

REPÚBLICA DE COLOMBIA.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
Diecinueve (19) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO DECLARATIVO NO. 201601154 de ELIANA MARITZA ARIAS TERREROS CONTRA LUIS ALEJANDRO GOMEZ MORAN.

1. OBJETO A DECIDIR.

Rituado el trámite contemplado en el Código General del Proceso, corresponde a esta instancia judicial emitir sentencia complementaria en el juicio del epígrafe atendiendo lo dispuesto en el fallo emitido el 19 de enero de 2021 al interior de la acción de tutela instaurada por Luis Alejandro Gómez Morán contra los Juzgados Treinta y Ocho Civil Municipal y Treinta y Nueve Civil del Circuito, ambos de esta ciudad.

2. ANTECEDENTES.

2.1. Demanda.

Eliana Maritza Arias Terreros entabló juicio declarativo reivindicatorio contra Luis Alejandro Gómez Morán con el propósito de que se imparta despacho favorable a las siguientes pretensiones.

Que se declare que Eliana Maritza Arias Terreros ostenta el dominio pleno y absoluto del predio ubicado en la calle 92 A sur No. 85/46 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40097280 y, en consecuencia, que el demandado Luis Alejandro Gómez Morán en su calidad de poseedor, debe restituir el inmueble mencionado sin que sea dable reconocerle expensa alguna por tratarse de un poseedor de mala fe y, por lo tanto, que sea condenado en las costas del proceso que la demandante se vio obligada a tramitar (folios 24 a 29).

Se refiere que la señora Eliana Maritza Arias Terreros adquirió el inmueble objeto de litigio mediante escritura 2631 del 23 de septiembre de 2003 formalizada en la Notaria Cincuenta y Seis del Círculo de Bogotá, pero como no se encontraba en condiciones para ser habitado ante la ausencia de

servicios públicos decidió no frecuentar el mismo, ya que se radicó desde el año 2008 en el Guamo-Tolima.

Se aduce que, hacia finales del año 2015 Arias Terreros regresó a la ciudad de Bogotá encontrándose con la sorpresa en el mes de marzo de 2016 que el inmueble se encontraba ocupado por Gómez Morán, quien como propietario del predio contiguo le informó que su abogado le había dicho que por el paso del tiempo podía hacerse al inmueble de propiedad de aquella, sin embargo, como era consciente de que no era el dueño la idea era llegar a un arreglo para devolvérselo.

A pesar de que se reunieron el 13 de mayo de 2016 con dicho propósito, donde se evaluaron varias formas de darle solución a lo ocurrido no fue posible ello por lo que acude a la acción reivindicatoria con el propósito de recuperar su inmueble.

La demanda fue admitida por el Juzgado 38 Civil Municipal el 5 de junio de 2017 (folio 30), notificándose al demandado el 22 de junio siguiente (folio 31 c. 1), quien dentro del término, mediante mandatario judicial, propuso como excepciones las que denominó *“prescripción de la acción reivindicatoria”*, *“prescripción extraordinaria extintiva de dominio”*, *“prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”*, *“buena fe del poseedor”*, *“caducidad de la acción reivindicatoria”*, *ilegitimidad en la causa para demandar”*, *“indebida identificación del inmueble”* (folios 48 a 61).

En forma concomitante Gómez Morán presentó demanda de reconvenición con el propósito de que se impartiera despacho favorable a las siguientes pretensiones:

Que se declare que Luis Alejandro Gómez Morán adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 92 A sur No 77G-46, cuyos linderos y demás especificaciones aparecen en la demanda y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40097280.

En consecuencia, solicita la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

El reconviniente expuso como supuestos fácticos de la demanda de mutua petición, los que a continuación se resumen:

Que el inmueble objeto de pertenencia es el ubicado en la calle 92 A sur No 77G-46 barrio de Bosa de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos constan en la Escritura Pública 2631 del 23 de septiembre de 2003 de la Notaría 56 de Bogotá, además, precisa que en un comienzo fue identificado con la nomenclatura urbana calle 92 A sur No. 85-46, empero, en la actualidad se reconoce con la dirección de la calle 92 A sur No 77G-46.

