



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., nueve (9) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Exp No. 110014003023-20220094300
Clase: Reivindicatorio
Demandante: Jaime Humberto Beltrán Méndez y Ana Elvia Beltrán Méndez.
Demandado: Hugo González Vásquez y Cristian Camilo González Beltrán.
Decisión: Sentencia de primera instancia.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso verbal reivindicatorio de la referencia, por escrito, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2°, numeral 5°, del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Los demandantes **Jaime Humberto Beltrán Méndez** identificado con cédula de ciudadanía n.º 19.339.110 y **Ana Elvia Beltrán Méndez** identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.546.887, actuando por conducto de apoderado judicial constituido para el efecto, presentaron demanda verbal reivindicatoria, contra, **Hugo González Vásquez** identificado con cédula de ciudadanía n.º 5.893.152 y **Cristian Camilo González Beltrán** identificado con cédula de ciudadanía n.º 1.022.443.291, para que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Que se declare dominio pleno y absoluto a **Jaime Humberto Beltrán Méndez**, sobre la 1/12 parte del inmueble ubicado en la carrera 31c #1d-23 identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1603845, e identificado con los siguientes linderos:

esta detallado y alinderado conforme escritura pública N°01177 de fecha 22 de marzo del año 1963 de la Notaría Cuarta del Circulo de Bogotá así: Por el Norte: en diez y nueve metros veinte centímetros (19.20 mts) con el lote número ocho (8); por el Sur:: en diez y nueve metros veinte centímetros (19.20 mts) con el lote número 10. Por el Oriente, en siete metros (7 mts) con el lote número treinta y uno (31). Este inmueble se identifica con el

1.2. Que se declare dominio pleno y absoluto a **Ana Elvia Beltrán Méndez**, sobre la 1/6 parte del inmueble ubicado en la carrera 31c #1d-23 identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1603845.

1.3. Que se restituya a los demandantes, las cuotas partes que les pertenecen.

1.4. Que los demandados paguen el valor de los frutos naturales o civiles percibidos y que se hubiesen podido percibir por los demandantes.

1.5. Que en la restitución del inmueble se incluya todo lo que forme parte del predio.

1.6. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen impuesto sobre el inmueble objeto de la acción.

1.7. Que la sentencia favorable se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la acción.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. En auto de 21 de octubre de 2022 (**arch. 05**), se admitió la demanda.

2. Los demandados **Hugo González Vásquez** y **Cristian Camilo González Beltrán** se notificaron personalmente (**arch. 11**), quienes, dentro de la oportunidad legal, mediante apoderado judicial, propusieron como medios exceptivos, “prescripción”, “temeridad”, “falta de legitimación en la causa por activa”, “indebida representación del demandante” e “indebida reclamación” (**arch. 16**).

Respecto a la que denominó “*prescripción*”, alegó que la demandante Ana Elvia Beltrán Méndez perdió su derecho a reclamar por medio de la reivindicación, por cuanto, han transcurrido más de 10 años desde que cedió su parte a título de venta, a la señora Mary Nelba Beltrán Méndez. Dado lo anterior, manifestó que le asiste a derecho a sus prohijados de reclamar la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio puesto que asegura, se cumplen los presupuestos establecidos para ello.

En cuanto a la “*temeridad*” e “*indebida reclamación*”, adujo que los demandantes vendieron las partes que les correspondían sobre el inmueble objeto de controversia, por lo que, la acción impetrada carece de fundamento.

De otro lado, “*falta de legitimación en la causa por activa*” e “*indebida representación del demandante*”, se fundan en que la demandante Ana Elvia Beltrán Méndez, no confirió poder a Omar Beltrán Méndez, de conformidad con las normas procesales que lo regulan, por tanto, no está facultado para designar abogado n impetrar la acción que nos convoca.

3. Mediante respuesta remitida el 10 de marzo de 2023 (**arch. 20**) la parte actora se pronunció respecto a los medios de defensa planteados por el extremo demandado.

4. El 31 de mayo de 2023 se realizó la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso (**arch. 25-26**), se decretaron las pruebas a practicar; y, se realizó el interrogatorio tanto a los demandantes como a los demandados.

Posteriormente, el 20 de marzo de 2024 se llevó a cabo la audiencia reglada en el canon 373 del Código General del Proceso (**arch. 39-40**); se pactico el testimonio a Oscar Ángel Herrera Vásquez y las partes rindieron sus alegatos de conclusión; oportunidad en la

que cada uno de los extremos de la *litis* abogó por sus pretensiones y excepciones, correspondientemente.

