

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL**  
**DE BOGOTÁ D. C.**  
**Carrera 10 n.º 14-33 piso 11**

Bogotá D.C., veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

**Exp. No. 11001-40-03-038-2021-00801-00**

**Proceso Verbal: Pertenencia de Vivienda de Interés Social (demanda principal) - reivindicatorio de cuota parte (demanda de reconvencción).**

**DEMANDANTE PRINCIPAL:** LINDON JOHNSON PARDO RIOS

**DEMANDADOS:** DIANA MARCELA RAMOS LADINO Y PERSONAS INDETERMINADAS

**ASUNTO A TRATAR**

Procede el despacho a emitir sentencia escritural que pone fin a la instancia.

**ANTECEDENTES**

1. El señor LINDON JOHNSON RIOS, a través de apoderado judicial, formuló demanda de pertenencia de vivienda de interés social contra DIANA MARCELA RAMOS LADINO, y demás personas indeterminadas.

En la demanda reformada, dirigida únicamente contra la señora DIANA MARCELA RAMOS LADINO, se presentaron las siguientes pretensiones:

*“Que se DECLARE por vía de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio V. I. S., que LINDON JOHNSON PARDO RIOS (CC 79558800) es propietario de la porción o cuota parte equivalente al cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble ubicado en la barrio LA VICTORIA”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 050S-376392, y ubicado en la CL 37A SUR 3B 04 ESTE de Bogotá.*

*“Como consecuencia de la anterior pretensión (...) solicito: (...) Que se ORDENE la cancelación del registro de propiedad de la demanda: DIANA MARCELA RAMOS LADINO (53002087), anterior propietaria de la porción o cuota parte equivalente al cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble objeto de litigio, predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 050S-376392 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá DC –zona Sur; y en su lugar. (...) Que se ORDENE la inscripción de la propiedad del demandante: LINDON JOHNSON PARDO RIOS (CC 79558800), respecto de la porción o cuota parte equivalente al cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble objeto de litigio, esto es, en el folio de matrícula inmobiliaria número 050S-376392 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá DC –zona Sur”.*

2. Los hechos que dieron sustento a esas pretensiones pueden sintetizarse de la siguiente forma:

- Que desde el 28 de mayo de 2008 hasta el 13 de agosto de 2012, el señor ROSENDO RAMOS GARCIA (CC 19462906) ejerció posesión del bien objeto de pertenencia, de manera libre, ininterrumpida, pacífica, no clandestina, y ha realizado actos de señor y dueño, conociéndose como propietario por más de cinco (05) años respecto de la parte o porción del bien inmueble urbano que obra inscrito a nombre de la demandada DIANA MARCELA RAMOS LADINO.

- Que desde el 16 de abril de 2011 hasta el 13 de agosto de 2012, el propietario: ROSENDO RAMOS GARCIA, entregó a LINDON JOHNSON PARDO RIOS mediante arrendamiento verbal una habitación ubicada en el segundo piso del inmueble de la CL 37A SUR 3B 04 ESTE BRR LA VICTORIA de la actual nomenclatura urbana de BOGOTÁ DC, pactando como canon mensual \$90.000, más servicios públicos.

- Que el 26 de marzo de 2012, al demandante LINDON JOHNSON PARDO RIOS le fue prometido en venta por parte de la demandada DIANA MARCELA RAMOS LADINO, el derecho de cuota de dominio / propiedad equivalente al 50% que ella ostenta inscrito respecto del bien inmueble urbano identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 050S-376392 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá DC –zona Sur; lo anterior, consta celebrado y suscrito mediante documento privado de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de misma fecha.

- Que la aquí demandada DIANA MARCELA RAMOS LADINO (CC 53002087), de ninguna manera honró la compraventa, esto es, incumplió injustificadamente lo instrumentado en la cláusula quinta del contrato de promesa suscrito el 26 de marzo de 2012; esto es,

respecto de su cuota parte equivalente el 50%, no prestó disposición para elevar la escritura pública de compraventa del bien inmueble.

-. Que el 14 de agosto de 2012 se elevó a Escritura Pública número 3260 otorgada en la Notaría Séptima del círculo de Bogotá DC, el acto jurídico mediante el cual el demandante LINDON JOHNSON PARDO RIOS adquirió los derechos de cuota sobre un 50% del inmueble señalado, por parte del señor ROSENDO RAMOS GARCIA.

-. Que en virtud de la compraventa instrumentada en la Escritura Pública número 3260 del 14 de agosto de 2012 otorgada en la Notaría Séptima del círculo de Bogotá DC, el señor ROSENDO RAMOS GARCIA ha cedido al demandante LINDON JOHNSON PARDO RIOS todos los derechos y privilegios que legítimamente le asistían como propietario: dominio del 50% respecto del predio distinguido con matrícula inmobiliaria número 050S-37639-.