Agrega que, ingresó al inmueble en virtud de la posesión que adquirió del señor José Ever García el 12 de mayo de 2006 y bajo el entendido de que el inmueble era suyo efectuó una construcción de dos pisos, invirtiéndole una suma cercana a los \$30'000.000,00, construyendo en el primer piso un local y el segundo adecuándolo para vivienda la cual se compone de una cocina con dos alcobas y baño, además gestionó la acometida de servicios públicos.

Aduce que, sobre el año 2008 y en virtud de un visita efectuada por la oficina de catastro pudo constatar que el predio con nomenclatura calle 92 A sur No 77G-46 en el que construyó no era de su propiedad, toda vez que por error le entregaron el lote que no le correspondía y se enteró que el suyo era el identificado con la nomenclatura calle 92 A sur No 77G-48, acudiendo a quien se lo vendió quien reconoció el error gestionando entonces la entrega de su predio por el que tuvo que pagar \$3'000.000,00, logrando finalmente la escrituración del mismo.

Añade que, seguidamente trató de legalizar el predio de la calle 92A sur No 77G-46 pero fue imposible localizar al dueño, por lo que siguió habitándolo y pagando los impuestos desde el año 2012, y sólo hasta el año 2016 se presentó la señora Eliana Maritza Arias Terreros esgrimiendo un título que había perdido vigencia por el abandono del inmueble por más de 10 años.

Que tiene la posesión del inmueble desde el año 2003 y desde entonces ha ejercido como señor y dueño en forma quieta, pública y pacífica, por lo que le asiste el derecho de mutar la usucapión en propiedad.

El juzgado mediante proveído del 26 de febrero de 2018 admitió a trámite la demanda de reconversión de pertenencia (folios 87 y 88), que se notificó a través de gestor judicial al reconvenido al día siguiente (folio 89).

Una vez dado el trámite correspondiente a la demanda principal y a la demanda de reconversión y después de agotada la etapa de recaudo probatorio se emitió sentencia el 5 de febrero de 2020, que dirimió de mérito la instancia declarando no probadas las excepciones presentadas por la parte demandada, negando las pretensiones de la demanda de reconversión y, como consecuencia, declaró que Eliana Maritza Arias Terreros es propietaria del inmueble ubicado en la calle 92 A sur No 77G 46, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40097280 y, por contera, le ordenó al demandado Luis Alejandro Gómez Morán restituir el predio dentro de los diez días siguientes, condenándolo en costas. Tal decisión fue impugnada por el reconviniente.

Este despacho en virtud de la apelación instaurada, en providencia emitida el 15 de octubre de 2020, decidió confirmar la providencia emitida por la juez de primera instancia, condenando en costas al apelante.

Sin embargo, en fallo emitido en sede constitucional por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá el 19 de enero de 2021, estimó que esta oficina judicial omitió pronunciarse acerca de las “*restituciones mutuas*”, como tuvo la oportunidad de precisarlo en el literal (a) del numeral primero de las consideraciones del fallo, incluso haciendo alusión a jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y, en ese sentido, decidió otorgar el amparo dejando sin valor ni efecto la sentencia emitida el 15 de octubre en lo que refiere a la decisión sobre mejoras, para que en su lugar se emitiera providencia complementaria que resolviera sobre este específico punto, sin perjuicio, agregó, de decretar pruebas de oficio.

La anterior determinación fue objeto de impugnación por el apoderado de la señora Eliana Maritza Arias Terreros quien argumentó que el fallo de tutela podría generar la violación del derecho al debido proceso dado que se pronunció sobre las mejoras pero de ninguna manera sobre los frutos que le correspondían a su prohijada.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en determinación del 8 de marzo de 2021 confirmó la decisión adoptada por el Tribunal reiterando “...*el deber legal del juez del reivindicatorio de resolver sobre las cargas recíprocas de las partes, incluso de manera oficiosa, en el evento de salir avante la pretensión reivindicatoria, situación que sin lugar a dudas hace necesaria la intervención excepcional del juez de tutela*”; insistiendo nuevamente en que la Corte ha dejado claro que “el triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas reguladas en los artículos 961 y s.s del Código Civil...”; agregando en la precitada decisión, que la Corte igualmente ha dicho “...*que no es preciso que hayan sido pedidas en la demanda o en su respuesta...*”. Y, más adelante, advirtió “...*no cabe duda que en el presente caso se hace necesario confirmar la intervención del Juez de tutela resuelta por el a quo constitucional, con el fin de remediar el quebrantamiento constitucional advertido, a fin de que el juez de conocimiento resuelva nuevamente sobre las restituciones mutuas que deben hacerse las partes como resultado de prosperidad de la acción reivindicatoria, teniendo en cuenta lo expuesto a lo largo de este proveído, propósito para el cual, de ser necesario, podrá acudir al decreto oficioso de pruebas*”.

