



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**Ref.: Ordinario - reivindicatorio de dominio de MARIA TERESA MORENO ESPINAL contra de NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS. Radicado No. 2013-00475**

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir sentencia de primera instancia.

**I.- ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones:**

La señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL a través de apoderado judicial presentó demanda reivindicatoria en contra de NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS, para que previos los trámites del proceso ordinario de mayor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que pertenece de dominio pleno y absoluto a la demandante el inmueble ubicado en la Calle 65 No. 96-23 identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-832432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y, en virtud de la declaración precedente, se ordene a la demandada a restituir, el primer y segundo piso del inmueble antes relacionado, alinderado, de la siguiente manera:

**Primer piso:** Norte: en una extensión de 10.10 metros con la diagonal 65; SUR: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 2 de la misma manzana; ORIENTE: En extensión de 9.13 metros, con lote A de la subdivisión; OCCIDENTE: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 4; NADIR: Con placa de cimentación; y, CENIT: Placa entre piso en medio, que lo separa del segundo piso.

**Segundo piso:** Norte: en una extensión de 10.10 metros con la diagonal 65; SUR: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 2 de la misma manzana; ORIENTE: En extensión de 9.13 metros, con lote A de la subdivisión; OCCIDENTE: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 4; NADIR: Placa de entre piso en medio, con el primer piso de esta misma casa; CENIT: Placa de entre piso que lo separa del tercer piso.

2. Que una vez ejecutoriada la sentencia la demandante cancele el valor de los frutos naturales y civiles no solo los percibidos sino aquellos que con mediana inteligencia y cuidado hubiera accedido la demandante.

3. Al ser la demandada poseedora de mala fe, la demandante no está obligada a indemnizar las expensas necesarias a las que refiere el artículo 965 del Código Civil Colombiano.

4. La restitución del predio debe comprender además las cosas que forman parte del bien o se reputen como inmuebles conforme a la conexión con el mismo. Finalmente, solicita se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble y la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria.

5. Que se condene en costas a la parte demandada.

#### **B. Los hechos:**

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1. Por medio de Escritura Pública No. 3168 del 20 de junio del año 1994, protocolizada en la Notaría 42 de Circulo de Bogotá, la demandante adquirió en común y proindiviso con el señor RICHARD SERRATO RODRIGUEZ el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-8324323, ubicado en la Calle 65 No. 96-23.

2. Mediante Escritura Pública No. 4103 del 23 de agosto del año 2002 protocolizada en la Notaría 1ª del Círculo de Medellín la demandante adquirió los derechos de cuota equivalente al 50% por compra realizada al señor RICHARD SERRATO RODRIGUEZ.

3. En virtud a la liquidación de la sociedad conyugal con el señor RICHARD SERRATO RODRIGUEZ mediante Escritura Publica No. 5675 del 4 de noviembre de 2008, de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, renunció a gananciales que le correspondían con la liquidación de la sociedad conyugal.

4. No ha enajenado ni prometido en venta el inmueble objeto de demanda y por tanto se encuentra vigente el registro de su título.

5. La demandante vive con sus dos hijas, una de ellas menor de edad en el tercer piso del bien objeto de reivindicación y arrienda el primer y segundo piso a fin de poder obtener ingresos adicionales, para el sustento propio y de sus hijas.

6. Refiere que la demandante, arrendó el inmueble del primero piso inicialmente al señor JOSÉ ANTONIO TORRES ULLOA, quien instaló allí una tienda hasta comienzos del año 2002, fecha en la cual acordó con la arrendadora restituir el inmueble y le presentó a la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS quién junto con su esposo, señor JOSÉ ALVARO DUARTE, estaban interesados en instalar su propio negocio.

7. El 1º de mayo del 2002 la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL celebró contrato de arrendamiento escrito (documento que se extravió) con la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS, inicialmente del primer piso por un canon mensual de \$ 300.000, donde inició su negocio, registrado posteriormente ante Cámara de Comercio con el nombre "Cigarrería la Pirinola".

8. El 1º de agosto del año 2002 la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS solicitó a la demandante que le arrendara adicionalmente el segundo piso del inmueble ubicado en la calle 65 No. 96- 23 para vivienda, motivo por el cual se acordó un canon adicional por valor de \$ 200.000.

9. El canon de arriendo se mantuvo sin modificación hasta el 1º de enero de 2009, a partir de esa fecha arrendadora y arrendataria acordaron un incremento de \$ 50.000, de modo que para el 1º de enero de 2010 el canon correspondía a \$ 550.000, para el 1º de enero de 2011, ascendió a \$560.000 y a partir de dicha fecha se fijó en la suma de \$ 570.000.

10. Por acuerdo con la demandada, el valor del canon era cancelado en una porción en especie, con la entrega de víveres de los que tenía a disposición en el local comercial, servicios públicos y arreglos locativos autorizados y la otra parte en dinero efectivo.

11. Que a raíz de las continuas discrepancias presentadas a partir de abril de 2010, atendiendo a que la arrendataria expendía licor en el local arrendado y ello generaba molestias a la arrendadora, junto con la interés de la arrendataria por hacer adecuaciones sin mediar la autorización de la demandante, sumado a la mora en el pago de los cánones, la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS se comprometió a restituir el bien tan pronto obtuviera su propia vivienda, sin embargo, la demandada no honró el acuerdo.

