

Verbal
Demandante: Jorge Andrés Riaño Eslava
Demandados: Sociedad Constructora Inmecon S.A. y otros
Rad.: 026-2014-00675-02

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

MAGISTRADO:
LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Bogotá D.C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés

Decide el Tribunal el recurso de queja formulado por el apoderado de las personas naturales demandadas contra la decisión proferida el diecinueve de abril de dos mil veintidós por el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, repartido a este despacho el pasado diecisiete de marzo.

ANTECEDENTES

1. El venticinco de febrero de dos mil veintidós se profirió sentencia dentro del proceso promovido por Jorge Andres Riaño Eslava y Yetny Andrea Lara Buitrago contra la Sociedad Constructora Inmecon S.A., María del Carmen Suspes de Riaño, Luz Marleny Jiménez Martín, Nhora Riaño Suspes y Riaño Construcciones Ltda., determinación contra la que los representantes judiciales de los convocados formularon recursos de apelación y, acto seguido, se les concedió el término de tres días para que presentaran los reparos concretos.

2. Mediante auto del diecinueve de abril de dos mil veintidós se concedió la alzada interpuesta por el “[...] apoderado judicial de la

sociedad Riaño Construcciones S.A.S. [...]” y se negó el que fue elevado por María del Carmen Suspes de Riaño, Luz Marleny Jiménez Martín y Nhora Riaño Suspes, por haber presentado los reparos de manera extemporánea.

3. Contra esa determinación el interesado enfiló reposición y en subsidio queja, argumentando que mediante correo electrónico remitido a las 2:23 pm del tres de marzo de dos mil venticientos, se allegaron los reparos contra la sentencia de primer grado, para lo que aportó el pantallazo del correo electrónico remitido, recurso que el juzgador resolvió confirmando el proveído ya que después de revisar la bandeja de entrada del correo del despacho encontró que el correo remitido por g.guzman@guzmanymonroy.com se envió el quince de marzo de dos mil venticientos, esto es, por fuera de término. Finalmente, concedió el subsidiario de queja el cual se formuló en forma oportuna, que la Sala unitaria procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. El recurso de queja se consagró en el ordenamiento procesal civil para objetar el auto que deniega el recurso de apelación y el que no concede el extraordinario de casación, para que el superior, al revisar la actuación surtida, concluya sobre la procedencia o improcedencia del medio de impugnación negado.

2. Para el caso en estudio, importa recordar que, en tratándose del recurso de alzada, el Código General del Proceso asumió el sistema de la especificidad o taxatividad por cuya virtud, sólo son apelables aquellas providencias específicamente determinadas

por la ley en su artículo 321 o las que se encuentran en normas especiales que expresamente lo consagren.

3. En el caso bajo estudio el juez de instancia negó el instrumento vertical propuesto contra la sentencia en virtud de la presentación extemporánea de los reparos, explicando al dirimir el remedio horizontal que “[...] como quiera que el apoderado judicial con el recurso que aquí se resuelve adosa prueba de envío de los reparos concretos el tres de marzo de 2022 [...] procedió el despacho a verificar esta información en el correo institucional del Juzgado, y al efectuar la búsqueda en todas las carpetas del buzón institucional por el correo del apoderado g.guzman@guzmanymonroy.com, no se encontró el supuesto correo enviado por el apoderado, el único correo que se halló con tal propósito data del 15 de marzo de 2022 [...]” último que fue el que tuvo como válido.

4. Para dirimir la inconformidad presentada conviene precisar que según lo dispuesto en el artículo 321 del estatuto adjetivo son apelables “las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad”, impugnación que deberá proponerse “en el curso de una audiencia o diligencia [...] en forma verbal inmediatamente después de pronunciada”, incluyendo el legislador la posibilidad de que los reparos se adosen en la interposición del recurso o dentro de los tres días siguientes a la finalización de la audiencia.

5. Verificado el material arrimado al plenario se tiene que luego de emitida la decisión con la que se puso fin a la instancia, los abogados de los convocados manifestaron que proponían

recursos de apelación cuyos reparos presentarían dentro de la oportunidad establecida para el efecto, actuación que fue agotada por el apoderado de Riaño Construcciones S.A.S., lo que condujo a que se le concediera la alzada.

Empero, en lo que dice relación con la apelación de María del Carmen Suspes de Riaño, Luz Marleny Jiménez Martín y Nhora Riaño Suspes se desestimó su interposición a pesar de que para el momento de atacar la negativa de su concesión - mediante reposición- se aportó el pantallazo del correo electrónico en el que consta que g.guzman@guzmanymonroy.com remitió un mensaje de datos que denominó “sustento recurso de apelación contra sentencia de primera instancia proferida el día 28 de febrero de 2022 – Proceso 2014-675 (Juzgado de Origen 26 Civil del Circuito de Bta.) a j51cctobt@cendjo.ramajudicial.gov.co” mismo que fue copiado a los demás intervinientes y respecto del que se utilizó servicio de confirmación “mailtrack” de gmail.

6. De lo expuesto advierte la Sala Unitaria que la negativa de tajo del remedio vertical elevado por las personas naturales demandadas es equivocada, por cuanto no era suficiente que solo se verificaran qué correos se recibieron en j51cctobt@cendjo.ramajudicial.gov.co de parte de g.guzman@guzmanymonroy.com para esa época, en la medida que, conforme consta en el pantallazo del correo del tres de marzo de la pasada anualidad, el sistema de verificación de recepción y leída del mensaje de datos -mailtrack- dio resultado positivo, comunicaciones que, además, se enviaron a cpalacios@palaciosybernal.com; fabiolalopez@hotmail.com y a luzabogados@hotmail.com.

Sobre el particular, existiendo polémica sobre la real fecha de envío del mensaje que contenía la exposición de los reparos, debió valorarse el uso del sistema de confirmación de correo electrónico denominado “mailtrack” que habilita al remitente el seguimiento de los correos -mecanismo de reconocida seriedad y precisión como lo han demostrado las aplicaciones y extensiones utilizadas para ello-, de cuya aplicación, en el caso bajo estudio, se hizo constar la presencia del “doble check” que prueba que el mensaje de datos fue recibido y leído en la dirección electrónica de destino, por lo que ante el alegato de la utilización del referido sistema “mailtrack” el juzgador debió valorar la eficacia e idoneidad de ese instrumento de control de los correos electrónicos para acogerlo o desecharlo y poder sentar, con objetividad, la data real de envío de los reparos, siendo insuficiente, por demás, que esa pesquisa solo se realizara la verificación de las bandejas del correo.

7. La falencia demostrativa y argumental conduce a que no sea posible atribuir tal inconsistencia técnica a quien, de la prueba recaudada, demostró que presentó los reparos dentro de los tres días siguientes a la emisión de la sentencia, en la medida que aquella no se le puede imputar al sujeto actuante, pues “[...] es factible que durante el proceso comunicacional se presenten situaciones que hagan creer al remitente que el mensaje de datos fue enviado, pero no llegó al buzón destinatario. Evento en el cual el juzgador debe establecer, de cara a la evidencia recopilada y a las particularidades del caso, si la causa de la falencia técnica escapa de la órbita de manejo y alcance del ciudadano, ya que si realizó las gestiones a su cargo en aras de «remitir los memoriales» por correo electrónico sin que la entrega se concrete

por razones ajenas a su dominio, por ejemplo falta de espacio en el buzón del despacho, bloqueos del sistema, etc., mal haría la administración de justicia en sancionarlo con base hechos de los cuales no tuvo control ni injerencia, por la necesaria aplicación del principio ad impossibilia nemo tenetur [...]”¹.

8. A lo expuesto se adiciona que el mismo correo del tres de marzo de dos mil veintidós se le envió a la contraparte a las direcciones cpalacios@palaciosybernal.com; fabiolalopez@hotmail.com y a luzabogados@hotmail.com, sujetos procesales que no contradijeron esa afirmación ni tampoco atacaron y mucho menos desvirtuaron el significado de los signos que acreditan su recibo, deficiencias que no pueden imputarse al recurrente, pues la omisión de abordar la confiabilidad del instrumento evocado dejó huérfana de prueba la mendacidad del envío en la fecha que alegan los censores y sin establecer los motivos por los que no se encontró el correo en la bandeja de entrada, quedando en pie, entonces, la afirmación de su remisión oportuna.

En consonancia con lo anterior, se tendrá por probado el envío de los reparos dentro del término legal por parte de las quejas que habilita el trámite de la alzada y, en consecuencia, se declarará mal denegada su concesión, pues si bien “[...] por regla general cuando la «carga procesal de la parte» consiste en la radicación de un escrito, la mism[a] está supeditada a que sea recibido en tiempo en el estrado correspondiente, bien sea en forma física o telemática[...]”² al obrar discordia sobre esa tempestividad, era deber del juzgador absolverla, en el sentido

¹ Corte Suprema de Justicia Sentencia STC8584-2020 del 15 de octubre de 2020 citada en la Sentencia STC3892 del 2021

² Corte Suprema de Justicia Sentencia STC8584-2020 del 15 de octubre de 2020

que probatoriamente corresponda, por lo que la ausencia de adelantamiento de alguna gestión en ese sentido, el efecto negativo no puede atribuírsele al sujeto procesal de quien no se logró desvirtuar su afirmación.

9. Ante la parálisis desmedida del contradictorio para dirimir sobre el trámite y resolución de los recursos de apelación propuestos contra la sentencia de primer grado mientras se zanjaba la reposición y la subsidiaria queja y dado que están presentes las condiciones para dar vía a la impugnación vertical, esta se concederá en el efecto suspensivo.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., en Sala Unitaria,

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar la prosperidad del recurso de queja.

SEGUNDO.- Conceder en el efecto suspensivo y para ante esta Sala Civil de decisión, el recurso de apelación interpuesto por María del Carmen Suspes de Riaño, Luz Marleny Jiménez Martín, Nhora Riaño Suspes contra la decisión de fecha y procedencia anotadas.

TERCERO.- Por secretaría abónese el recurso interpuesto como apelación contra la sentencia, contabilícense los términos correspondientes y, después de ello, reingrese oportunamente el expediente al despacho para lo pertinente.

CUARTO.- Comuníquese lo resuelto al Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Magistrado

Rad. 11001310302620140067502

Firmado Por:

Luis Roberto Suarez Gonzalez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

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: **9d3c5e0b830202ecad907a7be07e5e1109aaec36a7b25714e7f6c23d52cd0a3b**

Documento generado en 26/04/2023 04:08:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Bogotá D.C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés

En el efecto suspensivo, se admite el recurso de apelación formulado por por la demandada Riaño Construcciones S.A.S., contra la sentencia de primera instancia. Por secretaría, contabilícense los términos pertinentes.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Magistrado

LRSG. 026-2014-00675-02

(2)

Firmado Por:

Luis Roberto Suarez Gonzalez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

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: **147b3e4f53e38eb3f2c263c06010ab5480d3f7d33a7031ce256d17dee79398d4**

Documento generado en 26/04/2023 04:08:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADO PONENTE
ÓSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

Bogotá D. C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés
(aprobado en sala ordinaria virtual de 26 de abril de 2023)

11001 3103 037 2000 00197 02

Ref. proceso ejecutivo de Banco del Estado frente a Transportes Méndez Durán Ltda. (y otros)

La Sala¹ CONFIRMA el auto del 12 de abril de 2023, mediante el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Sylvania, Cundinamarca (comisionado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá) rechazó de plano la oposición a la entrega que formuló Misael Gil Peña.

Lo anterior porque, tal y como lo sostuvo el juez comisionado (videos 33 y 34), no se admitirán oposiciones en la diligencia de entrega en tratándose de bienes rematados (C. G. del P., art. 456).

Devuélvase el expediente a la oficina de origen.

Sin costas de la apelación, por no aparecer causadas.

Notifíquese

Los Magistrados,

OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

¹ En atención al artículo 35 del C.G.P., la emisión de los autos que decidan sobre la apelación de providencias que rechazan la oposición a la entrega, o los que la resuelvan, corresponden a las salas de decisión del respectivo Tribunal.

Firmado Por:

Oscar Fernando Yaya Peña
Magistrado
Sala 011 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

German Valenzuela Valbuena
Magistrado
Sala 019 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De 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: **399db72a2112039eb008488052ab0f8da0bdbf22c9b99bd94e2a60e1ebc70f54**

Documento generado en 26/04/2023 12:59:12 PM

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

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL

Magistrado Ponente
OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

Bogotá D.C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés
(aprobado en sala virtual ordinaria de 26 de abril del año que avanza)

11001 3103 044 2019 00859 01

Ref. proceso verbal de pertenencia (con reivindicatorio en reconvención) de Alquivar
Suárez Gallego frente a Liliana Aristizábal Giraldo (y personas indeterminadas)

Se deciden los recursos de apelación que formularon ambas partes contra la sentencia que el 27 de enero de 2023 profirió el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso verbal de la referencia.

ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA PRINCIPAL (pertenencia). Con su demanda de 19 de noviembre de 2019, pidió el libelista que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio con matrícula No. 50C-1013481, ubicado en la avenida calle 6 N° 30-05 de Bogotá, por haberlo ganado mediante prescripción extraordinaria superior a 10 años.

Sostuvo el señor Suárez Gallego que el 17 de febrero de 2000 le compró a su hermano Conrado Suárez Gallego (ya fallecido) el inmueble objeto del proceso (E.P. N° 599 de la Notaría 58 de Bogotá), fecha desde la cual, y “sin solución de continuidad ha venido haciendo actos de señor y dueño en forma pública, quieta y pacífica sobre el predio a usucapir”; que “por razones personales”, firmó una “escritura de confianza en favor de su compañera permanente y madre de sus dos hijas señora Liliana Aristizábal Giraldo, escritura pública 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá, sin que se hubiera desprendido jamás de la posesión, de la administración y explotación de su inmueble”.

LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL (hoja 144 y siguientes del PDF 02demandaAnexos). La demandada principal excepcionó i) “temeridad o mala fe del actor”; ii) “inexistencia de fundamentos de derecho para alcanzar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble”; iii)

“posesión no pacífica”; iv) “interrupción civil de la prescripción extintiva” y v) “genérica”.

2. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN¹ (reivindicatoria). Pidió la señora Aristizábal Giraldo que se declare que ella ostenta el dominio pleno y absoluto del inmueble sobre el que versa la demanda principal y que, en consecuencia, se condene a su contraparte a i) restituirle el predio y a ii) pagarle los frutos naturales o civiles dejados de percibir “desde el 5 de noviembre de 2013” calculados en \$1.063’142.219 (\$542’341.600, capital de cánones causados y \$520’800.619 de “intereses moratorios legales” sobre la cifra principal, hasta el 30 de agosto de 2021).

Relató que mediante escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 adquirió a título de venta el predio en disputa, de cuya posesión la despojó el señor Suárez Gallego en el año 2013, con quien sostuvo una unión marital de hecho del 30 de noviembre de 1991, al 5 de noviembre de 2013.

LA CONTESTACIÓN A LA ACCIÓN DE DOMINIO. Notificado del auto admisorio de la demanda reivindicatoria, por estado de 14 de octubre de 2021, el señor Suárez Gallego excepcionó i) “prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”; ii) “prescripción extintiva del derecho a reivindicar” y iii) “resciliación de las compraventas” por cuanto su contraparte, “mediante documentos electrónicos suscritos y enviados a su excompañero Alquivar Suárez Gallego le manifiesta la intención unilateral y voluntaria de hacerle devolución de sus bienes, previo el cumplimiento de algunas condiciones”.

Así mismo, el opositor formuló la defensa de iv “inexistencia del valor real de la escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá, por ser simulado ese acto negocial”. Alegó que la señora Aristizábal Giraldo no pagó precio alguno, ni recibió el bien, puesto que el documento público “fue suscrito en vigencia de la unión marital de marras y, como si fuera poco, recién iniciada la convivencia”.

Como soporte de esa última excepción añadió que el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia de 3 de mayo de 2019 declaró simulada la compraventa de la que se habla, pero “la segunda instancia la infirmó por prescripción de la acción, mas no tocó el fondo del litigio, que lo era la nulidad de

¹ Radicada el 13 de enero de 2021 y admitida el 13 de octubre de 2021 (hojas 47 y del PDF 02DemandaReconvencion).

la pluricitada escritura por simulación absoluta” (sentencia de 18 de octubre de 2019, M.P. María Patricia Cruz Miranda, R. 031 2015 01360 01).

3. LA SENTENCIA RECURRIDA. La juez *a quo* denegó en su integridad ambas demandas.

3.1. Para no acoger la demanda principal señaló que “las pruebas recaudadas demuestran que por lo menos hasta el año 2013 el demandante no puede ser tildado de poseedor exclusivo del inmueble”; que esa circunstancia, “desvirtúa la prosperidad de la acción de pertenencia, pues la demanda fue presentada el 19 de noviembre del año 2019, solamente habrían transcurrido en el mejor de los casos, 6 años y 14 días”; que la posesión no fue pacífica ni pública pues el señor Alquivar ha evitado “que la propietaria inscrita pudiera disponer libremente el bien de su propiedad o ingresar a él” y que no se puede “suponer que el solo hecho de que se dieran los problemas de pareja o la terminación de la relación sea suficiente para constituirlo, se itera, en un poseedor exclusivo del inmueble como quedó reflejado”.

Añadió que “no se probó de una parte la condición de poseedor en cabeza del demandante principal, de otra la ocurrencia de la posible intervención del título que traía a la de verdadero poseedor que le permitiera a la jurisdicción aceptar que hoy es un poseedor del bien y poder contabilizar ese término decenal” previsto por la Ley 792 de 2002.

3.2. La acción dominical no tuvo éxito porque en el sentir de la juez de primera instancia, y con soporte en el artículo 946 del Código Civil, “no se acredita la calidad de poseedor exclusiva en el demandante principal y esta manifestación incide necesariamente en la improperidad de la acción reivindicatoria”.

Destacó que según las pruebas recaudadas (interrogatorios y testimonios), “Liliana Aristizábal Giraldo adquirió el bien dentro de la declarada unión marital de hecho, razón por la cual no hizo ninguna contraprestación económica (...), con lo cual su propiedad derivaría en un mero acto registral” y que el predio “forma una parte del patrimonio de aquella comunidad”.

4. LAS APELACIONES.

4.1. El demandante principal esgrimió y sustentó el siguiente reparo: que contrario a lo sostenido por la juez de primer grado, aquí se estableció que su

“posesión data desde el 7 de febrero del año 2000 cuando su hermano Conrado Suarez Gallego transfiere a título de venta real y efectiva a favor del comprador Alquivar Suárez Gallego, el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión” y que “el ejercicio de él ha sido continua e ininterrumpida, unas veces como propietario y otras como simple poseedor, pero nunca ha dejado de ser poseedor, continuidad amparada por el artículo 787 del Código Civil, concordante con el 764, *ibidem*”.

También formuló como reparos, pero no los sustentó, que i) se “omitió el estudio y análisis de las pruebas trasladadas por cuya lectura la señora Juez habría tenido un concepto demostrativo de la simulación que se pretende enervar con la usucapión” y ii) que se “debió aplicar el principio del derecho Romano de *iura nobis curia*, para dar lugar a la excepción genérica de resolución del contrato por mutuo disenso tácito, teniendo en cuenta, como está plenamente probado, que ni el vendedor entregó el inmueble, ni la compradora pagó el precio anotado en la escritura de compraventa simulada”.

