por el consejo de administración de la propiedad horizontal provisionalmente y además, condicionada esa autorización, a que se debía restituir al local 101 el área ocupada por esa intervención temporal, al momento de venderse alguno de los dos locales que se dividieron con esa pared.

En segundo término, que el señor Vargas Patiño tenía conocimiento de esas circunstancias por lo menos desde marzo de 2008, lo que se demostró con las copias de las comunicaciones que le remitió la administración del edificio WTC en esa data y debidamente sellado en señal de recibido por Exchange Center Ltda., (Ver folios 57/58 Cd.1), documentos que no fueron tachados de ni redargüidos de falsos por el señor Vargas Patiño, destinatario de tal comunicación, quien dicho sea de paso, asumió una conducta elusiva y casi evasiva sobre las preguntas que el despacho le formuló sobre si había sido requerido para solucionar el motivo de este conflicto, lo que debe entenderse constitutivo de un indicio de que sí conocía de esas circunstancias, porque así lo permite el artículo 280 del código general del proceso; en tercer lugar, porque esas actitudes procesales del opositor, aunadas a las de tratar de ocultar el conocimiento de esos requerimientos, lo sitúan en el plano contrario a la buena fe consagrada en el artículo 83 de nuestra carta normativa superior y por tanto, da pie para considerar su actuar de mala fe, con las consecuencias que esto último apareja, de acuerdo con los postulados del artículo 964 del código civil; y en cuarto término, porque de acceder a esa pretensión, o tener como certera o válida esa posibilidad, sería ir en contra del reglamento de copropiedad de la PH WTC, y de contera, contra las leyes regulatorias de la forma especial de propiedad como lo es la horizontal, actualmente, ley 675 de 2001, en lo que atañe a los

coeficientes de copropiedad y las reglas para determinar los porcentajes de participación en las expensas comunes a cargo de cada unidad que integra esa comunidad.

Ahora, en torno a la interversión del título referida por el apoderado del señor Vargas Patiño solo hasta los alegatos conclusivos, debe acotarse que se desechará su tesis, por la ausencia de pruebas que sobre ese rechazo hubiera manifestado de forma fehaciente y eficaz el señor Vargas, durante el lapso que corrió entre diciembre de 2004, hasta la fecha de presentación de la demanda de deslinde, respecto a la calidad de dueño de esa franja de terreno en cabeza del verdadero propietario, y para soportar esta posición, nos asistimos de lo planteado por nuestra Corte Suprema de Justicia sala civil, al decir que ese fenómeno solo tiene cabida cuando se demuestran hechos que eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, **pero que tales hechos deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario**, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándosele a quien en principio autorizó la tenencia, tal como se adujo en sentencia 18-12-2014. Exp. No. 47001-31-03-004-2004-00070-01.del C.S.J., Sal. Cas. Civ.

Corolario de lo analizado y expuesto hasta ahora, debe declararse próspera la excepción que contra esas pretensiones del opositor, propuso el actor en deslinde bajo el rótulo de FALTA EL ELEMENTO AXIOLOGICO DE LA PÓSESION MATERIAL SOBRE LA FRANJA QUE HACE PARTE DEL LOCAL 101 Y QUE ES MATERIA DE DISPUTA, PRETENDIDO EN USUCAPION, lo que de contera, implica que como en sentido pragmático, la oposición al deslinde resultó frustránea, se acatarán las disposiciones del inciso segundo, numeral 3 del artículo 645 del código procesal civil vigente cuando se inició la demanda en la que se pidió el deslinde por quien probó ser el titular del dominio sobre la franja de terreno materia de esta lucha jurídica, con las consecuentes determinaciones que ese aparte normativo preveía y que actualmente se replican a inciso segundo, numeral 3 del artículo 404 del código General del proceso, y por tanto, inane se torna el analizar y decidir expresamente sobre las pretensiones reivindicatorias elevadas a numerales 1, 2 y 4 por el señor Franco Hernández al reconvenir contra la pertenencia, por cuanto en esencia, toda esa actuación, derivó de una oposición que, al no prosperar, **abre paso a la ratificación de la línea divisoria decretada en 2013 y a la orden de restitución de la franja de terreno aquí disputada**, motivando de paso, a ordenar para tal fin, la construcción de la pared divisoria de los locales 101 y 102 por la línea que reglamentariamente y según los planos y áreas originales, tenían ambos locales, de acuerdo con las pruebas adosadas a este trámite, obra que deberá efectuarse dentro del mes siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, a expensas comunes de ambos extremos de la litis. así como también se ordenará el registro de esta sentencia y la consecuente protocolización de este expediente en la notaría 25 del círculo de esta capital y en la oficina de registro de instrumentos públicos, a folios de matrículas 50N-799756 y 50N-799757.

No empece, se accederá a la condena exorada a numeral tercero de las pretensiones de la demanda reivindicatoria, considerando que el señor Norberto Franco Hernández, no solo demostró que efectivamente ha estado privado injustamente del uso y goce de esa franja del local de su propiedad desde que el señor Vargas Patiño compró el local 102, sino que también probó el cuántum de los frutos que dejó de percibir a raíz de esa desposesión por parte de una persona que a la postre, como ya se vio, no tenía siquiera las condiciones para reputarse poseedor sobre ese pedazo de heredad, y por el contrario, conocía la situación que motivó el levantamiento de la pared que provisoriamente, se encontraba entre los dos locales 101 y 102, puesto que en los hechos de su demanda de oposición al deslinde así lo confiesa, cuando a hechos 5 a 7, narra en detalle, que ambos locales eran de propiedad de los esposos Franco Becerra y que ambos predios formaban un solo espacio o ambiente sin pared divisoria, la que construyeron la entonces pareja de dueños antes de 1998, lo que denota que por lo menos

desde entonces, conocía de esas circunstancias, lo que se afirma teniendo en cuenta que se probó en el dossier que él fue arrendatario de ese local 102, cuando simultáneamente la EPM de Medellín, estaba ocupando la otra parte del local 101, siendo este el motivo de la división condicionada del área del local 101; pero sobre todo, porque, contrario a lo dicho por el opositor en sus intervenciones al ser interrogado bajo juramento, si se probó que había sido requerido para que restituyera esa franja de terreno a su situación anterior, sin atender tales invitaciones, ni aún para acudir a la diligencia de conciliación previa a la demanda de deslinde, circunstancias que, se dijo ya, denotan su actuar de mala fe.