12. En virtud a la negativa de restituir el inmueble por parte de la demandada, fue convocada a conciliación entre los meses de agosto y septiembre de 2010, a fin de acordar la entrega del inmueble, empero, la convocada no asistió.

13. Precisa que pese a que a la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS finalmente se le otorgó el subsidio de vivienda y adquirió el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1605840 ubicado en el Conjunto Residencial Ciudad Tintal de Fontibón, persistió en la detentación del inmueble dado en arriendo.

14. Que en vista de la renuencia a entregar el bien inmueble y ante el extravío del contrato de arrendamiento, se solicitó extrajudicialmente interrogatorio de parte a la demandada con el objeto de pre-constituir la prueba y poder tramitar el proceso de restitución.

15. Manifiesta que en el interrogatorio de parte, pese a las advertencias de Ley realizadas a la absolvente, la demandada manifestó que ingresó al inmueble

porque el señor RICHARD esposo de la demandante le había indicado: “ esta es su casa cuídela y trabaje y saque esos niños adelante”, de modo que se considera la propietaria del primer y segundo piso, que no canceló arriendo y por el contrario, le aportaba dinero a la demandante para el pago de impuesto predial.

16. Alude que la demandada durante todo el tiempo que estuvo en el inmueble objeto de reivindicación jamás exteriorizó animo de señora y dueña hasta la fecha del interrogatorio de parte, de modo que canceló los cánones de arriendo hasta el 15 de febrero de 2013.

17. Expone que la demandante se encuentra privada de la posesión material del primer y segundo piso, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS, persona que recibió el inmueble a título de mera tenencia e intervino el mismo, reputándose la calidad de dueña sin serlo en interrogatorio de parte absuelto ante el Juzgado 19 Civil Municipal el 6 de mayo de 2013 dentro del proceso 2012-00806.

18. Concluye que la demandada es poseedora de mala fe y está en incapacidad legal de adquirir por prescripción el predio.

### **DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

#### **Pretensiones**

Que se declare por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS es propietaria y poseedora parcial, es decir, del primer y segundo piso ubicado en la Calle 65 No. 96-23 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-832432.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se ordene la cancelación del registro de propiedad en el folio de folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-832432.

#### **Hechos**

Se sustenta en:

1. Que la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS se encuentra habitando el inmueble trabado en *litis*, en calidad de poseedora desde mediados del año 2002 y desde dicha fecha ha ejercido actos de señora y dueña.

2. Que ejecutó actos de señorío, como el pago de impuesto predial en las proporciones que le corresponden, de modo que, para las fechas de pago ha entregado un porcentaje a la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL.

3. Que ha realizado requerimiento a la empresa de servicio público de Gas CONDENA y así mismo ha celebrado contrato de arrendamiento sobre el primer y segundo piso.

4. Que ha realizado mejoras sobre el predio, todas asumidas por ella, entre las cuales se resalta: pañetes, pisos, enchapes de baños y cocina, puertas, rejas y demás mejoras.

5. Que desde el año 2002 es reconocida por los sus vecinos CAMPO ALBERTO GÓMEZ, RICARDO SIERRA NOVOA y GUSTAVO CHAMORRO como poseedora.

6. Finalmente, que, ha ejercido su posesión libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, atribuyéndose la calidad de propietaria por más de 10 años y solicita que se le declare la correspondiente propiedad.

#### **Trámite.**

1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendado el 9 de septiembre de 2013, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, admitió la demanda ordinaria reivindicatoria, ordenando la notificación personal de la demanda (fl.60)

2. La demandada, NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS se notificó por aviso y dentro de la oportunidad procesal contestó a la demanda, proponiendo como excepción previa, la falta de competencia; y, de mérito: ***i) falta de acción y carencia de derecho en la actora, ii) prescripción ordinaria de dominio del bien de más de (10) diez años conforme al artículo 2529 del Código Civil, sobre el primer y segundo piso del bien ubicado en la Calle 65 No. 96-23 de Bogotá, iii) inexistencia del presunto contrato de arrendamiento, iv) temeridad y mala fe y v) genérica.***

3. De igual manera, presentó la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS demanda de reconvencción, la cual se admitió mediante proveído de fecha 9 de abril de 2014 en donde ordenó la notificación por estado de la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL.

4. Dentro de la oportunidad otorgada, la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL contestó a la demanda en reconvencción y propuso como excepciones, las que intituló: ***a) temeridad y mala fe, b) interrupción de cualquier término de prescripción, c) bien sujeto a patrimonio de familia inembargable.***

5. Surtido en debida forma el emplazamiento de las personas indeterminadas, mediante auto de data 4 de agosto de 2016 se nombró Curador Ad-Litem, tomando posesión para dicho efecto la señora CAROLINA GARCÍA GÓMEZ, quien solicitó el reconocimiento de cualquier excepción que se encontrara probada en el plenario.

