



**JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(Transitoriamente Juzgado 65 de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple)**

**Calle 12 No. 9-55, Interior 1, Piso 4 - Complejo Kaysser -
Tel 2820159**

cmpl83bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO REIVINDICATORIO de CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARÍA VELÁSQUEZ DE JAMAICA contra YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO y los litisconsortes necesarios LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO Y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO.

Bogotá D.C. tres (3) de noviembre de dos mil veinte (2020)

I.- ASUNTO

Se procede a dictar sentencia, previos los siguientes:

II.- ANTECEDENTES:

Pretensiones:

En demanda que por reparto correspondió al Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá y posteriormente a este Juzgado, por intermedio de apoderada judicial, CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMAICA, promovieron demanda contra YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO, para que se acceda a las siguientes pretensiones:

- 1.** Se declare que CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELÁSQUEZ DE JAMAICA son titulares plenos del derecho de dominio sobre el apartamento 207, ubicado en la calle 82B No. 95C 14, de la Agrupación de Vivienda Bachué, de la ciudad de Bogotá.
- 2.** En consecuencia, se ordene a la señora YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO restituir el inmueble a los demandantes.
- 3.** Se condene a la demandada a pagar, dentro de un plazo prudencial, el valor de los frutos naturales y civiles del bien, hasta la fecha en que se produzca su entrega material, estimados en la suma de \$25.000.000.
- 4.** Que se declare a la demandada poseedora de mala fe y así se tenga en cuenta para efectos de la liquidación de las prestaciones mutuas.
- 5.** Se condene en costas a la demandada.

Como sustento de sus pretensiones expusieron los siguientes:

Hechos:

1. CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMAICA adquirieron el pleno derecho de dominio del bien con matrícula inmobiliaria 50C-824355, apartamento 207, ubicado en la calle 82B No. 95C-14 de la Agrupación de Vivienda Ciudad Bachué de Bogotá D.C., por compraventa contenida en la Escritura Pública No. 1257 de 18 de marzo de 1985, otorgada en la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, bajo la modalidad de vivienda de interés social, con amparo en la Ley 9 de 1989 y 388 de 1997, razón por la que fue gravado con Patrimonio de Familia, conforme se observa en la anotación No. 5 del certificado de tradición y libertad.

2. En enero de 1992, CARLOS ENRIQUE JAMAICA dio en arrendamiento el inmueble a HÉCTOR MORALES, quien lo ocupó por diez (10) años, contrato que fue celebrado en forma verbal, por ser el arrendatario una persona conocida y *de confianza*.

3. A partir de febrero de 2002, el señor HÉCTOR MORALES dejó de cancelar el arriendo y pese a que por varios meses lo llamaron con insistencia al teléfono del apartamento, nunca contestó, razón por la que los actores decidieron ir en repetidas ocasiones al inmueble, pero éste siempre se hallaba cerrado. Ante tal incertidumbre, ROSA MARÍA VELÁSQUEZ, el 9 de diciembre del año 2002, envió una comunicación escrita, solicitando ponerse en contacto con ella, con miras a determinar qué persona, realmente, residía allí.

4. Meses después, el señor LUIS CARLOS ALVARADO, en respuesta, se comunicó con los demandantes al teléfono No. 4353589, manifestando que no conocía al inquilino HÉCTOR MORALES y que era él quien habitaba y poseía el inmueble, por lo que los señores JAMAICA, el 23 de mayo de 2003, procedieron a citar al señor ALVARADO al Centro de Conciliación Fundación Servicio Popular, oportunidad en la que manifestó que continuaría en el inmueble porque era poseedor, toda vez que lo había comprado, sin presentar documento o prueba de ello.

5. Ante el Juzgado 49 Civil Municipal de esta ciudad, bajo el radicado 2003-00947, los hoy accionantes demandaron en acción reivindicatoria de dominio al presunto poseedor LUIS CARLOS ALVARADO y al inquilino HÉCTOR MORALES; no obstante, el señor ALVARADO declaró no ser el poseedor del inmueble y señaló como poseedora a su hermana YADY TATIANA ALVAREZ, de allí que no prosperaran las pretensiones de la demanda.