3. CONSIDERACIONES.

En el sub judice se cumplieron a cabalidad las etapas de rigor y se encuentran plenamente reunidos los presupuestos procesales, sin que se avizore vicio que de lugar a la nulidad de lo actuado, por lo que es necesario abordar el asunto, desarrollando el tema específico planteado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá y la Corte Suprema de Justicia, respectivamente, esto es, el tópico de las restituciones mutuas, comoquiera que en los demás el fallo quedó incólume.

Así las cosas, decantada la improsperidad de los medios exceptivos en la demanda principal y, por ende, salir avante la acción dominical el poseedor vencido tiene el deber restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez junto con los frutos naturales y civiles que hubiere podido producir el bien con mediana inteligencia y cuidado de su propietario teniendo la cosa en su poder; así mismo, el poseedor vencido tiene derecho a que se le reconozca el pago de las mejoras que hubiese puesto o plantado en el inmueble, teniendo en cuenta para el efecto la clase de mejoras y la buena o mala fe del poseedor (Art. 961 y s.s. del C.C.).

Sobre el particular recuérdese que el artículo 964 del Código Civil refiere: *“El 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.”*

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los bienes percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.”

Sobre este punto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“el triunfo de la reivindicación impone resolver, aun de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (...) los frutos (...) percibidos durante el tiempo que tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo estos sino, en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (...). El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados(...) Tratándose de las mejoras voluptuarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos” (CSJ sentencia del 1º de junio de 2009. Ex. 2004-00179-01; SC 16 sep 2011, exp. 2005-00058-01 y SC, 19 dic. 2011, rad. 2002-00329-01, citado en STC4144-2018)

En la misma dirección, agregó: *“decretada judicialmente la reivindicación, las prestaciones recíprocas se producen ipso jure, lo que significa que no es preciso que hayan sido pedidas en la demanda o en su respuesta... sí, pues, se acepta que debe decretarse judicialmente la restitución y prospera la súplica principal de la demanda, se impone al juzgador el deber de ordenar, por propia iniciativa, todas las prestaciones mutuas que la ley concede en estos caso y que aparecen determinadas en los arts. 961 y siguientes del C.C, sin necesidad de que el poseedor vencido las haya solicitado. Esto es así porque se trata de un derecho consagrado por la ley, con estricta aplicación en preceptos inspirados en principios superiores de justicia y equidad, que tiende a evitar un desplazamiento patrimonial injusto, de unas manos a otras, y un enriquecimiento sin causa”* (G.J TXLVIII, pag 289) (citada en STC17236-2014)

Basados en que la buena fe se presume según previene el artículo 769 del Código Civil, la mala fe era cuestión que debía probar la parte demandante en la reivindicación en forma plena y absoluta sin que quedara manera de presumirla.

Se debe poner de presente que si el demandado ha resistido la acción invocada después de conocer las razones del reivindicador ya no puede alegar que existe la honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándolo. Los efectos declarativos de la sentencia que reconoce los derechos al actor dejan sin base esa alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda, pero debe tenerse en cuenta que cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil se refieren a la contestación de la demanda no es al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con el que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico procesal que nace con la notificación de la demanda. Ahora bien, contrario sensu, el poseedor de mala fe estará obligado entonces a reconocer los frutos desde el momento en que ingresó al inmueble.

Bajo esa perspectiva es menester recordar que el señor Luis Alejandro Gómez Morán, según afirmó, ingresó a finales del año **2003** al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40097280 ubicado en la calle 92A sur No 77G-**46** bajo la creencia que estaba en el lote que le vendió el señor José Ever García Sedano en nombre de su hermana Blanca Dora García Sedano, el cual está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40377884 ubicado en la calle 92A sus 77G **48**, alegando en suma que se confundió y que se dio cuenta de su error en el año 2008 a través de la oficina de Catastro Distrital.

