

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO VEINTISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

(Bogotá D.C.) tres (3) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**EXP. N°2018-00873.**

Agotadas cada una de las etapas propias en esta clase de proceso, el Despacho procede a dictar sentencia dentro del proceso declarativo de acción reivindicatoria que promovió Martha Cecilia Herrera García, contra la señora Clara Mercedes Suarez Andrade.

**ANTECEDENTES**

1. La señora Martha Cecilia Herrera García, por conducto de su apoderado judicial, instauró demanda declarativa reivindicatoria contra la señora Clara Mercedes Suarez Andrade, con el objeto de que se declare *“que (le) pertenece el bien inmueble ubicado en la Carrera 17K N° 78-11 sur, casa 2”* y que en consecuencia de lo anterior se *“condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia a favor de la demandante, el inmueble antes mencionado y plenamente individualizado”*

2. Como fundamento de su pretensión expuso que, por medio de Escritura Pública N°1790 del 26 de junio del año 2013, de la Notaría Séptima del Circuito de Bogotá, se registró la venta real del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S-40337744, entre ella como compradora y la señora Edilma Bettis Tirado como vendedora, quien a su vez lo adquirió por compra a la Central de Inversiones S.A C.I.S.A conforme a la Escritura Pública N° 838 del 25 de abril del año 2013; que procedió a registrar en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, tal como se evidencia en la anotación N°5 del folio de matrícula inmobiliaria N°50S-40337744, sin que a la fecha haya alguna novedad o cambio de propietario; que no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado, por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; que se encuentra privada de la posesión material del inmueble, toda vez, que la actual poseedora del inmueble la señora Suarez Andrade, quien *“entró en posesión bajo circunstancias violentas en el lapso comprendido entre el mes de agosto a diciembre del año 2015”*. Lo anterior, en circunstancias de modo, tiempo y lugar especificadas en la denuncia penal interpuesta por el punible de invasión de tierras o edificaciones; que encontrándose el inmueble deshabitado temporalmente, en razón

a que se encontraba en la ciudad de Santa Marta (Magdalena). La demandada, en compañía de su familia, aprovechó e ingresó al predio *“violentando los medios de seguridad chapas de acceso y candados internos, varió sus cerraduras, se apoderó de cosas personales y documentos que se encontraban en su interior y desde entonces ha ejercido posesión violenta”*; que bajo este escenario, la demandada comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde el mes de agosto del año 2015, *“reputándose públicamente la calidad de dueña del predio, sin serlo, pues su posición se derivó de actos violentos atribuibles a la mala fe”*, sin que pueda predicar el dominio por *“prescripción”*, toda vez que *“no ha ejercido pacíficamente su posición y tampoco ha ejecutado actos de señora y dueña”*.

3. Mediante auto del 19 de noviembre del 2018 (fl.81) se admitió la demanda y de aquella y sus anexos se corrió traslado a parte demandada, así mismo se decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula (fl.110).

4. La señora Clara Mercedes Suarez Andrade se notificó del auto admisorio conforme lo disponen los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso. No obstante, contestó la demanda de manera extemporánea y formuló la excepción que denominó *“genérica o innominada las que el Despacho encuentre probadas y que por no requerir formulación expresa declare de oficio”* y planteó la siguiente oposición a los hechos de la demandan en los siguientes términos:

Precisó que a la señora Edilma Bettis Tirado ni a la señora Martha Cecilia Herrera García, se les fue entregado el respectivo inmueble que tampoco han tenido posesión del mismo; por el contrario ella sí entró en posesión del bien inmueble desde el año 2006 y la señora Martha Cecilia Herrera García jamás ha tenido posesión del mismo; que la única ocasión que ella ingresó al predio fue de manera violenta, *“entró junto con tres individuos, dos mujeres y nos sacaron del inmueble a la fuerza, afortunadamente los vecinos llamaron a la policía quienes los sacaron de la vivienda y de esos hechos coloqué denuncia penal”*; que no entró de forma violenta, pues lo hizo de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, lo cual ocurrió antes de que se hubiera efectuado la supuesta venta; que el inmueble estaba en ruinas y tuvo que hacerle las mejoras necesarias para hacerlo vivible y ha ejercido sobre el mismo actos constantes de disposición aquellos que solo dan derecho al dominio, de igual forma ha ejercido *“actos de posesión, construcciones y mejoras”*, ha pagado los impuestos y servicios públicos correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad sin reconocer dueño.