-. Que en virtud de la compraventa instrumentada en la Escritura Pública número 3260 del 14 de agosto de 2012 otorgada en la Notaría Séptima del círculo de Bogotá DC, el señor ROSENDO RAMOS GARCIA ha cedido al demandante LINDON JOHNSON PARDO RIOS todos los derechos y privilegios que legítimamente le han asistido desde el 28 de mayo de 2008 como tenedor con ánimo de señor y dueño: posesión del (otro) 50% respecto del predio distinguido con matrícula inmobiliaria número 050S-376392 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá DC –zona Sur, porción o cuota parte sobre la cual no consta su titularidad del derecho de dominio.

-. Que en cuenta lo anterior, a partir del 14 de agosto de 2012 y desde el 28 de mayo de 2008, el demandante LINDON JOHNSON PARDO RIOS asumió el ejercicio y continúa ejerciendo en la actualidad su posesión de manera libre, ininterrumpida, pacífica no clandestina, ha realizado y continúa realizando actos de señor y dueño, conociéndose así respecto de la parte o porción del bien inmueble urbano que obra inscrito a nombre de la demandada DIANA MARCELA RAMOS LADINO, según folio de matrícula inmobiliaria número 050S-376392 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá DC –zona Sur.

-. Que teniendo en cuenta el avalúo catastral para el año 2015 del bien inmueble aquí pretendido en usucapión, tiene el valor de \$81.367.000, por lo que es catalogado como “vivienda de interés social”.

3. Por auto del 28 de febrero de 2017, el Juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda reformada atrás reseñada, y ordenó correr traslado de la misma al extremo pasivo.
4. Notificado del auto admisorio de la demanda, el curador ad-litem designado para la representación de las personas indeterminadas no propuso ninguna excepción de mérito.
5. Notificada del auto admisorio de la demanda, DIANA MARCELA RAMOS LADINO, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y presentó como excepciones de mérito, las que denominó: *“el demandante no acreditó los requisitos para que el inmueble (...) sea catalogado como vivienda de interés social”, “no acreditación de la interversión del título e incumplimiento de los requisitos de ley para que el señor Pardo Rios se haga merecedor a la usucapión sobre el predio (...) por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria V.I.S”*.
6. El 30 de septiembre de 2016, DIANA MARCELA RAMOS LADINO, presentó demanda de reconvención, de reivindicación de cuota parte, en contra de LINDON JOHNSON PARDO RIOS, y DIANA MARCELA BETANCOURTH DÍAZ. En esta se presentaron las siguientes pretensiones:

*“Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora DIANA MARCELA RAMOS LADINO el derecho de cuota del 50% sobre el inmueble ubicado en la calle 37D sur 3B 04 Este – Barrio La Victoria de la ciudad de Bogotá (...)”, “Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a los señores LINDON JOHNSON PARDO RIOS y DIANA MARCELA BETANCOURTH DIAZ, a restituir la posesión sobre dicha cuota parte del 50% del inmueble en mención a favor de la demandante”, “que los demandados deberán pagar a la demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, los frutos civiles en proporción del 50% dejados de percibir (...) desde el 01 de febrero de 2012, fecha en la cual los compañeros permanentes PARDO BETANCOURTH han percibido la totalidad de los frutos civiles del bien inmueble objeto del litigio de acuerdo a la justa tasación (...) desde el mismo momento de iniciada la posesión infundada, es decir desde el 01 de febrero de 2012 y hasta cuando se haga entrega real material y efectiva del derecho de cuota que tiene [la reivindicante] (...) al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido (...) por culpa de los poseedores”, “que se ordene al demandado que en la restitución de la cuota parte correspondiente al 50% del inmueble en cuestión deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se reputan como inmuebles conforme a la conexión con el mismo (...)”, “que se declare que la demandante no está obligada, por ser los poseedores de mala fe, a indemnizar las*

*expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil”, “que se ordene a la parte demandada a que realice la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación”, “que esta sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria”.*

