

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

RADICADO: 11001-31-03-021-2014-00414- 00.

Cumplido el trámite de rigor, procede el Despacho a definir de fondo el presente asunto.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, mediante apoderado judicial, presenta demanda en contra de la Sociedad BOGOTANA DE HULES LTDA, y demás personas INDETERMINADAS, para que con su citación y audiencia y previos los trámites propios del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas (fl. 79, cd.1):

“PRIMERA: se profiera sentencia definitiva que haga tránsito en cosa juzgada de pertenencia a favor del demandante LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80’373.154 expedida en Bogotá D.C., por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ejercida por más de diez (10) años, el predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, descrito en el HECHO PRIMERO.

“SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro de Bogotá D.F.C., ordenando la cancelación del registro de propiedad de la sociedad BOGOTANA DE HULES LTDA, anterior propietaria del bien inmueble objeto del litigio y, por consiguiente, la inscripción de la propiedad del demandante, señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.”

2. Hechos:

Como presupuestos de hecho de sus pretensiones, expuso, en resumen:

2.1.- El predio objeto de usucapión por parte demandante, se encuentra ubicado en la Calle 14 No. 10-13 (dirección Catastral), distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1211629 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos – Zona Centro de Bogotá D.C., cuyos linderos aparecen registrados en la Escritura Pública 978 del 5 de abril de 1989 otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. (fl. 21 vlt. Cd. 1), en el que se constatan los siguientes linderos:

“(...) Inmueble de la calle 14 No. 10-13. Ubicado en Bogotá D.E., tiene un área de 160.62 M2, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente, en 12.35 metros con el local de la calle 10 No. 10-11, en 1.65 metros con el local de la Carrera 10 No. 13-75, en 1.87 metros, 1.70 metros y 6.40 metros con el local de la carrera 10 No. 13-69; por el Norte, en 1.38 metros con el local de la calle 14 No. 10-11, en 5.90 metros con la calle 14; por el Occidente, en 23.95 metros con propiedad que son o fueron de Santiago Iriarte y Jaime Mateus; por el Sur, en 5.05 metros con el edificio Arturo García, 0.90 centímetros, 033 centímetros, 045 centímetros, 1.38 metros con el local de la carrera 10 No. 13-69 de Bogotá. (...)”

2.2.- Que el demandante viene poseyendo de manera tranquila, pacífica, ininterrumpida, de buena fe, el bien inmueble descrito, desde el mes de enero de 2003, efectuando como actos propios de señorío y dueño; el mantenimiento, mejoras, explotación económica con un establecimiento de comercio destinado a la venta de comidas y bebidas – restaurante -, pago de servicios públicos desde el año 2003, arrendamiento de parte del bien para la explotación de comercio como centro de fotocopiado, cabinas telefónicas, café e internet.

2.3.- Que la totalidad de las mejoras han sido canceladas por el demandante, tales como repañetado de muros, impermeabilización, estucado, pintura general, construcción de baño adicional, de una cocina, enchapado de baños y zona de preparación de comidas, instalación de pisos en cerámica, cambio del sistema hidráulico de aguas potables y residuales, cambio y restauración del sistema eléctrico, instalación de Dray wall, reconstrucción y reparación del altillo ubicado en la parte anterior y construcción del altillo de la parte posterior del inmueble y restauración de la fachada del mismo.

2.4.- Se tipifica el tiempo legal para ejercer la acción de pertenencia, acogéndose a la prescripción extraordinaria de la ley 791 de 2002.

3. Tramite

3.1. La demanda fue admitida por auto del 10 de septiembre de 2014, emanado del Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá D.C.; allí se ordenó notificar a la parte demandada, el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyesen con derecho sobre el bien objeto de la demanda y se ordenó inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1211629.

3.2. Luego de efectuados los emplazamientos de ley a la sociedad demandada e indeterminados (fls. 201 a 214, 231, 232. cd 1), en proveído del 5 de febrero, 9 de junio y 8 de septiembre de 2016, éste Juzgado nombró Curador ad litem a las personas indeterminadas y demandado (fls. 219, 228, 237, Cd. 1). Dichos auxiliares de la Justicia fueron notificados del

auto admisorio de la demanda (fl. 224, 241 cd. 1) quienes dieron contestación al libelo (fls. 225, 226, 254 a 257 cd. 1), quienes no se oponen a las pretensiones de la demanda y se atienen a lo que se pruebe, aduciendo no constarles los hechos de la demanda. No se propusieron excepciones previas ni de mérito.

4. Intervención Ad excludendum.

4.1. Pretensiones.

4.1.1. FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, presenta demanda de INTERVENCIÓN AD-EXCLUDENDUM, en contra de LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, BOGOTANA DE HULES E INDETERMINADOS (fls. 94 a 111 cd. 2A, 318, 319 cd. 2B), quien pretende la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio – parcial, correspondiente a un cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble ubicado en la Calle 14 No. 10-13 de Bogotá D.C., a fin de que, en sentencia se declare que:

“...ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el cincuenta por ciento (50%), el (sic) inmueble ubicado en la Calle 14 No. 10-13 de Bogotá D.C., comprendido dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES: casa junto con el lote de terreno en el edificado, ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., y distinguida en la nomenclatura urbana de esta ciudad...” con los números trece sesenta y nueve (13-69), trece setenta y cinco (13-75) y trece ochenta y tres (13-83) de la carrera décima (10 a) y con los números diez cero cinco (10-05) m (sic), diez cero siete (10-07), diez once (10-11) y diez quince (10-15) de la calle 14) o sea el sitio de la equina que forma la carrera décima (10 a) y la calle catorce (14) de esta ciudad, con cédula catastral número A15-10-11 Y 12 y comprendido dentro de los siguientes linderos: por el (sic) POR EL NORTE: con la calle catorce (14) de esta ciudad, en una extensión aproximada de veintitrés metros (23.00); POR EL SUR: En parte, con el edificio en construcción de la señora María Francisca Vanegas Vda. De Cortés (Avenida Jiménez No. 10-06), en una extensión aproximada de trece metros (13 mts), en otra parte con el fondo del edificio Vásquez Plata (Avenida Jiménez de Quezada NRO 10-14 A 10-18). En una extensión de cinco metros aproximadamente sesenta centímetros (5.60 mts), y finalmente con el fondo del mismo edificio Arturo García (Avenida Jiménez de Quezada Nos. 10-24 a 10-34), en una extensión aproximada de cuatro metros (4.00 mts.) POR EL ORIENTE: en parte con la carrera décima (10 a.) de esta ciudad, en una extensión aproximada de veinticuatro metros (24.00 mts.) y en otra parte con el edificio en construcción ya citado de la señora Vanegas Vda. De Cortes, en una extensión aproximada de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25 mts) y POR EL OCCIDENTE: en parte con la casa que fue de Santiago Iriarte, hoy edificio de locales del señor Jaime Mateus (calle 14 No. 10-28 y 10-37) en una extensión aproximada de veintitrés metros ochenta centímetros (23.80 mts.) y en otra parte con un costado del fondo del ya citado edificio Arturo García, en extensión aproximada de seis metros con setenta y cinco centímetros (6.75 mts.)” (fl. 96, 97 cd. 2A).

LINDEROS ESPECIALES: El cincuenta por ciento (50%), del inmueble se encuentra determinado por los siguientes linderos: POR EL NORTE: En tres metros sesenta centímetros (3.60 mts.), en parte con la calle 14 de Bogotá D.C.; POR EL SUR: En cinco metros noventa centímetros (5.90

mts.), con parte de la propiedad que hoy ocupa el señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, que es en parte del interior del inmueble de la Calle 14 No. 10-13 de Bogotá, D., (sic) el cual es compartido en servicios públicos de baño y escaleras que permiten el acceso al segundo y tercer piso, espacio horizontal del inmueble; POR EL ORIENTE: Y en extensión de cinco metros setenta centímetros (5.70 mts.), que es un área que ocupa la señora GLORIA ELENA JIMÉNEZ ESCOBAR y en siete metros punto siete centímetros (7.07 metros) con parte del lote 023, hoy parte del local de la calle 14 No. 10-11 de Bogotá; POR EL OCCIDENTE: en una extensión de doce metros setenta y siete centímetros (12.77 mts.), con parte del lote No. 021 hoy inmueble local 10-12 de la Calle 14 de Bogotá D.C., NADIR: con los cimientos y pisos del local o suelo del inmueble; CENIT: Construcción de dos (2) pisos en una parte con pisos en madera del estar de la parte delantera del inmueble y en parte con la cubierta plancha en concreto y del espacio que en parte cubre un salón o depósito o habitación a manera de tapa de la escalera del segundo piso que arranca desde el fondo del inmueble de un tercer piso hasta la mitad aprox., (sic) de la placa de concreto. El inmueble se encuentra identificado en la calle 14 No. 10-13 de Bogotá D.C., y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1211629 y en el Catastro Distrital con el número chip: AAA0031HJZM. Y Cédula Catastral A15 10 34.

4.2. Hechos:

Tales pretensiones las sustenta en los hechos descritos en el libelo de intervención *ad-excludendum*, de los que extractamos lo siguiente:

4.2.1.- Que: la demandante *excludendum* adquirió de FABIO GERARDO GARZON GIRALDO, la posesión del cincuenta 50% que este ejercía sobre el predio ubicado en la CALLE 14 No 10-13 de Bogotá, mediante contrato de compraventa del 20 de noviembre del año 2000.

4.2.2.- Que desde tal fecha CORREDOR GAITÁN empezó a realizar reparaciones locativas al inmueble, consistentes en acondicionamiento de pisos, baño, pañete y pintura de paredes, lo que efectuó en compañía del vendedor FABIO GRAZON GIRALDO, quien se reservó el 50% del mismo inmueble; además mejoras como alcantarillado, desagües, prolongaciones, nuevas instalaciones eléctricas, tubería de agua potable, pago de servicios y disposición del bien el que en algunas épocas lo arrendaba.

4.2.3.- Que la demandante en intervención *ad-excludendum* señora FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, ha ejercido la posesión por tiempo superior a los 10 años dispuestos en la ley, de manera quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida teniendo derecho a usucapir el inmueble en un 50%, ejecutando actos de señorío y dueña como el trabajar todos los días con un establecimiento e comercio que presta el servicio de impresión de documentos, internet, pólizas judiciales, publicaciones radiales y de prensa, recogiendo frutos civiles con los que demuestra la explotación económica del lugar.

4.2.4.- Que en el certificado de tradición del inmueble aparece un embargo de banco Colombia S.A, haciendo necesaria su citación al proceso en los términos del artículo 83 del C.P.C.

5. Tramite:

5.1. Rituado el trámite correspondiente, por auto del 30 de septiembre de 2019, se determinó que las partes en el proceso lo eran únicamente: como demandante en la pertenencia LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO y como demandados BOGOTANA DE HULES LTDA., e INDETERMINADOS; igualmente se inadmitió la demanda de intervención ad-excludendum bajo las previsiones del artículo 63 del C.G.P., en concordancia con los artículos 82 y 90 ibidem.

5.2. Subsanada la demanda de intervención ad-excludendum en el sentido que en la misma se dirigió en contra de LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, BOGOTANA DE HULES LTDA E INDETERMINADOS, por auto del 23 octubre de 2019 se admitió la demanda de intervención y dentro del término del traslado de la misma, el demandado **LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO** (demandante en pertenencia), **contesta la demanda** oponiéndose a las pretensiones de la misma, refiriendo en cuanto a los hechos que no es cierto que la interventora ni ninguna otra persona recibió ni el inmueble ni parte de el a título de posesión y menos de FABIO GERARDO GARZON GIRALDO quien nunca ha ejercido actos posesorios en el predio.

5.3. Que la persona que demanda nunca ha realizado actos posesorios sobre ninguna parte del predio, pues el contrato que pretende como una compra de posesión, donde dice que adquirió la misma de manos de FABIO GERARDO GARZON GIRALDO, fecha el 20 de noviembre del año 2000, es espúreo como ya o determinó el juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá D.C. dentro del proceso de restitución No 2017-1020, pues el mismo Notario 4° donde supuestamente se autenticó la firma, certificó que los sellos y firma de la Notaria 4ª eran FALSOS.

5.4. Además, quien tenía un derecho de tenencia sobre un 10% lo era JHON DEIBY SOSA, como consta en el proceso de restitución señalado, y en el que se ordenó la compulsa de copias con destino a la Fiscalía General de la Nación para la investigación sobre la falsedad cometida por la interviniente, por cuanto JHON DEIBY SOSA, deriva la tenencia de GLORIA JIMÉNEZ, su suegra, como arrendataria de un pequeño local dentro del inmueble y, luego, de ANTONIO JOSÉ CAMARGO desde el año 2007 y, posteriormente desde el año 2010 de RICARDO SARMIENTO y no de GERARDO GARZÓN, quien no ejerció ninguna posesión, como confesó ante varias autoridades, quien además, se prestó para la falsificación del documento aportado.

5.5. Que FLOR CORREDOR, era una subalterna quien llegó al inmueble en el año 2011 y se prestó para la falsificación del documento espúreo, pues quien aparece como propietaria del establecimiento de comercio llamado TELECOP COMUNICACIONES EN SISTEMAS COPIAS LASER, solamente se matriculó hasta el 10 de agosto de 2004, quien jamás ejerció ninguna actividad mercantil entre 2004 y 2011 y cuando llegó al inmueble en el 2000, ni siquiera existía ni el negocio formal ni la tenencia material. Además, la intermediación para la expedición de pólizas judiciales,

estaba a cargo del verdadero dueño del establecimiento JHON DEIBY SOSA, como consta en la certificación de la Agencia de Seguros B&P LTDA.

5.6. Que la interviniente, nunca ha realizado mejoras sobre el inmueble, pues todas las hizo el demandante SARMIENTO CARRILLO y, además, la señora CORREDOR, jamás fue conocida en el sitio como la dueña o señora ni del inmueble ni del establecimiento de comercio, pues a quien se conoce como titular de derecho de tenencia sin posesión es a JHON DEIBY SOSA, a quien siempre se le recibió el arriendo que muchas veces enviaba con FLOR EMILCE – su empleada. Ambas personas fueron denunciadas por el Juez 39 ante la Fiscalía por la falsificación del documento, quienes han sido requeridas para que abandonen el 10% del inmueble que tienen en arrendamiento, pero jamás se les ha reconocido como poseedores estando en discusión su permanencia ilícita e injustificada en el bien.

Así mismo, propone como excepciones de mérito las que denominó: **“1. LA DEMANDANTE EXCLUYENTE NO EJERCE NINGUNA POSESIÓN SOBRE EL 50% DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIS; 2. EL ÚNICO POSEEDOR DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ES LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO; 3. TEMERIDAD Y MALA FE y, 4. GENÉRICA.”**

5.7. Dentro del término del traslado de las excepciones, la parte demandante ad-excludendum, refiere que la demandada en intervención controvierte los hechos de la misma sin argumentos, además, pone de relieve que RICARDO SARMIENTO fue vencido en el juicio adelantado en el Juzgado 39 Civil Municipal expediente 2017-1020 a que el mismo demandante en pertenencia alude. Se ratifica en todos los puntos expuestos en la demanda de intervención ad-excludendum y sus pretensiones.

5.8. En torno a las excepciones señala que son confusas y ‘*macondianos relatos*’ concluyendo que se deben compulsar copias al abogado Rodríguez Rodríguez, quien debe pedirle excusas por sus afirmaciones.

Mediante auto del 12 de febrero de 2020, se decretaron las pruebas del proceso, convocándose a las partes para la celebración de la audiencia de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, la que evacuada, permite resolver la instancia, previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES:

1. No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. Problemas Jurídicos.

Dada la demanda, su contestación y el tramite adelantado, se

plantean como **problemas jurídicos a resolver**, los siguientes:

(i) Si en este caso, concurren los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, la extraordinaria, de la demanda principal; o (ii) si por la demanda de intervención *ad excludendum* propuesta, aquella no tiene vocación de prosperidad y por el contrario ésta si reúne a plenitud los presupuestos referidos.