6. Los demandantes se enteraron de que YADY TATIANA ALVAREZ, actuando como poseedora del inmueble, había iniciado un proceso de pertenencia bajo el radicado No. 2003-05328, del cual conoció el Juzgado 5 Civil del Circuito y 2º Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, en el que se opusieron a las pretensiones y, al cabo de 13 años, mediante sentencia de fecha 29 de junio de 2012, se negaron las súplicas, providencia

que fue apelada y confirmada el 29 de octubre de 2012, por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá.

7. El 26 de febrero de 2008 los demandantes citaron a la señora YADY TATIANA ALVAREZ al Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, a conciliación, con el propósito de que restituyera el inmueble, pero no asistió.

8. En el año 2013 los aquí demandantes, como propietarios, levantaron, ante la Notaría 5ª de Bogotá, el patrimonio de familia que gravaba el bien, conforme se observa en la anotación 9ª del certificado de tradición.

9. La demandada ocupa el inmueble de propiedad de los demandantes a sabiendas de los daños y perjuicios que ha ocasionado, al privarlos del uso y goce desde febrero de 2002, por lo que es poseedora de mala fe.

10. No existe un documento o contrato firmado por los demandantes en el que conste que vendieron o transfirieron a título de venta el inmueble objeto de reivindicación u otorgado un poder para la venta.

Actuación Procesal:

Por auto de fecha 18 de febrero de 2014 se admitió la demanda, providencia de la que fue notificada la demandada en forma personal, el 1º de agosto de 2014, quien oportunamente contestó la demanda, en los términos de que da cuenta el escrito visto a folios 99 a 111, oponiéndose a las pretensiones y **proponiendo las excepciones de mérito** que denominó: “Ausencia de requisitos legales por cuanto la demanda no se dirige en contra de los verdaderos poseedores del inmueble objeto de reivindicación” y “prescripción”

De las excepciones de mérito propuestas se le corrió traslado a la parte demandante (fol. 127 vto), quien se pronunció de manera extemporánea.

El 8 de octubre de 2015 se celebró la audiencia prevista en el artículo 101 del C.P.C., con el resultado de que da cuenta el acta vista a folios 137 a 142.

Por auto de fecha 26 de octubre de 2015 (fol.147) se abrió el proceso a pruebas.

Escuchados los alegatos de conclusión, mediante providencia emitida en audiencia del 25 de agosto de 2016, se decidió la instancia de mérito, accediendo a las pretensiones de la demanda, decisión que fue apelada por la parte demandada.

Surtido el trámite de la alzada, el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bogotá, a quien le correspondió el conocimiento de la apelación, declaró la nulidad de lo actuado desde el auto que convocó a audiencia de alegatos y fallo (29 de julio de 2016) y ordenó integrar el litisconsorcio necesario con los señores LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO Y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO.

Los señores LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO Y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, tras ser emplazados ante el fracaso de los intentos de notificación por aviso, fueron notificados por intermedio de *curador ad-litem*, quien contestó la demanda de manera oportuna, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y **proponiendo las excepciones de mérito** que denominó “*Falta de fundamento y presupuestos legales*” y “*Falta de identidad de las partes*”

De las excepciones de mérito propuestas se le corrió traslado a la parte demandante, quien se pronunció en tiempo.

En audiencia del 29 de octubre de 2020 se escucharon los alegatos finales de las partes, con la concurrencia de todos los intervinientes, incluyendo los litisconsortes necesarios, quienes ratificaron la representación que en su nombre venía ejerciendo la profesional que les fue designada como curadora, quien, a su turno, aceptó continuar representando a los demandados.

III.- CONSIDERACIONES:

No se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, toda vez la demanda reúne las exigencias formales que le son propias, los extremos gozan de capacidad para ser partes y comparecer; la competencia, atendiendo a los factores que la delimitan radica en este Juzgado.