4.2. La demandante en reconvención aseveró que “contrario a lo manifestado por el *a quo*, fueron estructurados los requisitos de prosperidad de esta acción, dando cumplimiento a todos y cada uno de los elementos axiológicos, que doctrinaria y jurisprudencialmente la Corte Suprema de Justicia ha establecido y que se deducen del artículo 946 del Código Civil”.

Al sustentar su reparo destacó que “se deriva la acreditación de poseedor exclusivo de Alquivar Suarez Gallego quien, con fundamento en ello, instauró demanda de prescripción adquisitiva del bien reclamado en reivindicación, admitiendo tener la posesión, conforme a los hechos 2, 4, 5 y 8 escritos en demanda de pertenencia” por lo que “se configuró la confesión por parte de apoderado judicial prevista en el artículo 193 del Código General del Proceso”.

5. Sola la señora Aristizábal Giraldo se prevaleció de la facultad de replicar la alzada que interpuso su contraparte, para destacar que no había lugar a acceder a la demanda de pertenencia.

CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que impidan proferir decisión de fondo, el Tribunal anuncia que revocará el fallo apelado, pero únicamente para acoger las pretensiones de la acción dominical instaurada por la señora Liliana Aristizábal Giraldo. No se atenderá la alzada que formuló el demandante principal.

1. De la suerte de la demanda de pertenencia y de la apelación de Alquivar Suárez Gallego.

1.1. El estudio a emprender por la Sala versará en lo que respecta a la usucapión, exclusivamente, sobre el único reparo –de varios- que planteó el demandante principal ante la juez de primera instancia y que **sustentó** ante este Tribunal en la oportunidad prevista en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, esto es, que contrario a lo dicho en la sentencia de primera instancia, aquí se probó la posesión del señor Suárez Gallego, exclusiva y excluyente, respecto del bien objeto de este proceso “desde el 7 de febrero del año 2000 cuando su hermano CONRADO SUAREZ GALLEGO transfiere a título de VENTA real y efectiva a favor del comprador ALQUIVAR SUAREZ GALLEGO, el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión” y que “el ejercicio de él ha sido continua e ininterrumpida, unas veces como propietario y otras como simple poseedor, pero nunca ha dejado de ser poseedor”.

No se olvide que “**el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante**, para que el superior revoque o reforme la decisión” (art. 320, C. G. del P.) y que “el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante” (art. 328, *ib.*).

Por lo mismo, la Sala no abordará el estudio de los otros reparos que se plantearon ante la juez *a quo* pero que no sustentó ante el Tribunal, vale decir, **i)** “haber omitido el estudio y análisis de las pruebas trasladadas por cuya lectura la señora Juez habría tenido un concepto demostrativo de la simulación que se pretende enervar con la usucapión” y **ii)** que se “debió aplicar el principio del derecho Romano de *iura nobis curia*, para dar lugar a la excepción genérica de resolución del contrato por mutuo disenso tácito, teniendo en cuenta, como está plenamente probado, que ni el vendedor entregó el inmueble, ni la compradora pagó el precio anotado en la escritura de compraventa simulada”.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia² sostuvo que “cuando la apelación la introdujo una sola de las partes, **o cuando a pesar de provenir de ambas, los recursos no abarcan la totalidad del fallo cuestionado, las facultades decisorias del superior quedan restringidas a**

² SC3148-2021 de 28 de julio de 2021, M.P., Álvaro Fernando García Restrepo, R.002-2014-00403-02. OFYPSV 2019 00859 01

los “argumentos expuestos” por el o los impugnantes, los cuales pueden y deben exponerse al momento de la interposición de la alzada y en la sustentación de la misma”.

1.2. Lo que en últimas sostiene el demandante principal con su único reparo es que con soporte en las pruebas recaudadas hay manera de sostener que él ha fungido como poseedor, exclusivo y excluyente, del predio en disputa desde el 7 de febrero del año 2000, cuando él lo compró a su hermano Conrado Suárez Gallego, mediante escritura pública N° 599 de la Notaría 58 de Bogotá.

En el criterio de la Sala, y a tono con lo que sostuvo la juez de primer grado, no era atendible la demanda de pertenencia por cuanto los elementos de juicio aquí recaudados muestran que la posesión que dice ostentar el señor Alquivar Suárez Gallego fue compartida con Liliana Aristizábal Giraldo por lo menos desde el año 2002 hasta el 5 de noviembre de 2013, fecha en la cual, según el Juzgado 20 de Familia de Bogotá (sentencia de 11 de agosto de 2015) terminó la unión marital de hecho que existió entre los aquí contendientes y que inició, a tono con esa misma providencia, el 30 de noviembre de 1991.

Se sabe que para que judicialmente se declare que alguien ha adquirido un bien por prescripción extraordinaria, la parte interesada debe acreditar, entre otras cosas, que ha ejercido la posesión material **exclusiva y excluyente** sobre el mismo durante un tiempo no inferior a 10 años que para ese efecto ha previsto el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002, en armonía con lo que en su demanda alegó el señor Suárez Gallego.

Ahora, si bien es cierto que “...la posesión material como situación de hecho que es, **puede ser ejercida u ostentada por una o varias personas, pues nada obsta para que los elementos que la caracterizan sean expresión voluntaria de una pluralidad de sujetos**”³, no lo es menos que, en ese caso, ha de asumirse que **“todos los actos que ejecuta el comunero sobre el inmueble los hace en bien de la comunidad**”⁴, por manera que no resulta factible que uno solo de ellos pretenda beneficiarse de los esfuerzos que realizó con alguien más.

En el asunto que se examina, la coposesión del inmueble por parte de la expareja Suárez-Aristizábal por lo menos hasta el año 2013, encuentra soporte en los testimonios que se recaudaron, declaraciones que muestran que -para la época

³ CSJ, sents. de 29 de octubre de 2001, exp. 5800; mayo 28 de 2004, exp. 7101; diciembre 14 de 2005, exp. 1994 00548 01; abril 15 de 2009, exp. 1997 02885 01 y diciembre 1 de 2011, exp. 2008 00199 01.

⁴ CSJ., sent. de 21 de febrero de 2011, exp. 00263.

relevante- la administración y dominio del inmueble era ejercida por los aquí contendientes.

En efecto, Alberto Mondragón (quien según su dicho fungió como arrendatario del predio del año 2007 al año 2013) señaló que suscribió el contrato de arrendamiento con Liliana porque sabía que ella era la esposa de Alquivar; Jonier Rondón (administrador del establecimiento de comercio que allí funcionara), aseveró que él le entregaba los cánones de arrendamiento a la demandada principal hasta los años “2012 o 2013”; Martha Cruz Jiménez (apoderada judicial del pretendido usucapiente, ante entidades distritales), señaló que Liliana firmó todas las solicitudes que se presentaron ante la administración distrital; Otoniel Giraldo Henao afirmó que a él le consta que la señora Aristizábal Giraldo era quien pagaba los impuestos y Carlos Orlando Serna Londoño (trabajó por 10 años en el establecimiento de comercio que funciona en el predio) sostuvo que él “se entendía” tanto con Liliana, como con Alquivar y que pagaba los servicios públicos domiciliarios por orden de ellos.

Así las cosas, cabe concluir que la posesión que dice ostentar el señor Suárez Gallego no puede considerarse como exclusiva y excluyente hasta el año 2013, cuando finiquitó su unión marital de hecho con la señora Aristizábal Giraldo y que sería la época en la que él la habría desconocido como condueña, al punto que la privó de ingresar al predio y de percibir frutos (así lo relató el testigo Jonier Rondón).

Es sabido que la “posesión” es una situación de hecho que el ordenamiento jurídico no presume y, por lo tanto, su acreditación debe ceñirse a las reglas probatorias generales previstas por el ordenamiento, entre ellas, la contenida en el artículo 167 del C. G. del P.

Memora la Sala que, en su libelo incoativo, el actor –a quien le incumbía probar la concurrencia de los requisitos para el éxito de la acción de pertenencia- alegó que su posesión sobre el predio inició en el año 2000 cuando le compró el edificio a su hermano Conrado y que desde esa época se ha comportado como un verdadero señor y dueño, desconociendo dominio ajeno, incluso respecto de la demandada principal.

Sin embargo, examinado en su conjunto el material probatorio recaudado, se tiene que la parte actora principal desatendió el gravamen procesal que pesaba sobre ella, en punto a la acreditación del señorío exclusivo y excluyente continuo

e ininterrumpido que dijo haber ostentado sobre el predio a partir del año 2000, o a más tardar desde el 19 de noviembre de 2009, esto es, una década antes de haber formulado su demanda de pertenencia (19 de noviembre de 2019).

1.3. Sostuvo el apelante que “el ejercicio (de la posesión) de él ha sido continua e ininterrumpida, unas veces como propietario y otras como simple poseedor, pero nunca ha dejado de ser poseedor, continuidad amparada por el artículo 787 del Código Civil, concordante con el 764, *ibidem*”.

El supuesto de hecho regulado en los artículos 764 (formas de la posesión) y 787 (pérdida de la posesión), no sirve al propósito de enervar lo dicho por la Sala con anterioridad.

Entonces, no era atendible la demanda de pertenencia porque se demostró que ese ánimo de señor y dueño lo ejerció el señor Alquivar Suárez Gallego, de manera compartida con su contraparte, por lo menos hasta el año 2013 (coposesión) y desde ese año, hasta la fecha en que radicó la demanda de pertenencia, no se agotó el término decenal del que se quiso prevaler al acudir a la jurisdicción (Ley 791 de 2002).

No prospera, por ende, la apelación que interpuso el demandante principal.

2. De la suerte de la demanda reivindicatoria y de la alzada que interpuso Liliana Aristizábal Giraldo.

Es sabido que sobre quien pretenda la reivindicación de un bien pesa la carga de acreditar, de forma concurrente, el “derecho de dominio en el demandante, posesión material en el demandado, cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado” (CSJ, sent. de diciembre 2 de 1997, exp. 4987).

2.1. En punto a la acreditación del derecho de dominio que esgrimió la demandante en reconvención, ha de verse que el mismo se acreditó con la aportación de la escritura pública por medio de la cual su contraparte le vendió el inmueble de marras, negocio jurídico que fue inscrito en el folio de matrícula correspondiente.

Desde ya hay que observar que la seriedad, eficacia y oponibilidad, al demandado en reconvención, es asunto que el Tribunal no lo puede hoy

desconocer con motivos de los efectos de cosa juzgada respecto de la acción de simulación absoluta que de manera fallida formuló el mismo interesado contra el contrato que las partes en contienda redujeron a escrito, escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá.

Sobre ese tema, se ilustrará a espacio, en la consideración 3.2., al despachar la excepción que, con ese cometido impetró el poseedor demandado en reconvencción.

2.2. Las partes no pusieron en tela de juicio el consabido requisito de identidad; por lo mismo es factible dar por cierto que el predio sobre el que versa la acción de dominio corresponde al que se distingue con el folio No. 50C-1013481.

2.3. Además, según se dejó sentado en la consideración primera, aquí se acreditó que desde el año 2013 (y por lo menos hasta que la señora Aristizábal Giraldo radicó su demanda acción de dominio, esto es, el 13 de enero de 2021), sobre el inmueble de propiedad de la reivindicante, ejerce posesión el señor Alquivar Suárez Gallego, señorío que fue ratificado por vía de confesión.

En efecto, el señor Alquivar Suárez Gallego ha insistido hasta la saciedad (al formular su demanda principal, al contestar la acción de dominio, al ser interrogado y al apelar) que él ostenta la condición de poseedor “exclusivo” respecto del predio base de este litigio desde el 7 de febrero del año 2000 y hasta la actualidad.

No obstante, con soporte en lo que aquí se probó, la posesión exclusiva y excluyente del señor Suárez Gallego habría iniciado desde noviembre del año 2013, es decir, antes de impetrarse la acción dominical, que se radicó el 13 de enero de 2021.

El demandante principal confesó que para el momento de radicar su demanda principal ostentaba la condición de poseedor, confesión no desvirtuada, circunstancia que abre paso a la alzada de la soñera Aristizábal Giraldo.

No se olvide que **“si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar**

la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión (CSJ SC 003 de 14 mar. 1997, reiterada en SC 14 dic. 2000, SC. 12 de diciembre de 2001 y SC2805 de 2016, entre otras)”.

Tampoco se pierda de vista que la Corte Suprema de Justicia ha precisado que **“por el hecho mismo de que el demandado acepte estar en posesión de la cosa cuya reivindicación se demanda, la identidad de ella queda establecida**, según lo ha dicho la Corte, pues en este caso no cabe duda en cuanto al objeto sobre el cual incide el derecho cuya titularidad demuestra el actor, que arraiga sobre la misma cosa respecto de la cual se predica la posesión del demandado. **El demandante al singularizar en la demanda la cosa reivindicable por sus linderos, la determina como elemento objeto del litigio; y si el demandado acepta estar en posesión de lo que se le demanda, así singularizado, no discute entonces la identidad del bien, porque lo que posee es lo mismo que se le demanda.** En este evento, lógicamente no puede negarse que haya identidad entre la cosa poseída y la que se pretende reivindicar. Lo contrario sería un contrasentido” (sent. del 3 de marzo de 1994).

Visto entonces, la concurrencia de los elementos que exige la prosperidad de la acción reivindicatoria, se impone despachar las excepciones de mérito planteadas por el señor Suárez Gallego.

3. En efecto, se impone resolver las defensas perentorias que se esgrimieron contra la acción reivindicatoria (art. 282, C. G. del P.).

3.1. “Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio” y “prescripción extintiva del derecho a reivindicar”, por haber transcurrido más de 10 años desde que el opositor “se encargó de la administración y explotación del bien” (5 de noviembre de 2013).

La suerte adversa de tales excepciones está marcada por lo que el Tribunal señaló en la consideración primera de esta providencia, esto es, que el señor Suárez Gallego no acreditó los elementos axiológicos para el éxito de la prescripción adquisitiva de dominio (y en particular, la posesión exclusiva y excluyente por el término que impone la ley, en este caso de 10 años).

Por lo mismo, tampoco se abre paso la excepción de prescripción extintiva de la acción dominical.

Recuérdese que “la acción reivindicatoria no es susceptible de extinguirse como consecuencia del mero paso del tiempo, ya sea por caducidad, ora por prescripción, toda vez que por ser inmanente al dominio, ella pervive mientras subsista el derecho, habida cuenta que ‘la mera pasividad del titular (...), no acarrea, *per se*, la pérdida de la potestad dominical, pues tal circunstancia sólo puede tener ocurrencia si una persona distinta al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión, al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley. (...). **Es decir, mientras el propietario mantenga su condición de tal, lo que depende, se reitera, de que otra persona no se haya hecho al dominio en la forma indicada, aquel está asistido de la facultad de perseguir el bien del que es dueño y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual cuenta siempre con la acción reivindicatoria, prerrogativa que, por ende, no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercitado tal potestad en cierto período de tiempo, sino solamente como consecuencia de la pérdida del derecho de propiedad, porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión**’ (CSJ, SC del 22 de julio de 2010, Rad. n.º 2000-00855-01)” (Sentencia SC2122-2021 de 2 de junio de 2021, M.P., Álvaro Fernando García Restrepo).

3.2. “Inexistencia del valor real de la escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá, por ser simulado ese acto negocial”.

Como soporte de este medio exceptivo el señor Suárez Gallego afirmó que la señora Aristizábal Giraldo no pagó precio alguno, ni recibió el bien, puesto que el documento público “fue suscrito en vigencia de la unión marital de marras y, como si fuera poco, recién iniciada la convivencia” y que mediante sentencia de 3 de mayo de 2019, el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá declaró simulada la compraventa de la que se habla, pero “la segunda instancia la infirmó por prescripción de la acción, mas no tocó el fondo del litigio, que lo era la nulidad de la pluricitada escritura por simulación absoluta” (sentencia de 18 de octubre de 2019, M.P. María Patricia Cruz Miranda, R. 031 2015 01360 01).

Se denegará la defensa perentoria en estudio, por cuanto respecto del debate judicial que ella involucra operó la cosa juzgada. Ello con ocasión a lo decidido en el proceso radicado 031 2015 01360 01, en cuya segunda instancia este mismo Tribunal declaró que operó la prescripción extintiva de la acción de

simulación sobre el contrato de compraventa que se documentó en la escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá.

Lo anterior sin dejar de lado que -a diferencia de lo sugerido por el demandante principal-, la eventual existencia de la simulación absoluta del negocio jurídico de compraventa que celebraron las partes a finales del año 2002 no daría lugar a la nulidad sustancial.

Se ha dicho que **“traducida la simulación absoluta en la inexistencia del acto envuelto en la apariencia de la realidad, la lógica corriente, excluye por incompatible, su nulidad absoluta**, y por consiguiente, toda falencia, deficiencia, confusión o impropiedad del lenguaje empleado en una demanda, por ejemplo, cuando se incoan pretensiones de ‘simulación absoluta y consecuente nulidad absoluta’ de un mismo acto, debe disiparse acudiendo al significado lógico racional de las locuciones en el ámbito normativo. Desde esta perspectiva, una contradicción, vaguedad u oscuridad en la cuestión litigiosa, como la reseñada, ha de resolverse según la disciplina jurídica y el entendimiento prístino de las figuras, con referencia a la simulación relativa, por cuanto solo el acto dispositivo existente es susceptible de nulidad absoluta, en tanto, en la simulación absoluta, por definición es inexistente y, por tanto, no es susceptible de invalidez” (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC de 6 de mayo de 2009, R. 11001-3103-032-2002-00083-01, M.P. William Namén Vargas).

Además, vistas de manera insular, ante la ejecutoria de la sentencia que desestimó la anunciada simulación, la falta de pago, y la ausencia de entrega - hechos en los que se funda la excepción-, a lo sumo darían para reclamar la resolución del contrato de compraventa, temática ajena a este litigio.

3.3. “Resciliación de las compraventas” por parte de Liliana Aristizábal, quien “mediante documentos electrónicos suscritos y enviados a su excompañero Alquivar Suárez Gallego le manifiesta la intención unilateral y voluntaria de hacerle devolución de sus bienes, previo el cumplimiento de algunas condiciones”.

Esta última defensa tampoco se abrirá pasó porque en tratándose de actos entre vivos la transferencia del dominio de inmuebles debe hacerse, por mandato de la ley, mediante escritura pública, solemnidad que no supe un simple documento electrónico privado.

No se olvide que “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos” (Código Civil, art. 756) y que “Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas” (*ib.*, art. 749).

4. **Restituciones mutuas.** Sobre las consabidas restituciones mutuas (arts. 961 y ss. Código Civil), ha de verse lo siguiente:

Solo se ordenarán restituciones a favor de la reivindicante, pues en la contestación de la demanda el opositor vencido no alegó, ni tampoco acreditó mejoras sobre el predio a restituir, ni las expensas para la obtención de los frutos.

4.1. Con miras a calcular los frutos civiles a que tiene derecho la señora Aristizábal Giraldo (arts. 964 y ss., Código Civil), se hará claridad sobre el perfil que como poseedor habrá de atribuírsele al opositor Suárez Gallego; esto es, si se trata de buena o de mala fe.

El artículo 768 del Código Civil ha definido la buena fe, en materia de posesión, como la “conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”. A su turno el artículo 769 precisa que “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria” y que, por contraposición, “la mala fe deberá probarse”.

El Tribunal no encuentra elementos que derriben la presunción citada, razón por la cual el poseedor solo está llamado a restituir los frutos percibidos a partir de la fecha en que se notificó del auto admisorio de la demanda reivindicatoria (14 de octubre de 2021), en aplicación del inciso 3° del artículo 964 del Código Civil.