Para tal efecto, se arrimaron los testimonios de los testigos María Rocío Meza Ríos y Adolfo Díaz Muñoz quienes refrendan en parte esta argumentación, la primera, al afirmar que el poseedor Gómez Morán llegó al lote que estaba vacío en el año 2003 que lo empezó a construir siendo la primera casa que se

edificó, aunque recuerda que en realidad existía cerca de allí una casita de propiedad de Darío Pulga encerrada en latas; señala además que el señor Alejandro levantó una casa de dos plantas cuyo primer piso lo fue en el año 2003 y que ella le colaboró guardándole “los picos y las palas” en su casa; que no recuerda cuando fue que hizo la segunda planta. Enfatiza que ella llegó al sector desde el 2002 y veía como dueño desde el año 2003 al señor Alejandro.

En la misma dirección, el señor Adolfo Díaz Muñoz afirmó, que conoce al poseedor desde el año 1995 quien trabaja con cauchos y que llegó al predio en el año 2003, indica que le ayudó en la hechura de las zapatas y las vigas de amarre del primer piso, que la plancha se hizo en el 2003 o 2004 y que el señor Alejandro después de haberlo construido se fue a vivir allá, que de la segunda planta si no recuerda cuando fue construida, antes de todo eso vivía como mal en el primer piso.

Aunado a lo anterior, se allegó un documento denominado “contrato de compraventa de inmueble” adiado el 12 de mayo de **2006** (autenticado el 9 de junio de **2007**) a través del cual el señor José Ever García Sedano le entrega el predio ubicado en la calle 92A#85-46 (antigua Dirección) al señor Luis Alejandro Gómez Morán.

Así las cosas, se puede concluir de las anteriores probanzas, que sobre el año 2006 o 2007 ingresó el señor Luis Alejandro Gómez Moran en calidad de poseedor al predio objeto de reivindicación, dado que no pudo ser en el 2003 como afirman los testigos, comoquiera que el momento de la negociación que originó la entrega fue posterior según da cuenta el citado documento, confusión que resulta apenas natural atendiendo los años pasados entre el momento de la declaración en el año 2020 al de los hechos materia de estudio.

Las anteriores probanzas en lo que refiere a la “buena fe” presumida en el poseedor Gómez Morán no fueron desvirtuadas, para cuyo efecto basta advertir que no se allegaron testimonios ni otros medios de prueba para desatenderla e incluso fue la propia Arias Terreros quien afirmó que aunque compró el inmueble en el año 2003 abandonó el mismo en el año 2008 para irse al Departamento del Tolima con sus padres dado que aquí no conseguía trabajo.

Entonces, como se trata de un poseedor de buena fe, consecuentemente deberá responder por los frutos dejados de percibir desde el momento que fue notificado personalmente el 22 de junio de 2017 (folio 31). Sobre este punto la jurisprudencia ha indicado:

*El dictamen lo acoge la Sala porque, además, de no haber sido cuestionado por las partes, lo rindió una perito experta en la materia y, de otra parte, las conclusiones a las que arribó se encuentra debidamente fundadas, incluso en lo relativo a la valoración de las mejoras. Sin embargo, en cuanto a los frutos solamente se reconocerán a partir de **la notificación de la demanda al***

demandado -junio 14/05- y hasta cuando se cumpla la orden de restitución del inmueble

(....)

Lo anterior bajo la consideración que el demandado es poseedor de buena fe pues no se desvirtuó esa condición, razón por la cual no debe restituir frutos desde cuando se convirtió en poseedor y la demandante, a su vez, debe pagar las mejoras necesarias por aquél realizadas según el dictamen.¹

Ahora bien, ante la ausencia de medios de prueba sobre los frutos que pudo haber percibido el predio es menester acudir a las reglas que sobre el particular ha sentado la jurisprudencia, que sobre este tema en específico puntualizó:

“Igualmente, teniendo en cuenta lo previsto en el art. 964 C.C., en relación con las restituciones mutuas, habrá de ordenarse que la demandada FLOR CONSTANZA CABRA RODRIGUEZ, restituya el valor de los frutos producidos del inmueble, los que se tasarán considerando la suma que mes a mes corresponda al 1% del avalúo comercial del predio², el que no podrá ser superior al doble del concepto que como avalúo catastral certifique la Oficina de Catastro Distrital, aplicada al año o fracción correspondiente, entre el 10 de octubre de 2008 (fecha de la contestación de la demanda) y la fecha en que efectivamente se realice la restitución del predio al demandante.”³