Verificado lo anterior, se dispuso que se dictaría sentencia por escrito, conforme lo dispuesto en el inciso 2° del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, como en efecto se procede.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales.

Preliminarmente, se advierte que se encuentran plenamente satisfechos los requisitos para proferir decisión de fondo, pues no se advierte causal de nulidad procesal que merezca ser declarada, de igual manera, demandantes y demandados tienen la capacidad para ser parte, el objeto del litigio se encuentra asignado a la jurisdicción ordinaria y, además, esta Juzgadora es la competente para conocer de él por la naturaleza de la acción. Igualmente se deja constancia que no se requiere integrar *litis consorcio* necesario alguno.

2. De la acción reivindicatoria.

2.1. Al respecto, la acción reivindicatoria se encuentra reglada en el Código Civil, que la define como “*acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”; y, sobre el caso particular analizado, el canon 949 estableció la posibilidad de iniciar el proceso respecto a cuotas proindiviso. Además, se determinó que el llamado a iniciar la acción es quien tiene la propiedad, y se ejecuta en contra del actual poseedor del bien.

De ese modo las cosas, cabe mencionar que la reivindicación es una acción real, toda vez que, de acuerdo con la Corte Suprema de Justicia, “*es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad (...) A la pretensión del reivindicante, el poseedor puede oponer determinadas defensas que*

conduzcan a la demostración plena y palpable de que el primero carece de todo derecho sobre el bien objeto del litigio, ya porque existan otros títulos con igual o mayor eficacia que los aducidos por el actor, o porque los que aportó no son demostrativos de su derecho de dominio, en cuyo caso la posesión debe mantenerse y ser protegida.”¹

Así entonces, los elementos a tener en cuenta para realizar el análisis detallado de lo pretendido por los demandantes, son, “a) *Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado. c) Identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el demandado y, d) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular*”²

2.2. Reivindicación de la cuota proindiviso.

Ahora bien, respecto al caso específico de las cuotas parte que alegan los demandantes, les pertenecen; como se dijo antes, el legislador estableció la determinación de iniciar la acción reivindicatoria respecto a cuotas proindiviso; lo dicho también fue objeto de pronunciamiento por parte de la Corte Suprema de Justicia así:

“En el campo de la legitimación en la causa, también se verifica el tratamiento diverso, porque en el caso del art. 949 el enfrentamiento se da entre comuneros, puesto que el titular de la pretensión es aquél que ha perdido la posesión de su cuota porque otros comuneros le han desconocido ese derecho de copropietario, pues de ser un tercero el poseedor, la acción a incoar es la reivindicación de la cosa singular, la cual por activa la puede proponer cualquier comunero en pro de la comunidad.”³

2.3. Del pago de frutos.

En este sentido, el artículo 964 de la ley estatutaria civil establece que “[e]l poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”; y, el canon 965 reza que “[e]l poseedor vencido tiene

¹ CSJ Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia SC211 -2017 de 20 de enero de 2017.

³ CSJ Radicación No. 25307-31-03-001-2012-00280-02. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa (...) Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía”.

3. Planteamiento del problema jurídico.

Tal como se determinó en la audiencia inicial llevada a cabo dentro del asunto de la referencia, el objeto del litigio se fijó en establecer si en el asunto *sub judice* se verifican los presupuestos axiológicos propios de una acción reivindicatoria, esto es, que (i) el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue, (ii) el demandando tenga la posesión material del bien, (iii) se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma, y (iv) haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado. En caso afirmativo, se dijo, se analizará si las excepciones propuestas por la parte demandada tienen vocación de prosperidad.

4. Presupuestos materiales de la acción reivindicatoria en el caso concreto.

4.1 Derecho de dominio en el demandante.

Se allegó con la demanda el folio de matrícula inmobiliaria N° 50c-1603845, el cual refleja que los demandantes fungen como titulares en cuotas partes del derecho de dominio sobre el bien inmueble cuya restitución se pretende.