7. Por auto del 17 de enero de 2017, el Juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda de reconvención, y ordenó correr traslado de la misma.
8. Notificados del auto que admitió la demanda de reconvención, LINDON JOHNSON PARDO RIOS, y DIANA MARCELA BETANCOURTH DÍAZ, se opusieron a las pretensiones de esta, y propusieron como excepciones de mérito las que denominaron: *“improcedibilidad de la acción reivindicatoria por mediación válida del contrato de promesa de compraventa”, “improcedencia de la demanda de reconvención contra la señora Diana Marcela Betancourth Díaz”, “prescripción adquisitiva ordinaria de dominio”.*
9. En proveído del 14 marzo de 2019, el Juzgado 6° Civil del Circuito resolvió citar a DIANA MARCEL BETANCOURT DIAZ como litisconsorte necesaria del extremo pasivo –de la demanda de pertenencia-, como quiera que esta aparece en el folio de matrícula inmobiliaria como titular de derecho real. Una vez vinculada al trámite, esta no propuso ninguna excepción de mérito, frente a la demanda de pertenencia.
10. Por auto del 19 de agosto de 2021, el Juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá, en resolución de una excepción previa de falta de competencia, resolvió declararla probada, y remitir el proceso a reparto ante los juzgados civiles municipales de Bogotá, así que, el asunto fue asignado a este despacho.
11. Una vez avocado el conocimiento por parte de este despacho surtió las etapas previstas en los artículos 372, 373, y 375 del Código General del Proceso, a excepción de la emisión de la sentencia, la cual indicó, se daría en escrituralidad.

## **CONSIDERACIONES**

1. Para la resolución del caso, el despacho abordará la controversia de la siguiente forma: primero, se referirá a la acción de pertenencia; después, se pronunciará acerca de la acción reivindicatoria; y por último, indicará lo

pertinente frente al reconocimiento de frutos, mejoras, y el derecho de retención.

## **2. Acción de pertenencia –prescripción adquisitiva ordinaria- de vivienda de interés social**

En lo que respecta a la prescripción adquisitiva de dominio, el Código Civil en su artículo 2518 dicta:

*“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”.*

De otro lado el artículo 2528 indica que, *“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”.*

Aquí se reclama la prescripción adquisitiva ordinaria de un derecho de cuota de un inmueble calificado como vivienda de interés social. Así las cosas, los requisitos para la prosperidad de dicha aspiración, de acuerdo con el Código Civil y la jurisprudencia son: a). Que el bien a usucapir esté singularizado, b) que sea prescriptible, c) que se trate de un inmueble cuya calidad sea vivienda de interés social al tiempo de adquisición, d) que exista justo título y buena fe del demandante –posesión regular-, e) posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el término que exige la ley (3 años para la prescripción ordinaria de las viviendas de interés social – Art. 51, Ley 9ª de 1989-).

Con miras al requisito establecido en el literal d), advierte el despacho, que como *justo título* la parte demandante quiere hacer valer una promesa de compraventa firmada el 26 de marzo de 2012 por Johnson Pardo y Diana Bethancourt (Permitentes compradores) y Diana Marcela Ladino (Promitente vendedora).

Para el Juzgado es claro que la promesa de compraventa referida no constituye un justo título para los fines de la posesión regular, pues no es constitutivo o traslativo de dominio como lo exigen los artículos 764, y 765, 2528 del Código Civil.

Esta ha sido posición de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al indicar que:

*“Por lo mismo, si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el*

*adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquél, porque un documento cualquiera no puede hacer creer, fundadamente desde luego, a nadie que es apto para transmitir el dominio en inmuebles; tampoco éste, pero ya por otra razón, porque no tiene siquiera vocación de trasladar el dominio, pues apenas es un convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo” (sentencia del 5 de julio de 2007. Ref.: 1998-00358-01.)*

En similar sentido, esa alta corporación ha dicho que:

*“por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio”. La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo" . Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, "en el derecho patrio, no constituye título 'originario', ni 'traslativo' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, '... la promesa de contrato ...' no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988 De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio" (Sentencia del 4 de noviembre de 2008. Ref. 09-2000-09420-01).*

En ese orden de ideas, ante la ausencia evidente de unos de los requisitos necesarios para la prosperidad de la acción de pertenencia por prescripción ordinaria (falta de justo título), el juzgado encuentra que deben despacharse desfavorablemente la totalidad de las pretensiones de la demanda principal.

En cualquier caso, si fuera posible dejar de lado lo recién expuesto, lo cierto es que el demandante Lindon Johnson Pardo en su declaración confesó, en los términos del artículo 191 del Código General del Proceso, que desde el año 2012 cuando firmó la promesa, y al menos dos años después, a raíz de ese contrato consideró como propietaria a Diana Marcela Ramos Ladino, hecho indicativo de reconocimiento de dominio ajeno, en los términos del artículo 775 del Código Civil, lo que repugna con el ánimo de señorío que debía ostentar para tales fechas.