Problema Jurídico: Se contrae entonces a determinar si se cumplen los presupuestos para la reivindicación del apartamento 207, ubicado en la calle 82 B No. 95 C- 14 de la Agrupación de Vivienda Bachué, de la ciudad de Bogotá, en favor de los demandantes.

Para decidir es importante precisar que el art. 946 del C.C. establece: “*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 **legitimación en causa para demandar**, según el artículo 950 del citado ordenamiento, está en cabeza de quien tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa¹. La **legitimación por pasiva** o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 del C. Civil, está en cabeza de los actuales poseedores.

Conforme con las normas precitadas son presupuestos de la pretensión reivindicatoria: a) Derecho de dominio en cabeza del actor; b) Posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado; c) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante; y d) Que se

¹ Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-824355

trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

En el caso, se advierte que los señores CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMAICA demostraron su condición de propietarios del inmueble, esto es, del apartamento 207 ubicado en la calle 82B No. 95C 14 de la agrupación de vivienda Bachué de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-824355, con el título de adquisición aportado, esto es, la copia auténtica de la escritura pública No. 1257 del 18 de marzo de 1985, otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá (fols. 3 a 10), cuyo registro consta en la anotación 2 del certificado de tradición y libertad (fols. 11 a 12).

Tampoco hay duda respecto de la posesión que ejerce la demandada, calidad que le atribuyen los demandantes y acepta ésta, pues al contestar la demanda confiesa que tiene esa condición, solo que no de manera exclusiva sino compartida con sus hermanos, acá litisconsortes.

De la identidad del inmueble poseído por la demandada con aquel del cual son propietarios los demandantes, no existe duda ni controversia entre las partes. Aunado a lo anterior, el bien a restituir es cosa singular, de propiedad privada y se encuentra dentro del comercio.

En ese orden de ideas, los presupuestos enunciados se satisfacen, razón por la que se procederá a analizar las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada.

Excepciones:

La señora YADI TATIANA ALVARADO propuso como excepciones las de “Ausencia de requisitos legales por cuanto la demanda no se dirige en contra de los verdaderos poseedores del inmueble objeto de reivindicación” y “Prescripción”.

A su turno, los señores LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, en calidad de litisconsortes necesarios, a través de curadora, propusieron los medios exceptivos de “Falta de fundamento y presupuestos legales” y “Falta de identidad de las partes”.

La **primera excepción de la demandada** YADI TATIANA ALVARADO, se sustentó en que es conocido por los actores que el señor ALFONSO QUIMBAYO RUBIO, el día 7 de diciembre de 1993, celebró contrato de compraventa con BLANCA TERESA RIAÑO ROJAS, quien tomó posesión del bien desde el año 1993 hasta su fallecimiento, ocurrido el 8 de febrero de 1995, fecha a partir de la cual el bien continuó en cabeza de sus hijos YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO, LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, con quienes, considera, se debía integrar el contradictorio, toda vez que, de prosperar las pretensiones de la demanda, se les estarían violentando sus derechos.

Agregó que ella (la demandada), en su calidad de hija mayor, a raíz del fallecimiento de su madre, asumió la totalidad de las obligaciones del bien, pues uno de sus hermanos contaba apenas con 16 años y el otro la autorizó expresamente para asumir sus responsabilidades.

En orden a decidir esta defensa, debe decirse, en primer término, que la falta de integración del contradictorio es defecto formal y por ello tal irregularidad está contemplada como excepción previa en el numeral 9° del art. 97 del C.P.C., norma aplicable a este caso, por encontrarse vigente al tiempo de contestación de la demanda, siendo a través de tales mecanismos que debió ser alegada y no como excepción de mérito.

En todo caso, el Juzgado 8° Civil del Circuito de esta ciudad ordenó, en la providencia ya reseñada, integrar el contradictorio con los señores LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, decisión que, como correspondía, se cumplió, a tal punto que se les designó *curadora ad litem*, quien en su nombre y representación contestó la demanda y propuso medios de defensa.