En efecto, el Juzgado Segundo de Familia de Descongestión de esta ciudad en providencia de 31 de mayo de 2012, aprobó el trabajo de partición y adjudicación presentado por la partidora designada; por lo que, la respectiva sentencia, fue inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble, el cual es objeto de la suscitada controversia;

lo descrito se evidencia en la anotación n.º 003 de data 18 de junio de 2013, así:

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-06-2013 Radicación: 2013-53396	
Doc: SENTENCIA 2005-0719 del 31-05-2012 JUZGADO 002 DE FAMILIA DE DESCONGESTION de BOGOTA D. C.	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BELTRAN ROMERO RAFAEL ANTONIO	CC# 115273
DE: MENDEZ DE BELTRAN ELVIA	
A: BELTRAN MENDEZ ANA ELVIA	CC# 41546887 X 1/6 PARTE DEL 50%
A: BELTRAN MENDEZ AURA ROSA C.C. 41.325.534	CC# 41325534 X 1/6 PARTE DEL 50%
A: BELTRAN MENDEZ AURA ROSA C.C. 41.325.534	CC# 41325534 X 1/6 PARTE DEL 50%
A: BELTRAN MENDEZ JAIME HUMBERTO	CC# 19339110 X 1/12 PARTE DEL 50% +
1/6 PARTE DEL 50%	
A: BELTRAN MENDEZ JAIRO ANTONIO	CC# 19078428 X 1/6 PARTE DEL 50% -
A: BELTRAN MENDEZ MARY NELBA	CC# 41380694 X 1/6 PARTE DEL 50%
A: BELTRAN MENDEZ OMAR	CC# 19292690 X 8/12 PARTE DEL 50% +
1/6 PARTE DEL 50%	
A: BELTRAN SANCHEZ DUMAR ELMAN	CC# 79043386 X 3/12 PARTES DEL 50%

Así mismo, allí mismo se observa que en la anotación n.º 007 de fecha 30 de agosto de 2017, se registró la compraventa de derechos de cuota de Aura Rosa Beltrán Méndez y Jairo Antonio Beltrán Méndez a Hugo González Vásquez, así:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-66847	
Doc: ESCRITURA 6572 del 17-08-2017 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$21,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 8.33333%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BELTRAN MENDEZ AURA ROSA	CC. 41.325.534
A: GONZALEZ VASQUEZ HUGO	CC# 5893152 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-66910	
Doc: ESCRITURA 6599 del 18-08-2017 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$21,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 8.33333%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BELTRAN MENDEZ JAIRO ANTONIO	CC# 19078428
A: GONZALEZ VASQUEZ HUGO	CC# 5893152 X 8.33333%

Posteriormente, el 9 de noviembre de 2017, se registró la permuta de derechos de cuota de Dumar Elman Beltrán Sánchez a Hugo González Vásquez:

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-88231
Doc: ESCRITURA 8818 del 30-10-2017 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: PERMUTA DERECHOS DE CUOTA: 0377 PERMUTA DERECHOS DE CUOTA 3/12 DEL 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

20

Escaneado con C

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220111209153210249 Nro Matricula: 50C-1603845
Pagina 4 TURNO: 2022-10929

Impreso el 11 de Enero de 2022 a las 10:47:40 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: BELTRAN SANCHEZ DUMAR ELMAN CC# 79043386
A: GONZALEZ VASQUEZ HUGO CC# 5893152 X

Luego, el 8 de febrero de 2019, Jaime Humberto Beltrán Méndez, le vendió 1/6 parte de sus derechos de cuota a Cristian Camilo González Beltrán:

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-08-2018 Radicación: 2018-57930
Doc: ESCRITURA 4844 del 23-07-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$43,598,149
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 1/6 PARTE DEL 50% EQUIVALENTE 8.3333%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE: BELTRAN MENDEZ JAIME HUMBERTO CC# 19339110
A: GONZALEZ BELTRAN CRISTIAN CAMILO CC# 1022443291 X

El 7 de mayo de 2019 se adjudicó la sucesión de Mary Nelba Beltrán Méndez en favor de Cristian Camilo González Beltrán:

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-34934
Doc: ESCRITURA 2293 del 08-04-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)

DE: BELTRAN MENDEZ MARY NELBA CC# 41380694
A: GONZALEZ BELTRAN CRISTIAN CAMILO CC# 1022443291 X 100%

Después, el 14 de noviembre de 2019 se registró la compra venta de Omar Beltrán Méndez en favor de Cristian Camilo González Beltrán y Hugo González Vásquez:

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-11-2019 Radicación: 2019-91825	
Doc: ESCRITURA 3953 del 08-11-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$100,000,000
ESPECIFICACION: PERMUTA DERECHOS DE CUOTA: 0377 PERMUTA DERECHOS DE CUOTA 8/12 DEL 50%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BELTRAN MENDEZ OMAR	CC# 19292690
A: GONZALEZ BELTRAN CRISTIAN CAMILO	CC# 1022443291 X
A: GONZALEZ VASQUEZ HUGO	CC# 5893152 X

Así entonces, es claro que tanto demandantes como demandados ostentan la calidad de copropietarios del inmueble; y, de las declaraciones dadas por estos últimos, resulta palmario que son ellos (Cristian Camilo González Beltrán y Hugo González Vásquez) quienes ostentan la posesión del inmueble.