El demandante en pertenencia, aseveró que volvió a mutar su posición (de tenedor a poseedor) en el año 2014, pero en tal caso, el tiempo no sería suficiente para prescribir, porque la demanda se promovió en el año 2016, época en la que ya debían estar cristalizados todos los requisitos para adquirir por prescripción ordinaria, en especial, el de los tres años de posesión.

No se pierda de vista, que una vez se interrumpe la posesión, por ejemplo, a través del reconocimiento de dominio ajeno, esta vuelve a correr desde cero (ver art. 2536 del Código Civil); eso sí, si es que vuelve a mutarse el estado de tenedor a poseedor.

Con base en el artículo 282 del Código General del Proceso, el despacho considera que no es necesario hacer el análisis de las excepciones formuladas en la contestación de la demanda de pertenencia.

### **3. Acción reivindicatoria de cuota parte**

Ahora, en lo que concierne a la acción de reivindicación, debe recordarse que según el artículo 946 del Código Civil:

*“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”*

La H. Corte Suprema de Justicia ha precisado sobre esta acción, que:

*“...La acción reivindicatoria, ha dado en calificarse sin vacilación como la más importante acción real, en vista de que es la más robusta manifestación del derecho de dominio. De suerte que cada vez que se diga de ella, supone necesariamente una herramienta jurídica en manos del*

*propietario, cuya utilización sirve para obtener la posesión que de la cosa tiene otro, a quien ha de demandarse precisamente.”*<sup>1</sup>

La jurisprudencia y la doctrina de forma reiterada e invariable han predicado al unísono que, son presupuestos estructurales de dicha acción:<sup>2</sup>

*“i) el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor; ii) que esté siendo poseído por el demandado; iii) que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño; y, finalmente, iv) que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella”*

Al estudio de esos requisitos en el caso examinado, se advierte que, la accionante, demostró ser la titular de dominio del derecho de cuota, consistente en el 50% del inmueble identificado con *matrícula inmobiliaria 050S-376392*.

En el certificado de tradición respectivo, se observa, en la anotación No. 3 con fecha del 04 de junio de 2008, que por medio de escritura pública 2510 del 28 de mayo de 2008, DIANA MARCELA RAMOS LADINO adquirió el derecho de cuota del 50% del inmueble en comento.

En lo que respecta a la posesión por parte de los demandados Lindon Johnson Pardo Rios, y Diana Marcela Betancourth Díaz el despacho debe señalar que, frente a aquel el requisito se encuentra cumplido en tanto que con la demanda de pertenencia se dijo que este ostenta la calidad de poseedor, esta misma calidad la sostuvo al contestar la demanda de reconvencción. Sin embargo, respecto a la demandada Diana Betancourth Díaz, se verifica que no existe prueba alguna, indicativa de que, a la fecha de radicación de la demanda de reivindicación esta también ostentaba la calidad de poseedora, ella no admitió esa condición, ni alguna otra prueba apunta en ese sentido; por ende frente a esta no se cumple el presupuesto establecido el artículo 952 del Código Civil, en tanto que en lo que tiene que ver con esta accionada no se demostró, *la tenencia con ánimo de señora y dueña* (ver art. 762 del Código Civil).

Por otra parte, la correspondencia sobre el bien objeto de reivindicación y el de la pertenencia, también se encuentra probada, pues así se verifica en el folio de matrícula inmobiliaria, a partir de la inspección judicial, y especialmente a partir de la demanda identidad encontrada en la demanda

---

<sup>1</sup> Tomo XCVI, página 243. Anales Jurisprudencia de la C.S.J.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 710-2022. Del 31 de marzo de 2022. MP: Álvaro Fernando García Restrepo

de reconvencción y su contestación, en donde las partes afirman estar tratando del mismo inmueble.

También se demostró, que la reivindicante ostenta cuota singular del bien identificado con matrícula inmobiliaria 50S-376392, específicamente, por ser dueña del 50%, como se verifica el certificado registral.

Por último hay que indicar, que el demandante Lindon Johnson Pardo no demostró que ostentara posesión anterior al título de propiedad exhibido por la reivindicante (sobre este requisito adicional ver por ejemplo sentencia SC1088 de 2015. Cas Civ. CSJ). Si bien, leída con detenimiento la demanda quiere hacer valer una posesión –incluidas las sumas– desde el 28 de mayo de 2008, lo cierto es que no demostró por ningún medio que el antecesor Rosendo Ramos García ostentara la tenencia con ánimo de señor y dueño de la totalidad del inmueble (ver art. 762 del Código Civil), por lo que no se cumple uno de los requisitos para la suma de posesiones (art. 778 del Código Civil), cual es, acreditar que el antecesor tenía la condición de poseedor (ver sentencia SC12323 de 2015. Cas Civ. de la CSJ).