4.2. En su demanda, la reivindicante solicitó la condena por los frutos que ella hubiera percibido “con mediana inteligencia y cuidado”, los que calculó “desde el 5 de noviembre de 2013” en \$1.063’142.219 (\$542’341.600, por capital de cánones causados y \$520’800.619 de “intereses moratorios legales” de ese capital liquidados hasta el 30 de agosto de 2021).

Tal pedimento no se acogerá en la forma en que fue planteado, en tanto que el cálculo de frutos se hará desde el 14 de octubre de 2021, según se explicó en precedencia.

Desde esta óptica, y en consideración a que dichos beneficios económicos, cual los describió la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 8 de agosto de 2011 (ex. 6182), son entendidos como “el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos”, el Tribunal tomará como punto de partida de los cálculos a que hay lugar, las disposiciones de la Ley 820 de 2003 (Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana), esto por cuanto el provecho mínimo que puede obtenerse de un inmueble con las características del que es objeto de este litigio, podría provenir, bajo una administración medianamente diligente, de su arrendamiento.

El artículo 18 de la referida codificación prevé como tope del canon respectivo, “el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo” y asimismo establece que “la estimación comercial (...) no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente”, a lo que se suma que el canon 20 *ib*, señala que “Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior”.

Se calcularán los frutos que se habrían causado desde que el demandado Suárez Gallego se notificó del auto admisorio de la contrademanda (**14 de octubre de 2021**, hoja 74 del cuaderno 02DemadaReconvencion) hasta la época en que se profiere la presente decisión (abril de 2023).

El Tribunal se apoyará principalmente en el avalúo catastral del año 2019 (**\$540'755.000**, hoja 23, cuaderno principal), como ya lo ha hecho esta Sala en eventos de similares contornos fácticos (*v.gr.*, exp.: 2007-00753 01, sentencia del 6 de diciembre de 2017 y 2015 00405 02, sentencia del 28 de julio de 2021).

Con dicha orientación, se observa que el canon de arrendamiento para el año 2019 alcanzaba la cifra mensual de \$5'407.550, esto es, el 1% del avalúo catastral al que recién se hizo alusión, advirtiendo que el Tribunal no cuenta con elementos adicionales que acrediten un mayor valor de ese canon.

Entonces, se calculará el monto de los cánones de arrendamiento para los años 2021, 2022 y 2023 así:

AÑO	CANON	AUMENTO %	AUMENTO \$
2019	\$ 5.407.550,00		
2020	\$ 5.613.036,90	3,80%	\$ 205.486,90
2021	\$ 5.703.406,79	1,61%	\$ 90.369,89
2022	\$ 6.023.938,26	5,62%	\$ 320.531,46
2023	\$ 6.814.278,96	13,12%	\$ 790.340,70

De conformidad con los siguientes cálculos, por concepto de frutos civiles se reconocerá la suma de \$119'506.299, monto de los cánones de arrendamiento causados del 14 de octubre de 2021, hasta el 26 de abril de 2023, incrementados anualmente con base en la variación del IPC (artículo 20 de la Ley 820 de 2003).

2021		2022	
CANON ACTUALIZADO	\$ 5.703.407	CANON ACTUALIZADO	\$ 6.023.938
MESES	3,5	MESES	12
SUB TOTAL	\$ 19.961.924	SUB TOTAL	\$ 72.287.259
2023			
CANON ACTUALIZADO	\$ 6.814.279		
MESES	4		
SUB TOTAL	\$ 27.257.116		
TOTAL		\$	119.506.299

Lo anterior, en armonía con el inciso 2° del artículo 283 del C. G. del P., acorde con el cual, en lo pertinente, “el juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia”.

La misma metodología se aplicará, de ser el caso, para los, meses siguientes al proferimiento de esta providencia, hasta que se restituya el inmueble.

No se accederá al pago de intereses moratorios legales generados por los frutos civiles y naturales que reclamó la demandante en reconvención, entre otras cosas, por cuanto en la demanda solo se pidieron hasta el 30 de agosto de 2021, al paso que el Tribunal solo accederá al reconocimiento de los cánones causados a partir del 14 de octubre de 2021. Lo anterior sin contar que el ordenamiento jurídico patrio sigue el principio según el cual los frutos no producen frutos (art. 1617 del C. Civil)

RECAPITULACIÓN: se revocará parcialmente la sentencia apelada, con motivo del éxito que aguarda a la apelación que impetró Liliana Aristizábal Giraldo.

Se despacharán de manera adversa las excepciones de “prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”; “prescripción extintiva del derecho a reivindicar”; “resciliación de las compraventas” e “inexistencia del valor real de la escritura pública N° 3775 de 20 de diciembre de 2002 de la Notaría 34 de Bogotá, por ser simulado ese acto negocial”. Además, se atenderá la pretensión de dominio propuesta por la demandante en reconvención y se le ordenará al señor Alquivar Suárez Gallego que restituya el predio a su contraparte, con los frutos que hubiera podido producir, calculados desde que se le notificó del auto admisorio de la demanda en reconvención, hasta la fecha de esta providencia.

Por falta de prueba, tampoco se reconocerán mejoras, expensas ni perjuicios.

No se acogerá la apelación del demandante principal, a quien se condenará en costas de ambas instancias.

Ante la terminación del litigio, se confirmará la cancelación de la inscripción de la demanda que ordenó el juez de primera instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Sexta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REVOCA los ordinales segundo y cuarto de la sentencia que el 27 de enero de 2023 profirió el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá en el proceso verbal de la referencia.

En su lugar, tales ordinales quedarán así:

SEGUNDO. Declarar imprósperas todas las excepciones de mérito formuladas frente a la demanda de reconvención por Alquivar Suárez Gallego, a quien se ORDENA que, dentro de los diez (10) días siguientes a que se profiera el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, haga entrega del predio con matrícula No. 50C-1013481, ubicado en la Avda calle 6 N° 30-05 de Bogotá, a Liliana Aristizábal Giraldo a quien también pagará, dentro del mismo término, la suma de \$119'506.299, por concepto de frutos causados hasta la época de proferimiento de esta sentencia.

La misma metodología utilizada en esta providencia se aplicará, de ser el caso, para los meses subsiguientes, hasta que se restituya, a la reivindicante, el inmueble en disputa.

No se reconocen restituciones mutuas adicionales a las indicadas en este acápite.

CUARTO. Costas de ambas instancias a cargo de Alquivar Suárez Gallego. Líquidense por la juez *a quo*, quien incluirá, como agencias en derecho de la alzada, la suma de \$2'000.000, según estimación del Magistrado Ponente.

...

...

Además, el Tribunal **confirma** los ordinales PRIMERO y TERCERO del fallo apelado.

Devuélvase el expediente a la oficina de origen.

Notifíquese y cúmplase

Los Magistrados,

OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA
JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO
GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

Firmado Por:

Oscar Fernando Yaya Peña
Magistrado
Sala 011 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

German Valenzuela Valbuena
Magistrado

Sala 019 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De 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: **6fe4e45d63d5ad710311e0b140bfd3a171807a6bfb656327e0b3ceab19dc9db2**

Documento generado en 26/04/2023 04:23:16 PM

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

República de Colombia

Rama Judicial



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.

SALA CIVIL

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023).

MAGISTRADO PONENTE : **JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**
RADICACIÓN : **11001 31 030 50 2020 00087 01**
PROCESO : **VERBAL**
DEMANDANTE : **UNIÓN PUNTO S. A.**
DEMANDADO : **MUKIS S. A.**
ASUNTO : **APELACIÓN AUTO.**

Procede el Tribunal a dirimir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el proveído de fecha 6 de abril de 2022, mediante el cual el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de esta ciudad fijó la caución de que trata el artículo 590 del C. G. del P.

ANTECEDENTES

1. Mediante el auto memorado, el juez de primer grado estimó que, para acceder al decreto de las medidas cautelares deprecadas por la parte actora, en su demanda, debía prestar caución en la suma de \$2.630'000.000,00.

2. Inconforme con tal determinación, el apoderado del extremo contradictor formuló recurso de reposición, y, en subsidio, apelación, aduciendo que "(...) el Juzgado ordenó a la parte demandante prestar caución por valor (...) \$2.630'000.000,00, sin precisar si esa cifra equivalía al 20% del valor de las pretensiones de la demanda"; amén de que si el juramento estimatorio se había establecido en la suma de \$18.680'891.207,00, el *a quo* debió disponer la constitución de la garantía por la suma de \$3.736'000.000,00, equivalente al 20% de las pretensiones estimadas en la demanda, para, así, dar estricto cumplimiento a los mandatos del artículo 590 del C. G. del P.

3. Al descorrer el traslado del remedio impugnativo, la demandante replicó que el valor de la caución no necesariamente tiene que

corresponder al 20% de las pretensiones impetradas, dado que ésta cifra puede ser reducida *ex officio*, o a petición de parte, "si así lo considera razonable el Juzgado"; aspecto que debe analizarse para cada caso en concreto.

Bajo esa orientación, puso de relieve que los pretensesores peticionaron la reducción del citado monto, comoquiera que la medida solicitada es una inscripción de demanda que no afecta el derecho de disposición de sus propietarios, sino que busca advertir a futuros terceros que lo llegaren a adquirir sobre el trámite en el que esta involucrado el predio. *"De ahí que la medida no acarreará en realidad ningún potencial perjuicio para el Demandado y por lo mismo, la caución carecería de mayor fundamento en este caso."*

Al cerrar, adujo que el auto del 16 de junio de 2022, a través del cual la caución fue aceptada, no fue censurado por los sujetos intervinientes, y que, ante la firmeza de la mencionada providencia, ésta *"no puede ser revisada so pretexto de que se revoque o modifique otra providencia"*; empero, como *"se limitó a recurrir la primera y no la segunda providencia, (...) su recurso tampoco puede prosperar pues de lo contrario, se estaría contrariando lo previsto en el auto del 16 de junio de 2022, el cual, se insiste, ya está en firme y ejecutoriado"*.

4. En interlocutorio del 20 de agosto de 2021, la funcionaria de cognición mantuvo incólume la providencia rebatida, refiriendo que *"(...) el administrador de justicia cuenta con la potestad de fijar la caución en el porcentaje referido en la norma en cita disminuir o aumentar el mismo conforme la apreciación del buen derecho al momento de cuantificar el monto, por lo que no se advierte que existe yerro alguno en la suma exigida, al ser facultativa del Juez. Pero en adición si se mira bien la primera pretensión consecencial de la declarativa principal, se alcanza incluso al porcentaje echado de menos por el recurrente[,] (...) [l]a primera pretensión de consecencial (IV-B) es que 'se condene a Mukis a restituir el bien inmueble con folio de matrícula N°50C-252947 a Unión Punto S.A.' El valor comercial según el numeral 1.2. del Título IX 'Juramento Estimatorio', es de (...) \$13.108'860.200,00'. [D]e ahí que el despacho, dado que la cautela era inscribir la demanda en el folio (...) del citado inmueble, tomó ese parámetro para establecer el monto de la caución \$2.630'000.000,00. En tal sentido, advierte (...) que el monto de la cuantía resulta razonable para garantizar los eventuales perjuicios que con su práctica pudieran causarse, pues más allá de la operación aritmética que hace el recurrente, no se traen argumentos que permitieran al*

juzgado entrever la necesidad de aumentar su valor al máximo legal, motivos suficientes para mantener incólume la providencia atacada”.

En consecuencia, se procede a resolver la alzada, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Las medidas cautelares han sido definidas por la Corte Constitucional como un “[i]nstrumento procesal que tienen por objeto garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido (por ejemplo el cobro ejecutivo de créditos), impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho (secuestro preventivo en sucesiones) o asegurar los resultados de una decisión judicial o administrativa futura, mientras se adelante y concluye la actuación respectiva, situaciones que de otra forma quedarían desprotegidas ante la no improbable actividad o conducta maliciosa del actual o eventual obligado”¹ (subrayado fuera del texto).

2. Para los procesos declarativos, la viabilidad, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de la acción cautelar aparece regulada en los artículos 590 y siguientes del C. G. del P., siendo procedentes en esta estirpe de litigios la inscripción de la demanda, el embargo de bienes, su secuestro y las aludidas cautelas innominadas, a petición de parte, salvo que el Juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto de litigio.

A propósito de la inscripción de la demanda -medida nominada posible de suplicarse desde la presentación de *libelo*, y que resulta de especial relevancia por ser la peticionada en el *sub-examine-*, su finalidad es alertar a terceras personas respecto de un juicio en curso, cautela que se materializa con la correspondiente anotación en el certificado de tradición del bien sujeto a registro de propiedad del demandado, cuyo efecto único es dar publicidad de la controversia, a fin de que, ante un eventual pleito, los terceros adquirentes no puedan ampararse en la presunción de buena fe.²

¹ Sentencia C-054 de 1997 (M.P. Antonio Barrera Carbonell)

² El inciso 2º del artículo 591 del C.G.P. preceptúa: “[e]l registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.”

Ver Sentencia T-047/2005.

3. También se considera oportuno apuntalar que la caución ha sido definida como "(...) *una obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Su finalidad, como medida cautelar, consiste en garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los sujetos procesales durante el proceso, así como garantizar el pago de los perjuicios que sus actuaciones procesales pudieran generar a la parte contra la cual se dirigen. Así entonces, mediante el compromiso personal o económico que se deriva de la suscripción de una caución, el individuo involucrado en un procedimiento determinado (1) manifiesta su voluntad de cumplir con los deberes impuestos en el trámite de las diligencias y, además (2) garantiza el pago de los perjuicios que algunas de sus actuaciones procesales pudieran ocasionar a la contraparte. Las cauciones operan entonces como mecanismo de seguridad e indemnización dentro del proceso (...)*"³ (Subrayado fuera del texto).

4. En lo referente a la constitución de la comentada medida preventiva y monto para sustentar su decreto, el artículo 590 numeral 2º expone que, "(...) *el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida (...)*"; previsión normativa de la cual es menester resaltar que, si bien el legislador le otorgó al juzgador la posibilidad de establecer un monto diferente al 20%, al hacer uso de tal facultad, éste debe atender los principios constitucionales de equidad, proporcionalidad y razonabilidad⁴. De modo que, tras analizar cada caso en concreto, pueda determinar, si en efecto, se llegarían a causar perjuicios considerables con tal imposición; aspectos que, en el particular evento de la inscripción, en principio, no generarían gran incidencia a quien debe soportarla, pues su cometido es, simplemente, enterar de la contienda a terceras personas del litigio sin extraer el bien del comercio (Inc. 2º del artículo 591 del C. G. del P.).

5. Partiendo, entonces, de las premisas aludidas en precedencia, aunque alcanza a entreverse que la funcionaria pretermitió el valor total de las pretensiones para la fijación de la caución ordenada, como lo consagra el numeral 2º del artículo 590 del C. G. del P., -particularmente, lo atinente a frutos civiles tasados a la presentación del libelo, el cobro de la sanción de que trata el artículo 72 de la Ley 45 de 1990, "costos de traslado" y réditos

³ Corte Constitucional C-523/09

⁴ *Ídem*

moratorios reclamados en el informativo, para esta Sala Unitaria, con fundamento en los relacionados criterios de equidad, proporcionalidad y razonabilidad, el *quantum* inicialmente tasado resulta suficiente para los fines cautelares establecidos, pues, a decir verdad, en el caso en concreto la única medida requerida por la actora es la inscripción de la demanda, la cual, ciertamente no devalúa un potencial perjuicio para el titular del derecho de dominio del inmueble con la medida a imponer; circunstancia que, sin más, descarta la prosperidad de las argumentaciones de la parte inconforme. Lo anterior, claro está, sin perjuicio de que, en el desarrollo del litigio, pueda considerarse procedente su incremento al momento de decretar nuevas cautelares.

6. Puestas así las cosas, emerge patente la confirmación del proveído confutado, sin que haya lugar a condena en costas ante su falta de comprobación (regla 8ª, artículo 365 del Código General del Proceso).

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D. C., RESUELVE:**

PRIMERO.- CONFIRMAR la providencia de fecha y procedencia anotadas.

SEGUNDO.- SIN CONDENAS EN COSTAS por no aparecer causadas.

TERCERO.- DEVOLVER las diligencias al Despacho de origen, previas las constancias del caso. Oficiense.

NOTIFÍQUESE,

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO

Magistrado

Firmado Por:
Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De 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: **30663e6dd37489234f36b60f3f27cf4ca20a7bd13820bbba4a350390404cc1fd**

Documento generado en 26/04/2023 02:24:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA SEXTA CIVIL DE DECISIÓN

Magistrado Ponente
OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

Bogotá, D. C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés
(aprobado en sala ordinaria virtual de 26 de abril de 2023)

11001 3103 000 2022 01736 00

Ref. manifestación de impedimento de la señora Juez 38 Civil del Circuito de Bogotá, Doctora Constanza Alicia Piñeros Vargas, para abstenerse de resolver el recurso de reposición que, en el decurso de una calificación anual de servicios formuló Rosa Mariana Rodríguez Cogua (escribiente en propiedad de esa sede judicial)

Por no estar autorizado por el ordenamiento jurídico colombiano, la Sala rechazará, por improcedente, la solicitud de “reconsideración” que presentó la doctora Constanza Alicia Piñeros Vargas, respecto de la decisión administrativa de 7 de septiembre de 2022 (notificada a la memorialista mediante oficio N° C-3651 de 14 de septiembre de 2022, enviada a su correo electrónico el 19 de septiembre de 2022).

El asunto ingresó al despacho del Magistrado Ponente para resolver lo pertinente, el 12 de abril de 2023.

SE CONSIDERA:

1. En efecto, ni el artículo 12 de la Ley 1437 de 2011¹, ni ninguna otra disposición legal establece que la decisión por la cual se resuelve una manifestación de impedimento sea pasible de recurso administrativo o de “reconsideración” alguna.

Concordante con esa orientación, el penúltimo inciso del artículo 140 del C. G. del P., prevé que el auto que decida el impedimento no admite recurso alguno.

¹ Norma aplicable en este caso por así disponerlo el artículo 26 del Acuerdo N° PSAA16-10618 de 7 de diciembre de 2016, “por medio del cual se reglamenta el sistema de evaluación de servicios de funcionarios y empleados de carrera de la Rama Judicial”.

En igual sentido, contempla el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 que “No habrá recurso contra los actos de carácter general, **ni contra los de trámite**, preparatorios, o de ejecución excepto en los casos previstos en norma expresa”.

Sobre ello, el Consejo de Estado sostuvo que “Los actos administrativos de trámite son aquellos que le dan celeridad a la actuación, es decir que impulsan el trámite propio de una decisión que ha de tomarse con posterioridad” y que “En el presente caso nos encontramos frente una resolución que resuelve una recusación presentada en contra de unos funcionarios de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, al suponer los interesados en dicho proceso, que aquellos debieron declararse impedidos, al considerarlos parciales en las decisiones que debían tomar. **La Sala Advierte que una resolución como la mencionada, es un acto trámite** proferido dentro del proceso de verificación del fallo de una acción popular, expedido por un funcionario público en ejercicio de su función, el cual no está creando, modificando o extinguiendo derechos, además de que con el mismo no se está poniendo fin a una actuación administrativa, es decir que la resolución cuya nulidad se pretende no tiene la capacidad de producir efectos jurídicos propios” (Sala de lo Contencioso Administrativo, Auto de 27 de mayo de 2010, R. 25000-23-24-000-2009-00045-01, M.P., Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta).