6. Decretadas y practicadas las pruebas tanto de la demanda principal como la de reconvencción, se procede a adoptar la decisión que en derecho corresponde previas las siguientes,

## I.I. CONSIDERACIONES:

### 2.1. Presupuestos procesales:

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. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

### 2.2. Problemas jurídicos para resolver:

De cara a la pretensión, así como del escrito de excepciones, los problemas jurídicos a resolver consisten:

Determinar si se reúnen los requisitos de la acción reivindicatoria que a saber son: (i) *Dominio en cabeza de la demandante*, (ii) *Que los demandados ostenten la calidad de poseedores*, (iii) *Que exista singularidad del bien objeto de la reivindicación, es decir, se encuentre identificado y coincida con el descrito en la demanda.*

Determinar si concurren los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, a fin de declarar avante las pretensiones de la demandante en reconvencción.

### 2.3. De la acción reivindicatoria.

Se pasa entonces al examen de la acción reivindicatoria, la que recuérdese es por definición ***“la que tiene el propietario de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”***, y por ende, tiene por objetivo destruir la presunción que otorga el artículo 762 de la misma codificación.

Es condición ***sine qua non*** para el buen suceso de la acción de dominio, el cumplimiento de los elementos axiológicos, los que con apoyo en los artículos 946, 947, 950 y 952 *ibídem*, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como los siguientes:

- (i) **Que el demandante sea propietario del bien que quiere reivindicar;**
- (ii) **Que el demandado sea poseedor del mismo,**
- (iii) **Que exista plena identidad entre el bien ostentado por el demandante como titular de dominio y el poseído por el demandado, y**
- (iv) **Que el bien a reivindicar sea una cosa singular o una cuota de cosa singular.**

En lo atinente al primer requisito, debe precisarse que al tenor del artículo 58 de la Constitución Política: “**Se garantiza la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles**”, esto es aquellas situaciones individuales y subjetivas que se han generado y definido bajo el imperio de una ley, y por ende han creado en favor de sus titulares un derecho cierto que debe ser respetado.

En virtud de tal disposición, los títulos de propiedad que reciben amparo constitucional son los obtenidos conforme a la ley civil, e incumbe al juzgador establecer el origen de los títulos llevados al litigio, para así evitar que su decisión desconozca la garantía jurídica de la propiedad, midiendo los alcances del artículo 946 del Código Civil.

En el marco de la pretensión reivindicatoria se enfrentan el derecho real y la posesión, procurando el titular del primero recuperar el ejercicio de la segunda, para lograr por esa vía la comunión entre los hechos y el ejercicio del derecho que ostenta. La acción de dominio responde a la naturaleza propia del derecho de propiedad que otorga a su titular el poder jurídico de usar, gozar y disponer de un bien “**sín respecto a determinada persona**”, razón por la cual gravita en quien ejerce esta acción la carga de demostrar que es el dueño del bien que persigue en reivindicación, para así aniquilar la presunción *iuris tantum* que protege al poseedor (art. 762 C.C.); gestión que debe desplegar adosando prueba idónea y eficaz, que cuando se trata de bienes inmuebles sólo se cumple, mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella, como lo reclaman los arts. 745, 749 y 756 del C. C., y 253, 256 y 265 del C. de P.C.<sup>1</sup>; pues como lo ha indicado al unísono la jurisprudencia y doctrina patria: “...**para el éxito de la acción reivindicatoria, al reivindicador no le basta la aportación de títulos; es menester además que con ellos infirme o desvirtúe la presunción de dominio conforme al artículo 762 del Código Civil ampara al poseedor demandados, lo que logra presentando una titulación anterior a dicha posesión,**”<sup>2</sup>

Sentado lo anterior, retomando los elementos de la acción reivindicatoria, analizando el primero de ellos, que refiere la calidad de propietario inscrito del demandante, se encuentra que la actora a fin de satisfacer este requisito allegó copia de la Escritura Pública No. 5675 del **4 de noviembre de 2008**, mediante la cual se realizó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal y se adjudicó el 100% del inmueble ubicado en la calle 65 No. 63-23 a la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL, actuación inscrita en el anotación 8 del Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-832432; demostrándose así el derecho de propiedad en cabeza de la demandante sobre la totalidad del bien inmueble que pretende reivindicar, quien tiene como fuente un título justo, legítimo, y eficaz.

Ahora, en lo que atañe al segundo de los requisitos, esto es, **que el demandado sea poseedor del inmueble**, al margen de la contestación hecha por

<sup>1</sup>; 28 de agosto de 1987, MP Rafael Romero Sierra; 30 de noviembre de 2005, MP. Pedro Octavio Munar Cadena; 21 de junio de 2007, MP. César Julio Valencia Copete.

<sup>2</sup> Casación Civil 25 de mayo de 1983

la demandada, quien refiere ostentar la posesión material del predio y en virtud de ella reclama haber adquirido los pisos primero y segundo por prescripción adquisitiva de dominio y las consecuencias probatorias que tal declaración le ha otorgado la jurisprudencia en función de los presupuestos de la reivindicación, se habrá de analizar dicha calidad teniendo en cuenta el recaudo probatorio vertido en el plenario.