De todas maneras, como ya se dijo, para el año 2012 Lindon Johnson Pardo reconoció dominio ajeno, lo que interrumpió cualquier posesión que hubiere tenido.

Entonces, se advierte con toda claridad que la posesión que quiere hacer valer el señor Pardo Ríos no es anterior al título de dominio exhibido por la reivindicante, último que data del 28 de mayo de 2008.

#### Algunas pretensiones de la demanda de reivindicación que se despacharán adversamente

A continuación el juzgado se referirá frente a algunas pretensiones accesorias en la demanda reivindicatoria, a las cuales no accederá

*-. Pretensión: “ el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido (...) por culpa de los poseedores”,*

No se reconocerá lo pretendido por concepto de “precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido {el inmueble} por culpa de los poseedores” por cuanto en este proceso no se demostró, que el inmueble hubiese sufrido algún daño o desmejora por conducta atribuible al poseedor, acreditación que estaba en hombros del demandante en reconvencción conforme al artículo 167 del C.G.P.

*- Pretensión: la restitución “correspondiente al 50% del inmueble en cuestión deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se reputan como inmuebles conforme a la conexión con el mismo (...)”.*

Esta pretensión no está llamada a prosperar toda vez que, lo que se ordenará es la restitución de la cuota parte, y no de todo el inmueble, así que dicha entrega es simbólica, y en caso de no ser voluntaria, debe efectuarse como lo disciplina el numeral 3° del artículo 308 del Código General del Proceso, que indica, *“Cuando la entrega verse sobre cuota en cosa singular el juez advertirá a los demás comuneros que deben entenderse con el demandante para el ejercicio de los derechos que a todos corresponda sobre el bien”.*

Como quiera que la reivindicante tan solo es dueña de una derecho intangible, una cuota, no hay lugar a que en su favor se restituya porción material, ni franja determinada y singularizada del inmueble, ni mucho menos accesorios específicos y concretos que hacen parte del mismo.

*- Pretensión: “que se ordene a la parte demandada a que realice la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación”.*

Esta pretensión se despachará desfavorablemente porque no es connatural a la resolución de prosperidad de la acción reivindicatoria (que conlleva a reconocer el dominio, ordenar la entrega del poseedor al propietario, y condenar en frutos si hay lugar) , y porque, de cualquier modo, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble no reposan gravámenes sobre la cuota de Diana Marcela Ramos Ladino, cuya cancelación dependa exclusivamente de la mera voluntad de Lindon Johnson Pardo Rios.

*- Pretensión: “que esta sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria”*

Esta pretensión se resolverá desfavorablemente en tanto que, la prosperidad de la acción reivindicatoria, no muta en modo alguno el dominio, ni altera los titulares de derechos reales registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.

Como ya se dijo, la prosperidad de la reivindicación conlleva a reconocer el dominio al reivindicante –que acredita desde el comienzo-, ordenar la entrega del poseedor al propietario, y condenar en frutos, si hay lugar.

Excepciones de mérito propuestas contra la demanda de reconvencción reivindicatoria

De acuerdo con el artículo 282 del Código General del Proceso, el despacho procederá a resolver, una a una, las excepciones de mérito planteadas en contra de la acción reivindicatoria.

*Excepción: “improcedibilidad de la acción reivindicatoria por mediación válida del contrato de promesa de compraventa”*

Esta excepción no está llamada a prosperar, dado que, para la viabilidad de la acción reivindicatoria únicamente hace falta que se cumplan las exigencias legales y jurisprudenciales que ya se anotaron (calidad de propietario del reivindicante, calidad de poseedor del demandado, singularidad e identidad del bien, y que la posesión no sea anterior al título de dominio exhibido por el reivindicante); en este caso, todos esos requisitos quedaron acreditados, como quedó reseñado atrás.

La vigencia, existencia, y validez de la promesa de compraventa celebrada, no obstaculiza la prosperidad de la reivindicación pues no encuentra el despacho que por ello, en este caso concreto, se incumpla alguno de los requisitos para la viabilidad de la reivindicación.

Distinto sería, un evento en que el promitente comprador recibe un bien inmueble por parte del promitente vendedor, en ejecución de una cláusula de entrega anticipada, pero sin querer hacerse valer como poseedor –detentador material con ánimo de señor y dueño-, y manteniéndose en su calidad de simple tenedor. En tal caso, y en ausencia de pruebas en contrario no prosperaría la reivindicación, porque se entendería que el promitente comprador no es poseedor, sino un simple tenedor que tiene la cosa en ejecución del contrato preparatorio; sin embargo, tal hipótesis no fue la que se presentó en este proceso.