Cambiando lo que hay que cambiar, tal criterio es aplicable en el asunto *sub lite*, en el que, como viene de verse, la ley no establece excepción expresa que habilite recursos contra el acto administrativo (de trámite), que resuelve una manifestación de impedimento, en el escenario de una actuación meramente administrativa, como cabe predicar de la actuación de la referencia.

2. Es importante agregar que la doctora Piñeros Vargas radicó su memorial de “reconsideración” de manera extemporánea, pues a ella se le notificó la decisión administrativa el 19 de septiembre de 2022, al paso que el memorial de reconsideración lo allegó el 1° de noviembre de ese mismo año.

DECISIÓN:

Así las cosas, la Sala RECHAZA, por improcedente, la solicitud de “reconsideración” que presentó la doctora Constanza Alicia Piñeros Vargas, titular del Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá, respecto de la decisión administrativa de 7 de septiembre de 2022, mediante la cual se declaró infundada la manifestación de impedimento que ella esgrimió en la actuación administrativa de la referencia.

Devuélvase el expediente a la oficina de origen.

Notifíquese,

Los Magistrados,

Firmado Por:

Oscar Fernando Yaya Peña
Magistrado
Sala 011 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

German Valenzuela Valbuena
Magistrado
Sala 019 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De 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: **060cfca6cb610e60de572b26cb1652873973d2f4bf16788ca6e895e82d2d2b81**

Documento generado en 26/04/2023 12:59:55 PM

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

**República de Colombia
Rama Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Bogotá D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023)

MAGISTRADO PONENTE: **JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**
RADICACIÓN : **11001 31 030 04 2019 00047 01**
PROCESO : **VERBAL**
DEMANDANTE : **FABIÁN AUGUSTO HAMÓN**
DEMANDADO : **REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ**
ASUNTO : **IMPUGNACIÓN SENTENCIA**

De conformidad con el artículo el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida el día 24 de noviembre del año 2022, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

1. La parte demandante acudió a la jurisdicción para que “se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 8 de mayo de 2018 entre (...) **CÉSAR ORLANDO HAMÓN GAMBOA y FABIAN AUGUSTO HAMÓN SUÁREZ** en su condición de prominentes compradores, y el promitente vendedor, señor **REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ**, quien el 17 de mayo de 2018 ante la Notaría 46 del Círculo de Bogotá, D.C., autorizó a **JOSÉ OLMEDO RIVEROS MURCIA**, para que realizara las gestiones tendientes para la celebración del contrato de venta respecto del inmueble ubicado en la Carrera 51 No. 145 A – 51 Barrio Santa Helena de Baviera de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50N-607578, por incumplimiento de las obligaciones del demandado, respecto de su no comparecencia a la Notaría 5º acordada para la firma de la escritura correspondiente y la no cancelación de la hipoteca abierta sin límite de cuantía que grava el bien inmueble objeto de la promesa,

la cual se comprometió a levantar con el dinero recibido a la firma de la promesa." En consecuencia, se condene al demandado a: i) restituir a los demandantes la suma de (...) (\$216.600.000.00) adelantados como parte de pago, con su respectiva corrección monetaria (...)" y \$115.000.000,00 como valor equivalente a la camioneta Land Rover, modelo 2013, entregada por los actores, como parte de pago; ii) indemnizar a los demandantes por los perjuicios causados, en cuantía de \$200.000.000,00; iii) disponer la devolución del inmueble negociado hasta cuando se hayan cancelado todas las restituciones impuestas al demandado.

Como sustento de las reclamaciones imploradas, indicaron que, "[e]l día 17 de abril de 2018, la señora DANIELA GUZMÁN, agente inmobiliaria de la firma ASESORES & CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S., entró en contacto con (...) el señor CESAR ORLANDO HAMÓN GAMBOA para ofrecerle que comprara el inmueble ubicado en la Carrea 51 No. 145 A – 51 de 110 metros cuadrados ubicado en el Barrio Santa Helena de Baviera de esta ciudad. Tres días después, la misma agente inmobiliaria le mostró el interior de la casa con todas sus dependencias y servicios, la cual para la fecha se encontraba deshabitada."

Sostuvieron que "[e]l 8 de mayo siguiente se reunieron nuevamente en el inmueble ofrecido en venta, la agente vendedora DANIELA GUZMÁN con el señor JOSÉ OLMEDO RIVEROS MURCIA a quien presentó como el propietario (...). En esa oportunidad, se llega a un acuerdo con el señor JOSÉ OLMEDO RIVEROS MURCIA persona que se encontraba autorizada por el propietario REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ para que realizara todas las gestiones necesarias tendientes para la compra de la casa", por valor de \$370.000.000,00.

Manifestaron que, ese mismo día, se celebró la promesa de venta entre José Olmedo Riveros Murcia, quien invocó su "calidad de autorizado ampliamente por el señor REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ", Cesar Orlando Hamón Gamboa y su hijo Fabián Hamón Suárez, a quienes Daniela Guzmán, agente inmobiliaria, convenció diciéndoles que "no había ningún problema porque conocía de tiempo atrás al señor JOSÉ OLMEDO RIVEROS, y se comprometió a enviarle[s] copia del documento donde constaba la autorización de don REINALDO para esas gestiones.

Expresaron que, en dicha data, Cesar Orlando Hamón Gamboa dio a José Olmedo Riveros Murcia, como parte de pago, una camioneta por valor de \$115.000.000,00 y \$85.000.000,00 en efectivo. Además, se hizo la entrega del predio y se convino que la escritura se otorgaría en la Notaría 5º del Círculo de Bogotá, en un término de 90 días, contados a partir de la fecha de la promesa.

Dijeron que, el 17 de mayo de 2018, la Agente Inmobiliaria les entregó copia de la autorización suscrita por Reinaldo Pérez Sánchez, con reconocimiento de firma en la Notaría 46, en la que se facultó a José Olmedo Riveros Murcia *"para que, junto a esto realice todas las gestiones tendientes a la celebración del contrato de venta sobre el predio antes mencionado, el cual presenta una hipoteca abierta sin límite de cuantía."*

Destacaron que dicha autorización *"no tiene limitación distinta de la que allí mismo se contiene; esto es, 'la **única persona que queda autorizada para firmar escrituras, está representado en mi persona**', es decir, el propio señor REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ, lo que permite entender que es que para todas las demás gestiones relacionadas con la negociación, distintas de la firma de la escritura de venta, el señor JOSÉ OLMEDO RIVEROS, estaba debidamente autorizado."*

Afirmaron que, el 23 de julio de 2018, José Olmedo Riveros recibió de César Hamón Gamboa un adelanto de \$16.000.000,00, tras manifestar que *"los necesitaba urgente para salir de un hospital y que después arreglaban."*

Señalaron que, el 8 de agosto de 2018, los convocantes acudieron a la notaría para otorgar la escritura, sin que concurrieran el vendedor, Reinaldo Pérez Sánchez ni el autorizado José Olmedo Riveros Murcia, suscribiéndose un acta de comparecencia.

Aseveraron que, posteriormente, ajustaron varios otrosíes con José Olmedo Riveros, para fijar nuevas fechas de asistencia a la notaría, que fueron fallidas, lapso en el que éste recibió otros \$15.000.000,00 de César Hamón, ya que aquél le dijo que necesitaba

esa suma porque *“tenía un negocio con el vehículo entregado en la promesa”*.

Aseguraron que contactaron al acreedor hipotecario, y verificaron que la deuda de Reinaldo Pérez Sánchez es superior al saldo que tienen para completar el precio, y que éste es el motivo de su desinterés en realizar el contrato de compraventa.

Añadieron que no conocieron personalmente al demandado, pero hicieron y recibieron llamadas al número de celular informado por Daniela Guzmán. Agregaron que *“en estos últimos meses han marcado a los números de JOSÉ OLMEDO RIVEROS MURCIA y de REINALDO PÉREZ SÁNCHEZ y ninguno responde.”*

2. Frente a tales aspiraciones, el mandatario judicial del intimado formuló las excepciones rotuladas *“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”, “COBRO DE LO NO DEBIDO”* y *“AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”*, sustentadas, básicamente, en la ausencia de consentimiento en la promesa de venta que el demandado no contrajo obligación con los demandantes, quienes no realizaron acto jurídico con Reinaldo Pérez Sánchez, sino con el señor Riveros Murcia, pues aquél no tuvo conocimiento de tal negociación.

II. LA SENTENCIA APELADA

1. Para desestimar las pretensiones de la demanda, el funcionario *a quo*, tras sostener que la promesa de contrato litigada cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, señaló:

“No obstante lo anterior, se observa a que el contrato de promesa fue suscrito por el señor José Olmedo Riveros Murcia, quien, según la literalidad del documento, lo hizo, comillas, actuando en nombre y representación del señor Reinaldo Pérez Sánchez, como se indicó en el pacto bilateral arrimado al expediente. De acuerdo con lo dicho por los demandantes, en el hecho 3 de la reforma de la demanda, comillas, el 8 de mayo siguiente se reunieron nuevamente en el inmueble ofrecido en venta, la agente vendedora, Daniela Guzmán, con el señor José Olmedo Riveros Murcia, a quien presentó como el propietario y mi cliente, en esa oportunidad, se llega a un acuerdo con el señor José Olmedo Riveros Murcia, persona que se encontraba autorizada por el propietario Reinaldo Pérez Sánchez para que se realizaran todas las gestiones

tendientes a la compra de la casa y con quien se acordó la suma de (punto suspensivos, cierra comillas).

Dicha autorización, que es la que se encuentra en el expediente, a folio 7 del informativo, y que reza lo siguiente: (comillas) Me permito informar que doy autorización al señor José Olmedo Riveros Murcia, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79948048 de Bogotá, para que realice, junto a esto, todas las gestiones tendientes a la celebración del contrato sobre el predio antes mencionado, el cual presenta una hipoteca abierta sin límite de cuantía.

Así, entonces, aparecen varias situaciones que se ponen, a continuación, de manifiesto:

Primero, que el documento nominado autorización fue presuntamente autenticado en la Notaría 46 de Bogotá, el día 17 de mayo del año 2018. Y dice este despacho, presuntamente autenticado, porque, como bien adujeron los peritos que rindieron experticia en este asunto, en particular, el grafólogo José Reneil Azuero, designado por este despacho, que el sello allí impuesto sí es de la Notaría 46, pero sobre su contenido no puede haber veracidad, que el sello corresponda para ese escrito, porque, al ser un stiker y sin contar con el documento original, éste pudo haber sido sobrepuesto al contenido del mismo.

En segundo lugar, con base en la data indicada en dicho documento, 17 de mayo de 2018, pone de presente el despacho que los aquí demandantes se avinieron a suscribir un contrato de promesa de compraventa con el señor José Olmedo Riveros Murcia, quien expresó actuar en nombre y representación del demandado Reinaldo Pérez Sánchez, el día 8 de mayo de 2018, cuando, para esa fecha, no existía, presuntamente, la autorización que en tal sentido, a que aluden los demandantes.

En efecto, como los mismos accionantes lo aceptan, en su interrogatorio de parte, no tenían en sus manos ese escrito de autorización, y nunca lo han tenido, ni lo tuvieron en original, y así, no obstante, suscribieron la promesa de compraventa. Esto se corrobora por cuanto el escrito de autorización, según se observa, fue presuntamente autenticado solo hasta el día 17 de mayo de 2018. Es decir, 11 días después de suscribirse el referido contrato de promesa de compraventa.

Igualmente, en tercer lugar, corresponde al alcance legal y obligación para el señor Reinaldo Pérez Sánchez, en caso de haberse atestado la autenticidad. Es decir, si con dicha autorización el señor José Olmedo Riveros Murcia estaba facultado para hacer las gestiones indicadas en el contrato de promesa de compraventa, en nombre y representación de aquél, aquí demandado, como afirmativamente se estima por los demandantes, y que estaba además facultado por dicha autorización además para suscribir el contrato de promesa de compraventa, como también lo afirman los accionantes.

En el escrito de autorización, literalmente se faculta al señor José Olmedo Riveros Murcia para (comillas) realice todas las gestiones tendientes a la celebración del contrato de venta sobre el predio antes mencionado (puntos suspensivos, cierra comillas). En el contrato de promesa de compraventa, cuya resolución se implora, que data del 8 de mayo de 2018, se expresó que el suscriptor José Olmedo Riveros Murcia actuaba en nombre y representación del señor Reinaldo Pérez Sánchez.

Se tiene por sentado, y es pacífico, que el contrato de promesa de compraventa tiene la finalidad económica peculiar, la cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior, cuando los interesados no quieren o no pueden realizar de presente. Siendo que al celebrar dicho contrato preparatorio es obligatorio para las partes celebrar el contrato prometido, en este caso la compraventa. Para el caso se tiene que en el contrato de promesa se expresó que el señor José Olmedo Riveros se encontraba actuando en nombre y representación

del aquí demandado, es decir, que se afirmó que éste tenía la facultad de obligar al señor accionado.

Conforme al artículo 1505 del Código Civil, se entiende por representación (comillas) lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo. (comillas). A pesar de que en el contrato de promesa de compraventa, datado el 8 de mayo del año 2018, se indicó que quien los suscribió como promitente vendedor actuaba en nombre y representación del señor Reinaldo Pérez Sánchez, lo cual se afinca por los demandantes en virtud del documento denominado autorización, lo cierto es que a través de tal documento no se le facultó, ni por asomo alguno, al señor Olmedo Riveros para tal fin, para suscribirlo en nombre y representaciones del señor demandado. Se itera, en dicho documento se expresa que se facultad al señor José Olmedo Riveros Murcia para que (comillas) realice todas las gestiones tendientes a la celebración del contrato de venta sobre el predio antes mencionado; pero se observa, con meridiana claridad, que no se expresa en ninguna parte de dicho documento que se le facultad para suscribir el documento referido. Una cosa es realizar gestiones tendientes a la celebración de un contrato, y otra para celebrarlo y suscribirlo. En efecto, aun si se tratara de un documento cuya autenticidad estuviera establecida, que no lo está propiamente en este asunto, las facultades que se expresan otorgadas a través de él al señor José Olmedo Riveros, si es que fueron así provenientes del señor demandado, lo fueron para adelantar negociaciones encaminadas a concluir la venta del inmueble allí determinado, o lo que es lo mismo para realizar gestiones tendientes a la celebración del contrato, pero jamás puede entenderse que dichas facultades o autorizaciones se extendieron a suscribir, por parte del autorizado, el contrato de venta del inmueble o su promesa de compraventa, en nombre y representación del aquí demandado, Reinaldo Pérez Sánchez, pues para ello debió haberse insertado expresamente, en dicho documento, que igualmente estaba facultado para firmarlo o suscribirlo en su nombre y representación, pero así no aparece en tal documento de autorización. Y es así, entonces, que no puede predicarse que quien suscribió el contrato como promitente vendedor sí tenía ese poder para concluir ese acto jurídico en nombre ajeno, como tampoco hay asomo alguno de prueba de la existencia de una representación tácita. Ni se alegó ni se probó.

Por otra parte, en este asunto es claro que no existe prueba alguna de que el señor demandado hubiere, posteriormente a la celebración del contrato (...) hubiere ratificado esta negociación por algún medio establecido en la ley y que así se ratificara tácitamente está representación (...). Tanto así que, verbi gratia, puede verse que las presuntas conversaciones posteriores que se dice sostuvieron los demandantes con el señor demandado, presunto vendedor, jamás pudieron ser ratificadas, que realmente hubieran existido, como que no se probó por algún medio legal que éste hubiere conversado, que hubiere tenido conversaciones telefónicas con los demandantes, como así aparece de los medios probatorios, especialmente de las pruebas técnicas periciales en donde no aparece ratificada por los forenses, que las voces que aparecen en las grabaciones, que aducen los demandantes provinieran de teléfonos y voces coincidentes con el señor demandado. Así, de suerte que no puede entenderse que hubiera habido alguna atestación posterior del negocio jurídico ni de la representación que se dice tenía el señor Olmedo Riveros.

A lo más, puede decirse que de dicho documento de autorización, rotulado así, como autorización, emerge que su propósito estaba encaminada a la intermediación, a la facilitación de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 51 No. 145 A 51 a de Bogotá, y su ofrecimiento en venta para conseguir un comprador, pero jamás se facultó para representar al demandado, ni obligarlo contractualmente suscribiendo pacto bilateral alguno en su nombre.

Sobre los presupuestos para que surta efectos la representación, se ha dicho, por parte de la Corte Suprema de Justicia, lo siguiente: El acto jurídico requiere, entre otros presupuestos, del consentimiento de las personas que lo

celebren, y si por esta regla general las partes contratantes que no quedan obligadas más que por sus propias voluntades, este principio se salva en el caso de la representación. Empero, para que el acto realizado por el representante vincule en sus efectos al representado, es menester que aquél tenga poder de representación, o sea, facultad para actuar en su nombre. (cierra comillas) Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, sentencia del 5 de septiembre de 1972.

En conclusión, en el caso que nos ocupa, el señor José Olmedo Riveros no se encontraba facultado para suscribir con los demandantes, en nombre y representación del señor Reinaldo Pérez Sánchez, el contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 51 No. 145 A 51 de esta ciudad, suscrito el día 8 de mayo del año 2018, con sus respectivos otrosí posteriores, y en razón de ello, como no estaba el demandado obligado a cumplirlo, por no estar debidamente representado y ni facultado el señor Olmedo para obligarlo, no puede predicarse incumplimiento alguno por parte del aquí accionado.

Ante el estudio de lo aquí realizado, resulta que las defensas propuestas por el demandado, como inexistencia de la obligación y falta de legitimación en la causa por pasiva, están llamadas a su prosperidad."

III. LA APELACIÓN

1. Inconforme con dicha determinación, el procurador del extremo demandante, de conformidad con los numerales 1 y 3 del artículo 322 del C.G.P, interpuso recurso de apelación, exteriorizando, en síntesis, los siguientes puntos de censura:

i) *"[El juez de primera instancia] (...) a pesar de dar la validez del contrato de compraventa, no le dio la validez respectiva a la autorización referente a la notaría 46 del círculo notarial de Bogotá, ya que dicha autorización para el despacho no estipulaba que podía suscribir José Olmedo Riveros al no tener la respectiva representación para firmar la promesa de compraventa en nombre de Reinaldo Pérez, al no facultarse esta gestión, sin embargo, tanto en la etapa probatoria, como en la prueba documental, la representación tácita sí está prevista, y en ella no solo intervienen mis poderdantes, sino además de ello especialista en el tema inmobiliario donde le da la plena validez, a razón de su experiencia en el área por varios años ya de ejercicio, los agentes inmobiliarios dieron fe de como fue el negocio, como lo desarrollaron, pero esta prueba no la tuvo en cuenta el despacho."*

ii) *"El señor juez en su sentencia indica que no logró probarse que las comunicaciones en este caso audios de Whatsapp, provinieran del hoy demandado, sin embargo para el señor Juez en su sentir, no se logró probar que la voz proviniera del señor Reinaldo Pérez, pero en la etapa probatoria se allegaron dos fonoaudiólogos, y en la parte considerativa indica que no se logró probar que fuera la voz del hoy demandado, pero no sustenta este argumento ninguna prueba, solo lo describe y ya."*

iii) *"Tratándose de la autorización, indica el despacho que no se puede probar su contenido, porque al ser un sticker, pudo haber sido sobrepuesto, sin embargo el investigador en la etapa probatoria indicó que la autorización sí tenía su plena validez."*

iv) *"Otro punto a tener en cuenta es el interrogatorio de parte que se le hizo al demandado, dejó muchas dudas en sus respuestas, una de ellas es si autenticó o no la autorización, el demandado niega haber asistido ese día a la notaría 46, pero se probó que sí se autenticó un documento, así como en qué calidad estaba el señor José Olmedo Riveros, en calidad de comprador o en calidad de representante para la venta del bien inmueble."*

2. En la oportunidad de que trata el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, presentó escrito para sustentar sus reparos, así:

i) *Respecto de "la autorización referente a la notaría 46 del círculo notarial de Bogotá", el extremo recurrente dejó de lado el concreto fundamento de su reproche concerniente a "la representación tácita", y ya no fincó la validez de dicho documento en las manifestaciones de "los especialistas en el tema inmobiliario", sino en que, "en la etapa probatoria, especialmente en el interrogatorio de parte que se le absolvió al hoy demandado dejó muchas dudas, respecto dentro de lo que el Sr. Pérez argumentó como desconocimiento total del negocio jurídico entre los hoy demandantes y el conocido que dejó a cargo de la venta de la casa objeto de las presentes diligencias.*

Téngase en cuenta, que en el interrogatorio de parte cuando el señor juez de primera instancia le pregunta sobre si conoce o no la venta de casa, el desconoce la inmobiliaria, desconoce al acreedor hipotecario, y dice que conoce de vista a José Olmedo por unos posibles negocios con los reinsertados de las Farc que no se dieron. Sin embargo cuando el suscrito le preguntó sobre temas obvios sus respuestas no fueron coherentes.