Esa profesional sin embargo, enfiló la defensa de sus representados en sentido opuesto al que propuso el abogado de la demandada, pues lo alegado se sintetiza en que los señores Alvarado, Luis Carlos y Andrew, no son poseedores, en la medida que no hay prueba de que tengan esa calidad, sino simplemente la afirmación de su hermana; y evidencia de ello es el desinterés que han mostrado por hacerse oír dentro de este trámite judicial.

Y en lo que concierne a las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodean la posesión alegada por la señora Tatiana Alvarado, se volverá sobre ella enseguida, al estudiar el siguiente medio de defensa.

Así las cosas, la excepción objeto de estudio está llamada al fracaso y así se declarará.

Ahora, respecto a **la excepción de prescripción**, se sustentó en que los demandantes permitieron que pasaran 22 años, contados a partir del momento en que perdieron la posesión, para ejercer la acción reivindicatoria; que el proceso adelantado en contra de LUIS CARLOS ALVARADO, que cursó en el Juzgado 49 Civil Municipal, terminó el 17 de noviembre de 2004 y solo diez (10) años después se promovió esta demanda; y que con la suma de posesiones se ha consolidado en favor de la demandada la prescripción, como modo de adquirir el dominio del inmueble objeto de la *litis*, amparada en un justo título, de suerte que ha poseído en forma regular, con ánimo de señor y dueño, por el tiempo legalmente previsto, el inmueble objeto del proceso. En últimas, alegó que se ha estructurado la prescripción adquisitiva extraordinaria, de acuerdo a lo establecido en la ley 791 de 2002.

Para resolver hay que recordar que la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está definida por el artículo 2518 del Código Civil como

un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o bienes raíces, y los demás derechos reales susceptibles de ser apropiados por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el plazo requerido por la ley.

Como lo establece el artículo 2527 de la misma obra, la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades: Ordinaria, cuya consumación está precedida de justo título y buena fe, y extraordinaria apoyada en la posesión irregular, para la que no es necesario título alguno (artículos 764, 765, 2527 y 2531 Código Civil).

En ambos casos, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal, de los siguientes requisitos: (i) Que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; (ii) Que el bien haya sido poseído durante el término de 5 años para la ordinaria y 10 años para la extraordinaria, tratándose de bienes raíces, lo anterior, bajo la Ley 791 de 2002, que expresamente se invocó en este asunto. Presupuestos que, reunidos, permiten concluir que el poseedor ha adquirido por prescripción.

Hablando de la primera clase de dichas prescripciones, esto es la ordinaria, ha de indicarse que quien la invoca además de probar los requisitos antes enunciados, debe acreditar que ha ejercido una posesión regular, esto es, precedida de un justo título constitutivo o traslativo de dominio y que además fue adquirida de buena fe (art. 764 del C.C.).

El justo título, es aquel que daría lugar a adquirir la propiedad de no mediar el vicio o el defecto que la usucapión está llamada a enmendar; es decir, configura *“todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de válido y verdadero, 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, podría determinar que a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad (...)”*.²

De allí que exclusivamente tendrá ese carácter de justo título el *“que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad; y que si a la propiedad no se llegó a la postre, se debió, antes que por defecto del título, a la falencia en la tradición (...) por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de los que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llegó, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta”*³

² Sentencia de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de 26 de junio de 1964.

³ Sentencia de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de 21 de junio de 2002.

Para soportar la excepción de **prescripción ordinaria**, la demandada invoca, como justo título, la promesa de compraventa suscrita el 7 de diciembre de 1993, entre la señora BLANCA TERESA ROJAS RIAÑO, como compradora y el señor ALFONSO QUIMBAYO RUBIO, como vendedor, sobre el inmueble objeto de este asunto, agregando que su derecho respecto de dicho bien le fue transmitido a ella y a sus hermanos Luis Carlos Alvarado Riaño y Andrew Samir Alvarado Riaño por sucesión, al momento del fallecimiento de su progenitora BLANCA TERESA ROJAS RIAÑO, de ahí que sumada la posesión de su madre junto con la que ella ha ejercido, se cumpla el tiempo de la prescripción ordinaria.