*Excepción: “improcedencia de la demanda de reconversión contra la señora Diana Marcela Betancourth Díaz”*

Tal como quedó reseñado párrafos atrás, esta excepción se declarará próspera, en tanto que, no se demostró en esta demandada su calidad de poseedora por ningún medio, carga que estaba en hombros del reivindicante en aplicación del artículo 167 del Código General del Proceso.

*Excepción: “prescripción adquisitiva ordinaria de dominio”.*

No está llamada a prosperar esta defensa, por las razones expuestas en el acápite de la acción de pertenencia. Esencialmente, porque no existe justo título, y dado que, el demandante reconoció dominio ajeno en la promitente vendedora, Diana Marcela Ramos Ladino, para el año 2012, y al menos durante dos años posteriores.

#### **4. Frutos civiles, mejoras, y derecho de retención**

En cuanto al pago de frutos civiles, pedidos por la demandante en reconvencción, desde el 01 de febrero de 2012 y hasta cuando se haga la entrega real, debe recordarse que según el artículo 964 del Código Civil:

*“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder. El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”*

Así las cosas, no es dable acceder a la totalidad de la pretensión de frutos (numeral 3° de la demanda de reivindicación), dado que no se desvirtuó la buena fe del poseedor. Recuérdese que conforme al artículo 769 del Código Civil, “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse” Justamente, en este caso no se probó que la posesión del señor Pardo Rios fuere de mala fe, al contrario, este entró en poder material del inmueble por la existencia de un contrato preparatorio, y la entrega voluntaria que le hizo la señora Diana Marcela Ramos Ladino.

Así que por mandato legal este está obligado a restituir sólo los frutos que se generen después de la notificación de la demanda reivindicatoria, en este caso desde el 18 de enero de 2017 –fecha en que se notificó el señor Pardo Rios-<sup>3</sup>. Cabe recalcar, que esta condena por frutos, para el caso en concreto se hará a prorrata del derecho de cuota, es decir, del 50%.

Ahora bien, advierte el despacho que el extremo reivindicante presentó juramento estimatorio acerca de los frutos, y que el mismo no fue objetado en la respectiva contestación; no obstante, el juzgado no tendrá en cuenta el mismo por cuanto el juez puede dejarlo de lado, si advierte que la estimación es “injusta, ilegal” (art. 206 del C.G.P).

El despacho no tomará el juramento estimatorio toda vez que este se basa en la supuesta explotación de tres locales comerciales, y un apartamento, lo cual no corresponde con las pruebas recaudadas en el trámite, menos la existencia de todas esas dependencias del inmueble; además, porque en

---

<sup>3</sup> Ver sentencia SC11786-2016. Cas. Civ. Corte Suprema de Justicia.

ningún lado de esa estimación aparece razonadamente de donde se obtienen, o siquiera se deducen, los valores que se asignan.

Para la tasación de los frutos el despacho tendrá en cuenta entonces, otra prueba recaudada dentro del trámite, la cual se estima suficiente.

De acuerdo a la inspección judicial, se tiene que el inmueble, posee un local comercial en una de sus dependencias, en el primer piso, que en la actualidad se encuentra arrendado. En su declaración testimonial, el arrendatario quien opera una panadería en el local, señor Floresemiro, mencionó que el canon de arrendamiento desde enero de 2022 al presente es de \$750.000, y que para el año 2021, fue de \$600.000; así que serán estos valores los que se tendrán en cuenta para la tasación de frutos.

La estimación de frutos se hará entonces desde el 18 de enero de 2017 – fecha de notificación del demandado en reconvención-, y hasta el 27 de abril de 2022 (5 años, 3 meses, y 9 días) –fecha de esta sentencia-.

Los valores del canon mensual que se tendrán en cuenta, serán los siguientes<sup>4</sup>, obtenidos a partir de la declaración testimonial referida, y la regresión numérica de los cánones extrayendo el IPC de los correspondientes años:

AÑO	VALOR MENSUAL DEL CANON	CANONES PERCIBIDOS ACUMULADOS A DIC. DEL AÑO
2017	529.678	6.054.219
2018	551.342	6.616.104
2019	568.875	6.826.500
2020	590.493	7.085.916
2021	600.000	7.200.000
2022	750.000	2.895.000

De acuerdo con estos valores los cánones que ha debido percibir, con mediana inteligencia y actividad (art. 964 del C.C.), el ocupante del inmueble por la explotación del local para ese periodo temporal referido, son los señalados para cada año en la casilla denominada “cánones percibido acumulados a dic. del año”.