Para resolver los problemas jurídicos planteados, se habrá de analizar los presupuestos axiológicos de la acción, para luego verificar si éstos concurren, para luego, verificar si frente a la nueva circunstancia verificada en el proceso, es plausible acceder a las pretensiones, así:

3. La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil.

Ahora bien, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a) La posesión material en cabeza del demandante;
- b) Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c) Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, y
- d) Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

3.1. Referente al primero de los elementos señalados, en que la posesión material sea ejercida por el demandante, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejercite por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.¹ Así, "la posesión material la ejerce todas las personas que según los usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios"².

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno objetivo y el otro subjetivo, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como "*corpus*" y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como "*ánimus*".

3.2. Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley, que antes

¹ Artículo 762 del Código Civil

² Doctor Valencia Zea

de la reforma introducida por la Ley 791 de 2.002, era de 10 y 20 años, según el caso, dependiendo claro está si el poseedor ostenta justo título o no.

3.3. El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

3.4. Se exige, por último, y esta es la regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción,³ ya que, excepcionalmente existen cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

3.5. Se trata, entonces, de configurar los tradicionales elementos constitutivos del hecho posesorio: el *corpus* y el *ánimus*, los cuales, se acreditan, "por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión"⁴. Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte Suprema de Justicia señaló: *"en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante '...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998).*

3.6. De acuerdo a las anteriores reflexiones, en torno a las características de la posesión, resulta fundamental establecer si en el caso puesto a consideración de este Despacho Judicial, se cumplen con los requisitos de orden objetivo y subjetivo para usucapir el bien materia de la demanda, sea por el actor principal o por el tercero excluyente.

En este caso, se procederá a resolver el segundo de los problemas jurídicos, conforme a lo siguiente:

4. DE LA DEMANDA DE INTERVENCIÓN AD-EXCLUDENDUM.

4.1. Esta forma de intervención se ha entendido desde antaño como aquella que ocurre cuando a un proceso llega alguien, distinto al demandante y al demandado, que pretende la cosa o el derecho controvertido, en todo o en parte, pero no lo puede hacer de cualquier modo, sino que le

³ Artículo 2518 del Código Civil "se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados."

⁴ Artículo 981 del Código Civil

incumbe promover una demanda en la que sus demandados serán, precisamente, las partes originales en el trámite. Contra ellas debe dirigir sus pretensiones que, se repite, han de estar encaminadas a que se le reconozca a él, y no a otro, lo que es el objeto del proceso, así como cuando en la reivindicación concurre al trámite un tercero, que desde ese momento entra como parte, a reclamar el bien mismo pretendiendo ser el verdadero dueño, en lugar del demandante.

4.2. En este caso, pretende la interventora *ad-excludendum*, mejor derecho posesorio sobre el 50% del 100% del bien inmueble reclamado por el demandante en pertenencia.

4.3. De las pruebas.

4.3.1. Del contrato que parte la demandante.

Se hace descansar la pretensión de la demanda *ad-excludendum*, en que FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, adquirió la posesión que desde hace más de seis (6) años ostenta FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, según el contrato de compraventa, suscrito por éstos el día 20 de noviembre del año 2000 (fs. 3 a 5 cd. 2A y 337 a 339 cd. 2B demanda *ad-excludendum*), empero tal documento, el que fue ventilado ante el JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., dentro del proceso 11001400303920170102000, fue cuestionado en su veracidad, al punto que las autenticaciones que ostenta de la NOTARIA 4ª DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C., SON FALSAS. Veamos:

- En efecto, el contrato en cuestión, aparece suscrito por FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO como vendedor y FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN como compradora, quienes aparecen autenticando sus firmas ante la NOTARÍA 4ª DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C.

- La NOTARÍA 4ª DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C., como consta al folio 342 (cd. 2B de la demanda *ad-excludendum*), certifica que “...los sellos y firmas allí contenidos, no coinciden con los que habitualmente utilizamos en este despacho, razón por la cual los mismos son falsos. (...)” (Subrayado y Resaltado no son del texto)

- En la decisión tomada en la audiencia realizada el 24 de agosto de 2018 por el JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., dentro del proceso 11001400303920170102000, ordenó compulsar copias con destino a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, para la investigación correspondiente a la comisión de los delitos de FRAUDE PROCESAL, FALSO TESTIMONIO y FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO, cometidos por JHON DEYBI SOSA, quien obró como DEMANDADO en tal proceso de restitución y de FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN (interventora), quien actuó allí como testigo (fl. 343 cd. 2B de la demanda *ad-excludendum*)

Por lo tanto, tal documento, no es plena prueba ni completa para demostrar el modo de adquisición de la supuesta posesión alegada por la interviniente, como tampoco que el supuesto vendedor, tuviera la posesión que daba en venta.

4.3.1.1. Pero, es más, tratándose de compraventa de posesión, la que en este caso se cede a título de compraventa desde seis (6) años antes de la supuesta negociación, tratándose de bien inmueble como lo ha reiterado la jurisprudencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL Sentencia del 5 de julio de 2007 siendo Magistrado Ponente el Dr., MANUEL ISIDRO ARDÍLA VELÁSQUEZ, señaló “...*la venta, o, para seguir al pie de la letra la terminología allí empleada por la Corte, la "traslación del hecho de la posesión en inmuebles", debe adecuarse a lo que es la venta de inmuebles regulada en el artículo 1857 del código civil, puntualmente en que debe extenderse escritura pública. (...)*”

Por modo que no tiene porqué mirarse qué cosas son las que se poseen, cuál es su naturaleza jurídica, para entrar a diferenciar entre inmuebles y muebles, y por ahí derecho exigir que el negocio asuma las características y las formas que en cada caso son pertinentes; ni que, si de posesión de bien raíz se trata, como venía señalándolo la jurisprudencia que hoy se rectifica, la transmisión por venta asuma la formalidad de la escritura pública, según la preceptiva del artículo 1857 in fine. (...)

El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa. (...)

Por supuesto: quien alega posesión regular -si ya no es que aduce ser heredero-, demostrará que también él entró en negociaciones con el antecesor con el ánimo de lograr, no únicamente la posesión, sino la propiedad, el dominio mismo de la cosa, y que el título se extendió con tal fin como lo es el que tiene en su poder. Obviamente que si inmueble era, tal título necesariamente se hizo constar en escritura pública, por razón de que tratase de acto dispositivo del predio. (...)”

Es así, que, cuando se compra una posesión, se compra el derecho que tenía el vendedor, lo que puede configurar la llamada suma de posesiones para efecto de cumplir con los requisitos necesarios para pretender la prescripción adquisitiva del dominio, de tal suerte que, si el vendedor poseyó el predio durante 6 años, quien compra la posesión necesitará acreditar 4 años más de posesión para así completar los 10 años que la ley exige para que se pueda reclamar la prescripción del dominio, al igual que el termino vendido.

Y como en este caso la pretensión se hace descansar en el contrato de compra de la posesión, el que alude la ejercía el vendedor desde seis años antes de la venta, veamos, hasta donde se demostró tal condición, pues solo se puede vender lo que se tiene:

El supuesto vendedor de la posesión señor FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, admite dominio ajeno, pues adujo ser ARRENDATARIO de GUSTAVO MONCADA, en la diligencia DE SECUESTRO realizada el día **25 de septiembre del año 2003**, por la Inspección 3C Distrital de Policía (fl. 357 cd. 2B de la demanda ad-excludendum) en cumplimiento de la comisión otorgada por el JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., por lo que tampoco es cierto que la posesión que dijo vender a través del documento

señalado como FALSO la tuviera desde el año 1994, ya que el documento lo datan del año 2000, y dice en la cláusula quinta del mismo, que la posesión que vende "...la ostenta desde hace más de 6 años..." fecha desde la cual se le notificó al arrendatario FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, en la misma diligencia que se debía entender con el secuestre designado para efectos de los cánones de arrendamiento.

4.3.1.2. De otro lado, en la audiencia realizada el 23 de noviembre de 2017 ante la Inspección 3B Distrital de Policía dentro de un expediente por perturbación a la posesión, expuso la querellante señora FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, que la posesión en el inmueble la ejerce desde el año 2004, lo que es contrario a lo afirmado en la demanda *ad-excludendum*, con lo que desconoce el mismo contrato que adosó como base de su demanda.

Además, refiere que adquirió la posesión por compra que le hiciera a GERARDO FRANCISCO GRAZÓN en el año 2000, la que terminó de cancelar en el año 2011, luego con tales afirmaciones desdice tanto lo documental como lo afirmado inicialmente.

Pruebas documentales, se reitera, de las que fluye con claridad y precisión que FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, no tiene la posesión del predio reclamado en intervención *ad-excludendum* ni mejor derecho que el reclamante en pertenencia señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO.

4.3.1.3. Pero, es más, tendiente a demostrar sus actos posesorios sobre el bien la interviniente CORREDOR GAITAN, anuncia en el acápite de pruebas del libelo de la demanda (fl.107 cd.2A de la demanda *ad-excludendum*) la cancelación del impuesto predial para el año 2017 como recibos de pagos de servicios públicos, los que no pasan de ser simplemente enunciativos, pues con el libelo citado no se aportaron tales documentales.

4.3.2. De los interrogatorios de parte:

4.3.2.1. FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, reitera que ingresó al predio en el año de 1998 como arrendataria de GERARDO FRANCISCO GARZÓN GALINDO mediante un contrato verbal, a quien en el año 2000 le compró el 50% de los derechos de posesión del bien inmueble esto es un total de 6 metros de frente por 14 metros de fondo fue lo que le vendió, lo que terminó de pagar en el año 2011. Aduce que hizo un contrato de compraventa. Que el señor MONCADA era el propietario y GARZÓN GALINDO el poseedor, y que allí estaba MONCADA, pero el poseedor de todo era el señor FABIO GERARDO GARZÓN GALINDO y el local del fondo que es de LUIS RICARDO SARMIENTO quien llegó en el 2010.

Que en el predio que adquiere está la reja de acceso y un local pequeño, que no le corresponde pues lo tiene GLORIA HELENA JIMÉNEZ, y ese local ella no lo reclama, pues GERARDO lo arrendó después a la señora GLORIA. Reclama la parte norte del predio, pero excluyendo ese local.

Aduce que le fue entregada la misma, pero no es clara en cuanto a la parte del predio que dice adquirió, dado que en principio señala que

corresponde al local comprendido desde la parte del baño, hacia la puerta de acceso, pero luego aduce que una de las zonas del predio adquirido lo tiene en arrendamiento GLORIA JIMÉNEZ. Agrega que colocó una acción en el año 2017 ante la Fiscalía y la Alcaldía en contra de LUIS RICARDO SARMIENTO y DIANA ALEJANDRA LARGO ya que ellos empezaron a ocupar un 30% de lo que le corresponde a la deponente ya que no la dejan ingresar al baño; que en la Fiscalía faltó hacer un impulso procesal, porque era atípico, y en la Alcaldía no le han respondido nada.

Que no tiene acceso al mezanine, segundo ni tercer piso.

Frente al contrato de compraventa y el desconocimiento del mismo por parte de la Notaría, aduce que no es cierto ya que GALINDO fue a la Fiscalía y ratificó el negocio que hicieron y que no le han dado ningún fallo que diga que es falso o verdadero.

Que JHON DEIBY SOSA, estaba en el local de los años 2004 a 2011, ya que era socio de la absolvente y por eso la absolvente se encontraba igualmente en el local donde aquel era arrendatario; además eran arrendatarios de unas cosas para el local que en el año 2007 le tomaron a ANTONIO JOSÉ CAMARGO, no siendo cierto que GUSTAVO MONCADA fuera el dueño del predio ni tampoco BOGOTANA DE HULES; que solamente vio unas veces a MONCADA y no sabía que negocios tenía con el señor GALINDO.

Que no sabía que FABIO GERARDO GARZÓN en el año 2003 era arrendatario, dice no tener conocimiento de ello ni de la diligencia de secuestro que hizo Bancolombia.

Agrega que las mejoras las hizo un señor de apellido AGAPE por un contrato que tenía con el señor LUIS RICARDO SARMIENTO y cuando el vino quedaron con don RICARDO en las obras que realizarían y para eso le dio tres millones de pesos para el arreglo del piso y otra plata para la pintura que el señor RICARDO le cobró y se la descontaba de las tarjetas y le prestaba para los arreglos y todo ya que la absolvente no tenía, teniendo una buena amistad, hasta que el señor Ricardo lanzó la pertenencia y no le parece justo ya que eso lo iban a hacer los dos, pero la empezó solamente él y a la dejó por fuera y cuando se dio cuenta decidió actuar, pues tiene su cámara de comercio del mismo lugar desde el año 2004.

Que FABIO GERARDO GARZÓN permaneció en el inmueble hasta el año 2010 comienzos del 2011, ya que tenía su negocio de cafetería al fondo. Agrega que reconoce como dueño del predio a BOGOTANA DE HULES y que compró el 50% y está litigando frente a don Ricardo el 50% que es lo que le corresponde a quien no reconoce como dueño ni como poseedor.

4.3.2.2. El absolvente LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, señala que ingresó al predio a principios del 2003, llevado por JHON DEIBY SOSA, quien le propuso que estaban vendiendo una bodega comercial en la calle 14 No. 10-13 y le presentó a GERARDO GARZÓN quien le comunica que tenía posesión de dicha bodega desde 1994, proponiéndole JHON DEIBY que la compren en compañía, pero que él, no podía tener nada ya que tenía

muchos problemas jurídicos y que por eso iba a poner a la esposa MARLY, aceptando pero JHON DEIBY no tenía un solo peso, por lo que no le creyó ni a él ni a don GERARDO.

Por ello averiguó como estaba a realmente el predio y constató que el representante legal de BOGOTANA DE HULES era el señor GUSTAVO MONCADA BUENO, con quien le contactaron una cita, manifestándole su interés en la bodega, y MONCADA le informa que no podía vender ya que la bodega tenía un embargo por BANCOLOMBIA y dos remanentes de una empresa de espumas y otra de cintas y aparte de eso él le arrendó a GERARDO GARZÓN en 1999 para que le administre esa bodega. En el momento en que le arrienda, ya GLORIA JIMÉNEZ está ocupando un 10% de la entrada y JOSE CAMARGO también un 10% de la entrada, proponiéndole MONCADA BUENO que si levantaba el embargo y los remanentes y le daba una platica, entonces que hicieran negocio. Propuesta a la que accedió dándole una cantidad de dinero a MONCADA BUENO. Por ello, MONCADA llamó a FABIO GERARDO diciéndole que a partir de ahora se debía entender con el absolvte y los arriendos se los tenía que dar a SARMIENTO CARRILLO. Que de esa forma entró a esa bodega.

Que el encargado de recoger los arriendos de GLORIA JIMÉNEZ y de JOSÉ CAMARGO lo era FABIO GERARDO y éste a su vez se los entregaba a SARMIENTO CARRILLO.

Luego contrató a una persona para realizar unos resanes, pinturas y demás ya que la bodega estaba muy deteriorada. Pasado el tiempo, en el 2005 contrató los servicios de VICENTE SÁNCHEZ para realizar unos arreglos mayores a la bodega empezando los trabajos, época en la que FABIO GERARDO le dice que tiene planes de irse y que puede arreglar y le exigía una cuantiosa suma de dinero para desocuparle lo que es del deponente, por lo que buscó a GUSTAVO MONCADA BUENO, pero este estaba muy enfermo y convaleciente en la ciudad de Medellín. Por ello al ver que no podía hacer nada y la inversión efectuada, dentro de ello el contratar abogados para la cancelación de las cautelares y remanentes, accedió a pagarle a FABIO GERARDO la suma que el exigía para desocupar lo que era de él, logrando que se fuera a finales del 2009 terminándole de pagar, y procede a efectuar unas mejoras y montar un restaurante a su esposa.