No obstante, el contrato de promesa de compraventa aludido como justo título (Que no se celebró con el señor Quimbayo sino con Efraín Barragán) no ostenta tal calidad, por cuanto, por su naturaleza, carece de aptitud para transferir el derecho real de dominio sobre el referido inmueble, al ser un acto meramente preparatorio y no traslativo de dominio, del cual se deriva, principalmente, una obligación de hacer, esto es celebrar el negocio prometido, por tanto, no es idóneo para transmitir la propiedad de un bien raíz, pues, memórese, para ello se requiere la escritura pública que perfeccione la venta, de ahí que se tenga por no satisfecho el primer requisito de la denominada prescripción ordinaria, sin que sea necesario volver sobre los restantes, pues es sabido que tales exigencias deben ser concurrentes.

En punto a la **prescripción adquisitiva extraordinaria** alegada, se requiere posesión continua, pública y pacífica por 10 años, en la medida que se invocó la nueva legislación, ley 791 de 2002.

Al respecto, ha de recordarse que la posesión está definida en el artículo 762 del código civil como la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño. La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que la posesión “*está integrada (...) por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (corpus y animus) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar*”.⁴

Con la contestación de la demanda se aportó la promesa de contrato de compraventa suscrita por la progenitora de la demandada con un tercero que no se encuentra inscrito como propietario del inmueble. Tal contrato data del 7 de diciembre de 1993 y según la demandante fue así como inició

⁴ Sala de Casación Civil, sentencia de 20 de abril de 1944. G.J. N° 2006, pág. 155.

la posesión de su señora madre, que luego le fue transmitida a ella y a sus hermanos.

También se aportó copia de un contrato de arrendamiento suscrito por la fallecida Blanca Riaño con los señores César Castro y Darío Chaparro Carranza, el 5 de enero de 1994, para probar que aquella ejercía actos de señorío.

Ahora, en el escrito de contestación, la demandada refiere que sus actos posesorios **no son exclusivos** y, por el contrario, asegura que ejerce señorío de manera conjunta con sus hermanos LUIS CARLOS ALVARADO RIAÑO Y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, como hijos y sucesores de la señora Blanca Riaño, es decir, afirma que la posesión se ejerce de manera conjunta, no obstante, el presunto coposeedor, LUIS CARLOS ALVARADO, contra quien se inició demanda de reivindicatoria en otrora, negó tal calidad y se la atribuyó a su hermana, hoy demandada, como se afirmó en la demanda y se aceptó por parte de la accionada al darle respuesta, además, al intentar efectuar las notificaciones de tales personas en su condición de litisconsortes, la empresa de correos certificó que las comunicaciones fueron devueltas bajo la causal de “*destinatario desconocido*” porque no residen en el bien. Adicionalmente, en el proceso de pertenencia que adelantó la aquí demandada, YADY TATIANA ALVARADO, fueron citadas las “*personas indeterminadas*”, esto es, aquellos que tuvieran interés en controvertir la posesión allí alegada y los referidos señores tampoco concurrieron a alegar la calidad de poseedores, como tampoco acudieron a este proceso sino hasta la audiencia de alegatos y fallo; luego es latente que los referidos señores **no son poseedores**.

En cuanto a la declaración de la señora Gloria Isabel Sánchez Oviedo, testigo traída al proceso por la demandada, se tiene que esta manifestó que ella era la que arrendaba el inmueble porque la señora Blanca Teresa, a quien consideraba dueña, la autorizó. Así, mientras vivió la señora Blanca, su nombre, junto con el de la declarante, figuraba en los documentos, como arrendadora, en tanto que al fallecer aquella actuaban como tal ella y la señora Tatiana (demandada); sin embargo esos documentos no fueron aportados.

También refirió la testigo que la señora Yady Tatiana la autorizaba para realizar las reformas del inmueble y cobrar el arriendo, pero luego aseguró que los herederos – refiriéndose a Tatiana, Luis Carlos y Andrew - decidieron cobrar de manera directa los cánones, mas es importante destacar que la declarante no reconoció a la accionada como propietaria única y exclusiva del apartamento, sino como heredera de la señora Blanca.