5. En auto del 23 de marzo del 2021 (fl. 223) se fijó la fecha del 7 de abril de 2021 para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo

392 del Código General del Proceso, en esa fecha se suspendió la misma y se fijó en auto del 22 de abril del 2021 (fl. 316), como fecha para continuar la audiencia el día 29 de abril del año 2021.

6. El 29 de abril del año 2021, se continuó con los respectivos interrogatorios y a solicitud de los apoderados se suspendió nuevamente la audiencia a fin de oficiar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para que informaran las diferentes direcciones catastrales que ha tenido el inmueble previamente identificado. De igual forma, se ordenó oficiar a Enel-Codensa, a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y a Vanti S.A E.S.P, para que certifiquen las direcciones a las cuales se han facturado los servicios públicos y si tuvieron algún tipo de modificación. Una vez obtenidas las respectivas respuestas, se llevó a cabo la inspección judicial.

7. Aportado el dictamen pericial pertinente (N°91-92), se convocó para continuar la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en la que se culminó la etapa probatoria y se concedió el uso de la palabra a los apoderados para alegar de conclusión, en donde se explicó que dada la complejidad del asunto y el estudio probatorio, se proferirá el fallo por escrito, no sin antes exponer las razones por las que se acogerán las pretensiones de la parte demandante, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

1. Del estudio de la demanda se desprende que ejercita la parte actora la acción reivindicatoria, que se encuentra prevista en la legislación colombiana, particularmente regulada en el artículo 946 y ss. del Código Civil.

Para iniciar, es preciso aclarar que la acción reivindicatoria fue establecida en la legislación para que el dueño o propietario de una cosa, pueda reclamar la posesión que se encuentra en cabeza de otro. Pues la misma palabra “reivindicar”, significa reclamar o recuperar algo que nos pertenece.

A su vez, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil<sup>1</sup>, precisó:

*“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 restituírsela (artículo 946 C.C.). Este instrumento es la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio,*

---

<sup>1</sup> Sentencia Radicado 2002-02246-01

*que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.*

*La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.*

*De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa. La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cuál es el de propiedad.»*

Es así como el Código Civil en su artículo 950, indica que la titularidad de la acción reivindicatoria corresponde a quien ostenta la propiedad plena y absoluta de la cosa, es decir, en el presente caso efectivamente le corresponde a la señora Herrera García, pues de acuerdo con el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°50S-40337744, allegado al proceso, es ella la propietaria del bien en discusión.

2. Así mismo, la Corte Suprema de Justicia, en amplia jurisprudencia ha planteado los presupuestos de la acción reivindicatoria, en los siguientes términos:

*“Así entonces, con apoyo en los arts. 946, 947, 950 y 952 ibídem, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como presupuestos de la acción reivindicatoria o de dominio, los siguientes: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada proindiviso de ella. Tratándose de la reivindicación ficta o presunta, los anteriores elementos deben adicionarse con los de la demostración de la enajenación de la cosa y la imposibilidad o dificultad de la persecución.”*

De acuerdo con lo anterior, la **legitimación por activa** se encuentra probada dentro del expediente con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble pues la demandante ostenta la calidad de propietaria del inmueble en discusión tal y como consta en la anotación N°5. Ahora bien, la **legitimación por pasiva** es decir la posesión de la aquí demandada Clara Mercedes Suarez Andrade ha sido reconocida por ella durante las diferentes etapas procesales y no ha sido objeto de duda durante el proceso judicial, pues así lo manifestó tanto en la contestación de la demanda, como en las declaraciones de sus testigos.