Pasado el tiempo, se da cuenta que JOSE CAMARGO le había subarrendado a JHON DEIBY SOSA y a doña EMILSE como fiadora los muebles y enseres y el sitio de trabajo; pero para el 2011 JOSE CAMARGO les pone una demanda por la Fiscalía, por abuso de confianza ya que se le quedaron con los muebles, enseres, las cabinas y el sitio de trabajo. Que transcurrió el tiempo, pero el señor JOSE CAMARGO no siguió en la lucha ya que económicamente no necesitaba eso, pero le dejó el problema al deponente, por lo que habló con JHON DEIBY SOSA, para que le pagara y cuadrara los arriendos.

Para el 2012, SARMIENTO CARRILLO le arrienda a JHON DEIBY, mediante contrato verbal, en son de agradecimiento de que lo había llevado a comprar dicho predio, arrendándole por la suma de \$300.000.00 el espacio de la entrada que no es más del 10% del inmueble, empezándole a

pagar cumplidamente, le mandaba con los empleados. Que, en el 2011, entra FLOR EMILCE como hermana de JHON DEIBY, así se la presentó y le siguen pagando el arriendo por espacio de un año y medio a dos y luego empiezan a pagar con unos cheques falsos y cheques de chequera robada y le niega un dinero que le había prestado. Por ello le inicia una restitución del bien inmueble para desalojarlo, proceso el que se perdió por cuanto al abogado se le olvido señalar los linderos especiales de la parte del bien arrendado.

En ese proceso de restitución le presentaron un documento de una posesión que en el año 2000 había comprado FLOR EMILCE CORREDOR, cuando ella solamente hasta el año 2011 llegó al local cuando JHON DEIBY la llevó y la presentó como su hermana. Que, perdió la restitución, pero el JUEZ 39 compulsó copias a la FISCALÍA porque se dio cuenta que el documento era falso, pues el mismo Juez hizo una petición a la Notaría y le contestaron que los sellos y la firma de la Notaría eran falsos. Proceso que da cuenta que quien permaneció allí, fue JHON DEIBY SOSA que era la persona que desde el 2007 hasta la fecha existiendo en el expediente recibos y que era la persona que contestaba las diligencias las demandas y tuvo problemas hasta con la suegra doña GLORIA que es la de enseguida. Además, presentaron un derecho de petición a una aseguradora la que le vendía las pólizas a JHON DEIBY resultando una antigüedad de seis años, pero nunca a la señora FLOR EMILCE.

Que como hizo la restitución, JHON DEIBY sacó el cuerpo y dijo que no tuvo, no tenía ninguna relación con el predio y con ese mismo documento le dejó como testafierro a la señora EMILCE CORREDOR, quien se metió como tercera al proceso de pertenencia y ahora está en este problema.

Que, a partir de eso EMILCE CORREDOR, le ha puesto problema por todo, para pagar servicios y demás, así como le ha colocado querellas y también en la Fiscalía y todo lo que le ha colocado al deponente y a su señora todo lo han archivado. En la última querella donde declararon GERARDO la mujer de JHON DEIBY y éste, supuestamente a favor de la señora, pero por las contradicciones, el señor Inspector fallo a favor del deponente señalando que no había ninguna perturbación a la posesión, pero apelaron y le tocó al señor Inspector fijar una nueva fecha para una visita ocular, pero al Inspector lo trasladaron de ahí y se presentó una demora sucesiva y ahí quedó. También le puso una tutela, porque no le permitía entrar al baño, pero la perdió.

Que la posesión alegada por el deponente- demandante, es desde principios del 2003, explotando el predio para su beneficio y de su familia, arrendándolo a Jhon Deiby Sosa, a doña Gloria quien está en arriendo, pero nunca le ha reconocido arriendos no obstante que GERARDO le tiene un contrato desde el momento en que el deponente recibe; que le ha hecho mejoras al local, cancela los impuestos aclarando que cuando recibió el predio debía impuestos desde 1999 cancelándolos hasta el día de hoy estando al día.

4.3.3. De las declaraciones:

4.3.3.1. JOSE VICENTE SÁNCHEZ ALAPE informa que, en el año 2003, fue contratado por LUIS RICARDO SARMIENTO haciendo unas cosas pequeñas en el predio, le hecho una pintada y unos resanes como en noviembre del año 2003. En el año 2005 nuevamente lo llamó y realizó otras reparaciones en el predio; nuevamente en el 2010, lo contacta y efectuó unos arreglos en el techo, iluminación, impermeabilización de la cubierta y unos muros en la cocina. En el 2012 nuevamente lo llama para una remodelación y realiza un mezanine atrás metálico, el enchape del piso, tubería hidráulica y todo lo que fue puntos eléctricos. En el 2016, lo contacta ya que se tapó la cañería de aguas negras, rompiendo todo el piso del local desde la cocina hasta afuera a la caja principal e hizo la tubería de aguas negras totalmente nueva. El último arreglo que hizo fue en el 2019 a mediados del año, desmontando la cortina del local y la arregló ya que estaba podrida la parte de abajo.

Que tales arreglos se los pagó el señor LUIS RICARDO SARMIENTO, que es la persona con quien siempre se ha entendido y nunca tuvo ningún inconveniente para realizar los trabajos o el ingreso y don RICARDO era quien le daba las llaves y abría la cortina y entraba con sus obreros y hacia los trabajos que tenía que hacer y cuando terminaba los trabajos, cerraba y le entregaba los mismos y le devolvía las llaves, pero nunca tuvo ningún problema para el acceso al predio.

Que don RICARDO fue quien le pagaba los trabajos incluso por adelantado y le daba para todos los materiales que necesitaba. Siempre se entendió con él y con nadie más. Reitera que en el año 2003 fue el primer trabajo que le hizo a RICARDO y consistió en pintura, pañete de unos muros, resanes, puso a funcionar unas lámparas que no tenían luz; en ese tiempo le pago un millón y medio por las cosas que se hicieron. Además, que, en el 2012, el trabajo consistió en demoler el mezzanine en madera que estaba que se caía en la parte de atrás y levantó el mezzanine en estructura metálica y el piso en superboard, se hizo una oficina, escaleras y todo completamente nuevo; en la cocina se levantaron muros, enchapados por dentro y por fuera e hicieron un baño adicional, ya que solamente existía un solo baño, hicieron un baño para mujeres debajo de la escalera; en el segundo piso hicieron una parte para colocar mesas y darle más amplitud al restaurante, enchaparon el piso, el sistema hidráulico y sistema de la red eléctrica, contrato el que tuvo un valor de treinta y cinco millones de pesos.

Que, en el año 2010, no vio a la señora FLOR EMILCE, a quien la empezó a ver como en el 2011 o 2012 en la entrada en las fotocopias, pero anteriormente, nunca la había visto. Agrega que ella nunca lo ha contratado, pues escasamente cruza el saludo y todos los arreglos y remodelaciones era con LUIS RICARDO SARMIENTO. Que creyó que era como empleada ya que era quien sacaba las fotocopias y atendía, el área ocupada por las fotocopias eran unos 10 a 15 metros cuadrados. Aclara que el declarante intervino esa zona, pero por orden de don RICARDO, para pintar los muros o el piso, pero que ella le haya dicho que ponga una puntilla nunca.

Que igualmente vio al señor JHON DEIBY SOSA como en el año 2010, antes de la señora FLOR EMILCE y, tenía entendido que era él quien pagaba arriendo por ese pedacito al señor LUIS RICARDO SARMIENTO por

tener las fotocopiadoras en la entrada al restaurante. Que de lo observado asume que JHON DEIBY era el patrón y la señora FLOR EMILCE era la empleada, no le consta más, era lo que veía.

Informa que el señor JHON DEIBY SOSA y la señora FLOR EMILCE no tenían acceso al resto del predio, ya que se instaló una reja para que cuando cerraban el restaurante ellos no tenían acceso y, además, nunca los veía atrás en ese inmueble. Ellos solamente al frente en lo de las fotocopiadoras.

Describe el inmueble, señalando que el restaurante cuenta con mezzanine al frente de la fachada; el primer piso está construido hasta el fondo que fue lo que hizo el declarante ya que eso era como un basurero; en el segundo piso está una parte del restaurante que hay mesas, una oficina y un baño y, arriba, hay como un tercer piso que es como una bodega que don RICARDO mandó a hacer. Que quien manda en el predio es el señor LUIS RICARDO SARMIENTO teniendo presente que es el dueño, el único dueño.

Refiere que cuando llegó al predio el declarante, en el año 2003, solamente estaba el restaurante, un local pequeñito de 2 por 3 metros aproximadamente y unas cabinas telefónicas en la entrada, era todo lo que había; que el local pequeñito aún existe y en ese tiempo era como de fotocopias; que no se enteró de quien eran las cabinas telefónicas; que, en el año 2010, estaban las fotocopiadoras, ya no había cabinas telefónicas. Además, en el año 2016, instaló las rejas para que no se tuviera acceso al restaurante, sin que nadie se hubiere opuesto a su instalación.

4.3.3.2. MARIA DEL CARMEN AGUDELO DE GALEANO, en su testimonio ilustra que FLOR EMILCE llegó como arrendataria en el 98 y sabe que compró la mitad del predio en el 2000, no sabe nada más. Que tiene mucha amistad con ella, que va mucho allá y a la casa de ella y sabe que ella compró en el 2000. No estuvo presente cuando compró, pero si que había comprado en el 2000 de lo que se enteró ya que es muy allegada a la casa de ella y viene mucho al local y ahí se enteró que llegada cada semana o cada dos días, cuando va a hacer alguna diligencia entonces entra al local donde ella tiene una fotocopiadora.

Que en el año 98 tenía una fotocopiadora y vendía minutos y siempre ha estado en ese sitio donde ha tenido empleados; no recuerda si tenía cabinas telefónicas.

Señala la declarante que en el 98 se dedicaba al hogar, y siempre venía a hacer diligencias y cuando tenía que ir al médico entraba donde ella. Que la señora Emilce pagaba arriendo en el año 98 y en el 2000 fue cuando ella compró y en esa época había computadores, fotocopiadoras, vitrinas, hojas y esferos. No le consta que haya hecho arreglos ni mejoras al sitio donde está. Que tiene entendido que ella tiene la mitad, pero no sabe cuántos metros y tampoco si ha tenido inconvenientes.

Que conoce a JHON DEIBY SOSA desde muy niño porque es un vecino de donde vivían anteriormente, que ha sido empleado y el que le arregla las fotocopiadoras y todo eso a la señora Emilce y él siempre ha estado acá

como empleado de ella y siempre lo ha visto allí como empleado haciendo mantenimiento a las fotocopiadoras y nada más.

4.3.3.3. DIANA ALEJANDRA LARGO ACARES, en su declaración sobre los hechos de la acción, informa que tiene unión libre con LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO y para el año 2003 ya tenía la relación y muchas veces lo acompañaba a hacer su ruta y en uno de esos días él se encuentra con JHON DEIBY quien le presenta a GERARDO y hablan del negocio de la venta del predio de la calle 14 No. 10-13 y cuando terminan le dice a la declarante que no estaba muy convencido ya que hablan de posesión, insinuándole junto con su suegra que para cerciorarse averiguara quien era el dueño de ese predio, y así lo hizo y supo que era el señor MONCADA, con quien se reunió y le muestra el interés por el predio, pero le indica que es muy difícil ya que tiene unos embargos y unos remanentes y que tenía problemas con GERARDO ya que este no le pagaba arriendo.

No obstante, lo convence y realizan el negocio por lo que ya MONCADA habla con GERARDO y le dice que la nueva persona que se va a encargar del predio es RICARDO SARMIENTO. Y de esa manera RICARDO entra al predio. Después tuvo un altercado con GERARDO ya que a este no le gustó mucho que Ricardo hiciera el negocio con Moncada. Luego Ricardo en el 2003 comienza a hacer mejoras ejerciendo su posesión, para lo que contrató al señor Vicente. Que Ricardo continuó yendo al predio y le reclama los arriendos a GERARDO porque pactan eso que le tiene que dar los arriendos del señor CAMARGO que en ese momento se encontraba en la parte de adelante y de la señora GLORIA JIMÉNEZ que está en la otra parte pequeña de más o menos como de un 10% del local, así como en la otra parte donde estaba el señor CAMARGO también era de un 10%.

Que Ricardo iba por los arriendos y muchas veces discutía con GERARDO ya que no le cumplía con los arriendos y le sacaba muchas disculpas. Tiempo después GERARDO comenzó a molestar diciendo que no se quería ir, que tenía que darle un dinero para desocupar el predio, a lo que accede Ricardo ya que al buscar al señor MONCADA estaba en Medellín y no le podía solucionar el tema, por lo que accede a lo que dice GERARDO y ya en el 2009, su esposo, le acaba de pagar su dinero y continúa adecuando su local y en el 2010 comenzó a funcionar la cafetería que le adecuó RICARDO SARMIENTO a la deponente y le tenía que entregar ganancias.

Conoce que JHON DEYBI SOSA estaba muy interesado en el predio y quería entrar y la señora GLORIA HELENA JIMENEZ que es su suegra lo deja entrar en el 2004, donde coloca un negocio llamado TELECOP y de representante o propietaria de tal local coloca a FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, pero ella nunca apareció físicamente, no solamente en el documento de Cámara de Comercio, pero físicamente no. después JHON DEIBY tiene un altercado con su suegra porque quería quitarle su 10% donde doña GLORIA paga el arriendo y se va para donde el señor CAMARGO quien tenía las cabinas en la entrada y habla con él en el 2007 donde ejecutan un contrato de arrendamiento de muebles y enseres; contrato donde dice que pagaba el arrendamiento de los enseres y también por el sitio donde estaban las cabinas, donde aparecía como arrendatario y la señora FLOR como fiadora.

Posteriormente, el señor GERARDO les contaba que no pagaban arriendo que era un problema, por lo que entraron en el 2010 y empieza a darse cuenta de la clase de delincuente y estafador que es JHON DEIBY SOSA y le comienza a contar a su esposo todas las cosas que pasaban y a muchas personas les decía que era el dueño del predio y ya en el 2011 les presenta a FLOR y a sus hijas, es decir a sus sobrinas y la presenta como hermana. Que siempre la veía a ella trabajando allí como empleada realmente, hasta ese momento fue cuando vio a Flor físicamente en el local y, después su esposo hizo un pacto un contrato de arrendamiento verbal con él, de ese pedacito él comienza a pagarle, eso en el año de 2012, pero dejó de pagarle un dinero que él le prestó.

Que tuvieron un altercado su esposo y JHON DEIBY y es donde le dice que le va a pelear el predio por lo que le hace una restitución en junio de 2017, donde el niega estar ahí, pero se probó que si estaba ahí ya que estaba en una agencia de seguros de los que vendía ahí, y con esa señora la dueña de la agencia de seguros VIP también tenía inconvenientes porque le debía muchísimos millones y la señora ganó, pero como el no tienen nada a nombre de él la señora no pudo recuperar su dinero.

Que se dieron cuenta de que JHON DEIBY tiene muchas querellas donde dice que es el dueño del establecimiento y en una de ellas en la de la 3B les hacen una inspección ocular y esa la atiende JHON DEIBY. Agrega que su esposo le hace la restitución a JHON DEIBY donde el niega, pero se probó lo contrario y presentan un documento falso que hace la señora FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, donde dice ella que compró en el 2000 y por eso se mandó un derecho de petición a la NOTARÍA 4ª, donde dicen que no son los sellos que no es la firma; por ello el mismo JUEZ 39 notificó a la Notaría y preguntó, pero allí le dijeron lo mismo que no correspondían los sellos y firmas.