Obsérvese que según la certificación catastral incorporada se tiene que para el año 2017 el predio materia de la litis estaba avaluado en \$49'381.000,00; en el año 2018 en \$49'520.000,00; en el año 2019 en \$53'316.000,00; en el año 2020 en \$61.020.000,00 y el cursante año en \$61'472.000,00. Entonces, para efectuar el respectivo cómputo se doblará el catastral y se dividirá por 100 para obtener el 1% de valor comercial; vale decir, entonces, que, para el año 2017 correspondería a \$987.620,00 mensuales; año 2018 a \$990.400,00 mensuales; año 2019 a \$1'066.320,00 mensuales; año 2020 \$1'220.400,00 mensuales; y el año 2021 la suma de \$1'229.440,00.

En consecuencia, para el año 2017, que corresponde a 6 meses y nueve días daría un valor de **\$6'222.006,00**; año 2018 **\$11'884.800,00**; año 2019

¹ Tribunal Superior Distrito Judicial De Bogotá, D.C. Sala Civil Magistrado Ponente: DR. Manuel José Pardo Caro Bogotá, D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil ocho (2008). ordinario demandante: alix amar armel demandado: Manuel José Mosquera Valencia

² Teniendo en cuenta el Art. 18 de la ley 820 de 2003, que se aplica por analogía para este caso.

³ Tribunal Superior De Bogotá- Sala Civil, Magistrada Ponente: Martha Patricia Guzmán Álvarez, sentencia del 8 de julio de 2013 al interior del proceso reivindicatorio de Sandra Vivian Gómez Pedraza y otro contra Flor Constanza Del Pilar Cabra Rodríguez, Radicación: 11001-31-03-005-2004-00492-01.

\$12'795.840,00; año 2020 **\$14'644.800,00**; y, finalmente, año 2021 hasta el 19 de agosto serían **\$9.384.725**; para un total de **\$54.932.171,00** al día de hoy. Cabe advertir que estos frutos seguirán causándose hasta el momento de la entrega del bien, para cuyo efecto se debe seguir el mismo computo aquí efectuado.

Siguiendo entonces con el estudio de las mejoras efectuadas, recuérdese que Gómez Morán manifestó que estas estaban conformadas por los siguientes conceptos: (i) bases o cimientos por un valor de \$12'000.000,00; (ii) construcción en material de hormigón y bloque para el primer piso por un valor de \$8'000.000,00; (iii) construcción de la placa en cemento y varilla por un valor de \$8'000.000,00; (iv) construcción del segundo piso con columnas de cemento y varilla, techos en teja eternit, paredes en bloque y un baño, por un valor de \$6'000.000,00; y (v) la acometida de servicios públicos por un valor de \$1'500.000,00, para un total de \$35'500.000,00 (ver folio 80 c. principal).

Ahora bien, obsérvese que para estimar el valor de actual de las mejoras se ordenó el dictamen de un perito experto quien en estudio adiado 31 de marzo de 2021 consideró que las bases y cimientos tenían un valor de \$16'537.805,00; que la construcción en hormigón y bloque muros del primer piso un valor de \$10'429.606,00; la placa un valor de \$9'916.752; la construcción del segundo piso un valor de \$8'338.691,00 y, finalmente, la instalación de los servicios públicos de luz y agua estaban en torno a los \$4'000.000,00 (folios 109 y 110 c. segunda instancia), en consecuencia, el valor total de las mejoras ascienden a la suma de **\$49'222.853,00**.

Cabe advertir que estas por obvias razones resultan útiles en la medida que han aumentado el valor del inmueble objeto de litigio y, por ende, merecen resarcimiento económico según refiere el artículo 966 del Código Civil para el poseedor vencido.