En efecto, téngase en cuenta que sobre la pregunta “¿hace cuánto conoce a doña Clara?” la testigo María Esther Castro Holguín manifestó, “ya vamos para once años en que ella está habitando la casa”. Del mismo modo, téngase en cuenta que sobre la pregunta “hábleme de esa casa, de la gente que habita ahí, lo qué le consté” manifestó “me consta que la señora Clara Mercedes coloco todos los servicios a su nombre, legalizo los servicios”. Así mismo, respecto de la pregunta “¿en qué circunstancias la conoce?” sobre el particular, el señor Alfonso Barrios Ortiz manifestó, “yo la conozco como poseedora de esa casa donde habita”. En concordancia, sobre la pregunta “¿cuánto hace que la señora Clara Mercedes es la poseedora de inmueble?” señaló “hace once años Doctor”. Por otra parte, el particular José Inderman Loaiza, testigo de la parte demandante en relación a la pregunta “¿Qué nos puede hablar acerca de esa situación?” Manifestó, “la señora alegaba su posesión de largo tiempo atrás y que por lo tanto entonces no era la inquilina, recuerdo que ella me comentaba que la misma junta de acción comunal le permitió el ingreso porque el inmueble estaba en situación de abandono”.

Por lo que nos quedaría verificar la identidad del bien perseguido, es decir, que la propiedad y dominio que se reclama por la demandante recaiga sobre el mismo inmueble que posee o alega poseer la demandada.

Y en este punto, se debe precisar que durante la práctica de los interrogatorios de parte, se generó la duda sobre la dirección real del inmueble en discusión puesto que la señora Suarez Andrade, aportó al proceso diferentes recibos de servicios públicos que llegaban a la dirección carrera 17K N° 78-05 y contestó en su interrogatorio a la pregunta “Señora Mercedes, dígame al Juzgado si el inmueble que usted ocupa actualmente 17k# 78-11 sur, es el mismo inmueble donde llegan las facturas con dirección Crr 17k #78-05 sur,” “Si señor es el mismo”. De igual forma, la demandante en su interrogatorio de parte también precisó “Ahora otra cosa la señora habla de que ella paga los servicios pero es que esa no es la dirección de mi casa, la dirección que ella da no es la dirección de mi casa, la dirección de mi casa la primera era, la catastral es Carrera 17a# 78-07 sur después Carrera 17k# 78-11 sur, en ningún momento es 05, ni la dirección concuerda con mi casa ni las fotos que ella dio tampoco porque la puerta de mi casa está a mano izquierda y la ventana a mano derecha, las fotos que aparecen ahí de las pruebas que manda ella son al contrario entonces ni la dirección, ni las fotos, ni nada concuerda.”

Es por lo anterior, que este Despacho ordenó oficiar a las entidades Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para que informe las diferentes direcciones catastrales que ha tenido el inmueble. A Enel-Codensa, a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y a Vanti S.A E.S.P, para que certifiquen las direcciones a las cuales se han

facturado los servicios públicos y si las mismas tuvieron algún tipo de modificación.

De las respuestas de las entidades como Vanti S.A E.S.P (N°50), indicó que la cuenta N° 22610052 hoy migrada a la cuenta de contrato 62073325 corresponde a la dirección carrera 17k # 78 sur- 11 y que la misma dirección no ha sido modificada, de igual forma, precisó que la dirección carrera 17 k# 78-05 posee dos cuentas contrato de servicio de gas natural domiciliario y se encuentran a nombre del señor Israel Garavito Poveda.

Enel- Condensa (N°54), por su parte informó que el medidor No. 172123 instalado el 05 de junio del año 2010 corresponde a la dirección carrera 17 K # 78 Sur- 05 y no ha tenido ningún tipo de modificación en relación con la dirección.

Por su parte la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (N°62), indicó que la cuenta de contrato 11602916 corresponde a la dirección carrera 17 k # 78 sur-05, contrato que no ha presentado cambio de nomenclatura y no cuenta con medidor dado que pertenece a un ciclo provisional. Respecto de la cuenta de contrato 11602923 indica que corresponde a la dirección carrera 17k # 78 sur-11 y que la cuenta no ha presentado cambio de nomenclatura.

Finalmente, la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (N°65), emitió certificado en el cual indica que la nomenclatura oficial del inmueble es la carrera 17K N° 78-11 sur.

Es decir que luego de revisar las respuestas y las pruebas aportadas al proceso, la dirección de identificación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°50S-40337744, es la es la carrera 17K N° 78-11 sur.