Recordemos que la jurisprudencia de la Corte ha sido constante en sostener que cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito, no obstante, esto no constituye plena certeza de dicha calidad, pues existen eventos como el presente, en donde la confesión decae en su poder de convicción ante el resultado de las pruebas practicadas en desarrollo del litigio.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que en el libelo de demanda primigenia, en los hechos octavo al décimo sexto, se hace referencia a que la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS ingresó a los pisos primero y segundo del bien inmueble objeto de reivindicación en calidad de arrendataria, dado que, en su decir, dicho contrato de arrendamiento se celebró el 1º de mayo de 2002 respecto al primer piso por valor de \$ 300.000 y posteriormente, el 1º de agosto de 2002 respecto del segundo piso, pactando un cobro adicional del \$ 200.000 para un total de \$ 500.000, canon que se fue incrementando hasta el año 2013 fijado en una suma de \$ 570.000, rubros que canceló la demandada hasta el 15 de febrero del año 2013.

Así mismo, se allegó junto con el escrito de la demanda reivindicatoria solicitud de prueba anticipada- interrogatorio de parte- adelantado por el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, audiencia celebrada el 6 de mayo de 2013, prueba que solicitó la demandante contra la señora NELLY CONSUELO BARBOSA VANEGAS mediante la cual pretendía determinar la existencia de una relación contractual de arrendamiento, en donde ésta refiriere que es la dueña del primer y segundo piso, donde habita hace más de diez años con su familia, que allí vive y trabaja en una cigarrería de su propiedad desde mediados del año 2002, sin reconocer pago de arriendo alguno.

De igual forma, en la declaración de parte de la señora MARÍA TERESA MORENO DE ESPINAL, refirió: *“aclaro que el señor JOSE ALVARO DUARTE me pidió el favor de colocar a la señora NELLY CONSUELO BARBOSA “que hasta el momento yo no conocía” y por referencia suya me dijo que era su esposa, que la colocara como arrendataria y el cómo codeudor, ya que era pensionado de CONDENSA y de las fuerzas militares y así yo tendría mayor respaldo. Acepté su proposición y decidimos realizar el contrato de arrendamiento y autenticarlo en la Notaría de Fontibón, allí me presentó a la señora NELLY CONSUELO BARBOSA y firmamos el contrato”*

Ahora, pese a la calidad de poseedora que se atribuye la demandada y el total desconocimiento de su parte frente al contrato de arrendamiento, en

interrogatorio de parte, a la pregunta formulada sobre si canceló cánones de arriendo por el piso primero y segundo de la casa ubicada en la Calle 65 No. 96-23 refirió: "No, nunca cancelé nada, realmente no me acuerdo si hubo contrato, pero creo que no"

De igual manera refirió la demandada en su interrogatorio a la pregunta 11: "allá en el Fondo dentro de los requisitos de uno de ellos era no tener vivienda propia, pues yo no la tenía, me pedían una carta de una persona como arrendataria, yo le comenté a RICHARD, él me dijo mija haga la carta para que MARIA TERESA se la firme y se la lleve así lo hice. En ese entonces yo no tenía un documento para demostrar que era poseedora de ese inmueble porque hasta ahora estamos en esta demanda";

De lo anterior, fácil resulta concluir que, de acuerdo con lo indicado por la demandante, la calidad en la ingresó la señora NELLY CONSUELO BARBOSA al primer y segundo piso, no fue la de poseedora, sino de tenedora del bien inmueble o al menos así lo relató en el discurrir del presente proceso.

Aunado a la anterior, de las pruebas recaudadas no se vislumbra en principio la calidad de poseedora que se arroga la demandada, pues esto se reafirma con las mismas manifestaciones hechas por la señora NELLY CONSUELO BARBOSA en el curso de la inspección judicial, oportunidad en la cual refirió: " Yo entre porque don RICHARD SERRATO me dejó entrar, él es el esposo de doña MARIA TERESA, esto fue a mediados del años 2002, él me dijo porque yo tenía una amistad con él y me dijo que trabajara y que dispusiera del local para que sacara los niños adelante."

En similar sentido, en interrogatorio absuelto al interior del presente proceso, cuando se cuestionó sobre la forma como ingresó al inmueble de marras, precisa la demandada: "conocí a RICHARD SERRATO, en una cafetería de Fontibón, donde yo trabajaba, luego de tener una relación sentimental con él, me comentó que estaba vendiendo el negocio de su casa, entonces el señor con el que yo convivía JOSE ALVARO DUARTE, tenía una plata y lo compró. RICHARD para tenerme más cerca de él me dijo mija trabaje y saque esos niños adelante, eso es suyo. Luego me entregó el apartamento para que yo viviera ahí mismo y no tuviera que salir a media noche con los niños".

Mas aún, pese a que la demandante alude que ingresó en posesión del primer y segundo piso desde el año 2002, lo cierto es que, colocó en evidencia en el curso del interrogatorio de parte extraprocesal que reconocía dominio ajeno, en cabeza del señor Richard, al señalar que: "yo le cambié la fachada, le coloqué rejas con el consentimiento de Richard, el esposo de doña María Teresa, él me dijo que está es su casa cuídela y trabaje y saque esos niños adelante...."

En efecto, véase como el ingreso de la demandada al inmueble se sujetó a ciertas condiciones por parte del propietario, como lo es el pago de las facturas de servicios públicos de los tres pisos que componen el inmueble, ya que es su decir, "ese fue el compromiso con RICHARD (fl.226 C.1)".