Así mismo, para reforzar su postura, la demandada allegó formulario de pago de los impuestos prediales de los años 2002 y 2003.

Sobre tales medios de prueba es importante entonces puntualizar:

La testigo y los dos documentos iniciales a los que se hizo alusión (promesa y contrato suscrito por la fallecida Blanca Riaño), eventualmente, acreditarían actos de posesión de ella, posesión que, se afirma, ejerció hasta el día de su muerte, el 8 de febrero de 1995. Esa presunta posesión es **entonces anterior a diciembre 27 de 2002**, fecha en la que entró en vigencia la ley que redujo el término de prescripción a 10 años, legislación expresamente invocada por la excepcionante.

Sobre el punto recuérdese que si se quiere ser beneficiario de la reducción que instituyó la citada ley, la posesión a tomar en cuenta es la ejercida a partir de su vigencia, diciembre de 2002, y no la anterior.

Y en cuanto a los impuestos pagados, llama la atención que si el bien presuntamente está en posesión de la demandada desde el año 1995, solo se haya cumplido con esa obligación tributaria en los años 2002 y 2003, de modo que, en criterio del Despacho, ese acto, por sí solo, es insuficiente para admitir que la demandada desplegó actos de señorío.

Finalmente, para cerrar, el Despacho recalca que i) la misma demandante asegura que su posesión no es exclusiva, es decir reconoce dominio en sus hermanos; ii) la testigo del extremo pasivo así lo ratifica, pues se refiere a los hermanos Yady Tatiana, Luis Carlos y Andrew, como continuadores del derecho que supuestamente yacía en cabeza de su progenitora Blanca Riaño; iii) pero el segundo de los mencionados, en proceso judicial distinto, aseguró no tener esa condición y señaló como tal a la aquí demandada; de donde se sigue que la presunta posesión alegada por la accionada, en esas circunstancias, no tiene la virtualidad de configurar en su favor la usucapión invocada y, por consiguiente, **la excepción está llamada al fracaso.**

Por último, en lo que atañe a la **prescripción extintiva de la acción reivindicatoria**, debe memorarse que el legislador no previó un término perentorio para su ejercicio por parte del titular del derecho real de dominio, quien goza de esa acción siempre que sea privado de su posesión y siempre que ese poseedor no haya extendido su derecho por el tiempo mínimo que establece la ley para que se consolide en su favor el dominio, por el modo de la usucapión, es decir el titular de dominio será tal, hasta tanto otra persona no adquiera por prescripción y extinga su derecho, lo que acá no ha acontecido.

En virtud de lo expuesto, la excepción en estudio no prospera y así se dispondrá.

Frente a las excepciones de mérito propuestas por la curadora de los litisconsortes necesarios que denominó **“falta de fundamento y presupuestos legales” y “falta de identidad de las partes”** fincadas en que si bien los señores LUIS CARLOS Y ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO vivieron en algún momento en el inmueble, también lo es que la calidad de poseedora siempre estuvo en cabeza de la señora YADY TATIANA

ALVARADO, debe indicarse que de acuerdo con lo establecido en el art. 952 del C.C. esta acción debe dirigirse contra el actual poseedor y según manifestaron los demandantes, en los hechos 7 y 9, fue el señor LUIS CARLOS ALVARADO quien, en un principio, se declaró poseedor del bien, razón por la que procedieron a demandarlo en reivindicación, proceso cuyo conocimiento correspondió al Juzgado 49 Civil Municipal de esta ciudad, radicado bajo el No. 2003-0947, en el que el citado señor declaró no ser el poseedor sino su hermana YADY TATIANA ALVARADO, aquí demandada, por lo que la citada acción no tuvo éxito, hechos frente a los cuales no existe controversia entre las partes, porque fueron aceptados como ciertos en la contestación de la demanda.