---

<sup>4</sup> Para los años 2021 y 2022, el valor del canon se obtiene de la declaración testimonial referida. Para los años 2017, 2018, 2019, 2020, el valor del canon se obtiene a través de la reducción del IPC corrido del año. Los IPC's que fueron tenidos en cuenta son los siguientes: 2017 (4.09%), 2018 (3.18%), 2019 (3.80%), 2020 (1.61%); cifras obtenidas de la página web del DANE.

Estos valores deberán ser actualizados, como sigue, por corrección monetaria, de acuerdo con la jurisprudencia vigente de la Sala de Casación Civil de la CSJ (ver sentencia SC5513 de 2021). Téngase en cuenta que VA es valor actualizado, y VH, valor histórico, además, que el último índice reportado por el DANE es el de marzo de 2022<sup>5</sup>.

### **Arriendos de 2017**

$VA = VH \times IPC \text{ final (marzo de 2022)} / IPC \text{ inicial (diciembre de 2017)}$

$6.054.219 * (116.26/96.92)$

$VA = 7.262.314$

### **Arriendos de 2018**

$VA = VH \times IPC \text{ final (marzo de 2022)} / IPC \text{ inicial (diciembre de 2018)}$

$6.616.104 * (116.26/100.00)$

$VA = 7.691.882$

### **Arriendos de 2019**

$VA = VH \times IPC \text{ final (marzo de 2022)} / IPC \text{ inicial (diciembre de 2019)}$

$6.826.500 * (116.26/103.80)$

$VA = 7.645.943$

### **Arriendos de 2020**

$VA = VH \times IPC \text{ final (marzo de 2022)} / IPC \text{ inicial (diciembre de 2020)}$

$7.085.916 * (116.26/105.48)$

$VA = 7.810.092$

### **Arriendos de 2021**

$VA = VH \times IPC \text{ final (marzo de 2022)} / IPC \text{ inicial (diciembre de 2021)}$

---

<sup>5</sup> Los índices de precios al consumidor pueden ser consultados en la página web [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

7.200.000\* (116.26/111.41)

VA = 7.513.436

### **Arriendos de 2022**

\$2.895.000, en criterio del despacho no deben ser actualizados, pues se trata de rentas de la anualidad en que se emite esta sentencia.

Total de cánones que debió percibir el poseedor, actualizados: \$40.818.667. A este valor debe reducirse el 15% que la jurisprudencia ha reconocido, como un valor razonable de gastos necesarios para producir tales frutos (ver sentencia SC5513 de 2021).

Con la deducción del 15%, el valor de cánones es de \$34.695.866, y como quiera que la reivindicante solo tiene derecho a la mitad de ellos, el poseedor solo deberá reconocerle la suma de \$17.347.933.

Respecto a las mejoras, téngase en cuenta que el demandado en reconvencción no determinó cuales era necesarias, cuales útiles y cuales voluptuarias, al respecto, la H. Corte Suprema de Justicia, las ha definido:

*“...Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogido la definición tradicional, calificando las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas...”<sup>6</sup>*

Así mismo, el Código Civil, determina que el poseedor de buena fe tiene derecho a que se le restituyan las mejoras necesarias y las útiles, artículos 965 y 966 respectivamente.

En este punto conviene señalar, que no se probó la mala fe del poseedor, en tanto que, este arribó al mismo por entrega voluntaria que del mismo le hizo la señora DIANA MARCELA RAMOS LADINO, con quien firmó contrato de promesa de compraventa. Por lo demás, como ya se anotó la buena fe se presume. Por esa razón, se despachará desfavorablemente la pretensión de la demanda de reconvencción que apunta a *“que se declare que la demandante no está obligada, por ser los poseedores de mala fe, a*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 1905-2019. MP: Margarita Cabello Blanco

*indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil”.*

Por otra parte, se tiene que el poseedor presentó juramento estimatorio, en el cual determina que las mejoras realizadas al inmueble objeto de la acción, tienen un valor de \$74.934.620. Este juramento no fue objetado por la reivindicante, por lo tanto, se tendrá como plena prueba tal como lo estipula el artículo 206 C.G.P.

En todo caso, para el despacho no resultan de recibo algunas manifestaciones que hace el extremo reivindicante frente a las constancias de pago, en tanto que, no hace falta que las facturas cuenten con los requisitos del estatuto tributario, y del código de comercio, porque no estamos ante un trámite coactivo fiscal, ni mucho menos en un juicio ejecutivo para hacer valer algún título valor, escenarios donde si tendrían relevancia esos aspectos.

Téngase en cuenta que la reivindicante no mencionó en modo alguno que objetaba el juramento estimatorio, y el despacho no lo verifica notoriamente “injusto, ilegal” (art. 206 del C.G.P) para desecharlo. Además, porque fue presentado debidamente razonado y discriminado como lo exige el artículo 206 del C.G.P, y porque la existencia de mejoras pudo ser corroborada en la inspección judicial, y reforzada con el testimonio de Pedro Antonio Hernández, quien constató que el señor Pardo Ríos las levantó.