De esta manera, en cuanto a las pruebas con las cuales la demandada pretende acreditar la calidad de poseedora del bien inmueble, tales como, el pago proporcional de impuesto predial, el cual señala cancelaba a la demandante, el pago de servicios públicos y los arreglos locativos efectuados al primer y segundo piso, vale la pena traer a colación lo precisado al respecto por parte de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 24 de marzo de 2004. Exp: 7292, donde al efecto reza:

*...tampoco se puede afirmar rotundamente que el pago de tributos, la conservación del predio y la instalación de servicios públicos, son actos que, en sí mismos considerados, necesariamente traducen posesión material o, mejor aún, propósito de interversión del título de tenedor, por el de poseedor. Al fin y al cabo, en ambos casos también se reclama en quien ejecuta tal suerte de actos, que los materialice con ánimo de señor y dueño, es decir, sin reconocer dominio ajeno, pues son actos equívocos, en particular cuando quien se beneficia del goce del inmueble y nada entrega a cambio, caso en que puede **entenderse que la atención de esas obligaciones, es la reciprocidad por el uso gratuito de la cosa.**<sup>3</sup> (providencia citada por el Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Marco Antonio Álvarez, Exp. 027201100707 01 de fecha 16 de junio de 2015) (resaltado fuera de texto)*

Es que realmente, conforme a las probanzas relacionadas hasta el momento no hay certeza de la detentación material de la demandada con ánimo de señora y dueña, porque si ingresó al predio bien pudo hacerlo en calidad de tenedora, según el dicho la señora MARIA TERESA MORENO ESPINAL o comodataria, conforme lo precisa la demandada, a propósito de actos de mera tolerancia del propietario, es decir, entró sin oposición, violencia o clandestinidad, pues por la ubicación del primer y segundo piso, resulta imposible que la demandante no advirtiera los actos de señorío que ubica la señora NELLY CONSUELO BARBOSA desde mediados del 2002.

Colijase de lo anterior, que si bien no existe claridad sobre la existencia de los contratos de arrendamiento, también lo es, que con el recaudo probatorio hasta aquí analizado se evidencia que la demandada NELLY CONSUELO BARBOSA ingresó al predio, piso primero y segundo- con el beneplácito del señor RICHARD SERRATO RODRIGUEZ, esposo para dicha fecha de la aquí demandante en calidad de comodataria, de modo que, su permanencia en el inmueble obedece a la mera concesión del dueño y, por ende, reviste acto de simple tolerancia de quien para dicho entonces ostentaba el derecho de dominio sobre el bien.

Sobre el particular, precisó el Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 2 de febrero de 2016, con ponencia de la Dra. JULIA MARIA BOTERO LARRARTE, al interior del radicado No. **110013103-035-2004-00379-02**

Más porque se sabe que en la posesión<sup>4</sup>, "*...no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los*

<sup>3</sup> C.S.J., Sentencia de 24 de marzo de 2004. Exp: 7292.

<sup>4</sup> "*...el animus y el corpus, éste relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquél, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.*" Cfr. C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sent.. 20-09 2000, Exp. Ref. 6120.

copropietarios, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía....”

En igual sentido, se refirió la Corte Suprema de Justicia Sentencia del. 18 de Diciembre de 2014, . Exp. Ref. 47001-31-03-004-2004-00070-01.:

*“En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándosele a quien en principio autorizó la tenencia”<sup>5</sup>.*

Sin perjuicio de lo anterior, si bien es cierto se *itera* no concluye en principio el Despacho en la posesión ejercida por la demandada sobre los pisos primero y segundo del predio objeto de reivindicación, según lo ha precisado la Corte, esa condición no resulta inmutable, de modo que el tenedor o incluso el comodatario pueden abandonar su condición original para ejercer verdaderos actos de señorío, mutación respecto de la cual ha referido la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 13 de abril de 2009, con ponencia de la Dra. Ruth Marina Diaz Ruedas, al interior del radicado 52001-3103-004-2003-00200-01):

*“...A pesar de la diferencia existente entre ‘tenencia’ y ‘posesión’, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que ‘el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión’, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse*

<sup>5</sup> Cfr. C.S.J., Sal. Cas. Civ. Sent. 18-12-2014. Exp. Ref. 47001-31-03-004-2004-00070-01.

a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley<sup>6</sup>. (resaltado fuera de texto)

De modo que, advierte el despacho, como actitud de rebeldía, exteriorizada con total rechazo del derecho de dominio en cabeza de la demandante, el interrogatorio de parte absuelto por la señora NELLY CONSUELO BARBOSA **el 6 de mayo de 2013**, oportunidad en la cual, de cara a la prueba practicada, coló en evidencia su intención de poseer el primer y segundo piso para sí misma y se atribuyó la calidad de señora y dueña, de tal suerte que, a partir de ahí la ambigüedad que pudo haberse producido frente a la forma en como ingresó la demandada- tenedora o comodataria- se superó.

Memórese de igual forma, que, al considerarse como punto de partida de la posesión alegada por la demandada, **el 6 de mayo de 2013**, el título aportado por la demandante, esto es, Escritura Pública No. 5675 del **4 de noviembre de 2008**, mediante la cual se realizó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal y se adjudicó el 100% del inmueble ubicado en la calle 65 No. 63-23, resulta ser claramente anterior a la posesión ejercida por la señora NELLY CONSUELO BARBOSA.