Por ejemplo no quedó claro en qué calidad vendía el señor José Olmedo el predio del señor Reinaldo, porque indica que lo dejó como encargado de la venta del inmueble. Pero a su vez firmaron una promesa de venta, le da las llaves al señor José Olmedo y según el en su versión pasan meses sin saber que pasó con el Inmueble y un día sin más ni más, le da por saber que pasó con su inmueble realmente, y es cuando se entera que el inmueble ya está ocupado y con gran sorpresa por personas que él nunca ha visto. Realmente es muy difícil creer que un inmueble que el hoy demandado pone en venta para adquirir liquidez, no reciba dinero, no sepa en qué estado de ocupación esta, y pasen meses, y no sepa que negocio se hizo, máxime cuando el demandado Pérez Firma una acreencia hipotecaria.

También cuando se le pregunta sobre la autorización autenticada en la notaría 46 de este círculo notarial que le dio al señor José Olmedo, el hoy demandado indica no acordarse de haber dado la autorización, volvemos al mismo punto, el objeto de la venta es liquidez y dice no acordarse de haber el ido a la notaría a firmar una autorización, realmente no es clara la versión.

En el caso de la hipoteca, negó tajantemente conocer al acreedor hipotecario, simplemente indicó que cuando lo conoció, fue el mismo día que firmó la hipoteca sobre un predio de él y que el dinero fue para José Olmedo, sin embargo en diligencia de testimonio, Einer Rengifo acreedor hipotecario indicó cuantas veces se vieron, cómo fue el negocio inicial que era la posible compra del inmueble y después se dio lo del préstamo sobre hipoteca, y también nos explicó que había cobrado y pagado unas cuotas por intereses. Porque el Sr. Pérez indicó que firmó una hipoteca de un predio de él para que la pagara José Olmedo, pero no quedó claro en sí cuál fue el objeto del negocio.

Asimismo cuando el suscrito le pregunta que si recibió el dinero de la hipoteca como abono al negocio de venta del inmueble que tenía con José Olmedo o para que era ese dinero, no fue claro en la respuesta. Siempre en el testimonio dejó un mar de dudas, porque lo que él realizó con sus actos no se compadecen con el interrogatorio donde él demandado se considera víctima en asalto a su buena fe, máxime cuando él se dedica al negocio de las ventas de inmuebles, como parte de su desarrollo comercial."

ii) En cuanto a la no valoración de los informes rendidos por las fonoaudiólogas, la parte impugnante sostuvo que, *"a pesar de esas horas de recepción de la prueba, en ningún momento de la sentencia se trata esta prueba, quedó en manto de duda si era o no la voz del Señor Reinaldo Pérez, que en caso tal, hubiese destrabado la incógnita si sabía o no del negocio jurídico y si las excusas presentadas junto con los cambios de fecha para la firma de la escritura se acercaban a la realidad, es una prueba muy importante, para dar veracidad a la verdadera situación que se presentó con la forma de negociación y el porqué se dieron la cosas, y sencillamente obra por su ausencia de la sentencia esta prueba, la sentencia hace ver como si esta prueba que se practicó con dos profesionales y fueron varias horas, nunca se hubiese practicado, dejando así con dudas de lo realmente sucedido."*

iii) Atinente al stiker sobrepuesto en la aludida autorización, apuntaló que *"el investigador en la etapa probatoria indicó que la autorización si tenía su plena validez, explicó todo su trabajo de campo, de cómo lo puede verificar una persona del común, hasta como se realiza de manera profesional, y por ello darle valor a un sistema de seguridad pero restarle al contenido no es lógico, si tiene validez el esticker, lo tiene la firma, ahora como va tener una parte y desconocer el contenido por meros formalismos, asimismo queda acreditado que sí fue el demandado a firmar el documento, a pesar de indicar no haber asistido."*

iv) Acerca de las dudas advertidas en las respuestas brindadas por el conminado en su interrogatorio de parte, expuso que *"Reinaldo Pérez Sánchez no dejó en claro en qué calidad estaba el señor José Olmedo Riveros, con respecto al inmueble objeto de las presentes diligencias, no sabemos si era en calidad de comprador o en calidad de representante para la venta del bien inmueble, es imposible, que la misma persona que realiza el negocio, no sepa en qué calidad se actuaba, porque en unas partes del interrogatorio, le vendió el inmueble y José Olmedo No le cumplió con el pago prometido e inicio una acción judicial y por otra parte José Olmedo le colaboraba con la venta del inmueble, y para el señor Juez el interrogatorio de parte no tuvo ningún efecto de confesión, si el despacho toma el interrogatorio con las demás pruebas testimoniales, y asimismo con las demás pruebas que no observó ni planteó en la sentencia de primera instancia hubiese tenido otro punto de vista."*

3. Al descorrer el traslado respectivo, el interpelado, además de pedir *"denegar los argumentos propuestos en la censura por un abierto incumplimiento de la carga argumentativa necesaria para la procedencia del análisis a dichas afirmaciones"*, deprecó declarar desierto el recurso, porque, en su opinión, *"el apelante, no presentó el escrito de sustentación dentro del término oportuno"*; solicitud infundada, ya que, según constancia secretarial de 27 de marzo de 2023, *"se informa que en*

tiempo se allega la sustentación de la alzada con pronunciamiento durante el traslado”; conteo de términos acertado, puesto que la impugnación fue admitida por auto del 16 de febrero pasado, notificado por estado el día viernes 17 siguiente, cobrando ejecutoria el 22 del mismo mes y año, dándose, así, inicio al cómputo del lapso para sustentar el 23 de febrero, hogaño, según el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022; situación que, de contera, patentiza que los cinco (5) días que tenía la parte actora para fundamentar sus reparos fenecían el miércoles 1º de marzo de la referida anualidad –al descontarse el sábado 25 y el domingo 26 de febrero–, data en la que se radicó el mencionado memorial sustentatorio en la Secretaría de esta Corporación.

IV. CONSIDERACIONES

1. Encontrándose reunidos los presupuestos procesales y no avizorándose vicio que invalide lo rituado, se hace necesario anotar, de manera preliminar, que esta Sala se circunscribirá a examinar, exclusivamente, los motivos de desacuerdo demarcados por el extremo apelante, acatando los lineamientos de los cánones 320 y 328 del Código General del Proceso, a tono con los cuales “[e]l recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”; escenario impugnativo que impone al “(...) juez de segunda instancia (...) pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.” De ahí que esta Corporación no abordará aquellos reparos carentes de sustentación, particularmente lo relativo a “la representación tácita” para celebrar el negocio jurídico materia del debate, y aspectos no discutidos por los impugnantes, como la ausencia de ratificación posterior sobre la celebración de dicho contrato, por parte del demandado, puesto que, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, “[p]or regla general, **el recurso de apelación** a fin de proteger los derechos a la segunda instancia, al debido proceso, a la defensa y en general, las garantías judiciales, **demandan una relación causal y directa entre los motivos de sustentación, los reparos concretos formulados a la providencia objeto de impugnación,**

y la decisión correspondiente. (...). De este modo, las partes y el juez están noticiados de la controversia impugnatoria y los puntos materia del debate y de la decisión, todo como antídoto contra la arbitrariedad. La pretensión impugnatoria contra los errores de una decisión judicial, en consecuencia, marca las fronteras que debe observar el juez del escenario en la segunda instancia, para efectos de su competencia funcional decisoria; salvo, claro está, el orden público, los derechos fundamentales, los principios y valores que informan el sistema democrático en pos de la protección de los derechos y garantías de las personas.”¹ (negritas extratexto).

2. En ese marco refutatorio, desde ya se anticipa la confirmatoria de la sentencia recurrida, por cuanto la sustentación de apelación se enfila, medularmente, a insistir en la validez de la autorización que habría otorgado Reinaldo Pérez a José Olmedo Riveros, en la Notaría 46 del Círculo de Bogotá, sin discutirse frontalmente su contenido, sobre el cual se concluyó, como tesis axial de la sentencia impugnada, que “(...) en dicho documento se expresa que se faculta al señor José Olmedo Riveros Murcia para que realice todas las gestiones tendientes a la celebración del contrato de venta sobre el predio antes mencionado; pero se observa, con meridiana claridad, que no se expresa en ninguna parte de dicho documento que se le faculta para suscribir el documento referido. Una cosa es realizar gestiones tendientes a la celebración de un contrato, y otra para celebrarlo y suscribirlo.”

Así las cosas, aún en el evento de tenerse por cierto que el enjuiciado sí firmó, el 17 de mayo de 2018, la mentada autorización después de haberse suscrito la promesa de venta, esto es, el día 8 del mismo mes y año, no puede pasarse por alto que el juzgado de conocimiento también ultimó que “(...) en este asunto es claro que no existe prueba alguna de que el señor demandado hubiere, posteriormente a la celebración del contrato, (...) ratificado esta negociación por algún medio establecido en la ley y que así se ratificara tácitamente esta representación y este negocio”; segmento conclusivo del fallo que tampoco combatió el recurrente, para los fines del artículo 320 del C.G.P., pues, se itera, su cuestionamiento se contrae, basilarmente, a insistir en la validez del

¹ Sentencia SC2351-2019 de 23 de agosto de 2019, rad. 41298-31-03-002-2012-00139-01.

prenotado escrito por contar con la rúbrica de Reinaldo Pérez, sin paramientos en si su redacción conllevaba facultades para simplemente gestionar la contratación o para signar, en representación de aquél, el convenio preliminar objeto del litigio.

Entonces, como esos aspectos no fueron concretamente rebatidos por el extremo inconforme, quedaron excluidos de la órbita decisoria del *ad quem*, dado que éste *“no tiene más poderes que los que le ha asignado el recurrente, pues no está autorizado para modificar las decisiones tomadas en la sentencia que no han sido impugnadas por la alzada, puesto que se trata de puntos que escapan a lo que es materia del ataque”*.²

3. Con todo, haciendo abstracción de la descrita restricción procesal, al examinarse la sustentación de las críticas puntuales planteadas por los apelantes, de igual forma, su recurso no puede salir avante, como pasa a explicarse:

3.1. Primeramente reprocha el extremo recurrente al *a quo*, por no darle validez *“a la autorización referente a la notaría 46 del círculo notarial de Bogotá”*, pese a las dudas advertidas en el interrogatorio de parte absuelto por el demandado, al desconocer el negocio jurídico celebrado entre los actores y la persona a quien encargó de la venta, sin quedar *“claro en qué calidad vendía el señor José Olmedo el predio del señor Reinaldo”*; además de negar *“acordarse de haber dado la autorización”* para la venta, e indicar que *“firmó una hipoteca de un predio de él para que la pagara José Olmedo”*, sin elucidar *“si recibió el dinero de la hipoteca como abono al negocio de venta del inmueble que tenía con José Olmedo o para que era es dinero”*.

3.1.1. No obstante, en esa declaración no se observa la incertidumbre enrostrada por los impugnadores, que permita extraer la validez a la aludida autorización, considerando lo siguiente:

Al preguntársele: *“Usted, con regularidad, ¿no le otorgaba poder al señor Olmedo, o demás autorizaciones autenticadas para realizar algunos actos?”*,

² SC3148-2021, citada en SC1303-2022

respondió: *"No señor. Siempre las gestiones que se hicieron, se hicieron conjuntamente. Asistíamos ambos a una notaría. De hecho, cuando hicimos la promesa de compraventa, de esa casa, fuimos a la notaría, y fui yo."*

Cuando se le interrogó: *"¿Usted celebró promesa de compraventa con el señor Olmedo sobre esta casa de que trata las pretensiones de la demanda?"*, dijo: *"Sí señor."*

Afirmó que esa promesa data del año 2018; que la primera cuota a pagar ascendería a \$200'000.000,00 y que dicha suma se pagaría el 15 de marzo de 2018. Añadió que se pactó la entrega de la casa con posterioridad a la firma de la promesa al señor Olmedo, acuerdo de voluntades en el que se convino dicho acto material.

Al indagársele *"¿En qué fecha se hizo la entrega de la casa al señor Olmedo, en virtud de la promesa de compraventa y por qué razón se hizo en tal fecha?"*, contestó: *"Resulta que el señor Olmedo se da cuenta de que yo estoy vendiendo ese inmueble, de comentarios que hace uno, pues si yo siempre he sido comercial y siempre estoy ofreciendo lo que tengo para la venta. Resulta que él me dijo: 'yo le puedo tener un cliente, ¿cómo pudiera ver la casa?', yo le dije a una persona que me colaboraba, que por favor le mostrara la casa al señor Olmedo. Luego, vuelve y me dice y le digo a la persona que le dije que mostrara la casa me dijo que le quedaba difícil. En vista de que yo veo al señor Olmedo a la semana un par de veces, le dije, pues muéstrela usted y me entrega las llaves cuando la muestre. A raíz de eso, al señor Olmedo se le ocurre quererme comprar la casa. Entonces, yo le digo, pues, entonces la casa vale tanto dinero. Hagamos una promesa de compraventa donde se pactan las condiciones del negocio y se realiza. En ese momento, él, digamos, empieza a querer cumplir con el negocio y nunca puede cumplir con el negocio; no me puede entregar el dinero, empieza con evasivas, a decir que está una gestión, que está haciendo una gestión, como yo lo sigo viendo constantemente, pues yo digo, bueno, seguramente esta persona tendrá un atraso por algún motivo personal, que se yo. Resulta que la solución que él me da para poderme cumplir con ese dinero, es decirme que hay un señor, que le puede prestar ese dinero, que él va a pagar los intereses para poder cumplirme con esa obligación. Entonces, yo digo, bueno, pues, hágalo, yo necesitaba el dinero. Procedimos, él me cita en una notaría el día que está lista la minuta. Yo me presentó, conozco al señor Einer y se realiza la transacción. Resulta que, después de eso, ya el señor Olmedo queda con las llaves del inmueble, mas no me dice nada de lo que él estaba pretendiendo hacer con el inmueble; pasa el tiempo y el señor Olmedo empieza a dar evasivas para el saldo; igual lo sigo viendo, lo seguimos manejando tratando de hacer gestiones, que esas*

gestiones ninguna se pudo llevar a cabo; que siempre, que no se pudo, que es que las personas de la Agencia Nacional toca esperar otro tiempo, que es que ya no es Meta sino que necesitan en Casanare. Entonces es una dilación de tiempo, casi hasta fin de año, que él ya se desconecta, (...) en el 2018, ya él se desconecta. Estábamos en diciembre, ya vienen las festividades, pues como aquí en Colombia todo se paraliza en diciembre. Al año que entra, que es a principios del año 2019. Yo digo, bueno, este señor no apareció, me voy a ver la casa y me llevo la gran sorpresa, pues lo que están exponiendo aquí las personas, que el señor les vendió la casa, que a través de una inmobiliaria, o sea, un montón de cosas nuevas para mí. Yo reaccionó, este señor me estafó, hay que demandar a este señor, procedo a hacer lo que siento que debo hacer, por recomendación de mi abogado, él me dice, pasa mucho tiempo, yo me presento a la notaría para dejar una constancia de que el negocio con ese señor Olmedo no se pudo hacer. Más adelante, como él se compromete y el conoce al señor Einer, yo no conozco al señor Einer, él se compromete a pagarle a ese señor Heiner la hipoteca, que resulta que nunca le paga la hipoteca y celebra negocio con esas personas. Imagínese señor Juez, él me compra a mí una casa por 470 millones, como consta en la promesa de compraventa y va y la vende a ellos en 370 millones, o sea, si ellos vieron esa promesa de compraventa por 470 millones, cómo pueden pensar que él les va a vender en 370 millones. Entonces, para mí fue una gran sorpresa y todavía estoy realmente sorprendido porque el perjudicado soy yo. Al señor Olmedo le entregaron dinero y un carro, se perdió; el señor Hamón está viviendo en la casa mía. La señora de la inmobiliaria recibió una comisión por esa transacción y yo, que soy el dueño, no tengo ni plata, no tengo casa, estoy aquí presentándome ante esta demanda, (...) yo soy el más perjudicado de esto.”

Mencionó que no le hizo entrega material del inmueble al señor Olmedo, “(...) él tenía las llaves del inmueble, pero nunca fuimos ni hicimos un acta de entrega, o sea, para mí, él estaba comprándome la casa con mi misma plata, que yo hubiere sabido lo que iba a pasar, pues vendo la casa más barata, en vez de ir a entregar la casa por una hipoteca y ya, quedarme con 200 millones de pesos, una vaina totalmente ilógica”.

Cuando fue preguntado: “Siendo que usted es una persona experimentada en los negocios de finca raíz y comerciante, como dice que es, entonces, ¿Por qué razón, entonces, procede usted a suscribir una hipoteca de un inmueble a un tercero en favor de otra persona, cuando usted había prometido el inmueble a otra persona, a Olmedo, ese inmueble, no entiendo?”, aseveró: “La única razón por la que se hizo eso, es porque el señor Olmedo empieza a dilatar el pago de eso. La solución, después de las veces que queda mal el señor Olmedo es hacer una hipoteca donde él se compromete a pagar una hipoteca. Entonces, Yo daba por descontado que estaba haciendo el negocio con el señor Olmedo y el señor Olmedo

pues era su obligación pagar la hipoteca para hacer los papeles de la propiedad, entonces el señor tiene que cumplirme el resto del trato para yo hacerle los papeles de la propiedad. En ningún momento me imaginé que el señor Olmedo le iba vender la casa a otra persona, que la otra persona le iba entregar dinero porque si, como yo le veía constantemente, yo dije, este señor me está quedando mal, me está incumpliendo, pero ahí está; supongo que algún plan tendría, pagaré este dinero con esto o con aquello; cosas que en los negocios pueden darse y que uno no le pone esa mala espina porque si así fuera, pues uno no celebraría contrato con esa persona."

Señaló que, para el 15 de mayo de 2018, ya había entregado las llaves del inmueble y que recibió dineros de la hipoteca celebrada, aproximadamente \$180'000.000,00, porque hay unos gastos que se descuentan de ahí. Destacó que, después de mayo de 2018, no fue a verificar el estado del inmueble y que no lo hizo porque, para él, la negociación estaba en curso. Solo lo vino hacerlo cuando Olmedo se desconectó, entonces, a finales de 2018, comienzos del 2019, ya hizo presencia en el inmueble.