Cabe mencionar que la reivindicante no reconocerá la totalidad de las mejoras, ya que a ella le corresponde solo el 50% del bien inmueble, único porcentaje en el que se beneficia, así que solo deberá restituir el mismo porcentaje de las mejoras que le beneficia, pues el código civil en su artículo 2327, determina:

*“...Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota...”*

Por lo tanto, corresponde a la señora Diana Ladino, reconocer al señor Lindon Johnson, la mitad de la totalidad de las mejoras realizadas en el bien inmueble objeto de la litis, de acuerdo con el juramento estimatorio, es decir, \$37.467.310.

En lo que respecta al derecho de retención alegado por Lindon Johnson, este será reconocido en el resuelve de esta decisión a favor aquél, esto de acuerdo al artículo 970 del código civil, que dispone:

*“ cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el*

*pago o se le asegure a su satisfacción”. (subrayas fuera del texto original)*

En consecuencia, la entrega simbólica de la cuota parte, estará condicionada a que la reivindicante acredite haber realizado el pago al poseedor vencido, por el saldo correspondiente a las expensas y mejoras anteriormente mencionadas.

Al tener en cuenta los frutos y mejoras referidos, tenemos que da un saldo a favor del señor Pardo Rios, en un total de \$20.119.377 (mejoras 37.467.310 - frutos \$17.347.933).

Se condenará en costas a los extremos procesales vencidos en el juicio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**Primero.- NEGAR** la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda principal de pertenencia.

**Segundo.- NEGAR** parcialmente la pretensión 3<sup>a</sup>, y en su totalidad las pretensiones, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, de la demanda de reconversión reivindicatoria.

**Tercero.- DECLARAR** probada la excepción de mérito denominada “*improcedencia de la demanda de reconversión contra la señora Diana Marcela Betancourth Díaz*”, y en consecuencia, **NEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demanda reivindicatoria frente a esta.

**Cuarto.- DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito denominadas, “*improcedibilidad de la acción reivindicatoria por mediación válida del contrato de promesa de compraventa*”, “*prescripción adquisitiva ordinaria de dominio*”, propuestas por Lindon Johnson Pardo Rios frente a la demanda de reconversión reivindicatoria.

**Quinto.- DECLARAR** que Diana Marcela Ramos Ladino es propietaria del derecho de cuota consistente en un 50% del dominio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-376392 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona sur.

**Sexto.- ORDENAR** a Lindon Johnson Pardo Rios, entregar a favor de DIANA MARCELA RAMOS LADINO, el derecho de cuota del 50% del inmueble reseñado en el punto anterior. Esta entrega está condicionada, a que, DIANA MARCELA RAMOS LADINO pague a favor de LINDON JOHNSON PARDO RIOS la suma que por concepto de mejoras es reconocida en el ordinal 8° del acápite resolutivo, de conformidad con el derecho de retención que ostenta el señor Pardo Rios.

De estar acreditada la condición previa, no existir entrega voluntaria, se comisionará al Alcalde Local de la Zona Respectiva conforme lo dispone el inciso 3° del artículo 38 del C.G.P, para que efectúe entrega simbólica de la cuota parte, de acuerdo a lo reglado en el numeral 3° del artículo 308 del Código General del Proceso.

**Séptimo.- DECLARAR** que a favor de Diana Marcela Ramos Ladino, existe el derecho al reconocimiento de frutos por la suma de \$17.347.933. No obstante, esta suma se reduce con el dinero que debe pagar a Pardo Rios por concepto de mejoras, dando como resultado, a favor de este último la suma de \$20.119.377, que se reconocen en el ordinal 8° siguiente.

**Octavo.-** Consecuencia del anterior numeral, **CONDENAR** a la señora Diana Marcela Ramos Ladino, el pago de \$20.119.377 por concepto de mejoras realizadas, a favor del señor Lindon Jhonson Pardo Rios.

**Noveno- ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Décimo.-** CONDENAR en costas a Lindon Johnson Pardo Rios a favor de Diana Marcela Ramos Ladino. Inclúyanse como agencias de derecho la suma de \$3.400.000.00 de pesos.

**Undécimo.-** CONDENAR en costas a Diana Marcela Ramos Ladino a favor de Diana Marcela Betancourth Díaz. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$2.800.000.00 de pesos.

**Notifíquese y cúmplase,**



**DAVID ADOLFO LEÓN MORENO**  
**JUEZ**