Cristian Camilo González Beltrán	2/3
Hugo González Vásquez	13/12
Jaime Humberto Beltrán Méndez	1/12
Ana Elvia Beltrán Méndez	1/6

4.2. Posesión material en cabeza del extremo demandado.

4.2.1. La posesión material en cabeza del extremo demandado es un presupuesto que se vincula directamente con la legitimación en la causa por pasiva.

A este punto, debe recordarse que es de forzoso análisis para la emisión de cualquier fallo, el que guarda relación con el tema de la legitimación en la causa, la cual se constituye en un requisito propio de la acción, previsto por la ley procesal no ya para la correcta composición del litigio

sino en relación con los presupuestos de mérito denominados “*condiciones de la acción*”, razón por la cual debe ser analizada de manera oficiosa por el juez; sin embargo, se advierte que en el caso que nos convoca y tal como ya se precisó, se anticipa su estudio, pues, si bien la Corte ha dicho que:

“[l]a legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión”⁴

Lo anterior resulta relevante de conformidad con lo reglado por el tribunal, “...para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños...”⁵. Así entonces, es ostensible que los demandados tienen la posesión exclusiva y excluyente del inmueble, en relación con los demás comuneros.

En un caso de similares aristas, el citado tribunal adujo que “cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese

⁴ Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519) -CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC-1939 de 2019

reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva”.⁶

Así las cosas, como no existe el menor resquicio de duda sobre la presencia de las condiciones exigidas por las normas aplicables, relacionadas con la acción reivindicatoria, se hace necesario descender al examen de los medios exceptivos propuestos por la pasiva.

4.3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

El requisito en cita, referido a que el bien sobre el cual se invoca la propiedad se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo y, si se trata de cuota de la cosa singular, que el título comprenda la plenitud de la cuota que reivindica, igualmente se cumple, pues, en la demanda se indicó claramente que se pretende reivindicar el derecho de dominio que ostenta la actora, esto es, la 1/12 parte del inmueble ubicado en la carrera 31c #1d-23 identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1603845, correspondiente a Jaime Humberto Beltrán Méndez y la 1/6 parte del mismo predio correspondiente a Ana Elvia Beltrán Méndez, singularizado e individualizado, como se extrae al interior de la demanda.

4.4. Identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la poseída.

⁶ SC4046-2019

La proporción del inmueble del cual son propietarios los accionantes en la proporción ya referida, guarda plena correspondencia con el que es objeto del proceso, como así se verificó de los interrogatorios de parte y la documental obrante en el plenario, y es el actualmente poseído por Hugo González Vásquez y Cristian Camilo González Beltrán

4.5. Los títulos del demandante anteriores a la posesión del demandado.

El citado elemento, como ya se indicó, estriba en que la parte accionante pruebe ser dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, o si no lo es, acredite una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, para, de esta manera, controvertir la presunción legal que protege al poseedor [reputarse dueño mientras otra persona no justifique serlo], consagrada en el artículo 762 del Código Civil. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que,

*“(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de **aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio**, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaliéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en*

forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica' (sent. del 23 de oct. de 1992, recién citada).

*Conviene resaltar, además, 'que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, **el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real**, pudiendo 'sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado' (sent. del 25 de mayo de 1990)' (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya).*

No obstante lo anterior, dijo la misma Corporación, cabe aclarar que el deber que recae en quien intenta la acción de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez, al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, ya que en este tipo de procesos de lo que se trata es 'de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad". Así, precisó: "si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no

pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119)"⁷.

En el asunto *sub judice* se encuentra plenamente acreditado que el derecho de los demandantes fue adquirido con anterioridad a la posesión material que alegan los demandados, pues, mientras los primeros adquirieron debido a la adjudicación que le fue realizada por el Juzgado 2 de Familia de Descongestión de esta ciudad, mediante sentencia del 31 de mayo de 2012, los demandados han ostentado la posesión del inmueble únicamente de manera exclusiva con ánimo de señores y dueños, una vez adquirieron por compraventa las cuotas partes del bien, así:

- Compraventa de derechos (*30 de agosto de 2017*) de cuota de Aura Rosa Beltrán Méndez y Jairo Antonio Beltrán Méndez a Hugo González Vásquez.