Se requiere, como cuarto elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que ostenta abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

Además de los requisitos previamente enumerados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual *“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia de octubre 23 de 1992 explicó lo siguiente:

*"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir".*

De lo anterior, podemos precisar que la matrícula inmobiliaria en su anotación N° 5 plasmó la venta realizada entre la señora Edilma Betis Tirado Ramos y la señora Martha Cecilia Herrera Garcia aquí demandante, en fecha 26 de junio del año 2013, sin embargo y como lo indica la corte ha habido una cadena ininterrumpida de los títulos de los antecesores que datan de una época anterior al inicio de la posesión del demandado, pues la señora Suarez Andrade indicó que *"Hace once años, estoy viviendo ahí."* Es decir, que según sus declaraciones se presume que ingresó al inmueble en el año 2010.

Por lo tanto, considera este Despacho que el proceso actual cumple con los diferentes requerimientos legales y jurisprudenciales de nuestro ordenamiento jurídico.

3. Ahora bien, respecto a las restituciones mutuas y lo plasmado en el Código Civil, encontramos en la legislación lo siguiente:

El artículo 961, indica que si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez.

El artículo 962, establece que en la restitución de una heredad se comprenden las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella.

En cuanto a la restitución de los frutos naturales y civiles de la cosa indica el artículo 964 *"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”.*

Y respecto a las mejoras útiles, el artículo 966. indica que *“el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.*

*El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.*

*En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.*

*El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de qué habla este artículo.*

*Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.”*

4. Entonces bien, de acuerdo a la legislación previamente citada dependen las restituciones tanto de mejoras como de frutos del actuar del poseedor, es decir si era poseedor de buena fe o de mala fe y es que el artículo 768 define la buena fe en el poseedor de la siguiente forma *“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 traslativos 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.”*

Y es que la Corte Constitucional en sentencia C-1194 del año 2018, definió el principio de buena fe:

*“Como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”*

Y es que pese, a que en nuestra legislación se presume la buena fe en las actuaciones de los particulares, esto no es un principio absoluto y se han establecido determinadas circunstancias en las cuales la legislación puede estipular que hay mala fe, como por ejemplo en este litigio, respecto a lo anterior la Corte Constitucional en un examen de



constitucionalidad al inciso final del artículo 768 y el último inciso del artículo 1932 del Código Civil, ha indicado:

*“Es claro para la Corte que si bien el ordenamiento jurídico por regla general presume la buena fe de los particulares en sus relaciones, y en las actuaciones que adelanten ante las autoridades públicas, este es un principio que no es por esencia absoluto, de tal manera que en situaciones concretas admite prueba en contrario, y en este sentido es viable que el legislador excepcionalmente, establezca presunciones de mala fe, señalando las circunstancias ante las cuales ella procede.”*

De igual forma en Sentencia C-544 de 1994 la Corte indicó:

*“Es bueno advertir que la presunción de mala fe consagrada en esta norma no tiene una connotación denigrante ni implica un juicio de carácter psicológico. Apenas significa, en relación con la posesión, que “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”, no puede basarse en un error de derecho, es decir, en alegar la ignorancia de la ley. Dicho en otras palabras, la buena fe no puede partir del desconocimiento de la ley.”*

En cuanto a la mala fe, la Corte Constitucional en sentencia No. C-544/94 precisó: *“La mala fe es 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.”*

De acuerdo a lo anterior y a lo expresado por la demandada Suarez Andrade en su interrogatorio, expuso que ingresaron al inmueble porque lo consideraban abandonado puntualmente a la pregunta *“Coméntele al despacho las circunstancias de tiempo, modo y lugar de como fue que usted llegó a esa casa 78- 11.”* ella precisó *“dijeron que si ustedes las personas que más necesitan se hacen cargo y se meten ahí pues a ver, dijimos pues claro si, nos metimos nosotros y ahí fue cuando con el tiempo fuimos arreglando”,* sin embargo, durante el transcurso del interrogatorio a la pregunta *“Antes de hacer esa ocupación ¿En algún momento se les pasó por la cabeza cuestionar a alguna autoridad local, preguntarle a algún abogado las consecuencias de esta situación?”* contestó *“llegaban los recibos a nombre del INURBE entonces nosotros pensábamos que si en algún momento ellos se presentan pues nos darán la forma de pagarles la casita y nosotros pues la pagamos, porque los recibos y tengo los recibos y los impuestos todos llegaban a nombre del INURBE, los recibos del acueducto no llegaban a nombre de doña Martha los recibos llegaban a nombre de la constructora.”*