Ahora bien, para este despacho el estudio efectuado por el auxiliar de la justicia se muestra preciso, exhaustivo y detallado en la medida en que hizo una descripción pormenorizada del inmueble y del sector donde se encuentra, además se detuvo en la destinación del mismo de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (residencial) , describiendo cada uno de los cuatro componentes de las mejoras que le fueron consultados indicando la cantidad de metros cuadrados de construcción como el valor unitario para llegar al resultado total de tales rubros, en todo caso, acudiendo al método comparativo o de mercado sobre todo con el valor de construcciones aledañas al sector donde se encuentra ubicado el predio materia de contienda, por lo que para el despacho reúne el trabajo pericial los requisitos del artículo 226 del CGP, más aún, cuando el experto cuenta con la idoneidad profesional en la materia objeto de análisis atendiendo los estudios que ha llevado a cabo en materia de avalúos de bienes inmuebles, tal como lo ha acreditado, como también las

explicaciones que de todo orden rindió en la audiencia para llegar a las conclusiones finales de su trabajo pericial.

De otro lado, para este Juzgado no es de recibo las tesis del procurador judicial de la reivindicante quien afirma que como en la escritura 2631 del 23 de septiembre de 2003 emitida en la Notaria Cincuenta y Seis del Círculo de Bogotá contentiva de la compraventa efectuada a la señora Eliana Maritza Arias Terreros en relación al inmueble ubicado en la calle 92A sur No 85-46 (hoy calle 92 A sur No. 77 G 46) se dejó constancia de que la venta se trataba de *“un lote de terreno, junto con la casa de habitación en el levantada, sin ninguna clase de servicios”* (folios 2 y 3), es menester para efectos de determinar el valor final de las mejoras tener en consideración lo anterior.

A juicio de este despacho del pasaje transcrito se puede inferir que se trataba de un simple encerramiento con una puerta en madera sin adicionales como incluso fue afirmado por la reivindicante Eliana Maritza Arias Terreros en su interrogatorio, donde manifestó que se trataba de una construcción en bloque, techo y una puerta en madera que no fue objeto de ninguna modificación de su parte, razón por la cual, para este despacho es claro que le debe ser reconocida toda la construcción al reconviniente, vale decir, tanto la del primero como la del segundo piso, o lo que es lo mismo, todas las obras relacionadas con la primera planta, tales como bases, cimientos y la construcción en hormigón y bloque que lo conforman, toda vez que se puede presumir con seguridad que la “enramada” inhabitable que inicialmente existía tuvo que ser demolida para efectuar la obra que está en pie hoy en día. Amén que, reitérese, la demandante no allegó otros medios probatorios como testimonios o documentales que avalen lo descrito en la escritura, por lo que su afirmación no tiene soporte alguno, todo lo contrario, fue enfática en manifestar que “no era habitable por lo que no me pude ir a vivir allá”.

Teniendo en cuenta lo anteriormente esbozado, se procederá a complementar la sentencia emitida el 15 de octubre de 2020 proferida por este despacho ordenando el pago de las restituciones mutuas que deben ser reconocidas ante la prosperidad de la acción dominical en los valores que se han indicado en el cuerpo de este proveído y todo con ocasión de lo ordenado en sede constitucional tanto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá como por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. ADICIONAR la sentencia emitida el 22 de enero 2020 por el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de esta ciudad, en el sentido de condenar al demandado Luis Alejandro Gómez Morán a cancelar a la

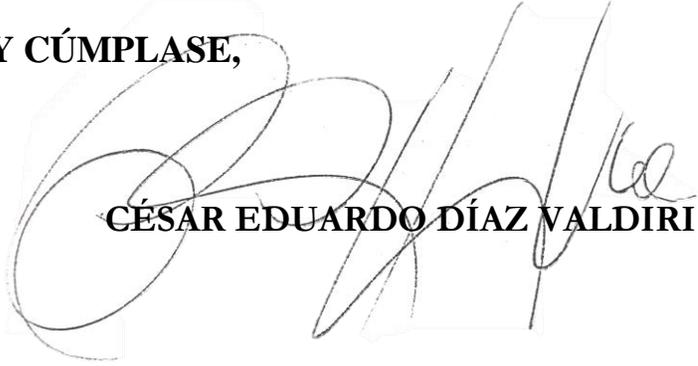
demandante Eliana Maritza Arias Terreros, el valor de los frutos causados desde el 22 de junio de 2017 **hasta que efectivamente se entregue el inmueble** teniendo en cuenta para este propósito los parámetros expuestos en la parte considerativa de esta decisión, los cuales a la fecha de esta providencia arrojan como resultado un valor de **\$54.932.171,00** .