En virtud de lo anterior, ha de tenerse por satisfecho el segundo de los presupuestos de la acción reivindicatoria.

Ahora, en lo que atañe a la **correspondencia entre el bien cuya reivindicación persiguen la demandante y el que detenta en la demandada**, resulta demostrada por la conducta asumida por esta en el trámite procesal, sumado a que con la inspección judicial quedó plenamente identificado el bien- piso primero y segundo- cuya reivindicación se persigue, estando en precisa consonancia el predio demandado y aquel sobre el cual ostenta la posesión la señora NELLY CONSUELO BARBOSA.

En lo relativo a la **singularidad de la cosa reivindicada**, ella se materializa en la determinación objetiva del bien materia de reivindicación, lo que permite individualizarlo y distinguirlo de otros, requisito satisfecho con la identificación que de él se hizo en el libelo, la que guarda correspondencia con el título exhibido por la reivindicante y el que físicamente fue caracterizado por su ubicación, linderos, nomenclatura y descripción en la pericia practicada.

Confluyendo a satisfacción los presupuestos sustanciales necesarios para el éxito de la acción reivindicatoria, queda resuelto con ello el primer problema jurídico, situación que igualmente conlleva a declarar no probada la excepción de **"falta de acción y carencia de derecho en la actora"**

De otra parte, en relación a las excepciones presentadas por la demandada **"inexistencia del presunto contrato de arrendamiento"** y **"temeridad y mala fe"** esta última exceptiva, edificada en la inexistencia del contrato de arriendo, de

---

<sup>6</sup> Cfr. C.S.J. Sal. Cas. Civ. Sent. 13-04-2009. Exp. Ref. 52001-3103-004-2003-00200-01.

entrada ha de tenerse por no probadas las mismas, en tanto, incluso la señora **NELLY CONSUELO BARBOSA**, al margen de lo señalado en la contestación de la demanda, no solo **(i)** se mostró insegura sobre la existencia del mentado acuerdo, sino que **(ii)** no dio razón que permita a éste Despacho contrariar la afirmación acerca de la relación arrendaticia, simplemente se le dejó entrar, y, siendo así, se trataría de un comodato precario. En todo caso, sea por uno cualquiera de los contratos memorados, en ambos escenarios, se puede evidenciar que la calidad o forma en que ingresó no fue, en principio, la de poseedora y, además, que no es poseedora de mala fe, justamente porque uno de aquellos que ostentaban la propiedad, le permitió el ingreso y en forma posterior se hizo patente la mutación del título, como se dijo.

Y es que la mala fe, ha sido definida por la Corte Constitucional como: "...el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto, o de los vicios de su título.",<sup>7</sup> de modo que, a la luz de lo reglado por el artículo 769 del Código Civil y en armonía con el artículo 83 de la Constitución Política, al estar amparadas las actuaciones de la demandante por el principio de la buena fe, estaba compelida la aquí demandada, a demostrar conforme lo prevé el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, que la señora **MARIA TERESA MORENO ESPINAL** actuó al margen de la probidad que exige la actuación procesal, carga que no asumió con diligencia; amen que la legitimación de la demandante en el proceso, está amparada por la existencia del título de dominio anterior a la posesión detentada por la señora **NELLY CONSUELO BARBOSA**, situación que de contera da fundamento a la pretensión reivindicatoria y conlleva a negar las excepciones planteadas.

Finalmente, se precisa que, dado a la naturaleza de la excepción propuesta por la demandada, titulada **prescripción ordinaria de dominio del bien de más de (10) diez años, conforme al artículo 2529 del Código Civil, sobre el primer y segundo piso del bien ubicado en la calle 65 no. 96- 23 de Bogotá.** Su estudio se reservará para ser abordado en conjunto con la demanda de reconvencción.

#### **De la demanda en reconvencción.**

Conforme lo dispone el artículo 2512 del Código Civil Colombiano, la prescripción se reconoce 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.

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,
- d) Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

---

<sup>7</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-544 de 1994

Frente a la posesión, como primer elemento, señaló la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Dr. ARIEL SALAZAR RAMIREZ, con fecha 9 de octubre de 2019, al interior del radicado n°19573-31-03-001-2012-00044-01

*La configuración de la posesión, como lo ha reiterado la Corte , exige la concurrencia del animus y el corpus, entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o exterior, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales cómo levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos».*

Sobre este aspecto en particular no hará mayor énfasis el despacho, por cuanto para ello ha de tenerse en cuenta que, al momento de analizar la calidad de poseedora de la demandada en reivindicación, se concluyó en que, en efecto, la señora *NELLY CONSUELO BARBOSA* intervirtió el título de comodataria por el de poseedora, mutación que tuvo lugar con el interrogatorio de parte como prueba anticipada, practicado el 6 de mayo de 2013, en donde desconoció abiertamente el dominio en cabeza de la demandante para atribuirse actos de señorío respecto de los pisos primero y segundo del predio objeto de reivindicación. De modo que ha de tenerse por satisfecha la posesión ejercida en cabeza de la demandante.