Agrega que se dieron cuenta de que JHON DEIBY y FLOR estaban confabulados junto con MARLY YANETH RÍOS JIMÉNEZ, que es la esposa de JHON DEIBY y con GERARDO GARZÓN GALINDO, en una querella que hubo en la 3B de policía por la reja por que la habían colocado, pues lo que ocurre es que siempre había estado allí y solamente que la arreglaron y la reformaron; querella en la que GERARDO dice allí, que él le vende a FLOR el 50% porque a ella le debía un dinero y la forma de pagarle el dinero es con ese 50%, pero ya en el contrato dice que ella le dio un dinero, y posteriormente otros dineros, pero en los testimonios de la querella dice otra cosa.

Que MARLY YANETH RÍOS JIMÉNEZ iba a servir de testigo a SARMIENTO junto con JHON DEIBY, pero ya después no, y fue a atestiguar en esa querella donde dice que FLOR compró en el 2006 o 2007, señalando que primero le iban a vender a ella pero que no compró porque RICARDO aparecía como vendedor y que fue ahí cuando le vendió a FLOR. Pero y al tratarse de su patrimonio igualmente, se dio a la tarea de investigar, encontrando que el señor GERARDO le había hecho una restitución a la señora GLORIA JIMÉNEZ y en una de esas audiencias dice él que llegó en 1999. No se explica porque le vendió a FLOR en el 2000, cuando en 1999

había entrado allí como arrendatario, porque siempre el señor MONCADA dijo que él le pagaba arriendo.

Agrega que la restitución que hizo su esposo a JHON DEIBY se perdió por cuanto los linderos que pasaron, el abogado no los pasó como era y por ello se perdió la restitución, pero a cambio a ellos les compulsaron copias a la Fiscalía por falso testimonio, por el fraude procesal y por el falso documento que hicieron a ella y a JHON DEIBY.

Que JHOIN DEIBY se fue y quedó FLOR ahí, quien les ha puesto muchas querellas la que dice en la 3B y hace poco otra querella que contestó la declarante, por lo mismo: por los servicios. Refiere que inició acciones en la Fiscalía, la que fue archivada, una tutela que perdió, en Codensa prendió que los recibos llegaran a nombre de ella y con documentación falsa solicitó a Codensa diciendo que era la propietaria del predio, pero han estado atentos y si bien el restaurante no lo tienen funcionando, si van a revisar constatando que, además, le ha ingresado unas máquinas y ella FLOR le dice que es un Jueza quien le debe ordenar que saque las mismas.

Agrega que ha recibido amenazas de JHON DEIBY, de MARLY de FLOR, también SARA la hermana de JHON DEIBY, las hijas de ella, concluyendo que han tenido muchos inconvenientes; y no obstante que JHON DEIBY se fue del local, pero el siempre regresa por los dineros; además, a tres locales del predio JHON DEIBY, abrió otro que se llama TAURUS donde esta con MARLY YANETH, local el que se encuentra a nombre de YUDY la hija de FLOR, no entendiendo que si tienen ese local, porque pregonan las copias, en el predio en discordia, concluyendo que JHON DEIBY no puede tener nada a su nombre porque es un delincuente y FLOR la testaferra, MARLY es un comodín y GERARDO se vende por tres pesos y, por esa razón a su esposo le quieren robar su cincuenta por ciento.

Que en la FISCALIA tienen un proceso por los cheques de chequera robada con que JHON DEIBY intentó pagarle el arriendo y otras platas que le debía a su esposo, además por amenazas por concierto para delinquir en contra de MARLY, GERARDO, JHON DEIBI y FLOR y en ese momento al abogado que tenían ellos, pero él murió.

Señala que su esposo es el único propietario del predio desde el 2003 cuando le pagó al señor GUSTAVO MONCADA y empezó a ejercer en el 2003 con las obras que hizo. Refiere que estuvo presente cuando su esposo se encontró con JHON DEIBY y le presentó a GERARDO y hablaron de la venta de ese predio y también estuvo en la entrevista que tuvo con el señor GUSTAVO MONCADA.

Que el negocio con GUSTAVO MONCADA consistió en que su esposo tenía que hacerse cargo de levantar los embargos que había con BANCOLOMBIA y unos remanentes y después ya tenía que darle un dinero y prácticamente tratar de sacar a GERARDO ya que él no le quería desocupar y no le quería pagar arriendo ni nada y también porque se había enterado que el señor estaba haciendo negocios por otro lado. Que su esposo recibía a cambio de hacer ese negocio el predio el que recibió en el 2003.

Cuando recibió el predio, estaba el señor JOSÉ CAMARGO en las cabinas, quien le pagaba arriendo a GERARDO y la señora GLORIA JIMÉNEZ que es el otro diez por ciento que también le pagaba arriendo a GERARDO que también hay un contrato de arrendamiento del 2001.

Que a GERARDO le pagaban ya que él fue quien tomó en arriendo toda la bodega y él le subarrendó el pedacito al señor CAMARGO y a la señora GLORIA.

Cuando el señor MONCADA le entrega el predio a RICARDO SARMIENTO, el señor GERARDO no está ahí, pero él lo llama y le dice que hizo el negocio con RICARDO SARMIENTO y que va a entrar a la bodega y va a comenzar a recibir el arriendo y se iba a hacer cargo de toda la bodega y de los embargos que había. Por eso, su esposo desde ahí, empieza a recibir los arriendos con GERARDO.

Cuando recibe el predio, en la entrada estaba el señor CAMARGO con las cabinas y estaba muy decaído el predio, el piso estaba en ese material rojo. Estaba el señor CAMARGO, estaba la señora GLORIA, estaba RUBY la esposa de GERARDO y funcionaba una cafetería pequeña, pero estaba muy deteriorada; la cafetería la tenía la señora RUBY esposa de GERARDO.

Que JHON DEIBY aparece ya cuando le dice a su suegra GLORIA JIMÉNEZ, que lo deje trabajar, eso fue en el 2004 y doña GLORIA lo deja trabajar, pero la señora se enferma y él hizo un local llamado TELECOP donde colocó a FLOR como propietaria del local, pero era porque él no podía tener nada.

Alude que FLOR EMILCE llega en el 2011 y se la presentó el hermano JHON DEIBY, pero ella nunca hizo absolutamente nada en el predio ninguna mejora, ella era simplemente la subalterna de JHON DEIBY y, allá se hacían los arreglos porque RICARDO lo permitía de resto no se hacía nada. Que tampoco JHON DEIBY ni pagó ni efectuó ninguna mejora en el predio. Reitera que fue su esposo quien pagó los impuestos desde 1999 y los recibos reposan en el Juzgado y su esposo empieza a pagar los impuestos en la medida que va teniendo el dinero ya que era mucha plata y ya con los arreglos que le había hecho al local era mucho el dinero ya para el 2014 ya estaba como al día. Señala que por la pandemia no se ha podido cancelar el impuesto de este año, pero año tras año ha pagado sus impuestos y valorización.

Reitera que, en el año 2004, en la entrada en las cabinas estaba el señor CAMARGO, el señor JHON DEIBY comenzó a laborar en el pedacito de doña GLORIA y el señor GERARDO estaba con doña RUBY en su cafetería pequeña. Que RICARDO SARMIENTO desde el 2003 empezó a hacer sus obras y nunca tuvo inconvenientes por las zonas ocupadas; hace una relación de los tiempos y las obras efectuadas en el predio por cuenta de su esposo RICARDO SARMIENTO.

Aduce que desde la puerta de entrada hasta la reja que divide el restaurante hay unos 8 metros y de pared a pared en la misma entrada hay unos 4 metros y fuera de esa área la señora EMILCE no ejerce ningún acto en

el resto del predio, pues el dueño real es su esposo desde la entrada del predio hasta el final, ya que él le compró al verdadero dueño, además, el baño que es público porque queda en el restaurante no lo utilizan pues después de la restitución que se le colocó a JHON DEIBY, empezaron a molestar por ello, pero haciéndose la víctima, porque el baño que utilizan es el del otro local que tiene JHON DEIBY.

Al interrogatorio formulado por el gestor judicial de la parte interventora, señala que la compra que hizo su esposo a GUSTAVO MONCADA fue por un valor de veinte millones de pesos, negocio en el que la declarante afirma haber estado presente, pero no se firmó ningún documento por GUSTAVO MONCADA, por los embargos que había, pago que se hizo en efectivo pues su esposo siempre maneja efectivo. Que la entrega se efectuó por llamada que hizo el señor MONCADA al señor GERARDO informándole que acaba de hacer el negocio con su esposo SARMIENTO CARRILLO y se dirige con él al negocio y lo entrega, le entrega el predio de la calle 14 No. 10-13 momento en que estaban las cabinas del señor CAMARGO, bastante deteriorado el inmueble, el piso estaba en un material rojo, no recuerda como se llama, había una cafetería que manejaba doña RUBY muy pequeña, había un basurero. Que GERARDO se puso bravo con el esposo por haber hecho el negocio, pero el señor GUSTAVO MONCADA le dijo a GERARDO que debía entregarle el arriendo a su esposo, quien entró a hacer posesión en el predio en el año 2003 cuando le entrega el dinero al señor GUSTAVO MONCADA y éste llama por teléfono al señor GERARDO y luego lo lleva al negocio, y lo entra al predio y desde allí empieza a hacer su posesión.

Ante la pregunta que en el año 2010 empiezan a hacer adecuaciones al predio para instalar una cafetería de su propiedad, señala la deponente textualmente que: *“si porque ya mi esposo le acaba de dar el dinero que GERARDO le pedía para desocupar el local y eso fue en el 2009 y en el 2010 ya se comienza a adecuar para la cafetería”* que Gerardo se fue del predio en el año 2010. Que LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO le pagó al señor GERARDO la suma de \$40'000.000.00 para que se fuera del predio. La cafetería la instaura en el 2010 y la matriculó en el 2012.

4.3.3.4. JHON DEIBY SOSA en su declaración señala que ha tenido vínculos comerciales con el señor CARRILLO hasta hace unos tres años, y con la señora FLOR desde el 97. En cuanto al predio objeto de acción, señala que se identifica actualmente con la nomenclatura calle 14 No. 10-13, perteneció hasta el año 1998 al señor GUSTAVO MONCADA quien parece como dueño inscrito del inmueble y figura en el certificado de tradición GUSTAVO MONCADA con la empresa BOGOTANA DE HULES, empresa que cree estaba a nombre del señor MONCADA o era la empresa de él.

Que el señor MONCADA en el año de 1998 le vendió al señor GERARDO GARZÓN GIRALDO la posesión, por una deuda adquirida, le vendió el predio dejándolo como poseedor; que, en el año 98, habló con la señora FLOR porque el negocio de las fotocopias se movía a ver si le interesaba, diciéndole que hablara con el señor GARZÓN GIRALDO a ver si le arrendaba una parte de la entrada del local para que instalara su negocio. A FLOR EMILCE CORREDOR le pareció buena idea y los puso a hablar y

llegaron a un acuerdo que era arrendarle una parte para que ella pusiera su negocio de fotocopias.

Aduce que conoce a FLOR EMILCE CORREDOR desde que estaba pequeña ya que como son huérfanos la misma señora SARA MARIA SOSA los crio, pero ya ella falleció.

El negocio que hizo FLOR EMILCE CORREDOR con GARZÓN GIRALDO, inicialmente fue un arrendamiento como por 2 años y en el año 2000, supo que hicieron una negociación donde la señora FLOR le compró la mitad del predio al señor GERARDO GARZÓN GIRALDO y en su momento era entrando el local hasta la mitad, ya que la otra mitad hacia atrás el señor GERARDO usufructuaba una cafetería con la esposa RUBY POVEDA y así se trabajó hasta el año 2010 a 2011, y fue cuando el mismo declarante como el señor GERARDO se quería ir de la ciudad, trajo al señor RICARDO CARRILLO para que comprara la otra mitad que era la parte de atrás y, efectivamente, el negocio se realizó.

Que hay un documento que está firmado por el señor GERARDO y el señor CARRILLO, donde se compra la mitad del predio que sobraba o sea lo que tenía que ver con la cafetería. Reitera que él mismo trajo a RICARDO CARRILLO a mitad del año 2010 casi al 2011. Que tiene copia del documento y es el mismo que se había aportado a un proceso en el JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. Aduce que el documento lo tiene en copia, la que igualmente fue aportada al proceso del Juzgado 39 por el señor CARRILLO. Negociación en la que quedó claro que el señor CARRILLO era dueño de la mitad hacia atrás y la señora FLOR EMILCE CORREDOR era dueña de la mitad hacia adelante; también compartiendo un local que está a la entrada a mano izquierda que es un local de 250 por 4 metros y medio que también es una posesión de una señora GLORIA HELENA JIMÉNEZ, es un local pequeño que está aislado de la parte grande, quien es su suegra, ya que su hija MARLY YANETH RIOS es su esposa.

Refiere que a su suegra le arrendó el señor GERARDO en el año 2000, es decir llegaron casi al mismo tiempo con una diferencia de 2 a 3 meses. Refiere que así han trabajado y han tenido varias discusiones, sin poder llegar a un acuerdo con la señora FLOR, ya que CARRILLO le invadió como el 30% de lo que la señora tenía, ya que de común acuerdo lo hicieron para que funcionara el restaurante y cuando la señora FLOR pidió que le devolvieran su parte ya que quería ampliar su negocio, el señor CARRILLO se negó y ahí vinieron unas cuestiones que tienen en la Alcaldía por obstrucción a la posesión y cuestiones así.

Que el declarante en el predio no hace nada, que antes de la pandemia le prestaba el servicio técnico a FLOR EMILCE CORREDOR en la fotocopidora y cuando ella necesitaba algo le ayudaba y como tenía bastante trabajo, le pagaba a veces el día completo, le pagaba cincuenta mil, se dañara o no una máquina, ya que tenía bastante trabajo, pero no era siempre sino esporádico.

Al interrogatorio propuesto por el apoderado de la interventora *ad-excludendum*, refiere que conoció al señor LUIS RICARDO CARILLO por

cuestiones comerciales en el año 2009 y fue quien le propuso el negocio de la bodega y lo trajo a hacer el negocio presentándolo con el señor GIRALDO e hicieron el negocio al principio fue enero marzo de 2010 y mientras el señor se decidió se hizo el contrato como en junio o julio de 2010 consistente en la compra de posesión del 50% de la parte de atrás de la bodega la que no estaba terminada en su momento y estaba en obra negra. Lo trajo para hacer el negocio ya que CARRILLO tenía los rubros para hacerlo y, además, los comisionaba, comisionaba a su esposa y al declarante por haber hecho el negocio, pero el contrato quedó mal elaborado y por su parte nunca se firmó, pero se firmó por el señor GERARDO y por el señor CARRILLO, contrato que se autenticó en el 2011 y, desde ahí, el señor CARRILLO se posesionó en julio de 2010 con la cafetería y organizarla para poder explotarla.

Que CARRILLO en el 2003 no tuvo conocimiento, solamente hasta que el declarante lo trajo en el 2010. Que el contrato se realizó por cuarenta millones de pesos no recordando cómo se realizó el pago pero cree que fue en dos contados de veinte, por el 50% de lo que era la bodega de la parte de atrás que no estaba siendo bien explotada y en condiciones de obra negra, ya que el otro 50% de la entrada había sido comprado hacía nueve años por la señora FLOR EMILCE osea, desde la entrada hacia el fondo más o menos unos 10 metros el 50% que correspondía a la parte de adelante, eso fue lo que negoció la señora FLOR EMILCE, negociación en la que el declarante tenía intereses por la comisión del arreglo o la venta.