A su turno, se reconocerá el valor de las mejoras establecidas por el demandado Luis Alejandro Gómez Morán atendiendo los argumentos expuestos en la parte motiva de esta decisión, para cuyo efecto la demandante Eliana Maritza Arias de Terreros deberá cancelarle a aquel la suma de **\$49'222.853,00** en el término de seis días contabilizados desde que cobre ejecutoria esta determinación.

SEGUNDO. En lo demás la providencia impugnada se mantendrá incólume

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,



CÉSAR EDUARDO DÍAZ VALDIRI



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL CIRCUITO**

Bogotá D.C., agosto diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021)

REF: PERTENENCIA No. 2015-00552

Como quiera que no se pudo llevar a cabo la audiencia señalada para el 27 de julio del año en curso por cuanto el titular del despacho se encontraba incapacitado, señálese el día 28 de octubre del año en curso a la hora de las 9:30 AM como nueva fecha para continuar la audiencia inicial, en los términos del artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

Para el efecto, han de tenerse en cuenta las previsiones establecidas en el artículo 7 del Decreto 806 de 2020 por lo que las partes, apoderados, peritos y demás intervinientes procesales deberán informar con antelación a la fecha fijada los correos electrónicos respectivos para hacer uso de los medios tecnológicos a fin realizar la audiencia de manera virtual.

NOTIFÍQUESE,



**CÉSAR EDUARDO DÍAZ VALDIRI
JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____ Hoy

La Secretaria,

MARÍA DELIA ROJAS RAMÍREZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL CIRCUITO**

Bogotá D.C., agosto diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021)

REF: PRUEBA ANTICIPADA No. 2019-00689

En atención a lo manifestado por el apoderado del solicitante, señálese como nueva fecha el día 20 de octubre a la hora de las 3:00 PM para que comparezcan el señor VICTOR GUILLERMO GUTIERREZ LEGUIZAMON a absolver el interrogatorio con exhibición de documentos que le formulará el citante.

Cítese al referido en la forma prevista por el artículo 200 ibídem, concordante con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Para el efecto, han de tenerse en cuenta las previsiones establecidas en el artículo 7 del Decreto 806 de 2020 por lo que las partes, apoderados, peritos y demás intervinientes procesales deberán informar con antelación a la fecha fijada los correos electrónicos respectivos para hacer uso de los medios tecnológicos a fin realizar la audiencia de manera virtual.

NOTIFÍQUESE,



**CÉSAR EDUARDO DÍAZ VALDIRI
JUEZ**

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____ Hoy _____</p> <p>La Secretaria,</p> <p>MARÍA DELIA ROJAS RAMÍREZ</p>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL CIRCUITO

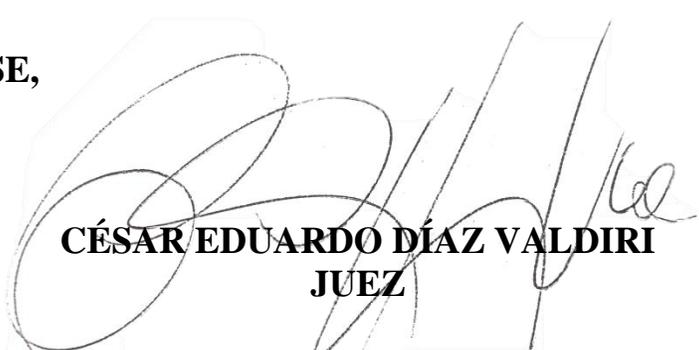
Bogotá D.C., agosto diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021)

REF: EJECUTIVO No. 2019-00800

Como quiera que no se pudo llevar a cabo la audiencia señalada para el 26 de julio del año en curso por cuanto el titular del despacho se encontraba incapacitado, señálese el día 26 de octubre del año en curso a ola hora de las 9:30 AM como nueva fecha para continuar la audiencia inicial, en los términos del artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

Para el efecto, han de tenerse en cuenta las previsiones establecidas en el artículo 7 del Decreto 806 de 2020 por lo que las partes, apoderados, peritos y demás intervinientes procesales deberán informar con antelación a la fecha fijada los correos electrónicos respectivos para hacer uso de los medios tecnológicos a fin realizar la audiencia de manera virtual.

NOTIFÍQUESE,


CÉSAR EDUARDO DÍAZ VALDIRI
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____ Hoy

La Secretaria,

MARÍA DELIA ROJAS RAMÍREZ