- Permuta de derechos de cuota (*9 de noviembre de 2017*) de Dumar Elman Beltrán Sánchez a Hugo González Vásquez.

-Jaime Humberto Beltrán Méndez, le vendió 1/6 parte de sus derechos de cuota a Cristian Camilo González Beltrán (*8 de febrero de 2019*).

-Se adjudicó la sucesión de Mary Nelba Beltrán Méndez en favor de Cristian Camilo González Beltrán (*7 de mayo de 2019*).

⁷ Sentencia SCT15645 del 1º de noviembre de 2016. MP: Álvaro Fernando García

-Compra venta de Omar Beltrán Méndez en favor de Cristian Camilo González Beltrán y Hugo González Vásquez (14 de noviembre de 2019).

De ese modo las cosas, puede afirmarse fehacientemente que antes de ello, reconocían dominio ajeno en cabeza de los sucesores de Rafael Antonio Beltrán Romero y Elvia Méndez de Beltrán.

Es así como, ante la Inspección 16 E Distrital de policía de esta ciudad, el señor Hugo González Vásquez el 20 de agosto de 2019, reconoce dominio en cabeza de los aquí demandantes cuando afirmó: *“tengo el 50% de la casa y el otro 50% lo tiene el hermano Omar y la hermana Elvía”*.

Así las cosas, tal como ya se indicó, corresponde a la parte interesada en la reivindicación respaldar el derecho que aduce ostentar, mediante una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores que logre desvirtuar la presunción de que todo poseedor se reputa dueño de la cosa, cuya finalidad es poner en contradicción o enfrentar la posesión de la parte demandada con la calidad de dueño que tiene el extremo activo y determinar quién logró acreditar mayor antigüedad.

4.6. Como pruebas documentales relevantes para definir el asunto, reposan en el expediente las siguientes:

-Anotación n.º 10, de 9 de noviembre de 2017, en la que se observa la permuta de derechos de cuota (3/12 del 50%) de Dumar Elman Beltrán Sánchez a Hugo González Vásquez.

-Anotación n.º 11, de 2 de agosto de 2018, donde se evidencia la compraventa de derechos de cuota (1/6 parte del 50%), de Jaime Humberto Beltrán Méndez a Cristian Camilo González Beltrán.

-Anotación n.º 12, de 7 de mayo de 2019, en la que consta la adjudicación en sucesión de Mary Nelba Beltrán Méndez a Cristian Camilo González Beltrán.

-Anotación n.º 13, de 14 de noviembre de 2019; allí se avizora la permuta de derechos de cuota (8/12 del 50%), de Omar Beltrán Méndez a Cristian Camilo González Beltrán y Hugo González Vásquez.

Aunado a lo anterior, es menester recalcar las declaraciones realizadas durante el desarrollo de las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G del P., y que resultan ser relevantes dentro del trámite:

Jaime Beltrán: (10:55): *“yo les vendí a ellos la sexta parte”*(11:04): *“a Cristian, le vendí la sexta parte que de la que me correspondía de mi mama, tengo 1/12 parte que es de la parte de mi papá”*, afirmando que, dicha doceava parte no la había negociado aún (15:50)

Ana Beltrán (32:56): A su turno, afirmó que no le vendió su parte a su hermanada ni le va a vender al demandado (33:10), ya que quería conservar un recuerdo de sus padres, mucho menos, reconoció haber recibido de la Señora Nelba Beltrán la suma de diez millones de pesos. (34:26).

Hugo González Vásquez (42:07): indicó en su declaración que entre el año 2002 y el año 2013, 25 de diciembre del año 2013, no se legalizó el acuerdo efectuado por los hermanos y después que su esposa murió, comenzó a efectuar la compra de las cuotas partes, junto con su hijo, esto es, aquellas correspondientes a *Rosa, Jairo, Jaime, Elvia y Omar y (...) Dumar*”(42:39).

En relación con la negociación de la cuota parte de propiedad de Ana Elvia quien la hizo, el citado demandado afirmó que la hizo directamente su esposa, *“le dio 10 millones a ella y ella autorizo los 10 millones se los pasara a un hermano”*, sin embargo, *“no hubo testigo, no hubo ningún papel”* (44:44)

Cristian camilo González Beltrán.