Que desde el año 2000, la cafetería funcionaba al fondo, la fotocopiadora al frente y lo único es que como a partir del año 2007 se realizó el alquiler de unas cabinas con todos sus elementos y se firmó un contrato y tiempo después el señor quiso aprovechar ese contrato para tratar de hacer que la señora FLOR EMILCE no era poseedora, pero eso ya es otra cuestión; ese contrato se firmó entre un señor de apellido CAMARGO y la señora FLOR EMILCE y el testigo firmó como codeudor.

Que los problemas de la posesión de FLOR EMILCE solamente los ha tenido desde el 2016 en adelante con el señor CARRILLO, cuando se posesionó de una parte que no le correspondía y de resto con ninguna persona ha tenido inconvenientes. Agrega que la valla del proceso de pertenencia instaurado por el señor CARRILLO, fue instalada hace unos dos años y, además, también hay una valla que corresponde a la señora FLOR EMILCE CORREDOR.

Que en su momento y recién llegado CARRILLO se pusieron de acuerdo con FLOR EMILCE para cambiar el piso de la bodega, haciendo la señora el cuadro con él para darle el dinero correspondiente, se realizaron impermeabilizaciones y ha cambiado mucho el local, pintura y la reja que está muy bien acondicionada y todo eso lo ha hecho ella FLOR EMILCE CORREDOR, quien ocupa lo que compró tanto a la entrada a la izquierda como a la derecha con su maquinaria relativamente a unos ocho metros de la entrada a lado y lado; que el otro metraje no lo tiene porque era lo que le había prestado al señor CARRILLO para que colocar unas mesas y este no se lo devolvió y anexo a ello, hay un mezanine que le correspondía a ella, pero esos son los problemas que ellos tienen en la Alcaldía y pendiente por resolver. Además, el deponente al principio le iba a servir de testigo al señor CARRILLO

para la pertenencia, pero como no llegaron a ningún arreglo, éste quiso hacer ver ante la justicia que él le había arrendado al declarante, que había hecho algo de arrendamiento verbal lo que se llevó a cabo en el JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL en el que salió como vencedor el declarante al dictaminarse que no había ninguna prueba y que no habitaba allí como dueño ni nada ni tiene ningún interés como tal, siendo su único interés el moral, ya que sabe que la señora FLOR se ha sacrificado muy duro para sacar el local adelante.

Interviene el apoderado de la interventora *ad-excludendum*, pretendiendo aportar un documento que según su dicho fuera allegado a otro proceso y, como el despacho no lo acepta al no ser la etapa probatoria correspondiente, señala que lo aportará a través del testigo (prueba inducida), situación que fue rechazada por el Juzgado.

Continúa el testigo exponiendo que lo adquirido por el señor RICARDO era el 50% de la bodega de la mitad hacia atrás, documento el que fue autenticado en el año 2011, no recuerda la fecha exacta, las condiciones fueron que adquiriría el 50% de la bodega y él ponía los dineros para comprarlo, pero como lo había llevado a hacer el negocio, él tenía que cederle el 25% de ese 50% a nombre de su esposa y se hacía la explotación de la cafetería en compañía, pero después de que el señor se posesionó no cumplió ni con la firma ni nada en ese contrato aparece el nombre de su esposa pero no está firmado por ella.

Que el predio se lo entregaron a LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO en el mes de julio de 2011 y antes de esa fecha el señor CARRILLO no ejerció ningún tipo de posesión sobre el inmueble, pues el 50% lo tenía FLOR EMILCE CORREDOR y el otro 50% lo tenía GERARDO GARZÓN GIRALDO en la parte de atrás. Reitera que FLOR EMILCE ha realizado reforzamientos, pinturas pisos tanto en el primero como en el segundo piso que le pertenece el mezzanine de todo el frente de 7 por 4 metros, hasta el momento en que entró en disputa ya que el señor CARRILLO le invadió cierta parte de la posesión que ella ostenta. En cuanto a la existencia de la reja interna la misma se instaló hace unos dos años, cuando comenzaron las querrelas policiales y las querrelas en la alcaldía, en la que delimitó su 50% del terreno, pero también por obstruir la entrada al baño, ya que este queda en el sector que le corresponde y sin embargo le hace invasión a la señora FLOR EMILCE con mesas de la cafetería en la parte de ella. Que a FLOR EMILCE la reconocen como propietaria del predio donde está la fotocopiadora más que los vecinos los clientes.

Informa ante el interrogatorio efectuado por el apoderado judicial del demandante en pertenencia, que tiene conocimientos de derecho ya que tiene otro local anexo a tres bodegas del que es objeto de la acción y por la venta de tecnología y fotocopiadoras y servicios de fotocopiadora.

En cuanto a las copias que le ordenaron en el JUZGADO 39 por el documento adulterado y señalado como falso, indica que cuando la Fiscalía haga el llamamiento en su debido momento responderá lo correspondiente. Tal documento lo aportó el abogado en cuestión para demostrar que no tenía nada que ver y, además salió absuelto en la restitución.

En cuanto al predio objeto de litigio, aduce que tiene 28 metros de fondo pero no sabe por metro cuadrado cuanto tiene; que el predio consta de frente aparentemente tiene 7 metros, la entrada de la señora FLOR tiene 4 metros de frente, el de la señora GLORIA por la segunda reja tiene dos metros cincuenta, hacia el lado del fondo tiene dos baños un mezzanine de 4 metros de ancho por los 7 de frente y en la parte delantera también tiene un mezzanine de 4 por 7 de ancho y la terraza que accede por la escalera por la parte de atrás; que FLOR EMILCE ocupa unos 20 a 22 metros cuadrados y en el momento en que se compró ella si estaba utilizando el predio con una empresa de envíos y tenía una recepción, pero cuando se hizo la negociación de la cafetería se desocupó esa parte porque ya con el señor CARRILLO se había acordado que iba a hacer una inversión grande y como no se estaba usufructuando bien se le prestaba una partecita ahí, eso fue hace unos dos o tres años, ósea que desde el 2018 la señora FLOR EMILCE ejercía posesión sobre todo el 50% del inmueble y en el mezzanine del segundo piso, eso fue como en el 2017 a 2018, al segundo piso subía todos los días ya que allá hay un montaje de computadores y una máquina guardada y los avisos y a la terraza no subía muy seguido ya que no tenía un acceso, era una terraza casi que sellada.

Que las mejoras, algunas, las hizo en forma conjunta con RICARDO SARMIENTO y las otras las hizo ella sola; que el piso que fue el que hicieron en junta el señor se ofreció a traer al maestro al señor VICENTE ALAPE y le hizo un préstamo gota a gota a la señora FLOR ya que ella no tenía el dinero y entonces partieron mitad y mitad el costo del piso que era alrededor de diez millones de pesos y la señora se los pagó no le dio la plata de una vez sino para que se los fuera descontando del arreglo el que fue verbal, el maestro lo trajo el señor RICARDO.

Que el contrato de arrendamiento de cabinas y enseres es un contrato con el señor CAMARGO de julio de 2007, que obra en el expediente, donde figura el declarante como arrendatario pues en su momento como estaban las máquinas de la señora FLOR y se excedía el metraje de la mitad de la bodega hacia atrás se arregló con el señor GIRALDO o con el señor CAMARGO de pagarle como una compensación al señor GERARDO de las cabinas también porque se le estaba ocupando de la mitad unos tres metros más, entonces se hizo esa compensación y el contrato quedó así *"pero no era que yo fuera arrendatario"*.

Manifiesta que presentó al señor RICARDO SARMIENTO con el señor FABIO GARZÓN lo que tuvo que haber sido al rededor del año 2010 no sabe exactamente qué día, pues a RICARDO SARMIENTO lo conoce más o menos desde el 2009, pero que llegó a presentarle a GERARDO GARZÓN fue en el 2010.

Que no sabe la calidad en que FABIO GERARDO GARZÓN estaba en el inmueble con respecto a la manifestación que éste hizo en una diligencia de secuestro que obra en el expediente realizada en el año 2000 y donde señaló a un funcionario judicial que era arrendatario, lo único que conoce y sabe es que el señor hizo la negociación en el predio y esta como poseedor, no sabe cómo hizo la negociación y estaba desde el año 98 el señor GERARDO GARZÓN GIRALDO.

Que la negociación se hizo directa con el señor GERARDO y no se buscó para nada al señor MONCADA, además sabían que el inmueble estaba embargado por el BANCOLOMBIA.

En cuanto al contrato aportado por el apoderado judicial de la interventora *ad-excludendum*, durante la recepción del testimonio de JHON DEIBY SOSA y que se titula como CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PRIMA COMERCIAL Y POSESIÓN y que está suscrito por FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, LUIS RICARDO SARMIENTO y MARLY YANETH RÍOS, se indaga al deponente, por el Juzgado, sobre lo relativo a este contrato, a fin de que se precise el mismo, manifestando que el contrato lo redactaron entre FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO y LUIS RICARDO SARMIENTO, no estando presente cuando lo redactaron y después ya les dieron una copia y que MARLY YANETH RÍOS es la esposa del declarante y éste, el declarante JHON DEIBY SOSA quiso que ella tuviera una parte como comisión de trabajo ya que con el señor CARRILLO eran amigos de que el pusiera los rublos para comprar el 50% de la parte de atrás y entonces en compensación fueran socios en ese 50% como en lo que tenía que ver con la cafetería, que el contrato es cierto pero a la final salieron con evasivas y por eso no fue autenticado por ella.

No da una explicación coherente de él porque si el contenido del contrato afirma que es cierto, allí se plasmó la fecha del año 2005 y el declarante afirma que es de 2011, afirmando que la fecha del contrato es del 2011 misma fecha que tiene la autenticación y esa es la del contrato y MARLY YANETH RÍOS no firmó porque el declarante le dijo que no firmara porque las fechas estaban malas y por otras falencias que existían en el contrato y además en ese momento no se pensaba que fueran a hacer una pertenencia, sino solamente que se hiciera el negocio, no sabe la razón de porqué aparecen esas fechas en el contrato y por eso desistieron con su esposa de esa opción.

TACHA DEL TESTIMONIO: el testigo JHON DEIBY SOSA, es tachado de sospechoso, por el apoderado judicial de la parte demandante en pertenencia de conformidad con el artículo 211 del Código General del Proceso, ante la confesión del testigo de ser HERMANO DE CRIANZA de FLOR EMILCE CORREDOR al ser criados por la misma mamá, por lo que afecta la credibilidad del testigo y, además, conforme a lo declarado por éste que era un interesado directo en la negociación en la que acompañó a FLOR EMILCE su hermana. Tacha la que el Despacho dispuso resolver lo pertinente en su oportunidad.

Del documento aportado como CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PRIMA COMERCIAL Y POSESIÓN, el que no obra en el expediente, se le corre traslado a la parte demandante en pertenencia por el término de tres (3) días para los fines pertinentes.

4.3.3.5. YENY DEI VARGAS CARDENAS relata que conoce a LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO desde el año 2003, ya que trabaja en remates judiciales desde el año 2002, tiempo desde el cual conoce el predio objeto de la acción, ya que allí queda una cafetería ubicada a la vuelta del

edificio de los Juzgados y por eso lo frecuenta prácticamente a diario y desde ese entonces conoce que don RICARDO es el dueño.

Dada la frecuencia con que va al inmueble se ha dado cuenta que don RICARDO es el dueño del predio, ya que es quien ha realizado las mejoras, hecho las reparaciones e incluso fue la persona que en el 2009 convirtió la cafetería en un restaurante, a quien siempre ha visto como dueño y amo de ese predio.

Que frecuenta el predio que es objeto de litis, desde el año 2002, cuando ingresó a trabajar en remates judiciales y en el año 2003 conoció a don RICARDO, que era quien permanecía allí y daba las instrucciones a los maestros indicando que debían hacer o arreglar.

Que a la señora FLOR EMILCE la llegó a ver en el 2011 y comentaban que era familiar de JHON DEIBY, pero con ella solamente el trato, ya que ella llegaba allí a elaborar oficios, a sacar fotocopias, a hacer escritos ya que como se dedica a remates judiciales y, ella siempre llamaba a pedirle autorización a JHON DEIBY cuando iba a sacar más de cien copias, para que hiciera el descuento, por lo que es la empleada del señor JHON DEIBY. Además, como frecuentaba tanto el inmueble se daba cuenta que don RICARDO llamaba al maestro y lo vio varias veces dándole plata, por eso lo ve como el dueño, como amo y señor de ese inmueble, pues es la persona que permanece ahí es la persona que manda ahí, es quien da instrucciones, es la persona que arregla; incluso en el año 2014 la deponente recomendó a don RICARDO para que fuera a la Secretaría de Hacienda que había una amnistía de impuestos para que fuera y pagara unos impuestos y él se puso al día.

Que en el año 2002 funcionaba una fotocopidora que atendía la señora GLORIA, también unas cabinas telefónicas las que atendía el señor CAMARGO y en la parte del fondo, que eran como tres mesas que había allí y atendía el señor GERARDO. Que el inmueble solamente constaba de ese piso, porque el señor RICARDO cuando hizo la demolición y arregló todo, fue cuando le hizo mezzanine y le construyó en la parte de atrás el segundo piso.

Que la señora EMILSE solamente se encuentra en la puerta, siempre han estado ahí, que no ejerce sobre el resto del predio; que de pronto ejerce posesión en sus equipos, sus máquinas, pero del inmueble no; desde la entrada hasta donde la señora EMILCE tiene la fotocopidora son como unos cinco metros o menos, eso cree la deponente, ya que es un espacio muy pequeño.

Que en el 2011 a 2012, no la vio ingresar al mezzanine, al segundo piso ni a la terraza, que solamente atienden ahí en la fotocopidora e incluso es tan reducido el espacio que cuando iba a hacer un oficio le tocaba ahí parado; que nunca la vio hacer reparaciones estructurales en la zona donde estaba la señora EMILCE ya que el mantenimiento siempre lo ha hecho el señor RICARDO, arreglo de reja y todo eso, y más cuando salimos a vacancia judicial el aprovecha para hacer sus arreglos. Que JHON DEIBI ni EMILCE le ponían problema cuando se hacían los arreglos al señor RICARDO,

pues uno como dueño del predio hace lo que desee, y solamente le daba las instrucciones al maestro.

En cuanto a los servicios públicos sabe que quien se encarga de ellos es la esposa de don RICARDO señora DIANA que es la persona también quien atiende en el restaurante, quien saca las cuentas cuando llegan los servicios públicos y le pasa a cada arrendatario cuanto debe de pagar, e incluso el señor RICARDO con los problemas que ha tenido con JHON DEIBY y la señora EMILCE que no le pagan arriendo, ha seguido pagando sus servicios públicos.

Que le consta que desde el 2003 que tomó don RICARDO ese inmueble que cuadraron con el señor MONCADA, desde ahí el señor MONCADA presentó para que le siguieran pagando arriendo a don RICARDO. Ellos se pagaban primero a don GERARDO y don GERARDO ya cuando cuadraron con don RICARDO y el señor MONCADA, dijo que ya don RICARDO era el que seguía recibiendo los arriendos. Eso lo sabe porque frecuenta mucho el inmueble, almuerza ahí, hace los oficios ahí desde las ocho de la mañana hasta las cinco de la tarde la verán ahí; prácticamente esa es como su oficina, por lo que frecuenta mucho los Juzgados.

Que el señor GERARDO GARZÓN es quien en principio tenía la cafetería y era el encargado del señor MONCADA de recibirles los arriendos a la señora GLORIA y al señor CAMARGO que era el de las cabinas. Que el señor GARZÓN era arrendatario porque el señor MONCADA lo dejó ahí encargado de recibirle los arriendos hasta que llegó el señor SARMIENTO, no tenía ningún parentesco y siempre ha sido arrendatario. Que quien le cedió el espacio a JHON DEIBY SOSA fue la señora GLORIA y él tenía ahí las cabinas, pues hicieron un negocio con el señor CAMARGO y fue cuando quedó JHON DEIBY desde el 2005 y FLOR EMILCE llegó hasta el 2011.