El señor LUIS CARLOS ALVARADO, quien fue inicialmente demandado en reivindicación, se declaró mero tenedor, por lo que al tenor del art. 953 del C.C., que establece “*El mero tenedor de la cosa que se reivindica es obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene*”, tenía la obligación de informar el nombre y residencia del poseedor, señalando como tal únicamente a la aquí demandada; contra quien se entabló la acción, máxime cuando no había evidencia de que esa calidad recayera también en el señor ANDREW SAMIR ALVARADO RIAÑO, como ya se acotó.

Si esto no fuera suficiente, también hay prueba de que la aquí demandada, obrando en causa propia, promovió acción de pertenencia, en la que se declaró como única poseedora (Ver folios 24 a 47), postura que contraviene la que hoy asume en este asunto. Por demás, la situación del señor LUIS CARLOS ALVARADO, frente al inmueble que nos ocupa, quedó definida en el proceso adelantado en su contra en el Juzgado 49 Civil Municipal, en el que se declaró, se reitera, que él era un mero tenedor.

Finalmente, téngase en cuenta que fue por orden del superior que se procedió a vincular como litisconsortes a los señores Alvarado.

Son suficientes las anteriores apreciaciones para concluir que las excepciones en estudio, aun cuando parten de premisas que están respaldadas en el material probatorio, atinentes a la carencia de la calidad de poseedores de los litisconsortes, no tienen la vocación de derribar las pretensiones de la demanda y así se declarará.

Así las cosas, ante el fracaso de las excepciones de mérito propuestas por la demandada YADI TATIANA y al estar demostrados los presupuestos exigidos por la ley para la prosperidad de la acción reivindicatoria, reitérese, se accederán a las pretensiones de los demandantes.

En punto de las **restituciones mutuas**, aspecto que debe ser abordado teniendo en cuenta que los demandantes solicitan condena por concepto de frutos, es necesario examinar, en primer término la buena o mala fe del obligado a la restitución, pues de esa condición depende el momento a partir del cual debe imponerse la condena a la restitución de los frutos, aspecto sobre el cual el art. 964 del C.C. dispone “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 los 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”.

Al tenor de la norma transcrita y porque así lo ha considerado la jurisprudencia, el poseedor de mala fe debe pagar los frutos percibidos o que hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, desde el momento en que entró en posesión, mientras que el poseedor de buena fe solo está obligado al pago de tales frutos desde la notificación del auto admisorio de la demanda.

El art. 768 del C.C., en punto de la buena fe establece *“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario”.* La buena fe se presume y corresponde a quien alega lo contrario demostrarlo.

Pues bien, del material probatorio recaudado se infiere que la presunción de buena fe que ampara a la demandada queda desvirtuada por cuenta de sus propias manifestaciones, pues aseguró que el inmueble fue comprado por su progenitora BLANCA TERESA RIAÑO ROJAS, y en prueba de ello aportó un contrato de promesa de compraventa celebrado por la mencionada señora, como prometiente compradora, con EFRAIN BARRAGÁN, como prometiente vendedor, de fecha 7 de diciembre de 1993, donde este último aseguró *“ejercer la posesión del inmueble materia del presente contrato según promesa de compra – venta, de fecha quince (15) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1992) firmada entre Carlos Enrique Jamaica Alfonso...- Rosa María Velásquez de Jamaica y Efraín Barragán...”* y en la que se agregó que *“los esposos Jamaica Alfonso/ Velásquez concedieron poder para la firma de esta escritura a Darío Cardona Cardona a favor de Efraín Barragán...”*.

A pesar de ello, no se aportó prueba de que el señor EFRAIN BARRAGÁN hubiera recibido el inmueble de quienes tenían la facultad para enajenarlo, siendo tales los aquí demandantes CARLOS ENRIQUE JAMAICA y la señora ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMACA o algún representante designado por ellos. Tampoco obra en el expediente la promesa de compraventa a la que el señor EFRAIN BARRAGÁN aludía en el documento parcialmente transcrito, y que presuntamente suscribió junto con los aquí demandantes.

Refuerza la ausencia de buena fe el hecho de que la señora Yady Tatiana,

tras enterarse de las acciones judiciales desplegadas por los propietarios para obtener la reivindicación del bien y aun tras ser vencida en juicio de pertenencia, se negara a restituir el inmueble.