Después indicó que se acercaron al INURBE, pero allí les indicaron que las casas eran propiedad de la Constructora Sisa y al acudir a esta constructora *“allá dijimos que nos dieran una forma de pago para nosotros poder cancelarles y no quisieron dijeron que no, que teníamos de cancelarles de contado y pues ninguna de las personas que había ahí estábamos capacitados para sacar plata de contado, entonces pues no,*

*les rogamos que nos dieran una oportunidad de pago y dijeron que no, que no se podía, entonces ahí ya no pudimos hacer nada más y nadie más fue a reclamar.”*

De igual forma el señor Alfonso Barrios Ortiz, en su testimonio a la pregunta *“¿O sea que, de manera deliberada un grupo de familias ocupa las casas desocupadas?”* contestó *“eso es correcto señor.”* e inclusive el señor Germán Darío González Suarez hijo de la señora Suarez Andrade indicó *“se decidió entregarle a cada persona que lo necesitara un predio, ya que estaban inhabilitados, se entregaron 7 casas que eran las que estaban desocupadas, eso fue un acuerdo con la comunidad. La misma junta de acción comunal, estuvo de acuerdo e inclusive la policía llegó y no nos impidieron la toma, ellos estuvieron de acuerdo.”* y a la pregunta sobre *“¿Ustedes hicieron alguna verificación de esa información? ¿Fueron a registro, consultaron con la constructora que hizo las casas?”* contestó *“Hicimos averiguaciones y esas viviendas pertenecían inicialmente al instituto de crédito territorial porque la constructora había incumplido la entrega de las casas a la gente.”* A lo que el Despacho precisó *“Y ustedes a sabiendas de eso entran en ocupación de la casa.”* y él contestó *“nosotros fuimos al instituto de crédito territorial para solicitar los documentos a nombre de nosotros, para solicitar pertenencia, teníamos varios documentos, visitamos varios abogados, pero por cuestiones económicas no pudimos entablar esos procesos, el proceso de pertenencia, dado el tiempo que nosotros estábamos ahí, nunca apareció nadie a reclamarnos la casa la única persona que llegó a reclamar la casa fue la señora Martha un día que ella entró violentamente amenazando a mis papás porque ese día yo no me encontraba, la policía llegó también y le dijeron a la señora Martha que ella debía salir del predio y hacer la cuestión legal, o sea hacer sus conciliaciones, pasar una demanda y pasar al juzgado y es lo que estamos haciendo hoy en día doctor.”*

De lo anterior, se puede concluir que la parte demandada en todo momento conocía la existencia de algún propietario, de suerte que no pueda predicar el haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, pues incluso cuando el apoderado demandante cuestiona a la señora Suarez Andrade sobre si conoce a la señora Edilma Bettis Tirado ella contestó: *“De la existencia conocí por el certificado de libertad cuando yo fui a hacer mi papel porque ya yo llevaba más de 5 años entonces el abogado me dijo que íbamos a hacer un proceso de pertenencia porque ya llevaba más de 5 años en la casa, entonces entablamos y miramos y era la señora Bettis Edilma quien aparecía ahí, pero que la conozca no señor”* Y *“¿Usted sabe en el registro de instrumentos públicos a partir de qué fecha aparece como propietaria la señora Edilma Bettis Tirados Ramos? Sí señor ¿Desde qué fecha? Desde el 2013”.*

En el mismo sentido, el señor Didier Diaz en su calidad de testigo a la pregunta *“¿Cuándo llegó a su casa estaba desocupada?”* afirmó *“No,*

*esa casa ya la habían arreglado, ya la tenían habitada o sea el señor que tenía esa casa él la compró a la constructora y esa casa pues tiene todos los papeles yo pago arriendo ahí.”* Lo que podría indicar que no todas las casas se encontraban abandonadas y la forma de legalizar u obtener la propiedad del inmueble era comprándolo a quien fuere el propietario en dicho momento