Que conoce a LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO como propietario del bien inmueble ya que hizo un negocio con el señor MONCADA y por eso el entabló esta demanda para que lo reconozcan como amo, señor y dueño del bien inmueble.

En cuanto a FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, precisa que él tenía la cafetería al fondo, quien era el encargado del señor MONCADA el anterior dueño y, estuvo en el predio hasta el año 2009 cuando el señor RICARDO formó la cafetería en un restaurante y eso porque a don RICARDO le tocó darle un dinero para que se fuera de ahí, no sabe cuánto dinero fue. Que sabe que el señor FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, le pagaba arriendo al señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, lo que sabe porque el señor MONCADA le presentó al señor RICARDO como nuevo dueño de ese predio; no sabe cuánto pagaba de arriendo y se daba cuenta de todo el trámite ya que iba muy seguido, e incluso JHON DEIBY desde el 2012 no le ha vuelto a pagar a don RICARDO arriendo, le debe una suma alta, pero aun así, don RICARDO sigue actuando como amo y señor de ese predio porque lo tiene al día en sus servicios, en sus impuestos.

Aclara que no conoce contratos escritos o verbales, pero sabe que JHON DEIBY es arrendatario de LUIS RICARDO SARMIENTO, porque

varias veces escuchó alegatos entre don RICARDO y JHON DEIBY donde le dice que le cancele lo que le debe de los arriendos.

Que don RICARDO colocó una reja al interior del inmueble, no precisa la fecha, pero incluso estuvo cerrado mientras colocaban la reja, desconociendo el objeto de la misma.

Dice conocer a FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, ya que ella la atendió muchas veces desde el 2011 en la parte cuando hacia oficios y sacaba fotocopias. En cuanto a la pregunta de qué ejercicio comercial tenía el inmueble, reitera que a la entrada funcionaban unas cabinas telefónicas, en la parte de atrás una cafetería y al lado trabajaba la señora GLORIA; en la parte de las fotocopias a la entrada del predio trabajaba el señor CAMARGO, luego la señora GLORIA quien le cedió esa partecita a JHON DEIBY en el año 2005, época para la que el señor CAMARGO tenía ahí las cabinas; personas éstas GLORIA y CAMARGO quienes estaban como arrendatarios, desconociendo documentos, pero solamente ha dado cuenta de lo que ha visto ahí y ha pasado en el inmueble.

4.3.3.6. MARLYN YANETH RÍOS JIMÉNEZ en su testimonio señala que convive en unión libre con el señor JHON DEIBY SOSA dice conocer a la señora FLOR EMILCE CORREDOR desde el año 1996, al señor CARRILLO desde el año 2010. Conoce que la señora FLOR EMILCE CORREDOR llegó en el año 1998 o 1999 más o menos, como arrendataria y tuvo un negocio con el poseedor de este predio el señor GERARDO con el que hizo un contrato de compraventa y esta como poseedora del predio ya que le compró al señor GERARDO GARZÓN los derechos de la posesión y ella tenía sus cabinas, fotocopiadoras y luego, con su esposo tenía negocios con el señor RICARDO y fue cuando se lo presentó y ellos querían comprar la mitad del predio el 50% y su esposo quería como lo explica él que el negocio que fue en el 2010 que iban a comprar con RICARDO la mitad del predio para quedar su esposo con el 25% y el 25% para Ricardo, incluyendo las ganancias de lo que el señor RICARDO iba a colocar allí que era un restaurante o una cafetería.

Que se hizo el negocio, pero no se dio bien porque hubo más cosas en el contrato que estaban realizando y entonces la declarante no firmó, que fue la fecha del contrato, que colocaron el 2005 y el contrato lo estaban haciendo en el 2010, pero igual, don RICARDO no le daba el contrato a la declarante para firmarlo, pero ya lo miró y dijo que tenía errores no solamente la fecha sino en el texto había uno que otro error y les dijo que lo arreglaran para poder firmarlo. Que el contrato nunca se lo dieron a la declarante, pero después se le entregaron a su esposo y le dijo, pero esto que pasó, que igual hicieron el negocio, pero no sabe qué pasó con los negocios que tenía su esposo con don RICARDO y empezaron las discusiones.

Que conoce a la señora FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN en el predio donde queda la fotocopiadora como poseedora del 50% de la mitad para adelante; no sabe las dimensiones pero que ella ocupa toda la parte de delante de lo que es el predio, el sitio del mezzanine, ella lo estaba ocupando pero como tuvo problemas con el señor RICARDO le bajaron todas las cosas que tenía en el mezzanine y se lo dejaron en el primer piso y es donde empieza

ella un proceso por la tenencia, pues le fue quitando todo, incluso hasta la entrada al baño. Que la señora FLOR EMILCE está en el predio ejerciendo su actividad comercial desde el año 98 y como poseedora desde el año 2000 porque estaba haciendo negocios con el señor GERARDO GARZÓN de la compra de la posesión del 50% la que compró por cuarenta. (NOTA: tal manifestación se realiza el minuto 2:09:06 de la audiencia audio el que tiene interrupción.) que realiza fotocopias, impresiones, venta de minutos también; que ella le arrendó a una persona un pedazo para que colocara unas cabinas.

Aduce que no tiene conocimiento si FLOR EMILCE CORREDOR ha realizado mejoras al predio; que le han perturbado la posesión por cuanto le quitaron el mezzanine y la entrada al baño hace unos 2 a 3 años. Que actualmente el predio lo ocupa el señor LUIS RICARDO SARMIENTO de la mitad hacia el fondo, con la señora FLOR EMILCE y la señora FLOR HELENA JIMÉNEZ en un pedacito de local que hay a un ladito de la entrada. Que el 50% del predio lo tiene don RICARDO, el otro 50% la seña FLOR EMILCE, pero hay un pedazo que ocupa la señora FLOR no la señora GLORIA que está el mismo tiempo que lleva la señora FLOR EMILCE.

Que una de las perturbaciones es la colocación de una reja al interior del inmueble cuando se le intervino la entrada al baño de la señora FLOR EMILCE, reja cuyo objetivo es limitar la entrada al baño y delimitar la parte de don RICARDO.

Que todo ello le consta ya que ha visitado el predio, ha trabajado en el mismo sitio, por su esposo que ha trabajado afuera en la calle, siendo la actividad desarrollada por la señora FLOR EMILCE de manera legal, quien han tenido empleados desde que ella empezó a trabajar allí primero como arrendadora y luego cuando le compró a don GERARDO con sus empleados desde ese entonces.

Señala que LUIS RICARDO SARMIENTO llegó al predio en el año 2010, ya que fue el año en que hizo negocio con su esposo quien lo trajo para hacer negocio con el señor GERARDO y no sabe que haya realizado actividades en el predio entre los años 2003 a 2010, lo que sabe ya que trabaja en el sector desde el año 2000, pues había una cafetería, pero no la manejaba el señor RICARDO sino la señora RUBY POVEDA. Que desde 1999 que ha venido al predio, estaba al fondo la señora RUIBY POVEDA, adelante la señora FLOR EMILCE CORREDOR y al lado la señora GLORIA HELENA JIMÉNEZ y desde el año 2010 LUIS RICARDO SARMIENTO tiene una cafetería restaurante.

Señala que la señora FLOR EMILCE ejerce posesión del predio desde la puerta de ingreso hasta la mitad, que en la terraza no hay tercer piso, pues hay primero, mezzanine y una terracita que no tiene construcción y ella no sube por allá, que conoce el predio de la mitad para acá y lo que se alcanza a ver hacia el fondo, que no ha subido al mezzanine del fondo al de la entrada sí, el que está vacío porque la esposa del señor RICARDO puso unas mesas cuando se sacó unos computadores y unos estantes que tenía la señora FLOR EMILCE CORREDOR; que entre el año 2000 y el 2010 la señora FLOR EMILCE ejercía posesión de la mitad hacia adelante solamente y el

mezzanine, pues tenía un centro de copiado, fotocopiadoras, internet y cabinas.

Que distinguió y escuchó al señor JOSE ANTONIO CAMARGO durante el tiempo que estuvo allí como arrendatario, no recuerda la fecha, fue desde el 2000 hacia adelante pero no recuerda la fecha y ellos, CAMARGO y FLOR EMILCE, tenían el negocio entre los dos y el solo tenía las cabinas pegadito a la pared y el resto, las fotocopias y lo demás era de la señora FLOR y él le pagaba arriendo a la señora FLOR y prácticamente eran socios.

Aduce que no sabe del contrato existente entre JOSE ANTONIO CAMARGO y su esposo JHON DEIBY donde CAMARGO le arrendó a JHON DEIBY las cabinas pues sabe que tenía un negocio con él, pero no tuvo el conocimiento. Además, la declarante señala que era socia con FLOR de un negocio en el mismo inmueble llamado COPIAS LASER y en Cámara de Comercio aparecía la declarante.

Que vio a la señora FLOR hacer negocio con el señor RICARDO para la reparación del predio.

4.3.3.7. YINA BRIYIT HERNANDEZ GAITÁN manifiesta en su declaración conocer a LUIS RICARDO SARMIENTO desde el 2003 más o menos, ya que su mamá tenía un negocio de venta de tintos ambulante en la bomba de Texaco de la 24 cerca al centro comercial El Tunal, donde don RICARDO era cliente de la bomba y le hacía el gasto a su mamá de los tintos y desde ahí lo distingue.

Y cuando iban al centro para surtir su negocio, empezaron a frecuentar el inmueble en mención desde el año 2004, ya que como estaba en dieta de su bebé no volvió a lo de los tintos y cuando ya estaba recuperada iban y preguntaban por el dueño por don RICARDO y quien estuviera ahí les informaba si estaba y lo llamaba.

Que ahí funcionaban unas cabinas telefónicas que es lo que recuerda para ese tiempo, que no ingresaba a todo el predio, solamente hablaban con él y lo saludaban, que la declarante iba una vez cada dos meses más o menos, pues unas veces iba su mamá y otras la declarante y más seguido en diciembre ya que don RICARDO las hacía ir por un detalle para la niña y siempre que se iniciaba la vacancia judicial, don Ricardo las hacía ir para darles un detalle para la niña.

Que recuerda que en el año 2005 iniciando el 2006 don RICARDO estaba haciendo unos arreglos dentro del inmueble estaban haciendo una impermeabilización o algo así porque se les estaba filtrando el agua y él le estaba contando a su mamá y la declarante estaba escuchando ya que estaba con ella y más adelante, desde el año 2009 cuando empezó a ir más frecuentemente ya que empezó a trabajar como dependiente judicial para una abogada que tiene la oficina en la carrera 13 con 17 la abogada LEONOR ACUÑA y entonces continuó trabajando con la Rama judicial con los abogados.

Que en el 2009 doña DIANA abre una cafetería y empezaron a asistir a la cafetería con los dependientes judiciales, con los abogados, con funcionarios de la rama judicial y finalizando el 2010, también para vacaciones pues los arreglos siempre por lo general los hacen en vacancia judicial ya que se baja el flujo de gente pues lo que mueve la cafetería realmente es la Rama Judicial, por lo que, en diciembre de 2010 a enero de 2011, se hicieron las mejoras ya para ampliar a restaurante, organizaron mesas, cambiaron driwall, pisos y organizaron el tema de la cafetería restaurante como tal.

Que después de que dejaron de funcionar las cabinas en el año 2007 empezó a funcionar una fotocopidora que la manejaba el señor JHON DEIBY SOSA y ya para el año 2011 o mediados del 2011 no recuerda bien, llegó la señora FLOR EMILCE CORREDOR como hermana a manejar la papelería como empleada y él la presentó como hermana, lo que le consta ya que sacaban fotocopias o solicitaban las pólizas judiciales ahí y tenía entendido que JHON DEIBI le pagó un tiempo de arriendo a don RICARDO. Que no sabe de la relación arrendaticia y lo que se veía era lo que pasaba en el restaurante y lo que se escuchaba hablar, ya que lastimosamente se generaban los problemas o a la hora del desayuno o a la hora del almuerzo cuando había más tráfico de gente y había discusión por el pago de arrendamiento ya que dejó de cancelar los cánones de arrendamiento, los problemas con FLOR EMILCE y sus empleadas que eran bastante groseras y fue cuando empezaron a escuchar la problemática de que JHON DEIBY no pagaba el arriendo y el problema para que ellos le dieran la plata para los servicios y, don RICARDO en una ocasión le pidió el favor de que le pagara el impuesto y pagara los recibos de servicios ya que estaban en pleno boleo y fue a hacerles el favor. Agrega que doña DIANA mandaba a decir mire hay que pagar y les corresponde tanto y el problema para el pago de esos dineros.

Que, en el año 2004, cuando iban a preguntar a don RICARDO y si no estaba las atendía un señor JOSÉ CAMARGO quien siempre informaba y si estaba don RICARDO decía ya un momentico lo llamo, y si no estaba daba la información pertinente o que lo llamaran al celular; que se dio cuenta de que él es el dueño, ya que él le hacía mejoras y trataba de que estuviera bien, por eso el tema de que se estaba entrando el agua y el que hizo la impermeabilización fue don RICARDO, e incluso le recomendaron una impermeabilizadora que queda en Chapinero, de una tía de la deponente, pero él les dijo que no, que él ya tenía quien, siendo don RICARDO el que le decía al maestro que necesitaba que había que comprar o que había que traer y, por eso se daba cuenta de que era la persona que estaba a cargo.

Aclara que JOSE CAMARGO era arrendatario lo que le consta porque cuando tocaba esperar a don RICARDO se sentaban a hablar con él mientras llegaba y le preguntaban y él decía que no, que tenía en arriendo, pero deduce que era con don RICARDO, porque hasta allá no preguntó y, además él siempre se refería a don RICARDO como propietario.

Que a JHON DEIBI SOSA, lo vio allí más o menos desde el 2007 y de ahí cuando vio la fotocopidora que ya no funcionaban las cabinas, preguntó y le dijeron que JOSE CAMARGO le había subarrendado a JHON DEIBI y que él se había quedado con eso. Que JHON DEIBY no ejercía actos de dueño, pues incluso hasta el año 2020 que entramos a pandemia y

frecuentó el negocio más o menos hasta el 16 de marzo último día que fue al inmueble, nunca ejerció el papel de dueño, ya que veía que si se dañaba algo un cable, un tubo, la luz o se saltaba el contador de la luz ya que eso pasaba frecuentemente en el negocio, don RICARDO era el que hacía los arreglos.

Que hay una reja interna y es porque a la señora DIANA se le estaban perdiendo las cosas del negocio por lo que ella mandó a instalar una reja. En el inmueble hay un mezzanine sobre la entrada que es donde están las mesas de la cafetería y cuando está muy lleno abajo se utiliza el mezzanine, el que ya vio cuando empezó a ingresar hasta el fondo como desde el 2009 y no vio a doña FLOR desde que ella llegó ingresando al mezzanine. Que allí hay unas mesas y unos lockers que doña DIANA les tiene a las chicas de la cocina y a las que le ayudan en la cafetería, además, esos lockers se los alquilan a los dependientes judiciales para dejen las maletas y los elementos que no pueden portar o les incomoda en los Juzgados y varios de ellos incluyendo la declarante, tenían alquilados lockers con doña DIANA y a ella le pagaban.

Aclara que el arreglo realizado por don RICARDO fue en todo el predio y no vio que en FLOR EMILCE por el arreglo hecho en el espacio donde ella estaba le hubiere pagado, pues deja como ejemplo que si nada más para el pago de, los servicios públicos lo que la deponente presenciaba que no tenían o era una pelea para que pagaran, mucho menos para que le dieran don RICARDO la inversión que este había hecho.