**b) Que la posesión sea ejercida por el término de ley;**

El transcurso del tiempo resulta ser un factor que consolida la condición de poseedor material en el prescribiente, de modo que descarta la hipótesis de transitoriedad en quien ejerce la posesión y, así mismo, coloca al descubierto la inactividad del titular del derecho de dominio.

En este orden de ideas, respecto al término necesario para que proceda la acción de prescripción, conviene resaltar que en el presente asunto la parte demandante reclama se reconozca que ha adquirido el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, aludiendo al término de 10 años.

Ahora, sin perjuicio que la demandante ubique como punto de partida de su señorío el año 2002, lo cierto es que, dentro del estudio de la acción reivindicatoria, se determinó como suceso que evidencia la interversión del título de comodataria al de poseedora el 6 de mayo de 2013, data en la cual absolvió interrogatorio de parte y puso de presente sin lugar a equívocos su claro interés de reputarse como dueña del primer y segundo piso del predio en reivindicación; luego entonces, es desde dicha data y no desde el 2002, que ha de contabilizarse el término prescriptivo, es decir que, para la fecha de presentación de la demanda de reconvención, **24 de enero de 2014**, acreditaba menos de un año de posesión, situación que da al traste con las pretensiones de la demanda y con ello ha de tenerse por no probada la excepción presentada por la demanda en el curso del proceso reivindicatorio, nominada “ **prescripción ordinaria de dominio del bien de más de (10) diez**

**años, conforme al artículo 2529 del Código Civil, sobre el primer y segundo piso del bien ubicado en la calle 65 no. 96- 23 de Bogotá.”**

En virtud de lo anterior, por sustracción de materia no se ahondará en el estudio de las excepciones propuestas por la demandada en reconvencción, al no hallarse satisfecho el memorado requisito.

#### **5. Frutos dejados de percibir.**

Ineludible es que, ante la prosperidad de la demanda, resulta de suma importancia resolver sobre los frutos dejados de percibir, para ello, adviértase si bien se alegó la mala fe en cabeza de la demandada, analizando en conjunto las pruebas del proceso, especialmente el interrogatorio a la demandada y las pruebas testimoniales, todos coinciden con señalar que la señora **NELLY CONSUELO BARBOSA** ingresó en calidad de comodataria con el beneplácito del señor **RICHARD SERRATO RODRIGUEZ**, quien para dicho entonces, ostentaba la calidad de copropietario del predio, amén que estaba vigente la sociedad conyugal.

En relación con el reclamo de frutos, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de fecha 26 de agosto de 2016, y ponencia de la Dra. Margarita Cabello Blanco, al interior del radicado 11001 31 03 037 2006 00322, expuso:

***“El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).*”**

***“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)<sup>8</sup>.*”**

Con el propósito de determinar si los demandados son poseedores de buena o mala fe, se resalta lo previsto en el artículo 769 del Código Civil, según el cual ***“la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria...En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”***

<sup>8</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; M.P. Margarita Cabello Blanco, Rad. 11001 31 03 037 2006 00322. Bogotá D.C., 26 de agosto de 2016.

Al respecto, téngase en cuenta que la parte actora, a quien correspondía la carga de la prueba, se sustrajo de su deber de acreditar actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales hubiese entrado en posesión la demandada, por el contrario, quedó acreditado en el plenario que la señora *NELLY CONSUELO BARBOSA* ingresó con el consentimiento del señor *RICHARD SERRATO RODRIGUEZ*.

Efectivamente, al no existir una prueba con la fuerza suficiente para desvirtuar la presunción de buena fe que recae sobre los actos de la poseedora, esta debe ser considerada como tal, debiendo, en consecuencia, reconocer frutos a la demandante en la forma y términos previstos en el tercer inciso del artículo 964, según el cual el poseedor de buena fe *no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda*<sup>9</sup>.

Memórese entonces, que con la demanda primigenia se persigue la reivindicación de un bien inmueble, predio que es susceptible de generar frutos civiles en los términos del art. 717 del C.C., sin que para ello el demandante deba probar que en efecto el predio se tuvo en arrendamiento, de modo que lo que se cuantifica es una rentabilidad probable a la que pudo haber accedido el propietario con mediana diligencia y cuidado.

En dicho sentido, dicha rentabilidad es susceptible de ser determinada mediante una operación aritmética, tomando como fundamento las pautas que rigen la materia, conforme la Ley 820 de 2003, que al efecto indica lo siguiente:

***“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.***

***La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. (Negritas fuera de texto).***

Entonces, los frutos reconocidos serán únicamente los causados a partir de la notificación del auto admisorio, lo que tuvo lugar el **16 de octubre de 2013**, es decir al día siguiente de la entrega del aviso de qué trata el artículo 320 del C.P.C., a la demandada.

Para ello tenemos que, se tomará como referente el formulario de declaración sugerida para los años 2013 que según certificación obrante a folio 4 del cuaderno de excepciones previas era de \$ 133.503.000 de manera que según las pautas fijadas por la Ley 820 nos permite afirmar que el avalúo comercial sería de \$ 267.006.000 de suerte que para esa calenda era susceptible de generar una renta

<sup>9</sup> "...cuando los artículos 964 y 966 del C.C. hablan de "contestación de la demanda" no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea, a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda." *Casación Civil de 3 de junio de 1954*

mensual de \$2.670.060 que dividido entre tres pisos y multiplicado por dos da una renta mensual de **\$1.780.040**, esto, en razón que la demanda solo se extiende a dos pisos.