Y es que incluso, llama la atención del Despacho que las fotos aportadas por la señora Suarez Andrade, no corresponden al inmueble aquí en discusión pues al ponerle de presente las fotografías y cuestionarla ella contestó *“¿Esa caja con dos tubos pertenece a la casa que usted actualmente tiene en supuesta posesión? Lo que pasa es que todas las casas tenían eso, ahorita que nos legalizaron, por ahí por esos tubos que usted ve entraba el agua eso era para conectar agua, era una manguera. Esta no era en la casa porque la casa estaba conectada a la manguera esta no pertenece a esa. Esa foto que usted ve ahí en pantalla ¿Corresponde a su casa? La verdad no, porque esa es la de la esquina. Podría indicarnos por favor ¿Cuál de esas dos casas es la suya? Ninguna de esas es. De igual forma, se aportaron al proceso recibos de servicios públicos que no corresponden a la dirección real del inmueble o que tienen otra cuenta de clientes que se encuentran en direcciones diferentes, tal como indicaron las entidades en sus respuestas.*

Es por todo lo anterior que este Despacho, determinó que la posesión de la señora Suarez Andrade está enmarcada en lo que define la normatividad como posesión de mala fe.

4. Para finalizar, debe este Despacho precisar pese a que la contestación de la demanda fue extemporánea no se formuló ningún tipo de excepción puntual, únicamente se indicó *“genérica o innominada las que el Despacho encuentre probadas y que por no requerir formulación expresa declare de oficio”,* por lo que es menester traer a colación que la prescripción tanto adquisitiva como extintiva debe ser alegada en los procesos judiciales y no puede ser declarada de oficio tal como lo indica el artículo 2513 del Código Civil, el cual reza *“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”*

Entonces bien de acuerdo a todo lo anterior, se procederá a ordenar la restitución del inmueble ubicado en la carrera 17k # 78-11 sur identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S-40337744 a su propietaria la señora Martha Cecilia Herrera García, puesto que no hay duda sobre la titularidad del inmueble y no se reconocerán las mejoras en el respectivo dictamen pericial, al considerarse la señora Suarez Andrade como poseedora de mala fe.

De igual forma, no se reconocerán los frutos solicitados en el petitorio de la demanda, al no encontrarse probados.

Por lo discurrido el juzgado,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante Martha Cecilia Herrera García, del inmueble ubicado en la carrera 17k # 78-11 e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50S-40337744.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada Clara Mercedes Suarez Andrade y a quienes habiten el inmueble que dentro del término de quince (15) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, entregue el inmueble a la señora Martha Cecilia Herrera García.

**TERCERO: NO CONDENAR** a la demandada, a pagar el valor de los frutos civiles producidos los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, inmueble, por no encontrarse probados.

**CUARTO: NO CONDENAR** a la parte demandante a restituir las mejoras avaluadas dentro del proceso, en razón de la posesión de mala fe de la parte demandada.

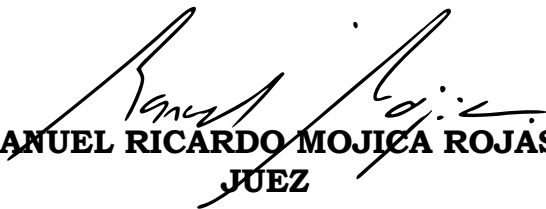
**QUINTO: OFICIAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá a fin de que levanten la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble.

**SEXTO: ORDENAR** la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del proceso.

**SÉPTIMO: EXPEDIR** a costa de la parte demandante, con las constancias de rigor, copia de esta providencia.

**OCTAVO: CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Tásense y líquidense oportunamente. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de **\$850.000** por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,

  
**MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS**  
**JUEZ**

**JUZGADO 26 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MULTIPLE DE LA  
LOCALIDAD DE KENNEDY**  
LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR  
ANOTACION DE **ESTADO N71 FIJADO HOY 4 DE  
AGOSTO DE 2022** A LA HORA DE LAS 8:00 AM

Firmado Por:  
Manuel Ricardo Mojica Rojas  
Juez Municipal  
Juzgado Pequeñas Causas  
Juzgado 26 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **ac704e6145363ec71c70a7ca24d707e4383d204ab93b8c53a23ec92ad059ae2d**

Documento generado en 03/08/2022 04:35:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>