Luego de hacer una relación de los hechos que conciernen a la relación que ha tenido con el inmueble, con relevancia para el caso, indicó que su señora madre, siempre estuvo a cargo del cuidado de los abuelos y de la casa, razón por la que supo que los hermanos habían acordado que el bien quedará para ella, sin embargo, ese acuerdo no se respetó y junto con su padre ha venido adquiriendo las cuotas partes de propiedad de sus tíos.

Relevó que han cuidado del bien, lo han arrendado, así mismo se han encargado del pago de los impuestos y de los trámites administrativos necesarios para aclarar el tipo de predio, el cual presentaba problemas ante el distrito, sin que los demandados hayan aportado nada o se encargaran del bien.

4.7. En ese orden, tenemos que, la posesión ejercida por los demandados, como en precedencia se anotó, es posterior a los títulos de adquisición de los demandantes, los cuales fueron aportados al expediente. Resulta pertinente para un mejor entendimiento del caso, traer a colación una decisión donde la Corte ejemplificó el tema así:

“Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950

del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título⁸. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sentencias de 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio de 1957, LXXXIX, 435) (CSJ SC 3493 de 20 de marzo de 2014, Rad. 2007-00120-01)⁹

5. EXCEPCIONES:

5.1. “Prescripción”, “temeridad” e “indebida reclamación”

Los mentados medio exceptivos, serán estudiados de forma conjunta puesto que, se fundan en argumentos sustancialmente similares; fueron fundados en el hecho de que, a la fecha de presentación de la demanda, ya habían transcurrido más de 10 años desde la fecha en que la señora Ana Elvia Beltrán Méndez le vendió su cuota parte a Mary Nelba Beltrán Méndez; además, alegó que le asiste a sus prohijados el derecho a pedir que se les adjudique el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio; y, aunado a lo anterior, alegó que el demandante Jaime Humberto Beltrán Méndez, le vendió a Cristian Camilo González Beltrán, la totalidad de las cuotas partes que le pertenecían, por lo que, los demandantes ya no ostentan la propiedad sobre el referido inmueble.

Al respecto, la parte actora se manifestó alegando que Ana Elvia nunca realizó el negocio jurídico alegado con la difunta Mary Nelba; y que, en audiencia de 20 de agosto de 2019, el demandado Hugo González Vásquez reconoció la existencia de otros copropietarios.

Es preciso indicar que la prescripción es concebida como una institución capaz de crear dos diferentes efectos jurídicos a saber: una extinción o una adquisición, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción.

En ese sentido, del análisis efectuado a los elementos probatorios arrimados, no se evidencia prueba documental de la supuesta venta realizada por la demandante a la señora Mary Nelba Beltrán Méndez, y tampoco, se encuentra registrado el negocio jurídico alegado en el certificado de tradición y libertad del inmueble; ahora bien, el tribunal constitucional define la prescripción adquisitiva de dominio como *“un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberlas poseído durante cierto tiempo”*¹⁰; por lo que, si los demandados pretenden obtener la propiedad del inmueble alegando la citada figura, [promesa de compraventa] se estaría reconociendo que la propiedad está en cabeza de otro, que en el caso objeto de análisis, se refiere al extremo demandante, pues alegan que, la señora Elvia recibió el dinero de manos de la señora Mary Nelba Beltrán Méndez, pero nunca realizó la respectiva escritura pública, incluso el señor Cristian Camilo González Beltrán, pretendió comprar la cuota parte, no pudiendo acordar un precio justo.

Por último, respecto al negocio jurídico efectuado entre Jaime Humberto Beltrán Méndez y Cristian Camilo González Beltrán, se observa que en la escritura pública n.º 4844 de 23 de julio de 2018 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, efectivamente se realizó la compraventa del derecho de cuota equivalente al 1/6 del inmueble; empero, se debe tener en cuenta que en la adjudicación que se realizó, al señor Jaime Humberto le correspondió, 1/12 parte del 50% + 1/6 parte del 50%, de tal forma que, la defensa no se encuentra probada.

Aunado a lo anterior, no puede perderse de vista que, como ya se indicó en precedencia, los demandados en su defensa plantearon,

¹⁰ T-486 de 2019. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

por conducto de apoderado judicial la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, por haber ostentado la posesión pública quieta y pacífica durante el tiempo exigido por la ley, acogándose a la Ley 791 de 2002, por lo que adquirieron el dominio, sin embargo, ninguna prueba diferente a su simple dicho, respaldan sus afirmaciones, por lo que, como se indicará más adelante, la excepción no está llamada a prosperar.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación con la excepción en comento, vale la pena recordar que ejercida por el demandante la acción reivindicatoria, pueda el demandado, a su turno, oponerse a su prosperidad alegando, como excepción, haber operado la prescripción extintiva del derecho de dominio invocado por el actor como fundamento de su pretensión. Ello significa, que mientras el actor sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el *jus perseguendi in judicio*.