En cuanto a GLORIA JIMÉNEZ ARIAS señala que ella es la suegra de JHON DEIBY y mamá de una de las testigos y ella es arrendataria del local de la entrada y ella le paga arriendo a don RICARDO se imagina.

Que no tiene conocimiento de que negocio hizo don RICARDO para ser poseedor o propietario del inmueble, que para el año 2005 don RICARDO tenía el inmueble y le tenía arrendado al señor JOSÉ CAMARGO la parte de las cabinas, que no ingresaba al inmueble solamente lo que se veía a la entrada que eran unas cabinas; que el inmueble lo ocupa JHON DEIBY, doña GLORIA en el otro local y el resto la cafetería y restaurante LAS VEGAS, los otros dos son arrendatarios, eso en el 2005.

Que conoce a doña FLOR que ella llegó en el año 2011, pues la declarante ingresó ya todos los días de lunes a viernes desde octubre del año 2009, lleva 12 años trabajando como dependiente judicial y lleva todo ese tiempo visitando el negocio de don RICARDO; que empezó a trabajar el 30 de octubre de 2009 y doña DIANA ya tenía la cafetería que era lo que funcionaba ahí, la cafetería, la fotocopidora a la entrada del establecimiento y el otro negocio.

Que las mejoras para el restaurante se hicieron en la vacancia judicial del año 2010 en diciembre y de 2011 a 2019 a doña DIANA le tocó colocar la reja por el tema de que se le estaban perdiendo las cosas, las mejoras que le tocó hacer por la visita de higiene, los arreglos del baño, las adecuaciones que se hicieron en la cocina y si no está mal se pintó el mezzanine, el arreglo de las lámparas, se volvieron a instalar las cámaras de seguridad, se dañó la pestaña de la entrada de la reja, también un daño de luz

y no recuerda más pero cree que son esos, y más a fondo no sabe si los fines de semana harían alguna modificación, ya que los fines de semana no frecuentan el restaurante.

Que la señora FLOR ocupa en el inmueble el espacio de la fotocopidora que es en la parte de la entrada y calcula que lo ocupado es de tres metros de la entrada hacia adentro y dos o dos cincuenta de ancho, no cree que sea más ya que no le cabe sino dos fotocopidoras, la vitrina la tiene afuera y hacia un costado tiene un entrepaño donde tiene las pantallas de los computadores o donde colocan los abogados las fotocopias y todo lo que sacan.

Que la última vez que estuvo en el predio fue el 16 de marzo de 2020 que entramos a pandemia.

4.3.4. De la Prueba Pericial

4.3.4.1. A folios 573 a 589 del cuaderno 2B del expediente, obra el dictamen pericial rendido en el presente asunto, en el que se indica que el predio materia de litis, cuenta con área superficiaria total de 137.4 metros cuadrados y un área de construcción de 274.8 metros cuadrados. Que el primer piso se compone de tres (3) locales identificados así:

Un área de 10.80 metros cuadrados, atendido por la señora GLORIA HELENA JIMÉNEZ, se encuentra destinado a un negocio de internet y fotocopidora, servicios de notificaciones judiciales, venta de pólizas judiciales y correo 4-72, determinado como local 1.

Se determina otro espacio como local 2 con un área de 18.48 metros cuadrados, donde funciona un negocio de fotocopidora e internet, el que es atendido por la señora EMILCE CORREDOR

Igualmente Se especifica que en el predio funciona el establecimiento de comercio – restaurante LAS VEGAS, señalado como local 3, distribuido en 244.8 metros cuadrados de construcción y 18.20 metros cuadrados de área libre de terraza, atendido por la señora DIANA LARGO, el que cuenta con varias mesas para la atención de clientes en el primer piso, cocina, dos (2) baños, mesón de cafetería un mezanine equipado con mesas para atención de clientes con acceso por la escalera ubicada a mano izquierda de la entrada principal; un segundo piso con acceso por la escalera ubicada al fondo del primer piso destinado a bodega, almacenamiento y oficinas del restaurante; un tercer piso con planta de distribución, terraza y sitio para pipeta de gas.

Predio en regular estado de conservación construido en tres niveles identificado con el número 10-13 de la calle 14 y una dirección secundaria con el número 10-17 de la misma calle 14.

De la Tacha. previo a analizar el acervo probatorio, hemos de pronunciarnos sobre la TACHA DEL TESTIMONIO propuesta por el apoderado judicial de la parte demandante principal en pertenencia con respecto del testigo JHON DEIBY SOSA, la que se sustentó en lo normado por el artículo 211 del Código General del Proceso, ante la confesión del testigo

de ser HERMANO DE CRIANZA de FLOR EMILCE CORREDOR al ser criados por la misma mamá, por lo que afecta la credibilidad del testigo y, además, conforme a lo declarado por éste que era un interesado directo en la negociación en la que acompañó a FLOR EMILCE su hermana

Establece el artículo 211 del Código General del Proceso que: *“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, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u 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 con las circunstancias de cada caso.”

La Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL, con ponencia del Magistrado Dr., AROLDO WILSON QUIRÓZ MONSALVO, en sentencia del 9 de mayo de 2018, proferida en la acción de tutela 25000-22-13-000-2018-00071-01, señaló, que no solo los hijos que comparten lazos de consanguinidad integran la familia, pues también la conforman los hijos de crianza y se les reconocen los mismos derechos patrimoniales que a los naturales.

Precisa que la familia: *“...no solo se constituye por el vínculo biológico o jurídico, sino también a partir de las relaciones de hecho o de crianza, edificadas en la solidaridad, el amor, la protección, el respeto, en fin, en cada una de las manifestaciones inequívocas del significado ontológico de familia (...).”*

Sosteniendo que: al no haber una única clase de familia, ni tampoco una forma exclusiva para constituir la, ésta no solo está compuesta por los padres, hijos, hermanos, abuelos y parientes cercanos, sino también por los hijos de crianza con quienes, a pesar de no existir lazos de consanguinidad, sí se han generado relaciones de afecto y apoyo.

En consecuencia, dado el reconocimiento jurisprudencial otorgado a las familias de crianza, se les reconocen derechos patrimoniales a quienes la integran.

Por lo tanto, concordancia la jurisprudencia señalada con lo preceptuado por el artículo 211 antes transcrito y la prueba en tal sentido allegada, decanta la procedibilidad de la causal en que se sustenta la tacha del testimonio propuesta con respecto del deponente JHON DEIBY SOSA, pues dada su relación de hermano de crianza con respecto de la interviniente *ad-excludendum*, y el hecho de que éste tiene interés directo en la negociación que originó el pedimento de las partes, sumado a que en el proceso 11001400303920170102000, se le ordenó compulsar copias con destino a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, para la investigación correspondiente por la posible comisión de los delitos de FRAUDE PROCESAL, FALSO TESTIMONIO y FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO, quien obró como DEMANDADO en tal proceso de restitución y de FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN (interventora), quien actuó allí como testigo (fl. 343 cd. 2B de la

demanda ad-excludendum), se encuentra en circunstancias que afecta su credibilidad e imparcialidad y, por ende, se ha de desestimar la veracidad de este testimonio, en tanto la jurisprudencia patria permite tal proceder, más aún, frente a las circunstancias relatadas en el trámite, adicionales como por ejemplo la sociedad afirmada por la actora en esta súplica con el mismo.

Entre otras cosas, este testigo afirmó que el predio era poseído en un 50% por la interviniente y al revisar no solo la pericia sino la diligencia de Inspección Judicial practicada al inmueble, se evidencia lo parcializado del mismo, en tanto no se requiere ser experto para determinar que el área sobre la que afirmó ser poseedora FLOR EMILCE, no corresponde ni siquiera a un diez (10) por ciento (%). Así mismo, no explica, porqué si adquirió el 50% desde tanto tiempo atrás, jamás ejerció acción alguna para superar la escasa porción del predio que ocupó en arrendamiento y no obstante se contradice al afirmar que en la misma condición GLORIA HELENA JIMÉNEZ, a la sazón su suegra, ocupa un local pequeño. Al igual, que no es claro en la razón que invoca entorno al contrato firmado por el señor CAMARGO y la señora FLOR EMILCE, en donde fungió como codeudor.

Menos creíble, es que afirme que en un principio testificaría en favor de CARRILLO para la pertenencia, "pero como no llegaron a ningún arreglo", entonces sea su contradictor, más aún, porque se duele de una comisión o cesión presuntamente no realizada, como participación en el negocio, como confesó. Tampoco es claro en relación con el contrato aportado en la diligencia, pues a pesar de reclamar comisión por cuenta del presunto negocio, respecto de la fecha en el contenida, si consideraba que tal documento no tenía como fin adelantar un juicio de la naturaleza que nos ocupa y en cambio sí, le permitía obtener una ventaja económica, se alejara del mismo, argumentando atemporalidad del mismo y no reclamara al supuesto socio eventual, lo que conduce a hacer prospera la tacha, como se dijo.

5. Análisis probatorio con respecto de la interviniente *ad-excludendum*:

De las pruebas documentales que ya fueron analizadas en precedencia como testimoniales referidas emerge una tenencia irregular, enmarcada por supuestos contrarios a la exigencia de ser quieta, pública pacífica y tranquila, por parte de FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, dado lo siguiente:

(i) hace devenir su derecho de la supuesta venta que le fuera hecha de los derechos posesorios que ejercía FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, documento, el que como vimos ha sido cuestionado en su legalidad, por la misma Notaría donde supuestamente se autenticó, entidad la que señaló la FALSEDAD de los sellos y firmas allí impuestos al no corresponder a tal estamento.

(ii) el hecho de que el supuesto vendedor FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO, no acreditó la posesión que decía vender, pues su calidad en el predio lo era a título de ARRENDATARIO, lo que se acredita con su mismo dicho que fuera expuesto en la diligencia realizada por la

INSPECCIÓN 3C DISTRITAL DE POLICÍA el día 25 de septiembre del año 2003 en cumplimiento de la comisión conferida por el JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., dentro del proceso EJECUTIVO adelantado por BANCO DE COLOMBIA en contra de BOGOTANA DE HULES LTDA (fls. 357, 358 cd. 2B), cuando afirmó: “...yo soy arrendatario del señor **GUSTAVO MONCADA...**”, diligencia en la que se SECUESTRO el inmueble.

(iii) cobran así relevancia las pruebas testimoniales vertidas por JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ ALAPE, DIANA ALEJANDRA LARGO ACARES, YENY DEI VARGAS CÁRDENAS y YINA BRIYIT HERNÁNDEZ GAITÁN, cuando afirman que FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN llegó al predio en el año 2011, en su condición de hermana de JHON DEIBY SOSA y en tal calidad empezó a atender el negocio de fotocopiado, pues JHON DEIBY ingresó al predio en el año 2004 por cesión del negocio de copias que le hiciera la señora GLORIA JIMÉNEZ – madre de crianza; posteriormente JHON DEIBY SOSA, tomó en arrendamiento en enero 5 de 2007, como sub arrendatario las cabinas y local del señor ANTONIO JOSÉ CAMARGO, local donde finalmente quedó por su cuenta su hermana FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, por lo que ésta es causahabiente del arrendatario JHON DEIBY SOSA, como consta en los documentos obrantes a folios 352 a 355 y 364 a 367 del cuaderno 2B del expediente.

Es de anotar, en cuanto al testimonio de MARLY YANETH RÍOS JIMÉNEZ, que se encuentra afectado en su credibilidad, ante el hecho de que como ella misma lo manifiesta es la compañera permanente de JHON DEIBY SOSA y, además, igual que su esposo, tenía interés en las resultas del negocio según indica, por el pago de la comisión la que aspiraba a obtener en proporción de un 50% del total de lo que adquiriera SARMIENTO CARRILLO.

Por lo tanto, es claro que CORREDOR GAITAN no es poseedora ni de parte del bien en proporción a un 50% ni en proporción menor a este, como tampoco encuentra fe de certeza que la misma hubiere adquirido tal posesión, como ella lo cuenta, pues otra cosa es la que emerge del acervo probatorio, dado que de los testimonios rendidos a los que se hizo alusión con antelación, quienes fueran citados por la parte demandada en la intervención y demandante en la pertenencia, y quienes dan la razón de ciencia de sus dichos, se desprende con claridad plena que FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, llegó al inmueble como empleada de su hermano JOHN DEIBY SOSA, quien es arrendatario de una porción del bien y por ende causahabiente de éste, confabulando con posterioridad a ello con FABIO GERARDO GARZON GIRALDO la supuesta compraventa de posesión, documento el que además de estar viciado de falsedad, como lo vimos con antelación, y que por su contenido atemperando las pretensiones y hechos de la demanda de intervención, da al traste con las pretensiones de la interviniente, pues además, se dice en el supuesto contrato que la posesión que adquiere la interviniente se remonta a más de 6 años, lo que sitúa la posesión vendida al año de 1994, pues el contrato aparece creado el 20 de noviembre del año 2000, pretendiéndose en la demanda *ad excludendum*, que la posesión que reclama la interviniente lo es a partir del año 2000, posesión inexistente, pues la condición del supuesto vendedor en el predio era de simple tenedor, esto es, como ARRENDATARIO, decantando así en ser simplemente una tenedora de mala fe.

No es creíble la posición de la demandante *ad-excludendum*, pues si compró posesión desde el año 1994, no es posible que no la reclame desde tal fecha, o por lo menos haber hecho la aclaración de él porque desechó tales años.

Además, de las declaraciones reseñadas, no se desprende que la demandante hubiere realizado mejoras ni reparaciones locativas en el predio, pues de sus dichos emerge que quien efectuó las mismas lo fue SARMIENTO CARRILLO, corroborando así lo aludido por el demandante en la pertenencia como igualmente, el que FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN, es simplemente dependiente de JHON DEIBY SOSA, quien a su vez es igualmente arrendatario de una porción del mismo local (fls. 352 a 355 y 364 a 367 del cuaderno 2B del expediente), por lo menos, eso se establece de acuerdo al material probatorio.

Por último, tampoco encuentra prosperidad la pretensión de la interviniente en razón a que ni de la inspección judicial ni del dictamen rendido por el perito se demostró la identificación plena del bien sobre el que pretende ésta apropiarse. Ello por cuanto en la pretensión del libelo de la demanda de intervención, como de los hechos en que sustenta misma, se describe un bien en mayor extensión, citando para el efecto los linderos de la mayor extensión, pero no determina con precisión y claridad cuál es la identificación del predio sobre el que pretende la usucapión correspondiente al 50% del 100% del predio, más cuando si se trata del solicitado por el demandante en pertenencia el mismo se encuentra debidamente determinado e identificado, con su folio de matrícula inmobiliaria independiente, no haciendo parte de uno en mayor extensión, pues de ser así como lo pretende y lo menciona la interviniente, ha debido vincular a los propietarios del predio en mayor extensión del que dice hace parte el pretendido en intervención *ad-excludendum*, que sería diferente del solicitado por SARMIENTO CARRILLO, pues además, en el dictamen pericial rendido, la porción ocupada por la interviniente es diferente de la descrita y pretendida en la demanda de intervención correspondiente solamente a una pequeña porción equivalente a un área superficial de 18.48 metros, lo que no es ni cercano al 50% del predio que reclama, el que cuenta con un área del lote de 137.4 metros cuadrados y de construcción de 274.8 metros cuadrados.

Aspecto este, sobre el que la jurisprudencia ha decantado en múltiples decisiones, dentro de las que podemos citar la Sentencia de segunda instancia del 29 de junio de 2018, dictada en el proceso de Pertenencia con Radicación No.: 60001-31-03-004-2013-00113-01, del Honorable Tribunal Superior de Pereira, Sala Civil-Familia, siendo Magistrada Ponente la doctora CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS, cuando señaló: “(...) Y es que la sentencia que acoja pretensiones de tal naturaleza no debe ofrecer duda en relación con el bien que se pretende en usucapión, pues es ese uno de los presupuestos de la acción, y en forma similar a lo que acontece en materia de reivindicación en la que debe acreditarse la identidad entre la cosa perseguida por el actor y la poseída por el demandado, en eventos como el que ahora ocupa la atención de la Sala, debe existir plena identidad entre el bien poseído y aquel que se reclama en usucapión....”