Así los valores por concepto de frutos quedaran consignados en la parte resolutive de la siguiente manera, aclarando que la demanda se notificó el 16 de octubre de 2013, por lo tanto, ese año solo se computaran 3 meses, e igualmente este año 2021, 10 meses, amen que, se precisa que el 1.0% se determina, conforme la ley 820 de 2003.

AÑO	CANON	IPC	CANON MENSUAL REAJUSTADO	TOTAL ANUAL
2013	\$1'780.040	1,9%	\$1'813.861	\$5'441.583
2014	\$1'813.861	3.3.%	\$1'873.718	\$22'484.616
2015	\$1'873.718	5,9%	\$1'984.267	\$23'811.204
2016	\$1'984.267	6.5%	\$2'113.244	\$25'358.928
2017	\$2'113.244	4.1%	\$2'199.887	\$26'398.644
2018	\$2'199.887	2.75%	\$2'260.383	\$27'124.596
2019	\$2'260.383	3.86%	\$2'347.633	\$28'171.596
2020	\$2'347.633	1.75%	\$2'388.716	\$28'664.592
2021	\$2'388.716	4.5%	\$2'496.208	\$24'962.080
TOTAL				\$212'417.839

Adicionalmente, los que se causen desde la sentencia hasta la entrega efectiva del inmueble, y pasado el año, se establecerá conforme al avalúo catastral, en un 1.0%.

#### 2.4. Conclusiones:

Acreditados los requisitos de la acción, con los cuales se analizaron los fundamentos de las excepciones, se accederá a las pretensiones de reivindicación, con el reconocimiento de los frutos dejados de percibir desde el acto de notificación hasta la entrega del inmueble.

#### III. DECISION:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley,

#### IV. RESUELVE:

**PRIMERO. - DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO** formuladas por *NELLY CONSUELO BARBOSA* y **DENOMINADAS,:** *i) falta de acción y carencia de derecho en la actora, ii) prescripción ordinaria de dominio del bien de más de (10) diez años conforme al artículo 2529 del Código Civil, sobre el primer y segundo piso del bien ubicado en la Calle 65 No. 96-23*

de Bogotá, iii) *inexistencia del presunto contrato de arrendamiento*, iv) *temeridad y mala fe* y v) *genérica* conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia

**SEGUNDO. NEGAR** las pretensiones de la demanda de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO en reconvención, incoada por NELLY CONSUELO BARBOSA en atención a las consideraciones anteriores.

**TERCERO- DECLARAR** que pertenece a la demandante, MARÍA TERESA MORENO ESPINAL el dominio pleno y absoluto respecto del inmueble ubicado en la Calle 65 No. 96-23 identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-832432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad de acuerdo a lo esbozado.

**CUARTO. - ORDENAR** a la demandada, NELLY CONSUELO BARBOSA, restituir el *primer y segundo piso del bien inmueble ubicado en la Calle 65 No. 96-23 de Bogotá*, a la demandante MARÍA TERESA MORENO ESPINAL, en el término DIEZ (10) DÍAS, siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, y que comprende los siguientes linderos:

**Primer piso:** Norte: en una extensión de 10.10 metros con la diagonal 65; SUR: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 2 de la misma manzana; ORIENTE: En extensión de 9.13 metros, con lote A de la subdivisión; OCCIDENTE: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 4; NADIR: Con placa de cimentación; y, CENIT: Placa entre piso en medio, que lo separa del segundo piso.

**Segundo piso:** Norte: en una extensión de 10.10 metros con la diagonal 65; SUR: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 2 de la misma manzana; ORIENTE: En extensión de 9.13 metros, con lote A de la subdivisión; OCCIDENTE: En extensión de 10.10 metros, con el lote número 4; NADIR: Placa de entre piso en medio, con el primer piso de esta misma casa; CENIT: Placa de entre piso que lo separa del tercer piso.

**QUINTO.- CONDENAR** a favor de la demandante, MARÍA TERESA MORENO ESPINAL y a cargo de la demandada NELLY CONSUELO BARBOSA, a título de frutos civiles, a partir del 16 de octubre de 2013 y hasta la fecha de emisión de esta sentencia, la suma de **DOSCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$212'417.839,00.)**, que deberán cancelarse en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; más los cánones mensuales que se sigan causando, a partir del mes siguiente hasta la fecha de entrega del inmueble, y pasado el año, se establecerá con el avalúo catastral vigente, haciendo la operación matemática, es decir, el 1.0% de ese avalúo, y así sucesivamente.

**SEXTO. - CONDENAR** en costas a la parte demandada. Liquidense, incluyendo como agencias en derecho la suma de UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL.

**SEPTIMO. - ORDENAR** el LEVANTAMIENTO de la medida cautelar decretada sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-832432. Oficiese.

**Notifíquese**

  
**HERMAN TRUJILLO GARCIA**  
**JUEZ**

<b>JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO</b> Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado Nº <u>141</u> , fijado
Hoy <u>12 NOV. 2021</u> a la hora de las 8.00 A.M.
<b>MARGARITA ROSA OYOLA GARCÍA</b> Secretaria