Por lo expuesto en el párrafo inmediatamente anterior, y de cara al dictamen visto a folios 352 a 358 y sus anexos, el que, aun cuando no fue objeto de reparos por la parte contraria, si debe ajustarse por esta agencia judicial, en cuanto reporta una inconsistencia, consistente en que al discriminar los periodos materia del cálculo de los frutos dejados de percibir por el reconviniente en reivindicación, el experto excedió el objeto del dictamen, toda vez que tal propósito era determinar el valor de esos frutos desde agosto de 2005, y los computó a partir de enero de 2005, razón por la que se excluirán los montos correspondientes a enero, febrero, marzo, abril mayo, junio y julio de 2005, los que suman \$7'046.935; por ende, deducido este monto, de los \$313'093.568 del total que reporta la sumatoria de todos los meses enlistados en el dictamen, tenemos que el valor de los frutos que debe pagar el señor Vargas Patiño Marco Antonio, al señor Norberto Franco Hernández, por ese concepto, arroja un total de \$306'046.634, suma que deberá pagarse dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de que a partir del día 6, se generen intereses moratorios sobre ese monto, a la tasa que certifique la superintendencia Financiera para los créditos comerciales, teniendo en cuenta para ello, que el obligado a pagarlos es comerciante, amén de que la actividad que desarrolla en la parte del local 101 y cuyos frutos debe, es eminentemente mercante.

Un aspecto adicional a tener en cuenta para la decisión antes bosquejada, deriva de la aplicación del principio de equidad, puesto que las pruebas adosadas a este instructivo ponen de relieve que durante todo el tiempo que el señor Vargas Patino estuvo usufructuando esa parte del bien del señor Franco Hernández, sacándole el provecho económico comercial que explota en su negocio, el propietario estuvo pagando las proporciones tanto de los impuestos prediales, como las de las cuotas de sostenimiento que se generaron sobre la totalidad del área del local 101, sin percibir nada a cambio.

Ahora, en lo que atañe a los costos que implique la ejecución de las obras necesarias para restituir el área cuyo deslinde se ordenó adelantar en este asunto, deben asumirlas por partes iguales los protagonistas de esta disputa, dado que así lo solicitó la parte actora y la ley no se opone a ello; pero no se condenará al demandante en deslinde y vencedor en la oposición a ese deslinde, al pago de indemnización alguna, a favor del señor Vargas Patiño, en razón a que eso no fue objeto de petición en su demanda ni del debate probatorio oportuna y regularmente surtido durante la actuación.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar próspera la excepción que el actor en deslinde planteó contra la demanda usucapiente que a título de oposición propuso su demandado, y que nominó FALTA EL ELEMENTO AXIOLOGICO DE LA PÓSESION MATERIAL SOBRE LA FRANJA QUE HACE

PARTE DEL LOCAL 101 Y QUE ES MATERIA DE DISPUTA, PRETENDIDO EN USUCAPION.

SEGUNDO: NEGAR en consecuencia la oposición alegada por el señor Marco Antonio Vargas Patiño contra el deslinde y amojonamiento pedido por el señor Norberto Franco Hernández y por tanto, negar las pretensiones enarboladas en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

TERCERO: RATIFICAR la línea divisoria de los señalados predios de acuerdo con la diligencia de abril 19 de 2013, ordenando por tanto, la construcción de la pared divisoria de los locales 101 y 102 por la línea que reglamentariamente y según los planos y áreas originales, tenían ambos locales, de acuerdo con las pruebas adosadas a este trámite, obra que deberá efectuarse dentro del mes siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, a expensas comunes de ambos extremos de la litis, o de quienes les sucedan en sus derechos sobre tales locales.

CUARTO: CONDENAR al señor Vargas Patiño Marco Antonio, a pagar al señor Norberto Franco Hernández, los frutos civiles producidos por la parte del local 101 que fue materia de esta disputa, en suma de \$306'046.634, la que deberá pagar dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de que a partir del día 6, se generen intereses moratorios sobre ese monto, a la tasa que certifique la superintendencia Financiera para los créditos comerciales, teniendo en cuenta para ello, que el obligado a pagarlos es comerciante, amén de que la actividad que desarrolla en la parte del local 101 y cuyos frutos debe, es eminentemente mercante.

QUINTO: NEGAR el reconocimiento y pago de mejoras e indemnizaciones al señor Marco Antonio Vargas Patiño por las razones expuestas en la motiva.

SEXTO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares perfeccionadas en desarrollo de este asunto y el registro de la presente sentencia, junto con el acta de la diligencia realizada el abril 19 de 2013, en los folios de matrículas inmobiliarias 50N-799756 y 50N-799757, líbrese el oficio correspondiente con sus anexos.

SETIMO: Condenar en costas al señor Marco Antonio Vargas Patiño, señalando como agencias en derecho \$25'000.000. oportunamente liquídense.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 023
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: **cd5b47c995956ef0396a0d3d7eb9b57fadb08c993319ff03697e8ba18a334ae**

Documento generado en 23/05/2023 10:07:40 PM

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