Debe resaltarse, asimismo, que la parte demandada no allegó medio probatorio alguno que demostrará que en efecto hubiera ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por el término establecido por la ley, pues, es claro, que existe documental que refiere el reconocimiento de dominio ajeno, el cual se materializa en la compra de cuotas partes así:

-Compraventa de derechos (*30 de agosto de 2017*) de cuota de Aura Rosa Beltrán Méndez y Jairo Antonio Beltrán Méndez a Hugo González Vásquez.

- Permuta de derechos de cuota (*9 de noviembre de 2017*) de Dumar Elman Beltrán Sánchez a Hugo González Vásquez.

-Jaime Humberto Beltrán Méndez, le vendió 1/6 parte de sus derechos de cuota a Cristian Camilo González Beltrán (8 de febrero de 2019).

-Compra venta de Omar Beltrán Méndez en favor de Cristian Camilo González Beltrán y Hugo González Vásquez (14 de noviembre de 2019).

5.2. “Falta de legitimación en la causa por activa” e “indebida representación del demandante”.

Las excepciones mencionadas fueron sustentadas, en la supuesta inexistencia de poder conferido por parte de Ana Elvia a Omar Beltrán Méndez, puesto que, el poder arrimado no cumple con los presupuestos procesales; por consiguiente, el señor Omar no contaba con la capacidad para nombrar apoderado que la representara en el proceso.

En ese sentido, el apoderado de la parte actora alegó que el poder conferido por la demandante a su hermano Omar, es válido puesto que se realizó mediante el consulado de Colombia en Miami Estados Unidos; y, además, en el documento se le otorgo la facultad para nombrar apoderados.

Con relación a lo expuesto, es eminente citar lo dispuesto en el artículo 74 del Código General del Proceso, en el sentido de precisar que “[l]os poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano”, lo cual resulta ser palmario en el documento arrimado junto con el libelo de la demanda; y por tanto, resulta ser improcedente que el despacho se pronuncie a profundidad respecto a lo alegado por la parte demandada; máxime cuando la falencia anotada debió haberse propuesto como excepción previa en su debida oportunidad procesal y, en todo caso, la nulidad por indebida representación compete al directo

afectado, por lo que la defensa planteada no tiene la virtualidad de enervar las pretensiones invocadas.

5.3. Dicho lo anterior, el despacho procederá a pronunciarse, primeramente, respecto a lo concerniente a la propiedad de Ana Elvia; resulta ostensible que le fue adjudicado vía proceso de sucesión, 1/6 parte del 50 % del inmueble; empero, pese a lo alegado respecto a la supuesta venta en favor de Mary Nelba, no se aportaron pruebas que permitan evidenciar que efectivamente, dicho negocio jurídico fue realizado.

Por el contrario, en el dossier si se encuentra la anotación que la hace propietaria de la cuota parte mencionada, lo que permite colegir, que cuenta con justo título sobre el inmueble.

Ahora bien, del mismo modo, a Jaime Humberto le fue adjudicado vía proceso de sucesión, 1/6 parte del 50% + 1/12 parte del 50%; así mismo, se observa la compraventa que efectuó el mencionada demandante con Cristian Camilo González Beltrán (demandado), la cual, fue efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad del inmueble; empero, dicho negocio jurídico se realizó únicamente sobre 1/6 parte, por lo que Jaime Humberto sigue ostentando la calidad de propietario sobre la 1/12 parte.

6. Frutos civiles y/o naturales

Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, la representante legal de la parte actora pretende en el *sub judice*, además, se condene a los demandados pagar a favor de los demandantes, el valor de los frutos naturales o civiles que hubiere generado el inmueble (s) desde que está en posesión de aquel, sin indicar o determinar la suma a reclamar.