Al inquirírsele: *"Dígale al Juzgado cómo es cierto, si o no, que usted firmó y autenticó, o solamente firmó la autorización que obra en el (...) expediente, dada al señor José Olmedo Riveros Murcia para gestionar todos los actos tendientes a la celebración del contrato de venta del inmueble al que nos hemos referido y cuyo aparente registro de autenticación aparece realizado en la Notaría 46 del Círculo de Bogotá", contestó: "Doy fe, testimonio y ante Dios que nunca firmé dicha autorización".*

Al cuestionamiento de si había tenido comunicación telefónica y/o de voz, vía *Whatsapp* en uno de los abonados telefónicos de los señores aquí demandantes o con algunos de trabajadores de la inmobiliaria, en virtud de la realización de la compraventa de que trata esta demanda, respondió: *"No señor juez, de hecho, cuando se habla por primera vez, es mucho después de que ya pasa esto. Yo nunca hablé con ellos, jamás, nunca he tenido un número de esos que mencionan ahí. Ojalá cuando dicen que estuve en el mundial, tenía unas ganas infinitas de ir al mundial; y me causa tanta sorpresa yo soy una persona muy amable cuando escuchó esos audios y muestran a una persona, a un patán ahí (...) en nombre de uno, o sea, esa suplantación es muy molesta, por qué el interés de conocer al señor Reinaldo Pérez después de que entregan los dineros, después de que hacen la negociación, después de que se sientan los cuatro a celebrar un contrato, firman donde encabezan el contrato diciendo que el*

señor Reinaldo Pérez autoriza al señor Olmedo cuando no existía ninguna autorización, cuando la autorización que se inventan tiene fecha del 17 de mayo y ellos celebran un contrato el 8 de mayo; eso carece de todo sentido, no hacen sino mencionar que el autorizado del señor Reinaldo Pérez, autorizando el señor Olmedo, cuando esa autorización jamás existió”.

Manifestaciones que, en lo medular, coinciden con la denuncia que, el 28 de febrero de 2019, presentó Reinaldo Pérez Sánchez, por intermedio de apoderado, contra José Olmedo Riveros Murcia ante la Fiscalía General de la Nación, en la que puso de presente que, en 2018, el denunciante celebró promesa de compraventa con el denunciado, sobre la casa ubicada en la Carrera 51 No. 145A-51 de Bogotá, por valor de \$400.000.000,00. Puntualizó que “[v]aliéndose de la confianza emanada de su relación de amistad” Riveros solicitó a Pérez la entrega del inmueble para su habitación, petición a la que aquél accedió. Anotó que José Olmedo Riveros Murcia no concurrió a suscribir el contrato de compraventa, ni, a la fecha, ha cumplido las obligaciones adquiridas. Precisó que acudió al inmueble y, con sorpresa, fue recibido por Cesar Hamón y familia, quienes le manifestaron haber adquirido el bien por negociación hecha con Riveros Murcia, quien invocó su condición de propietario, situación que Pérez Sánchez desconocía.

De ese contexto expositivo, realmente, no se desgaja atestación o confesión que revista de validez la autorización de marras, en los términos propuestos por los apelantes, ni menos que en su literalidad se hubiere facultado a José Olmedo Riveros Murcia para suscribir, en nombre y representación de Reinaldo Pérez Sánchez, el contrato preparatorio que aquí se controvierte, pues el demandado, sin hesitación y de modo consistente, afirmó haber celebrado un convenio preliminar de venta con Riveros, a quién no autorizó para concertar aquélla promesa, que sí fue a la notaría, pero para asuntos relacionados con el acuerdo efectivamente ajustado con éste.

3.1.2. A eso se suma el testimonio de **Daniela Andrea Guzmán**, quien dijo ser abogada, haber estudiado en la universidad con Fabián Hamón, y, por la venta de la casa, conoció a Cesar Hamón,

su padre. Agregó que le ofreció la casa que estaba en venta en la oficina de su papá; que José Olmedo había consignado la casa verbalmente, a quien conoció el día que fue a ver el predio. Aseguró que fue la intermediaria en esa venta y que José Olmedo les comentó que el fundo tenía una hipoteca y que con la venta se pondría al día; que estaba a nombre de Reinaldo Pérez, de quien tenía la autorización respectiva. Afirmó que el 8 de mayo de 2018 se suscribió la promesa. Ella no había visto la autorización, pero su papá sí. Le pidieron que autenticara la autorización. Su familia había realizado otros negocios con José Olmedo, como hipoteca. Aseveró que la autorización original la tiene José Olmedo. Específicamente, la testifical se desarrolló sí:

Preguntado: *¿Por qué no se le entregó la autorización original a los promitentes compartidores o la intermediaria o dejándola en la oficina de su papá, haciendo custodia a ese documento?* **Contestó:** *Pues, lo tomé como buena fe. No le vi problema que lo escaneara.* **Preguntado:** *¿Cuándo se enteraron que José Olmedo no era el propietario del inmueble?* **Contestó:** *Mi papá lo sabía desde el principio, su señoría, porque le mostró la autenticación, pero no estaba autenticada.* **Preguntado:** *Usted me dice que el día que se firmó la promesa de compraventa el señor Olmedo exhibió la autorización.* **Contestó:** *No. Le pregunté a mi papá qué si tenía la autorización y me dijo que sí, pero no está autenticada. Entonces, mi papá le dijo a José que le exigimos que sea autenticada.* **Preguntado:** *Si se tenía un documento de autorización no autenticado, para la fecha en que se suscribió la promesa de compraventa, ¿por qué, por seguridad, dado que se iba a pedir un ejemplar autenticado, por qué ese ejemplar no autenticado no se les entregó a los prometientes compradores en ese momento para que tuvieran seguridad?* **Contestó:** *Porque con José no es el único negocio que se ha realizado.* **Preguntado:** *En ese texto no aparece autorización para que José Olmedo suscribiera algún documento en nombre del señor Pérez. ¿Cómo entendió usted esa autorización para firmar la promesa?* **Contestó:** *En la parte que dice que puede celebrar un contrato de compraventa. [El Juez replica: "ahí no dice eso"] (se perdió la comunicación).* **Preguntado:** *¿Conoció a Reinaldo Pérez Sánchez?* **Contestó:** *No, no lo conocí ni lo conozco. En noviembre de 2018 apareció en la oficina de mi mamá.* **Preguntado:** *Después de tantos otrosíes, ¿no era prudente conocer al propietario?* **Contestó:** *Mis papás sí lo conocían.* **Preguntado:** *¿Al momento de suscribir la promesa de compraventa, se exhibió esa autorización a los prometientes compradores?* **Contestó:** *No señor, nunca.* **Preguntado:** *Entonces, ¿los prometientes compradores sabían de la autorización?* **Contestó:** *No señor, pero sí se mencionó, porque le pregunté a mi papá, realizando la promesa de compraventa que esa casa no era de José, entonces que si el conocía donde estaba el poder, que si tenía facultades para realizar esa promesa, me dijo que sí conocía una autorización sin autenticar. Y le pidió la autorización autenticada. (...).* **Preguntado:** *¿En dónde decía que El señor José Olmedo estaba autorizado para recibir dinero?* **Contestó:** *No, no decía.* **Preguntado:** *¿Ustedes acostumbran a realizar estas negociaciones en donde participan personas sin autorización para recibir dinero?* **Contestó:** *Pues, mira. En este caso, él nos mostró una promesa de compraventa entre el señor Reinaldo y el señor José, y mi papá, que es al que le llegó el negocio, le criticó todo, habló con*

José, y él fue el que me dio la confianza en la negación. **Preguntado:** Desde su conocimiento profesional, ¿el hecho de que una persona suscriba una promesa de compraventa con otra le faculta para recibir el dinero de la venta de ese mismos bien? **Contestó:** Pues, hay una promesa de compraventa que mi papá dice y asegura, y yo también la vi con mis propios ojos, que era una promesa entre ellos dos. Entonces sí. No lo vi con ninguna intención mala.(...).” **Preguntado:** ¿Alguna vez sea ha reunido físicamente con el señor Reinaldo Pérez Sánchez? **Contestó:** Nunca. **Preguntado:** ¿Y usted como sabía que el señor Reinaldo Pérez Sánchez había manifestado que sí estaba de acuerdo con la negociación? **Contestó:** Por que vio la promesa de compraventa que tenía con el señor José. **Preguntado:** ¿En la promesa decía que sí estaba de acuerdo con vender el bien? **Contestó:** No señor, que se vendió la casa el señor Reinaldo al señor José. Es una promesa que nos dejó ver el señor José Olmedo, en la oficina de mi papá.

También rindió testimonio **Alfonso Ernesto Guzmán Sabogal**, quien sostuvo que, desde hace 50 años tiene negocios de finca raíz, independiente de la sociedad que tiene su esposa e hija. Precisó que conoce a los demandantes por el negocio que hicieron. Puntualizó que: “José Olmedo es un cliente mío de la oficina y me llevó a Reinaldo para un asunto de una hipoteca. Ellos son muy amigos. Le mostramos un apartamento en la Carolina. (...). José Olmedo me consignó la casa, me la entregó, me dijo: Yo le hice un negocio a Reinaldo. Camine y le muestro la casa, ayúdemela a vender, porque él nos debía a nosotros una casa sobre hipoteca y también nos debía intereses y no nos había pagado. Entonces dijo, véndame y pagamos la hipoteca y pagamos ahí los intereses. Entonces, yo fui y me mostró la casa, me dijo yo se la compré a Reinaldo. Él me mostró una promesa de venta, que se la había comprado a Reinaldo, son muy amigos de él, y como son tan amigos de él, pues, no desconfié en nada. Entonces, duré como tres meses vendiendo la casa, le puse avisos a la casa, le mostramos a harta gente. Él nos presentó a un celador del frente que permanece ahí, todo el día y toda la noche, diciendo son los únicos que pueden venir aquí. Así fue, me entregó las llaves como dueño de la casa, como que tenía una promesa de venta. Entonces ya me dio la garantía, me entregó las llaves; yo se la vendía a don Cesar, mi hija me acompañó a la vuelta, porque estaba recién llegada de España, y así hicimos el negocio, hicimos la venta con todas las garantías del caso, y en la promesa había una hipoteca que era del señor Einer Rengifo. (...). Ellos son muy amigos, ambos estuvieron en mi oficina y José nos la consignó a nosotros pa’ vendérsela a don Cesar. Y así fue la negociación. Una negociación muy limpia, muy seria.”

Concretamente, se transcribe lo siguiente de dicha diligencia testimonial:

Preguntado: ¿Cómo conoció a Reinaldo Pérez? **Contestó:** A Reinaldo me lo presentó José Olmedo. Él me lo llevó a la oficina, porque necesita

ciento cincuenta millones de pesos, sobre esta misma casa que hicimos el negocio. **Preguntado:** ¿Cuándo fue eso? **Contestó:** A comienzo de 2018, enero, febrero de 2018. **Preguntado:** O sea, el mismo año en que se hizo la promesa. **Contestó:** El mismo año nosotros nos conocimos, José Olmedo me llevó a Reinaldo, no hicimos la hipoteca, porque no le pareció bien el interés. Entonces, él estuvo en mi oficina y después volvió porque le mostré un apartamento en la oficina (...). **Preguntado:** Usted dijo que tenía 50 años en el sector inmobiliario, ¿cierto? **Contestó:** Si señor. **Preguntado:** Entonces, usted estableció que con la promesa de compraventa que le mostró el señor Olmedo, que había celebrado con el señor Reinaldo Pérez, ¿ya era el señor Olmedo el propietario? **Contestó:** Pues, él, en ese momento, era como el propietario, aunque no habían hecho escritura ni habían hecho absolutamente nada, pero él estaba mandando absolutamente sobre esa casa. Él me llevó y me entregó las llaves, duré como tres meses vendiendo la casa, pues mis avisos, y, en ese tiempo, no apareció don Reinaldo por la casa, ni nada de esas cosas. Cuando la vendimos y no aparecía, entonces llamé a Reinaldo a ese teléfono que aparece en la escritura y después viene a decir que ese teléfono no era de él. (...). Y José Olmedo tenía autorización para vender la casa. **Preguntado:** Y esa autorización ¿usted la vio, se la mostraron, como fue? **Contestó:** Sí. Él me mostró una promesa de venta que tenía con él, después una autorización y la autorización no estaba autenticada, le dije: me hace el favor y me la autentica. En todo caso la autenticó, palabras más palabras menos, José Olmedo me entregó eso ya al señor Cesar se le entregó esa autorización. **Preguntado:** ¿Cuándo le entregó el señor Olmedo la autorización dada presuntamente por el señor Pérez? **Contestó:** No me acuerdo el día y la hora exacta que él me la entregó. Lo que sí es cierto es que vi la autorización y yo se la exigí autenticada. Él se la entregó a mi hija autenticada de la Notaría 46 (...). **Preguntado:** ¿Esa autorización la había visto usted para el momento en que firmaron la promesa de compraventa? **Contestó:** Si señor, habíamos visto una autorización y la promesa de venta. No estaba autenticada y se la pedí autenticada. Palabras más palabras menos, si no estuvo autenticada, ahí estuvo la autorización firmada por él, ese señor, el dueño de la propiedad y ahí está el negocio. Que él no haya querido firmar, es otra cosa, pero el negocio se hizo a sabiendas de que ese señor estaba enterado de la venta de la casa. **Preguntado:** Esa autorización sin autenticar ¿por qué no la guardó usted o se la entregó a los promitentes compradores? **Contestó:** Yo la pedí autenticada, entonces ese señor me la trajo autenticada y esa autenticada se la entregamos a don Cesar, porque todo el negocio se hizo a base de confianza. Si a mi me entregan las llaves de una casa y me autorizan a venderla y me muestran una autorización, yo vendo la casa. [Afirmó que la plata y la camioneta, pactados como precio, fueron entregados a José Olmedo] **Preguntado:** ¿Por qué usted no guardó la autorización autenticada o se la entregó a los promitentes compradores? **Contestó:** El conducto era entregársela a don Cesar. Se escaneo y se le entregó a don Cesar, y él la tiene. **Preguntado:** ¿Y por qué no le entregó el original a don Cesar o la guardó usted? **Contestó:** Porque este señor tenía que tener el original, siempre el original se tiene de la persona que asume un poder. Y hago un poder, yo tengo que guardar el original, y doy la fotocopia. Eso es lo que hace en finca raíz, siempre se ha hecho eso.

3.1.3. Esas explicaciones claramente respaldan la improsperidad de la confutación bajo examen, comoquiera que, tales atestiguaciones, fácilmente, se perciben convergentes, junto con la declaración del demandado, en la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre José Olmedo Riveros Murcia y Reinaldo

Pérez Sánchez -cuya copia se aportó a la actuación-, sin que de ahí pueda extraerse, sin más, que éste facultó a aquél para suscribir, en su nombre, el convenio materia de este juicio, con los aquí demandantes; menos si Daniela Andrea Guzmán Alfonso y Ernesto Guzmán, agentes inmobiliarios en la relación comercial ahora discutida, primigeniamente derivaron las supuestas potestades de Riveros Murcia para rubricar, en representación de Pérez Sánchez, el acuerdo preliminar de marras, no de la cuestionada posterior autorización, sino del acto jurídico preparatorio que habrían concertado éstos, con anterioridad; no dando los deponentes sólidas y contundentes explicaciones sobre la concomitante exhibición del comentado anuente escrito a los promitentes compradores, cuando se ajustó el debatido precontrato, ni acerca de su posterior entrega a los expectantes adquirentes, una vez, presuntamente, fue autenticado.

3.2. Atinente a la valoración de las pruebas fonoaudiológicas, con las que, según los impugnantes, al establecer que los audios de *WhatsApp* provienen del convocado, se habría "*destrabado la incógnita si sabía o no del negocio jurídico*", no encuentra el Tribunal apoyo demostrativo en esa argumentación, puesto que las expertas no concluyeron categóricamente que esa era la voz de Reinaldo Pérez Sánchez.

En efecto, **Judith Fabiola Valencia Torres**, quien, al sustentar en audiencia su informe pericial, dijo ser fonoaudióloga de la Universidad Nacional de Colombia, especialista en docencia universitaria, con entrenamiento como perito en acústica forense en distintas instituciones, en el manejo de tecnologías y nuevas tecnologías y análisis acústico de voces, docente e investigadora, trabajó para la Policía Nacional en el área de criminalística en DIJIN, y fue Directora Técnica del Laboratorio de Acústica Forense, con experiencia de más de 20 años como perito en procesos judiciales, señaló, en forma coherente, convincente y razonada, que la voz es una prueba de individualización, mas no de identificación. "*En el caso del señor que nos ocupa, encuentro que las mediciones realizadas, los datos de las vocales, en la mayoría de las*

mediciones, superan los 50 hertzios de intravariabilidad. Por eso, se llega a la conclusión, en el número uno, que no son datos suficientes para decir que es el mismo hablante. (...). En cuanto a la procedencia ampliada en el campo lingüístico, se encuentra que un sujeto tiene un hablado característico regional valluno, mientras que el otro tiene un hablado muy neutro, que no se permite determinar a la región a la que pertenece. (...). En cuanto a los rasgos de precisión articulatorios, no hay unos rasgos individualizantes propios que permitan decir este sujeto tiene la T o la D o la B que son las oclusivas (...), a veces se hace de manera muy particular que a uno permita decir esto lo hace igual a en este hablante a este hablante. Entonces, vistas esas condiciones, es que llego a la conclusión que no hay datos suficientes que sean consecuentes, porque hay unos datos correlativos, pero en la medición objetiva no hay datos suficientes para determinar que haya un grado de certeza alta, de correspondencia alta para determinar que son la misma persona."

Por su parte, **Lucila Castañeda Espejo**, quien afirmó ser fonoaudióloga de la Universidad Manuela Beltrán, con posgrado en investigación criminal, estudios en fonética, lingüística y retórica, cursos en análisis acústico de voz, e investigación en criminalística, y grabaciones de sonido, con experiencia de 18 en DAS y dos años y medio en la Fiscalía General del Nación, y haber rendido dictámenes para procesos judiciales, al exponer oralmente su dictamen - mayormente leído y el juez le llamó atención por estar recibiendo ayuda de alguien para responder-, indicó que, de 7 muestras para examinar, solo tuvo en cuenta las de más de dos minutos de duración; y sostuvo que, al hacer el análisis de calidad de los audios de Reinaldo Pérez Sánchez, uno "consiste en una comunicación en la que interviene una voz masculina, sin identificar, en la cual informan la falta de comunicación de un personaje de Mapiripán. Igualmente, informa sobre un viaje donde él aclara que, si él va, no le tienen que pagar viáticos, está esperando un desembolso en el lugar en donde se encuentra"; mientras que del otro archivo dijo: "en esta comunicación interviene una voz masculina, sin identificar, la cual se disculpa por no haber podido cumplir con lo pactado, pero que le ha sido imposible viajar por inconvenientes presentados, pero si ellos quieren ir adelantado lo que tengan que hacer, que lo hagan". Y contrastado ese material con el tomado al señor Pérez Sánchez, de una conversación espontánea, "una vez realizado el análisis perceptivo lingüístico, se ha constatado que existen similitudes en las grabaciones (...) en los archivos de audio indubitado y dubitado, (...) las voces

coinciden (...). En el análisis fonético acústico (...) después del análisis perceptivo lingüístico, llegamos a la conclusión de que estos resultados que obtuvimos en los análisis, y teniendo en cuenta las similitudes que se presentan en las grabaciones (...), dictaminamos que la probabilidad de que el hablante sea la misma persona, es alta. (...). No podemos decir que, con certeza, es la misma persona, debido a que los materiales dubitados e indubitados, sobre todo los dubitados, tienen algunas características que no lo permiten. Entonces, para decir que con certeza es la misma persona, el material dubitado e indubitado debe estar en óptimas, óptimas, óptimas condiciones"

En cualesquiera de los escenarios suasorios planteados en ambos laboríos técnicos, la frustración del reparo analizado no se hace esperar, pues, si bien en la sustentación de la peritación confeccionada por **Judith Fabiola Valencia Torres** se avistó "la fuerza expositiva de los razonamientos, la ilación lógica de las explicaciones y conclusiones, así como la calidad de las comprobaciones y métodos utilizados por el experto",³ para, de modo terminante, revelar la insuficiencia de datos objetivos que permitieran establecer, de los audios contrastados, la correspondencia, en grado sumo, con la voz del demandado, lo verídico es, que aun tomando el dictamen elaborado por **Lucila Castañeda Espejo**, cuya exposición en la audiencia no fue la mejor, sus inferencias, en últimas, dejaron en un plano de incertidumbre la coincidencia del analizado material auditivo, dubitado e indubitado. Es más, pasando por alto esto, las conversaciones verificadas por dicha fonoaudióloga no conducen a concluir que se esté hablando, con exactitud, de la promesa de venta cuyo incumplimiento se atribuye al encartado.