La que aplicada al caso en concreto y, atemperada con las pruebas señaladas, indefectiblemente conduce a la negativa de las pretensiones de la demanda de intervención *ad-excludendum*, como en efecto habrá de declararse, pues la posesión que alega, ni por asomo resulta clara, menos aún, logra individualizar el predio deprecado en el porcentaje que afirma y con lo ya reseñado se evidencia que su proceder parte de un supuesto de violencia o por lo menos de mala fe, en tanto en el decurso de la alegada posesión, se presentan probanzas cuya veracidad es puesta en tela de juicio e incluso en la esfera de lo penal.

5.1. De la Audiencia del artículo 373 del C.G. del P., e Inspección Judicial realizada el 13 de marzo de 2020.

El Despacho no puede, ni debe dejar de considerar los hechos y trámite procesal, justamente por así disponerlo nuestro estatuto procesal, y, en la presente actuación es preciso memorar que en desarrollo de la audiencia referida, compareció además de las partes (demandante e interviniente), GLORIA HELENA JIMÉNEZ ESCOBAR en compañía de su apoderada, quien interviene con el objeto de que se suspenda la audiencia hasta que se resuelva sobre la intervención *ad-excludendum* presentada por ésta el día anterior a la celebración de la audiencia.

Tal demanda, en la misma audiencia le fue rechazada, por cuanto además de no cumplir con los requisitos de forma, la misma no demostró un mejor derecho, pues como se dijo, no tiene la calidad de poseedora, además, luego del análisis realizado en la misma, se concluyó por el suscrito, que: *(i)* la demanda de intervención, ya había sido rechazada; *(ii)* la demanda de intervención no se presentó en contra de todas las partes; *(iii)* que la condición de la interviniente no era la de poseedora, sino tenedora, *(iv)* la confesión de la misma interviniente, en el sentido de que había sido desplazada del predio, es decir que no ostenta la posesión que supuestamente reclama, según el hecho 18 de su misma demanda y, *(v)* por cuanto la apoderada que la presentó no tenía el poder para demandar, conforme se expresó en la audiencia.

Decisión anterior la que fue debidamente notificada a las partes, quedando en firme el pronunciamiento y por ello, finalmente, la misma apoderada de esta interviniente, decide retirar la demanda, lo que le fue autorizado por el Despacho, sin desglose alguno.

Vale la anterior referencia, con respecto al hecho que, en el desarrollo de la audiencia, comparecen al momento de la Inspección Judicial Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz, quienes afirman encontrarse en parte del predio, en el primer piso, como arrendatarios, sin indicar de que persona, luego de lo cual, aparece una tercera persona - desconocida-, quien no se identifica y a viva voz, se dirige a Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz y les insinúa que ellos estaban en calidad de arrendatarios y que Gloria Helena Jiménez era la dueña de todo y que era la arrendadora, para luego, abandonar el lugar.

De tal acontecer, se le indaga a Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz, sobre el tiempo que llevan en el predio y la

calidad, y al efecto manifiestan que quien tomó en arrendamiento fue el esposo de María del Carmen Rivera Díaz, que quien le arrendó fue Gloria Helena Jiménez y que su esposo tomó en arriendo desde hace nueve años y ella desde hace siete años, afectándose el principio de veracidad de la prueba bajo los parámetros del artículo 167 del C.G. del P., pues la argumentación no está exenta de malicia.

Fluye de lo anterior, algunas inconsistencias representadas en:

- (i) Gloria Helena Jiménez, quien había sido retirada de la contienda que en su oportunidad formuló, no demostró la calidad del segmento del predio, como tampoco acreditó tener mejor derecho que el demandante principal o incluso de la interviniente, razón por la que le fue rechazada la intervención ad-excludendum, pues era tenedora y, al parecer, había sido desplazada del bien.
- (ii) como los señores Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz, manifiestan devenir su estadía en parte del predio materia de usucapión del supuesto contrato de arrendamiento, que dicen les efectuó Gloria Helena Jiménez, del que no demostraron su existencia, son en consecuencia, causahabientes de ésta y, por lo tanto, de su intervención no emerge condición alguna ni a favor ni en contra de los involucrados en la litis, ni tiene la fuerza suficiente para enervar las pretensiones del demandante en usucapión, pues ello en manera alguna demostraría un mejor derecho de Gloria Helena Jiménez, pues tampoco se desvirtúa que aquella es simplemente tenedora, como se estableció al inicio de la audiencia.
- (iii) es inconsecuente e irregular, el hecho de que, como lo señalan Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz, que su esposo es el arrendatario de esa parte del predio desde hace 9 años y que ella es arrendataria desde hace 7 años de la misma parte que dicen ocupar como arrendatarios, no siendo congruente, que subsistan DOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO sobre el mismo bien al mismo tiempo.

En conclusión, pese a que Cesar Steven Rivera Díaz y María del Carmen Rivera Díaz, no deprecian de la administración de justicia ningún pronunciamiento, corren la misma suerte de la supuesta interviniente GLORIA HELENA JIMÉNEZ ESCOBAR, por lo dicho anteriormente, siendo irregular su estadía en el predio, pues no son tenedores, poseedores ni demostraron la calidad en que se encontraron en el bien, salvo por GLORIA HELENA JIMÉNEZ ESCOBAR, quien es sub-arrendataria del bien determinado como local 1 en él dictamen pericial y que al parecer cancelaba arrendamiento a FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO.

6. De la Demanda Principal, instaurada por Luis Ricardo Sarmiento Carrillo.

6.1. Pidió la parte actora en el escrito de demanda, que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1211629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Centro de Bogotá D.C., ubicado en la Calle 14 No. 10-13 (dirección Catastral), y se inscriba la sentencia respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad.

Como sustento fáctico de sus súplicas alegó los hechos compendiados en el aparte primero de esta providencia, a los que nos remitimos.

- Las normas sobre posesión establecen principios armónicos, toda vez que, v.gr., el artículo 786 del Código Civil señala que *“el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio”* y el canon 787 ibidem dispone que *“se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella, con ánimo de hacerla suya (...)”*.

- No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella.

Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad, aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre.

Son presupuestos axiológicos de la acción intentada, (i) la cualidad que distingue al bien de otros de su tipo, (ii) su condición de prescriptible y (iii) que el poseedor lo haya detentado en forma pacífica, pública e ininterrumpida por el término de la prescripción esgrimida.

6.2. Ciertamente, de las pruebas recaudadas, en particular de la inspección judicial practicada el 13 de marzo del 2020, dictamen pericial presentado y testimonios reseñados con antelación, se infiere la plena identificación del bien objeto de las súplicas elevadas en la demanda, así como su individualidad, de manera que puede afirmarse que se trata de cosa singular.

6.3. El bien determinado tiene el carácter de prescriptible, lo que se desprende de las informaciones suministradas por las entidades a que se contrae el inciso 2° del numeral 6° del artículo 375 del C.G. del P.

6.4. Al respecto, los testimonios ya referenciados, declararon, en resumen, que han visto al señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, desde el año 2003, explotar comercialmente el inmueble de la Calle 14 No. 10-13/17 con una cafetería y posterior restaurante, arrendando parte del bien para fotocopias y cabinas telefónicas, ejerciendo actos de señorío y dueño en calidad de propietario; quienes están convencidos que él era el propietario; y al ser indagados sobre los actos de señorío realizados por el mencionado poseedor que hubieren podido apreciar, respondieron que se dieron cuenta de las mejoras que le estaba haciendo al local, en las paredes, resanes, pinturas, construcción de un sobre piso, fue remodelado por el señor SARMIENTO CARRILLO, que le ha estado haciendo mantenimiento normal de pintura, ventanas, el mantenimiento exterior, y que han visto entrar los maestros de obra.

- A su turno, el contratista maestro de obra **JOSE VICENTE SÁNCHEZ ALAPE**, da cuenta de las reparaciones, obras, mantenimiento y demás efectuado en el inmueble objeto de la acción, por cuenta del señor LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, quien lo contrató, siendo éste quien pago tanto el valor de la obra como los materiales empleados, trabajos que ha realizado desde el año 2003, para lo cual existen contratos que firmó con el mencionado, los que fueron aportados a los autos. En respuesta a la pregunta relativa a si FLOR EMILCE CORREDOR GAITAN ha efectuado mejoras al predio, informó que durante el tiempo que ha estado realizado obras para el señor SARMIENTO, nunca la ha visto contratar a ninguna persona o realizar obras por cuenta de ella misma, además, sabe que ella es empleada del arrendatario un señor SOSA y por eso tampoco puede hacer mejoras sin autorización del dueño señor Sarmiento, quien hace las obras en todo el local, lo es el señor LUIS SARMIENTO, pues el inmueble cuando empezó a hacer reparaciones estaba en estado de deterioro y mala presentación. Señaló que la ocupación del inmueble por parte del señor Sarmiento ha sido permanente, pacífica y pública del conocimiento de todos los vecinos y que no sabe cómo entró al inmueble, solo sabe que es el dueño porque es quien dispone del predio, solo hasta este momento cuando rinde la declaración, afirma se enteró de que no era propietario, pues suponía que él lo era por el tiempo que llevaba arreglando el local y explotándolo económicamente, siendo lo que le consta.

- **La inspección judicial** practicada al inmueble materia del proceso, que se realizó el 13 de marzo de 2020, fue atendida directamente por el demandante en la pertenencia, quien en el curso de la misma como en el interrogatorio por este absuelto, lo que es corroborado por los diversos testimonios, relató como ingresó al inmueble, el que le fue entregado por quien era el representante legal de la sociedad BOGOTANA DE HULES LTDA señor GUSTAVO MONCADA BUENO, pago de arreglos adecuación del mismo para el restaurante, el arrendar una parte de éste y que durante todo el tiempo transcurrido no se ha presentado ninguna situación de perturbación, salvo por el hecho que los arrendatarios no han querido entregar, intentando apropiarse de parte del bien a través de terceras personas, por lo cual se le ordenó una investigación por el Juez Civil Municipal, la que cursa actualmente en la Fiscalía General de la Nación por los delitos de Falsedad, Estafa y Fraude. Detalló, asimismo, las mejoras y las labores de mantenimiento que ha realizado en el bien raíz.

- **El perito**, como ya se acotó, identificó el inmueble por su nomenclatura urbana y linderos, describiéndolo internamente relacionando sus dependencias, área superficiaria y de construcción.

Se sigue de lo expuesto, que apreciadas las pruebas individualmente y en conjunto, como lo manda el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, no sin antes hacer abstracción a la jurisprudencia patria en torno a la apreciación de los testimonios cuando de dos bloques contradictorios se trata *«(...) cuando se enfrentan dos grupos de testigos, el juzgador puede inclinarse por adoptar la versión prestada por un sector de ellos, sin que por ello caiga en error colosal, único que autorizaría el quiebre de la sentencia, pues "...en presencia de varios testimonios contradictorios o divergentes que permitan conclusiones opuestas o disímiles, corresponde a él dentro de su restringida libertad y soberanía probatoria y en ejercicio de las*

*facultades propias de las reglas de la sana crítica establecer su mayor o menor credibilidad, pudiendo escoger a un grupo como fundamento de la decisión desechando otro' (G.J. tomo CCIV, No. 2443, 1990, segundo semestre, pág. 20), (...)*⁵, es forzoso colegir que el demandante LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO posee el inmueble en cuestión, sin interrupción alguna porque empezó a adecuarlo y desde entonces lo ha mejorado y mantenido, actividades comerciales, aunado a las documentales allegadas que dan cuenta de la adquisición de algunos materiales y del pago de servicios públicos, de forma tal que, los declarantes, estaban convencidos de que el actor era el legítimo propietario del inmueble.

6.5. Ahora bien, en lo que hace a la comprobada posesión material del inmueble nada sugiere que haya operado su interrupción natural, pues como se dejó analizado la circunstancia de los arrendatarios de que dan cuenta los hechos de la contestación a la demanda de intervención ad-excludendum, no están llamadas a producir ese efecto, ni desvirtuaron la referida posesión, toda vez que, adicionalmente a las consideraciones jurídicas arriba consignadas, como consta en el expediente, tal conducta desplegada por los arrendatarios y la interviniente ad-excludendum, generaron las investigaciones penales en contra de éstos, las que son ajenas a la presente actuación, pues el hecho de la existencia de una supuesta compraventa de posesión entre terceras personas ajenas al demandante en pertenencia, es un negocio jurídico sobre cuya efectiva realización no hay constancia en el expediente, pues a contrario además de que origina una investigación penal, se demostró que la supuesta interviniente es causahabiente del arrendatario JHON DEIBY SOSA y que GLORIA HELENA JIMÉNEZ, quien detenta el local determinado dentro del inmueble materia de usucapión como número uno (1) lo ocupa a título de ARRENDATARIA, mientras que, por el contrario, sí existe evidencia de la detentación que con ánimo de señor continuó ejerciendo LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO sobre el mencionado bien raíz, como se puede advertir de su presencia en el mismo el día de la inspección judicial arriba referenciada.

6.6. No obstante lo anterior, esto es que probó el actor SARMIENTO CARRILLO actos de señor y dueño, para el Despacho no es clara la razón por la cual en el contrato traído a juicio por el testigo JHON DEIBY SOSA fechado el 4 de octubre de 2005 él mismo reconoce posesión de un tercero FABIO GERARDO GARZÓN GIRALDO quien, además, ostentó tenencia hasta el 2009 como lo constata en la absolución del interrogatorio vertido por el actor SARMIENTO CARRILLO. En este punto, es preciso memorar, que a pesar de la existencia de dos grupos de testigos, enfrentados en su versión, unos a favor de la interviniente y otros a favor del demandante principal, todos admiten posesión actual en cabeza de éste último, aunque en diferente proporción sobre el inmueble, sin embargo, claro ha quedado desde cuando ejerce la posesión que alega.

Nótese que precisamente es el demandante, lo que fue corroborado por la deponente DIANA ALEJANDRA LARGO ACARES, quien admite y confiesa con el contrato referido, posesión parcial del bien, correspondiente al local donde funciona la cafetería – restaurante en cabeza de un tercero, la que terminó de pagar en el año 2009, por lo que es su propia

⁵CSC SC Sent. Jun. 26 de 2008, radicación 00055-01.

versión la que conduce a la negativa de las pretensiones de la acción, pues si reconoce posesión de un tercero desde el 2005 así sea de forma parcial, no se alcanza a completar el término decenario exigido para la usucapión por vía extraordinaria, para la fecha de la presentación de acción de pertenencia. Razón suficiente para negar su pretensión prescriptiva única y exclusivamente por falta de este primer aspecto axiológico.

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

III - RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda de intervención *ad-excludendum* presentada por FLOR EMILCE CORREDOR GAITÁN, quien no demostró ni igual ni mejor derecho que el reclamado por el usucapiente y a contrario se determinó su mera tenencia precaria, acorde con lo analizado en precedencia.

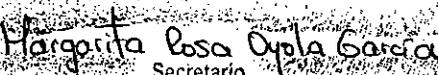
SEGUNDO. NEGAR las pretensiones de la demanda pertenencia instaurada por LUIS RICARDO SARMIENTO CARRILLO, conforme a lo expuesto en precedencia.

TERCERO. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares adoptadas en la presente actuación. Oficiese.

CUARTO. Sin costas en la instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


HERMAN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>99</u> fijado	
Hoy <u>07</u> SEP 2021	a la hora de las 8:00 A.M.
 Secretario	