6.1. Empezaremos por recordar que por regla general y expresa disposición legal y constitucional [Art. 83 C.P.], la buena fe se presume

y, por tanto, la mala debe probarse. Sentado lo anterior, tenemos que el artículo 964 del Código Civil, establece que el poseedor de mala fe está obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

A su turno, el artículo 768 del mismo estatuto preceptúa que *“la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”* y que, así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

La Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad de los apartes del artículo 768 aquí referidos, en la Sentencia C-544 de 1994, indicó que *“[M]ientras no se haya notificado al poseedor de buena fe el auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación. El no intentar la reivindicación, justifica el que el dueño no adquiera los frutos, que sigue haciendo suyos el poseedor de buena fe a quien no se le ha notificado el auto admisorio de la demanda.”*[Subrayas fuera del texto]

Por consiguiente, dijo la citada Corporación, *“En virtud al efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio (...); por eso, los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causa a partir de la notificación del auto admisorio”*.

En cuanto a la restitución de frutos, *JOSSERAND*, citado en la mencionada sentencia por la Corte, precisó que debe analizarse la calidad de poseedor de mala o de buena fe, pues, en el primer evento, esto es, cuando se trata de un poseedor de mala fe, *“debe restituirlos integralmente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe, los conserva, porque los ha hechos suyos, al menos, hasta el día de la notificación de la demanda de reivindicación, no por razón de que el hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe, sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiese obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo”*¹¹

6.2. Confrontadas las pruebas allegadas al plenario, se concluye, que los demandantes no desplegaron ninguna actividad probatoria tendiente a demostrar la casusación o valor de los frutos que pretenden se le reconozca, pues se limitó a solicitarlos, incumpliendo así con la carga procesal que le era exigible de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General de Proceso.

Así las cosas, considera esta instancia judicial que en el evento que nos convoca no hay lugar al reconocimiento de frutos civiles o naturales y, menos aún, cuando no medio juramento estimatorio, relación o prueba de la existencia de estos.

¹¹ *Derecho Civil. Tomo I Volumen III, página 64 Ed. Ejex, Buenos Aires 1.952.*

7. Para concluir, toda vez que en el caso *sub examine* se encuentran probados los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, se ordenará a Hugo González Vásquez y Cristian Camilo González Beltrán, la restitución de la proporción de propiedad del inmueble objeto de esta acción, conforme fue solicitado en la demanda, sin que haya lugar al reconocimiento de ninguna suma de dinero a su favor, por las razones expuestas dentro de esta providencia.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del estatuto general del proceso, se condenará en costas a la parte demandada, las cuales serán liquidadas en la forma y términos dispuestos por el artículo 366 *ibidem*.

En mérito de lo anteriormente consignado, el **Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de elevadas por la parte demandada, denominadas “*prescripción*”, “*temeridad*”, “*falta de legitimación en la causa por activa*”, “*indebida representación del demandante*” e “*indebida reclamación*” por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante **ANA ELVIA BELTRÁN MÉNDEZ** de la 1/6 parte del 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1603845** comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 19 metros con 20 centímetros (19.20m) con el lote número 8. SUR: En 19 metros con 20 centímetros (19.20m) con el

lote número 10 de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En siete metros (7m) con la carrera treinta y uno c (31 C). OCCIDENTE: En siete metros (7m) con el lote treinta y uno (31) de la misma manzana y urbanización.

TERCERO: DECLARAR que a **JAIME HUMBERTO BELTRÁN MÉNDEZ** le pertenece 1/12 parte del 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1603845** comprendido dentro de los mismos linderos indicados en precedencia.

CUARTO: ORDENAR, en consecuencia, de la anterior disposición, a los demandados restituir a favor de **ANA ELVIA BELTRÁN MÉNDEZ** y **JAIME HUMBERTO BELTRÁN MÉNDEZ**, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, la porción que les corresponda el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1603845.

PARÁGRAFO: ADVERTIR que, en caso de no efectuarse la entrega ordenada en el término señalado, procederá la entrega forzada de los mismos, a través de comisionado, haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

QUINTO: NO ACCEDER a la condena que, por concepto de frutos civiles o naturales y reparaciones, deprecó la parte demandante, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante, Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$4'000.000, oo M/Cte por concepto de agencias en derecho, conforme lo prevé el artículo 366 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: ORDENAR, una vez verificado lo anterior y en firme la presente decisión, el archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor.

JOANA ALEJANDRA CISNEROS PÉREZ
Juez

CIRP

JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO N°.14 fijado hoy 10 de abril de 2024
ORLANDO ALEXANDER BELTRÁN AGUIRRE Secretario.

Firmado Por:

Joana Alejandra Cisneros Perez

Juez

Juzgado Municipal

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: **a625210800f9c037146887b736eb40e158d0376599c5de518b209df4b4559278**

Documento generado en 09/04/2024 04:37:50 PM

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

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>