3.3. Respecto del argumento dirigido a rebatir que el funcionario de conocimiento no halló probado el contenido de la tantas veces mencionada autorización, baste con poner de presente que, al sustentar su peritación ante el juez de primera instancia, **José Reinel Azuero González**, quien dijo ser perito grafólogo y dactiloscopista, desde 1985, egresado de la Academia de Investigación DAS, con experiencia en experticias para despachos judiciales, haber trabajado en Medicina Legal y la Fiscalía General de la Nación, apuntaló:

³ CSJ SC 16 jun. 2014, rad. 2008-00374-01

“Permítame aclarar que las técnicas que uno utiliza al efectuar un peritaje de este talente son técnicas de probabilidad, y, por ende, día a día, se ha sugerido a los laboratorios y de más, que los peritos debemos hablar de baja, mediana o alta probabilidad, porque son técnicas de probabilidad y, como tal, no ofrecen la certeza de manera contundente que nos permita precisar, y más en este caso que se trata de una fotocopia que permitiría que se pudieran efectuar fotomontajes, como lo dejé plasmado dentro del documento. Sin embargo, lo que sí es cierto es que, lo que se puede concluir, es que esa diligencia de reconocimiento, es decir que esa firma, esa huella que aparece en esa diligencia y la firma que aparece en ese documento, se corresponden, en cuanto a la parte grafotecnica, es decir, en cuanto a los manuscritos que provienen del señor Reinaldo Pérez Sánchez, tanto la firma que aparece en el costado izquierdo, dentro del sello de diligencia. Igualmente, esa distribución de esos sellos utilizados por la notaría 46 se corresponden también. Igual, ese sello triangular que aparece en su parte izquierda de esa certificación también se corresponde. Pero como se trata de fotocopia, hay que dejarlo claro. Puede utilizarse que esos sellos se puedan utilizar y cambiar el contenido. Eso se podría realizar y hay que dejarlo claro. (...). La probabilidad de que el señor Reinaldo haya ido a la notaría muy alta. Lo corroboro yo con las firmas y lo corroboro la señora notaria. ¿Qué haya sido esta autorización fue la que suscribió? Habrá que mirar el original para poder constatar letra a letra, espacio a espacio, y precisar si, en efecto, esa fotocopia se corresponde plenamente con el original.”

A su turno, **Luis Ricardo Romero Pineda** -en cuyo informe parece basarse la apelación- quien aseveró ser abogado, investigador de la Escuela Superior de Inteligencia del DAS desde 1999, y enfatizó en que no es perito, sino testigo investigador, porque su labor no es emitir concepto como experto, sino informar la tarea que desarrolló ante la notaría; manifestó que, para hacer su trabajo, tomó la copia de la autorización, *“porque el original no aparece, nadie lo tiene”*.

Al preguntársele: *“¿Resulta posible hacer una superposición de varios documentos, de pronto, legalmente expedidos por la notaría, para hacer un nuevo documento?”*, contestó: *“En el documento y en mi análisis como investigador, hacer la superposición de firmas o de sellos sobre ese documento, para mí es muy difícil de comprobar. Realmente, si uno no tiene un documento original para decir cómo fue, tenemos solo una fotocopia, pero lo que sí tenemos es la respuesta de la notaría de cómo es que se debe hacer el trámite y cómo se maneja (...). Para que registre la cédula, la fecha, la hora, es porque el trámite se*

surtió. Hacer una suposición sobre el documento, yo no soy documentólogo, su señoría, y tampoco soy grafólogo para hablar de las firmas (...) solo puedo hablar de mi labor como investigador y la labor de campo que pude efectuar.” Y cuando le fue precisado: “¿Usted indagó por qué el sello que reposa en el documento de autorización no tenía foto?”, respondió: “(...) la verdad no lo pregunté (...) yo no soy la persona para calificar el documento, solamente estoy entregando mi testimonio de lo que me entregó la notaría.” Además, resaltó: “Yo no estoy debatiendo sobre la autenticidad del documento, sino que se me pidió que averiguara cómo se surtió el trámite ante la notaría.”

En ese marco probatorio solo es posible deducir, con certitud, que el aquí demandado sí concurrió, el 17 de mayo de 2018, a la Notaría 46 del Círculo de Bogotá para una diligencia de reconocimiento de firma, y así también se desprende de las certificaciones expedidas por la fedataria, pero, ello no permite establecer el contenido documental presentado ante dicho despacho notarial, y, por consiguiente, no es dable predicar la autenticidad de la prenotada autorización, para que José Olmedo Riveros Murcia suscribiera, en nombre y representación de Reinaldo Pérez Sánchez, la promesa de compraventa con los aquí demandantes.

4. Las argumentaciones esbozadas en líneas precedentes resultan suficientes para confirmar la sentencia opugnada. Ante la frustración de la alzada, se impondrá condena en costas en esta instancia a la parte apelante (regla 1ª del artículo 365 del C. G.P.).

V. DECISION:

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el día 24 de noviembre del año 2022, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto del epígrafe.

SEGUNDO. Condenar en costas en esta instancia a la parte apelante. El Magistrado Sustanciador fija como agencias en derecho la suma de \$1.200.000,00. Líquidense según lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO. En oportunidad, por Secretaría, ofíciase al despacho judicial de origen informándole sobre la presente decisión, y remítasele copia magnética de esta providencia, para que haga parte del respectivo expediente.

NOTIFÍQUESE

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO

Magistrado
(04 2019 00047 01)

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

Magistrado
(04 2019 00047 01)

ÓSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

Magistrado
(04 2019 00047 01)

Firmado Por:

Juan Pablo Suarez Orozco

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

German Valenzuela Valbuena

Magistrado

Sala 019 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Oscar Fernando Yaya Peña

Magistrado

Sala 011 Civil

Tribunal Superior De 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: **1e4a0051489d152f4f892ab36723d75c52299ab5f455ce9c8fb40e8afb911a0d**

Documento generado en 26/04/2023 04:26:48 PM

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

República de Colombia

Rama Judicial



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.

SALA CIVIL DE DECISIÓN

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023)

11001-31-03-008-2021-00478-01

Por encontrarse legalmente procedente, el Despacho dispone:

Admitir en el efecto **SUSPENSIVO**, el recurso de alzada interpuesto por la parte actora contra de la **SENTENCIA** proferida el día 17 de abril del año en curso, por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto de la referencia.

Una vez cobre ejecutoria la presente decisión, contrólense los términos con los que cuenta la aquí apelante para sustentar la alzada formulada, conforme lo consagra el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022. Transcurrido dicho lapso, de la sustentación presentada se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días, a fin de que, si a bien lo tiene, se pronuncie frente a las manifestaciones elevadas por la impugnante.

Por Secretaría, una vez vencidos los mencionados términos, ingrese el expediente al Despacho, con el propósito de emitir la decisión que en derecho corresponda.

Las partes deberán allegar el escrito sustentatorio y su réplica, a la dirección de correo electrónico secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE,

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO

Magistrado

Firmado Por:

Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De 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: **6f94192f27ebd4cbf6223a370e6e4867d7d95f43a17c91072460c87f6507668a**

Documento generado en 26/04/2023 02:25:00 PM

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

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE DECISIÓN CIVIL**

Bogotá, D. C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

Magistrado Ponente: **Germán Valenzuela Valbuena**

Radicado: 11001 1310 3019 2019 00757 01 - Procedencia: Juzgado 19 Civil del Circuito
Proceso: Verbal, Sara Cecilia García de Caicedo vs. Jorge Enrique Caicedo e indeterminados.
Asunto: Apelación Sentencia
Aprobación: Sala virtual. Aviso 14
Decisión: Confirma parcial

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 1° de marzo de 2023, proferida por el Juzgado 19 Civil del Circuito de esta ciudad.¹

ANTECEDENTES

1. Sara Cecilia García de Caicedo formuló demanda contra Jorge Enrique Caicedo Torres y personas indeterminadas, con el propósito de que se declarara que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del 50% de la oficina 401 ubicada en la Calle 14 N.° 12-50 de Bogotá, predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 50C-1307380. Y que, en consecuencia, se dispusiera la inscripción de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos.

2. Como fundamento de sus pretensiones adujo:

a. Que ha tenido la posesión real y material del inmueble desde hace más de 10 años, lapso en el que ha ejercido actos de señorío de forma pública, pacífica e ininterrumpida, incluso sobre el porcentaje de propiedad que se encuentra registrado a nombre del demandado, puesto

¹ Fallo por escrito en aplicación de lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022, por medio de la cual se estableció la vigencia permanente del Decreto 806/20, normativa por la cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de la justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

que ha usado y gozado el fundo, también le ha realizado mantenimiento y es reconocida como dueña por el vecindario y personas allegadas.

b. Que hace más de diez años no reconoce ningún otro dueño, incluido el 50% de propiedad que figura a nombre del convocado. Que el inmueble se ha dividido en 10 dependencias o cubículos de diferentes dimensiones, *‘los cuales ha venido disfrutando de manera directa la demandante, o a través de sus 2 hijos, colocando sitios de trabajo, negocios o bodegas’*, arrendándolos a terceras personas.

c. Que Jorge Enrique Caicedo Torres no ha ejercido la propiedad del fundo, ni ha intentado desplegarla. Que la exclusión por la actora del demandado, quien era su cuñado, se realizó una vez *‘empezó a ejercer también el dominio de la parte, equivalente al 50%, que le fue adjudicada y que tenía el ex cónyuge de la demandante en el proceso de divorcio y posterior liquidación de la sociedad conyugal que tuvo con el señor Luis Jesús Caicedo Torres, según sentencia que tiene fecha 15 de enero de 1.998, del juzgado 10 de Familia de Bogotá documentos que exhibió a la asamblea de la propiedad horizontal en marzo de 2003’*.

d. Que el inmueble estaba deshabitado y libre de personas, animales o cosas, y para marzo de 2003 empezó a hacerle *‘trabajo requerido de postura y arreglo del piso y de vidrios a las ventanas, reforma de las paredes que lo subdividen, pago de los contadores de agua, energía, que no estaban separados sino para todo el edificio, pago del arreglo de los ascensores, que estaban dañados’*.

2. Jorge Enrique Caicedo Torres contestó la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones que denominó *‘falta de causa en la accionante, así como la falta de legitimación por activa y,*

consecuencialmente la correlativa de falta de legitimación por pasiva, al igual que la denominada genérica, cuyo sustento fue el mismo para todas las defensas y se soportó en que el caso corresponde a una acción de prescripción adquisitiva entre comuneros, y que, según la demanda – hecho séptimo-, la exclusión de la porción de propiedad del demandado por parte de la accionante se presentó el 28 de septiembre de 2017, esto es, cuando se registró el instrumento público de liquidación de la sociedad conyugal que la adjudicataria tenía con Luis Jesús Caicedo Torres –hermano del convocado-, por lo que sólo se llevaría ‘*eventualmente*’ tres años de la supuesta posesión.

Agregó que Jorge Enrique Caicedo Torres tenía una deuda con su hermano Luis Jesús Caicedo Torres –anterior titular de dominio y exesposo de la demandante-, por lo que acordaron que la obligación se abonaría o pagaría con los ‘*frutos derivados de los derechos del hoy demandado en este plenario*’; que Luis Jesús Caicedo Torres ‘*concurría casi a diario a las instalaciones de la oficina del cuarto piso (materia de Litis) y/o al mezanine del local comercial de la primera planta, que él reservó cuando inicialmente lo arrendó*’.

3. El curador *ad litem* que representó a personas indeterminadas se abstuvo de ejercer oposición.

LA SENTENCIA APELADA

La juez accedió a las pretensiones y declaró que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del 50% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 50C-1307380. En lo pertinente, indicó que en la demanda se manifestó que la posesión empezó en el año 2003, fecha en que se ingresó al fundo por autorización

de la administradora del edificio donde está ubicado, momento desde el cual se excluyó de la comunidad social al demandado determinado.

Adujo que se acreditaron todos los presupuestos de la usucapión, en tanto que: el certificado de tradición y libertad prueba la identidad del bien con el poseído, comoquiera que los linderos y cabida coinciden con los del dictamen obrante en el proceso. En lo que concierne a la posesión manifestó que está probada la tenencia física y el ánimo de señorío, certeza que obtuvo a partir de la prueba testimonial practicada a instancia de la demandante, interrogatorios de parte, la inspección judicial y los documentos, restándole mérito a las declaraciones evacuadas por postulación del convocado, las cuales catalogó de oídas.

Por último, frente a las excepciones de mérito, manifestó que los litigantes son los titulares de dominio del inmueble, por lo que existe la legitimación en la causa; de otro lado, señaló que no es cierto que del hecho séptimo de la demanda se extraiga que la exclusión del derecho de dominio del condómino demandado se presentó en el año 2017 cuando se registró la adjudicación del 50% a la accionante, puesto que, de lo que se sigue del relato fáctico es que el desconocimiento inició en marzo de 2003, momento en el que se empezó a poseer la totalidad del inmueble.

LA APELACIÓN

1. La sustentación de los reparos de la parte demandada se hizo consistir en:

a. Que el certificado de tradición y libertad del inmueble es el documento que bajo el principio de publicidad permitió que el demandado tuviera conocimiento de que le habían ‘cambiado’ su comunero, pasando de su hermano a su cuñada.

b. Insiste la apelación en que la ley, como la jurisprudencia –citada por el curador en los alegatos de conclusión, que en su sentir no fue tomada en cuenta-, exigen que la posesión del comunero para la usucapión deba ser ejercida *‘con exclusión de los otros condueños’*, y que en el hecho séptimo de la demanda se reconoció que Sara Cecilia García de Caicedo adquirió el 50% de propiedad el 28 de septiembre de 2017, cuando se registró la sentencia aprobatoria de la liquidación de la sociedad conyugal que tenía con Luis Jesús Caicedo Torres, momento en el que *‘excluyó a su copropietario demandado’* y desde el cual debe contabilizarse el tiempo de la supuesta posesión.

c. Que la juez no valoró el documento adosado con la contestación de la demanda, en el que el accionado envió comunicación a su hermano Luis Jesús Caicedo Torres *‘rogándole concretar fecha y hora para reunirse a hacer cuentas del monto de abonos a su deuda con el producto de sus frutos en la copropiedad, como lo habían acordado’*.

Que en la sentencia se adujo que los testimonios traídos a instancia de la demandante prueban que la actora había ingresado al inmueble en el año 2003, pero la atestación al *‘unísono’* implica demasiada coincidencia entre los declarantes, lo que vuelve sospechoso su relato, además de contradecirse *“con la fecha “28 de septiembre de 2017” que es la fecha en que la demandante excluyó a su cuñado, y supuestamente “entró” para “posesionarse” del 50% de propiedad de su cuñado”*.

Que el testigo David Caicedo (hijo del demandado) sí explicó la razón de su dicho y narró los hechos de su conocimiento directo, máxime que es el gerente del almacén contiguo, quien señaló que su *‘tío Luis Jesús –como siempre- iba todos los días hasta que la administración le impidió*

ingresar a inmueble, en hechos sucedidos en el año 2020, luego que su tío siempre estuvo ahí hasta cuando el impidieron ingresar’.

2. La parte actora, en ejercicio de su derecho a la réplica, destacó, en síntesis, que la demanda se presentó respecto de las personas que figuraban como propietarias según la tradición del folio de matrícula inmobiliaria; que está probado que Sara Cecilia García de Caicedo empezó a poseer la alícuota del demandado desde el mes de marzo del año 2003; y que en el hecho séptimo del libelo no se efectuó la manifestación que se aduce en la apelación. Seguido lo cual y a vuelta de apoyarse en las consideraciones del fallo apelado, que transcribe, pide que éste sea confirmado.

CONSIDERACIONES

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 328 del Cgp. el juzgador de segunda instancia “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante*”, que son aquellos sobre los cuales debió versar la sustentación de la alzada realizada ante el superior, delimitados por los reparos concretos formulados al momento de interponer el recurso (art. 322 *ibídem*). El debate, entonces, queda restringido al temario planteado al recurrir, de modo que no puede introducirse con posterioridad aspectos novedosos que sorprenderían a los demás sujetos procesales.

2. Atendida la sala a los reparos del recurrente que fueron sustentados, el tribunal anuncia que confirmará la sentencia recurrida. En orden a dar solución a la alzada, de entrada se advierte que la demanda de pertenencia se dirigió respecto de una cuota del 50% del inmueble, abarcada por la posesión de todo el bien que se entró a ejercer desde el año 2003, y en el cual devino consolidada la propiedad del otro 50% en

cabeza de la actora, en la liquidación de la sociedad conyugal que existía entre ella y Luis Jesús Caicedo Torres, hermano del demandado.

Esta anotación preliminar se hace necesaria para sentar que la posesión aducida se inició en 2003 sobre la totalidad de inmueble, circunstancia así advertida en su fallo por la juez de primera instancia, y que la usucapión se refería a la cuota indivisa del comunero demandado, sin que los derechos de la demandante fueran objeto del proceso, al margen de que desde el inicio de la posesión se contara con un título y que sólo hasta 2017 se hubiera inscrito la liquidación de la sociedad conyugal que formalizaba la titularidad del otro 50%, del cual, se destaca, la demandante ya figuraba como dueña al instaurarse la acción.

Así las cosas, es pertinente traer a colación que, dentro de las relaciones de comunidad, y por la causa que sea, no es inusual que, entre otras hipótesis, sobre la cosa indivisa se manifieste una separación de facto, a partir de la cual uno -o varios- de los condóminos, con exclusión de los demás comuneros y en rigor: en desmedro de ellos, comience a ejercer actos de señorío sobre la parte segmentada, caso en el cual, llegado el momento, le será dado reclamar su declaración de pertenencia.

Así, entonces, nada se opone a que se ejerzan actos de posesión sobre la porción ideal de un inmueble, y que de ser estos del carácter exigido por la norma y la jurisprudencia civiles, se haga posible declarar el dominio a favor de quien así procede, pues se reitera, lo imperante es la voluntad exteriorizada en actos típicos de propietario, llevados a cabo sobre un bien susceptible de prescripción y durante el tiempo señalado en la ley sustantiva.