De manera que al no estar probado que el inmueble llegó a manos de la demandada o del tercero de quien dice lo adquirió, por entrega que del mismo hicieran los demandantes, no es posible tenerla como poseedora de buena fe y, en consecuencia, atendiendo la pretensión de frutos de los demandantes, desde el año 2003 hasta cuando se produzca la entrega, su tasación se hará desde esa fecha, con base en la prueba pericial decretada y practicada, la que no fue materia de objeción alguna.

De acuerdo a la citada experticia, el valor del canon de arrendamiento para los años 2003 a 2013 era de \$274.368, \$293.546, \$312.597, \$329.790, \$345.784, \$361.275, \$381832, \$411.118, \$419.034, \$432.317 y \$448.442 mensuales, en su orden, de donde deviene que lo frutos desde enero de 2003 a septiembre de 2013, ascienden a \$46.763.910, pero como los demandados estimaron el valor de esos frutos en \$25.000.000, la condena se hará por ese valor, esto es, **\$25.000.000**, hasta la sentencia; condenando además a la demandada al pago los cánones que se continúen causando, desde la sentencia hasta cuando se verifique la entrega real y material del inmueble, debiendo partir del valor de **\$618.987⁵**, que correspondería al canon que del año 2020, haciendo la proyección con el IPC certificado por el DANE, por ser tal el reajuste establecido para el arrendamiento de vivienda en la ley 820 de 2003.

No se hará pronunciamiento alguno con respecto a mejoras por cuanto no fueron solicitadas por la demandada.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D. C. (Transitoriamente Juzgado 65 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple) administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR que los demandantes CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMAICA son los titulares del dominio pleno y absoluto del apartamento 207, ubicado en la calle 82B No. 95C - 14 de la Agrupación de Vivienda Ciudad Bachue de Bogotá, con matrícula

⁵ Canon de 2013 por valor de \$448.442 mensuales, de 2014 por valor de \$459.385 mensuales, de 2015 por valor de \$468.300 mensuales, de 2016 por valor \$500.000 mensuales, de 2017 por valor de \$528.750 mensuales, de 2018 por valor de \$577.950, de 2019 por valor de \$596.326 y de 2020 por **\$618.987 M/cte**.

inmobiliaria 50C-824355 y demás características que constan en su título de adquisición y el dictamen practicado en este asunto.

TERCERO: Ordenar a la demandada YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, haga entrega a los señores CARLOS ENRIQUE JAMAICA y ROSA MARIA VELASQUEZ DE JAMAICA, del apartamento 207 ubicado en la calle 82B No. 95C 14 de la Agrupación de Vivienda Ciudad Bachue de Bogotá, libre de personas, animales y cosas, so pena de ordenar la entrega forzada, de hacerse necesario. Desde ya se comisiona a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple creados para tales diligencias y/o al Alcalde Local respectivo y/o al Inspector de Policía, para que adelante la diligencia, de no entregarse voluntariamente el bien. Elabórese Despacho Comisorio en su oportunidad.

CUARTO: Condenar a la demandada YADY TATIANA ALVARADO RIAÑO al pago de los frutos civiles causados hasta la fecha de esta sentencia por \$25.000.000, y los que se continúen causando hasta cuando se verifique la entrega real y material del inmueble, debiendo reajustarse el canon vigente para el año 2020, a saber \$618.987 mensuales, con el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior y así sucesivamente.

QUINTO: Condenar en costas a la demandada. Inclúyase en la liquidación la suma de \$2.000.000 por agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase.



MAYRA CASTILLA HERRERA
Juez

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)

ESTA PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO DE 4 NOVIEMBRE DE 2020

DOLLY ESPERANZA FORERO CAICEDO
Secretaria

Firmado Por:

MAYRA CASTILLA HERRERA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 83 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**f9e3b32a61e23c9753c39946cdd9ee9e1cfee3bb6187323f8564a3e0601
00d2b**

Documento generado en 03/11/2020 04:39:21 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**