Y es que en rigor *“la declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término*

de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él...”²

Sobre la prescripción entre comuneros la jurisprudencia tiene sentado lo siguiente:

“La posesión del comunero apta para prescribir debe traducirse en hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecuta a título individual, exclusivo y para ella, por lo tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero y coposeedor. Pues arrancando el comunero de una coposesión que deviene ope legis, ha de ofrecerse un cambio en las disposiciones mentales del detentador que sea manifiesto, de un significado que no admita duda; y que, en fin, ostente un perfil irrecusable en el sentido de indicar que se trocó la coposesión legal en posesión exclusiva”³

Y recientemente se reiteró que: *“la posesión exclusiva y excluyente de un comunero encuentra reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, a condición de que sea inequívoca su decisión de excluir a los demás condóminos, pues la fuerza de los hechos, unida al paso del tiempo, permite que se extinga el derecho de dominio de quien abúlicamente decidió no ejercerlo, bien se trate de la totalidad o de una cuota del mismo”⁴*

Por tanto, para que la usucapión formulada por un condómino tenga vocación de prosperidad, resulta imperioso que, conforme a los elementos de juicio practicados en el litigio, se determine el momento en que el prescribiente comunero se rebeló respecto de la comunidad de titulares de dominio, el instante en que se autoproclamó como poseedor

² Numeral 3, artículo 375 del Cgp.

³ (CSJ, Cas. Civil, Sent. Abr. 4/1994 M.P. Rafael Romero Sierra. Reiterada en Cas. de marzo 18/1998, M.P. Nicolás Bechara Simancas).

⁴ Sentencia SC2415-2021, citada en fallo SC1302 de 12 de mayo de 2022. Radicación n° 11001-31-03-031-2015-00519-01.

exclusivo de la totalidad del fundo, con desconocimiento de las prerrogativas de los demás propietarios inscritos, acto que, por demás, debe efectuarse para la prescripción extraordinaria de dominio cuando menos una década antes de formularse la acción de pertenencia, a más de la obvia y necesaria prueba de la posesión.

Dicho lo anterior, se tiene que el aspecto toral de la defensa, reiterado a modo de reparo, consiste en que, según el extremo demandado, en el hecho séptimo de la demanda existe una confesión en punto a la fecha en que la demandante empezó a ejercer el supuesto ánimo de señorío sobre el segmento pretendido, y para el efecto se interpreta que la exclusión de la comunidad por parte de la accionante sucedió el 28 de septiembre de 2017, esto es, cuando se registró la liquidación de la sociedad conyugal que Sara Cecilia García de Caicedo tenía con Luis Jesús Caicedo Torres, hermano del acá demandado.

Para mayor precisión, en el referido hecho se narró lo siguiente:

“La exclusión por parte de mi mandante del citado Jorge Enrique Caicedo Torres, quien fue su cuñado, se realizó por mi mandante una vez empezó a ejercer también el dominio de la parte, equivalente al 50% que le fue adjudicada y que tenía el ex cónyuge de la demandante en el proceso de divorcio y posterior liquidación de la sociedad conyugal que tuvo con el señor Luis Jesús Caicedo Torres, según sentencia que tiene fecha 15 de enero de 1.998, del juzgado 10 de Familia de Bogotá, conforme aparece registrado en el certificado de tradición mat. 50C 1307380, anotación No. 18, documentos que exhibió a la asamblea de la propiedad horizontal del edificio en marzo de 2003. Es así como, al ver que su comunero no aparecía para ejercer actos de dominio, se vio precisada a pagar todos los gastos que demanda dicho predio, y al efecto empezó a pagar el servicio de administración del edificio y colocarlo en condiciones de servir, ya que el mismo estaba totalmente deshabitado y desocupado de personas, animales o cosas y al efecto para marzo de 2003 empezó a hacerse el trabajo requerido de postura y arreglo de piso y de vidrios a las ventanas, reforma

de las paredes que lo subdividen, pago de los contadores de agua, energía, que no estaban separados sino para todo el edificio, pago del arreglo de los ascensores, que estaban dañados, de modo tal que una vez realizadas estas mejoras se empezó a arrendar para bodega o para oficinas, según el interés de las personas que estaban interesadas en tomar cubículos o partes en que se encuentra dividido el predio”.⁵ (lo subrayado es del tribunal)

De un estudio minucioso de lo narrado por la demandante, la sala no evidencia la confesión a la que se refiere el apelante, puesto que aunque es cierto que se hizo alusión al registro de la providencia que contenía la liquidación de la sociedad conyugal que la demandante mantuvo con el hermano de Jorge Enrique Caicedo Torres –lo que la convirtió en comunera-, es totalmente claro que el repudió del otro propietario, según el relato fáctico, sucedió en el mes de marzo del año 2003, cuando la prescribiente acudió al edificio donde está ubicada la oficina y le presentó a la asamblea de la copropiedad la sentencia que la acreditaba como titular de derechos de dominio.

Pero es que además, de la demanda en su integridad se sigue que la convocante se considera dueña de la totalidad del predio desde marzo de 2003, ejecutando los actos de propietario que se anunciaron en el escrito inicial. Esta y no otra, es la interpretación que debe otorgársele al hecho séptimo del libelo, el cual fue ratificado en el interrogatorio de parte, de manera que no le asiste la razón a la apelación en cuanto a la existencia de la invocada confesión y la data desde la que debería contabilizarse el ejercicio de la posesión.

2.1. En uno de los reproches del demandado parece reclamar como requisito para la posesión que se le hubiera informado sobre el cambio del condómino, todo a partir de la tradición inserta en el folio de

⁵ Página 5 del archivo ‘012AportanEscritoIntegrado’.

matrícula inmobiliario, frente a lo cual se destaca que si bien la usucapión exige actos públicos (no clandestinos), esa publicidad no puede ser de tal magnitud que tuviera que comunicársele al comunero sobre la alteración de las personas que conformaban la comunidad de propietarios, o que se fuera a ejercer posesión respecto de su cuota, pues ello frustraría la viabilidad de la usucapión, siendo por lo tanto una postura que riñe con la procedencia de la pertenencia del bien común o de una cuota, consagrada en el ordenamiento.

Por ende, no es menester que el repudio del derecho del comunero tenga que corresponder a la realización de actos específicos o predeterminados en los que se declare que la posesión ejercida involucra el desconocimiento de un derecho ajeno. En otros términos: el condueño que superpone a la situación de la comunidad su posesión exclusiva, no tiene condicionada la posibilidad de usucapir a que demuestre que sus actos de señorío involucraron la realización de manifestaciones expresas y formales en las que hizo ostensible a la comunidad o a las autoridades que se volvió *dominus* de una porción, o que estuvo actuando contra quienes junto con él compartían la titularidad del derecho de propiedad.

Lo que importa en estos casos, como teóricamente se aduce en el recurso, es que la posesión que se invoca como fundamento de las pretensiones haya sido ejercida desconociendo las prerrogativas que a los demás condueños les atribuye *in abstracto* el derecho de dominio, esto es: el *uso, goce y disposición* de la cosa. En ese orden de ideas, en síntesis, el comunero tiene la carga de acreditar que actuó en todo momento persuadido de la singularidad de su situación; de que asumió de manera exclusiva, excluyente y ante todo, autónoma, el ejercicio de dichos derechos convencido de que solo a él pertenece la cosa (*animus*), con el agregado que esa situación ha trascendido a la comunidad, que ha asumido como cierto que aquél es el único propietario.

Mas tal aspecto relacional de la posesión, en el que encuentra justificación la función económico-social de la prescripción adquisitiva, no llega al punto de que se exija que tratándose de la posesión que ejecuta el comunero, los terceros tienen que llegar a saber directamente y con plena certeza, mucho menos de manos de aquél, que es apenas un condómino en tránsito de prescribir, desde luego que su condición de poseedor se forja por los actos que trascienden y se consolidan con el transcurso del tiempo.

2.2. Ya en el aspecto probatorio, análisis que la sala efectúa a partir de los reparos planteados, la juez en su decisión precisó que los declarantes *'fueron unísonos'* en indicar las condiciones en las que la prescribiente había ingresado al fundo. Ahora, en la impugnación se cuestiona el uso de la palabra *'unísono'* ya que implica *'demasiada coincidencia'* entre los declarantes. No obstante, que la falladora hubiera utilizado ese adverbio no significa que los testigos fueran sospechosos, o que hayan acudido con un libreto en particular, que es lo que intenta mostrarse en la apelación, simplemente corresponde a una especie de alocución que se utiliza frecuentemente para dar a entender que cierto grupo de personas narraron circunstancias similares de tiempo, modo y lugar sobre determinado hecho, pero tal usanza no representa, sin más, que el relato de todos los declarantes sea expuesto con una literalidad exacta, como si se tratara de una misma narrativa repetida por varias personas.

En efecto, nótese que cada testigo destacó, desde su propia perspectiva, la detentación que Sara Cecilia García de Caicedo ha ejercido respecto del fundo, p. ej. Doralba López adujo que llevaba 20 años en el edificio donde se encuentra la oficina objeto del diferendo, que tiene la calidad de propietaria de una unidad, pero que también ha ejercido cargos en el manejo de la copropiedad: 8 años como presidente del consejo de

administración y 12 años como administradora; mencionó, sin ambages, que la demandante es la que ha estado al tanto de la oficina 401, porque le ha hecho arreglos, ha cambiado constantemente los vidrios, y que saldó una deuda por cuotas de administración por monto de \$80.000.000.

Ahora, el testigo Néstor Emilio Ramírez, quien además fue la persona que se encontraba en el inmueble para el momento de la inspección judicial, precisó que ostentaba la tenencia de la oficina con ocasión de un contrato de arrendamiento que suscribió con Sara Cecilia García de Caicedo, que primero obró como arrendatario de un segmento del predio, pero que con el tiempo obtuvo la totalidad del mismo.

Es de aclarar que la atestación de las personas en referencia, como de las demás declaraciones que se recaudaron a instancias de la actora, y la copiosa documental allegada, no fueron cuestionadas por la parte demandada en su recurso, que tan sólo se limitó a reprochar que la falladora hubiera utilizado la palabra '*al unísono*', vocablo que como ya quedó expuesto no indica *per se* que la prueba se torne en sospechosa por '*demasiada coincidencia*', ya que la uniformidad en el relato proveniente de varios testigos no puede suponer que necesariamente sea el producto de un acuerdo entre ellos o con el interesado para suministrar una determinada versión, menos si sus percepciones de los hechos hallan corroboración en el conjunto probatorio.

2.3. Desde la contestación de la demanda se hizo referencia a que entre los hermanos Caicedo Torres existió un convenio en el que Luis Jesús, otrora titular de dominio y ex esposo de la demandante, administraría el inmueble objeto del proceso y con los frutos que generara se pagaría una deuda a cargo de Jorge Enrique, pero sucede que tal circunstancia, al margen de que se encuentre probada o no con una comunicación que se

allegó con el escrito de oposición, que se repara no fue valorada, no tendría el alcance de afectar la posesión que ejercitó la demandante y que la juez halló demostrada, por la simple razón de que Sara Cecilia García de Caicedo no participó en ese acuerdo privado, que le es inoponible, y no tendría porqué verse afectada por la eventual desidia en la que el demandado, o su familiar, incurrieron respecto de estar al tanto del inmueble.

Lo que le interesa al proceso, de cara a establecer si operó la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del comunero, es que los elementos de juicio estén encaminados a dar cuenta de los actos positivos desplegados por quien se reputa propietario y de forma excluyente respecto de la comunidad, de suerte que nada aporta al debate que el demandado apelante aduzca la presencia de un pacto con un tercero que actualmente no tiene derechos de dominio. En síntesis; el análisis del *sub judice* no se circunscribe a la conducta del convocado y los negocios que celebró, sino el aspecto volitivo de la accionante frente al inmueble al que aspiró a hacerse del dominio bajo la figura de la usucapión.

2.4. Por último, el declarante David Caicedo (hijo del demandado), en gran parte de su exposición hizo referencia a que su conocimiento provenía de comentarios de su primo Luis Eduardo Caicedo, lo que lo convierte en testigo de oídas, como lo determinó la juez a-quo. En esa senda, aunque mencionó que acude de lunes a sábado al edificio en razón de que tiene negocios comerciales en locales situados en el primer piso, y que antes de la pandemia su tío Luis Jesús Caicedo Torres acudía constantemente a la copropiedad, no aclaró, con la certeza que el caso requiere, el fin con el que ese hermano de su progenitor iba a la copropiedad, máxime que no estableció un relato conciso sobre la

injerencia de la citada persona con el inmueble oficina 401, puesto que lo catalogó como administrador, pero siempre se refirió a un bien del ‘*sexto piso*’. Por tanto, ese medio de juicio no tiene el mérito para socavar el ánimo de señorío que se estableció en la sentencia apelada.

3. En consecuencia, como la prueba de la posesión no fue asunto que el recurrente haya logrado desvirtuar, y reunidos como están el resto de presupuestos de la acción de declaración de pertenencia (que tampoco discutió el apelante), forzoso resultaba acceder a las pretensiones, como lo hizo el a-quo.

4. La confirmación que se impone, empero, no cobija el ordinal Quinto de la parte resolutive que “fija gastos finales” al curador ad-litem, aspecto extraño a la sentencia con independencia de que tampoco está motivado en forma alguna y que en principio riñe con lo dispuesto por el art. 48-7 del Cgp que refiere el carácter gratuito del desempeño como curador, cuyos “gastos” sí preveía el art. 9° del CPC –modificado por la ley 794/03- normas expresamente derogadas por el art. 626 del Cgp, derogatoria que se extiende a “las demás disposiciones que le sean contrarias”.

De otro lado se debe advertir que la indicación de un número de matrícula inmobiliaria ajeno a este proceso en la página 5 de la sentencia del a-quo, es un evidente *lapsus calami* que no afecta lo resolutive de la decisión. En cambio sí debe corregirse el ordinal Sexto, por cuanto se refiere a que la condena en costas recae en el “ejecutado”, designación que no se corresponde con la clase de proceso acá surtido.

Y se condenará en costas en esta instancia a cargo del apelante.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1°) **CONFIRMA** los ordinales Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Séptimo y Octavo de la sentencia proferida el 1° de marzo de 2023 por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá.

2°) Se **revoca** el ordinal Quinto de la sentencia apelada; y se **corrige** el Ordinal Sexto en el sentido de señalar que la condena en costas recae en el ‘demandado’.

3°) Costas a cargo del apelante. El magistrado sustanciador fija como agencias en derecho de segunda instancia la suma de \$1.000.000. Liquídense (art. 366 Cgp). Devuélvase el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

ÓSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO

Radicado: 1100 1310 3019 2019 00757 01

Firmado Por:

German Valenzuela Valbuena

Magistrado
Sala 019 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Oscar Fernando Yaya Peña
Magistrado
Sala 011 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Juan Pablo Suarez Orozco
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De 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: **5a7c3b32aa6f692abb2b818ab93045ab7e832c06243ab46c008602a2102ada60**

Documento generado en 26/04/2023 03:17:20 PM

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

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

Bogotá, D.C., veintiséis de abril de dos mil veintitrés.

Radicado: 11001 31 03 022 2019 **00616 01**

Se admite, en el efecto **DEVOLUTIVO**, el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia proferida el 24 de febrero de 2023 por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo promovido por Fondo Nacional de Ahorro Carlos Lleras Restrepo contra Jaime Alonso Vásquez Bustamante.

Cabe advertir que, de conformidad con lo establecido en la Ley 2213 de 2022, la parte apelante cuenta con el término de cinco (5) días, a partir de la ejecutoria del admisorio, para sustentar los precisos reparos en los que fundamentó su recurso de apelación, y que si se presenta tal sustentación, la parte no apelante tiene cinco (5) días para la réplica.

NOTIFÍQUESE

El Magistrado,

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

11001 31 03 022 2019 00616 01

Firmado Por:

German Valenzuela Valbuena

Magistrado

Sala 019 Civil

Tribunal Superior De 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: **c730db4e3425f2da73a03fa6ccb927304376d8fbce4881621614cbefc044c028**

Documento generado en 26/04/2023 04:29:52 PM

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

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 110013103022 2021 00010 02

Por encontrarse legalmente procedente, el Despacho dispone:

Admitir en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2022¹, por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

Una vez cobre ejecutoria esta providencia, regrese al Despacho para lo que corresponda.

NOTIFÍQUESE.

¹ 087SentenciaAnticipadaPrimeraInsta

Firmado Por:
Clara Ines Marquez Bulla
Magistrada
Sala 003 Civil
Tribunal Superior De 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: **e1828d58a5b4aca1a79c57f519b1782c8b584b933befc1cb4c0445f0cd2d97ea**

Documento generado en 26/04/2023 10:25:50 AM

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

AUDIENCIA PÚBLICA DE QUE TRATA LOS ARTÍCULOS 327 DEL C.G.P. y 12 de la Ley 2213 del 2022, DENTRO DE LA EXPROPIACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA contra GONZALO RIAÑO VARGAS y otros. Exp. 008-2020-00349-01

Siendo las nueve de la mañana (9:00 A.M.) de hoy veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023), se constituyen en audiencia pública los Magistrados Dr. JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS, Dra. RUTH ELENA GALVIS VERGARA y Dra. MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA, que conforman la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Bogotá, mediante el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones – Plataforma Lifesize-, con el propósito de llevar a cabo la indicada en el artículos 327 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 12 de la Ley 2213 del 2022, esto es, sustentación y contradicción del dictamen pericial decretado de oficio en ésta instancia, alegaciones y fallo dentro del asunto de la referencia, para resolver el recurso de alzada interpuesto por la parte demandante en contra la sentencia dictada del quince (15) de junio del dos mil veintidós (2022), pronunciada en el Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de la ciudad. Al acto acudió en forma virtual el Dr. Carlos Orlando Sánchez identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.063.953.807 y Tarjeta Profesional No. 270586 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado judicial del extremo actor –apelante-, el Dr. Joaquin Adolfo Lora Orozco, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.067.857.703 y Tarjeta Profesional No. 304.522 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de del convocado Gonzalo Riaño y la dra. Nazly Lucia Falla Escobar representante de Davivienda identificada con cédula No. 45.430.513 y T.P. 60.664. Así mismo compareció el perito evaluador JOSÉ ALBERTO PACHECO ECHEVERRIA identificado con cédula de ciudadanía No. 8.695.45, designado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ocupándonos de la audiencia contemplada en el artículo 327 del C. G. del P., el Magistrado Sustanciador una vez surtido el trámite de la sustentación del dictamen pericial, declaró precluido el término probatorio de esta instancia y a continuación le concedió el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante -recurrente-para que presente sus alegatos de conclusión, con la advertencia que cuenta con el término máximo de 20 minutos, a lo que procedió en debida forma; seguidamente se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada, para que exponga sus alegaciones, con la advertencia que cuenta con el término máximo de 20 minutos. Concluidas las anteriores intervenciones el Magistrado Ponente advierte que de conformidad con el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C. G. del Proceso, el fallo se proferirá de forma escrita, sin anunciar sentido del fallo por no existir consenso sobre la decisión. Por Secretaría, infórmese a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura de lo antes determinado.

Las partes quedan notificadas en estrados -artículo 294 del C. G. del P.-. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma por los Magistrados, luego de leída y aprobada.


JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO


RUTH ELENA GALVIS VERGARA
MAGISTRADA


MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA
MAGISTRADA