

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: ACCION REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: MARIA CLEMENCIA FADUL GUTIERREZ Y
LIGIA MARIA DEL CARMEN FADUL GUTIERREZ
DEMANDADO: PABLO MAURICIO CASTRO AVILA
RADICADO: 2019-00582

Funza Cundinamarca, trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 28 de julio del hogaño y conforme a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia en forma escrita dentro del proceso verbal de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

María Clemencia Fadul Gutiérrez y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez formularon proceso reivindicatorio en contra del señor Pablo Mauricio Castro Ávila con el fin de obtener la restitución a la comunidad de bienes de una franja de terreno

del predio denominado el Choco ubicado en el municipio de Tenjo identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664. En adición a lo anterior, solicitaron la condena de los frutos civiles y naturales estimados en la suma de \$ 5.000.000 anuales.

La demanda inicial fue reformada y se sustentó en los hechos que merecen ser sinterizados de la siguiente manera (fls. 125-135 C-1):

Señala que las demandantes María Clemencia Fadul Gutiérrez y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez son propietarias en común y proindiviso (66.66%) del inmueble denominado el Choco ubicado en el municipio de Tenjo descrito y alinderado en los hechos del libelo inicial.

Expresa que el demandado Pablo Mauricio Castro Ávila, ejerce la posesión desde el mes de marzo de 2011 sobre una parte o porción de terreno del citado bien con ocasión a la adjudicación en pública subasta efectuada en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá, en donde adquirió la tercera parte (1/3) que correspondía a los señores Álvaro Samuel Antonio Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez Castellanos; acto que fue registrado en su oportunidad en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, sin embargo, fue invalidado conforme a la Resolución 101 del 12 de mayo de 2015, confirmada por Resolución 7780 del 9 de julio de 2018 expedida por la ORIP de Bogotá Zona Norte y por la Superintendencia de Notariado y Registro, respectivamente.

Indica que el demandado a pesar que tenía conocimiento que la autoridad administrativa había dejado sin validez el remate, procedió a cercar una parte del predio objeto de la reivindicación, sin ser propietario legítimo.

Culmina diciendo que el ejecutado ha promovido procesos judiciales, en especial, ante la jurisdicción contenciosa administrativa con el fin de anular los actos administrativos que invalidaron la anotación correspondiente a la adjudicación en remate.

Actuación Procesal: La demanda inicial fue admitida mediante auto de fecha 10 de julio de 2019, siendo reformada y aceptada por decisión calendada del 6 de marzo de 2020 en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación del extremo pasivo de la contienda (fls. 108 y 148 C-1). El demandado Pablo Mauricio Castro Ávila se notificó en forma personal oponiéndose a las pretensiones y en tiempo formuló la siguiente excepción de mérito (fls.159-160 C-1):

-Prescripción: Sustentada básicamente con el argumento de que ostenta la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por más de diez (10) años, ejecutando actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno, con ocasión a la adjudicación vía remate en el proceso bajo radicado No. 1993-1370 ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá. Por lo tanto, en su sentir, se está tratando de dejar sin valor ni efecto la sentencia proferida al interior del referido proceso ejecutivo.

Por último, solicito el reconocimiento de las mejoras efectuadas en la franja de terreno objeto de disputa.

Posteriormente, mediante auto de fecha 23 de septiembre de 2021, se reconoció a la sociedad Invertenjo SAS como litisconsorte necesario de las demandantes (fl. 208).

Subsiguientemente, el día 25 de abril de 2021 se practicó la audiencia inicial en donde entre otras cosas, se practicaron los interrogatorios de las partes y se decretaron las pruebas. El día 28 de julio del hogaño, se realizó la vista pública de instrucción y juzgamiento y su finalización y ante la complejidad del asunto y con el fin de valorar detenidamente la totalidad de las pruebas se anunció el sentido del fallo disponiendo su concreción en forma escrita, a lo cual se procede.

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía de las pretensiones y domicilio del demandado, conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 75 del derogado CPC, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

IV. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Definido lo anterior, considera el despacho que el problema jurídico a resolver en esta instancia, se contrae a determinar si las demandantes lograron acreditar en su totalidad los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria que hagan viable la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

V. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que responde al problema jurídico y que sostendrá el despacho consistirá en el hecho de que las demandantes lograron demostrar la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción dominical, y correlativamente desvirtuaron la presunción de dueño que favorecía al demandado aquí poseedor, conforme a los siguientes argumentos de orden normativo, jurisprudencial, fáctico y probatorio:

El artículo 946 del C.C. preceptúa que: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

La jurisprudencia nacional precisó los elementos de la acción reivindicatoria, de la siguiente forma:

“En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 del Código Civil, la jurisprudencia tiene admitidos como elementos integrantes de la acción reivindicatoria los siguientes: 1) La prueba del dominio en el actor o reivindicante; 2) La posesión en el demandado; 3) Que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma, e 4) Identidad del bien poseído con el que se expresan los títulos aducidos por el actor y que tenga en posesión el demandado”.

La Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3540-2021 de fecha 17 de septiembre de 2021, siendo MP, el Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en un caso de entornos similares precisó:

“La jurisprudencia tiene dicho: Al respecto vale recordar, como se hizo en CSJ SC 7 oct. 1997, rad. 4944, que ‘(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo’ (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02).

1. Derecho de dominio en el demandante: La acción de dominio o reivindicatoria como acción real que es, tiene por objeto la restitución de la cosa o de una cuota determinada de que no está en posesión, acción que tiene el titular del derecho real de dominio, esto es, el propietario de la cosa singular o de la cuota determinada; dominio que debe probar, frente al demandado poseedor para desvirtuarle la presunción legal que protege a quien posee. La prueba idónea y eficaz

para demostrar este requisito y para que tuviera éxito la pretensión, cuando se refería a inmuebles, **era en un principio** la Escritura Pública debidamente registrada según lo prevé los artículos 745, 749 y 755 del C.C.

Se dijo en un **principio**, por cuanto mediante la sentencia aquí ya referida nuestro máximo tribunal de la justicia ordinaria, efectuó un cambio jurisprudencial en cuanto a la acreditación de la prueba de dominio en cabeza del reivindicante, para tal efecto, indico:

“Luego, en la actualidad, la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, sino también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyéndose por sí misma en una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.

3.4. Aplicado a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como la tradición; este entendimiento guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral.

Y más adelante puntualizó:

“Por ser el título el origen al débito traslativo, su aportación al proceso únicamente devela cuál es el nexo o ligazón que se tejió entre enajenante y adquirente, sin servir de demostración del dominio, para lo cual se requiere la prueba del modo, en tanto a partir de éste es que se adquiere la propiedad. Luego, una vez probado el modo por medio del certificado de libertad y tradición de bienes inmuebles, se acredita la cadena de titularidades, sin perjuicio de las demás probanzas exigidas para demostrar aspectos tocantes a la misma, como sus linderos”.

Conforme a lo anterior, le bastaba tan solo entonces a las demandantes aportar el certificado de tradición y libertad que demostrara que eran las propietarias del bien pedido en reivindicación, y como así lo hizo, cumplieron con el primer presupuesto axiológico de la acción dominical. En efecto, del certificado obrante a folios 51 a 53 del cuaderno principal, se puede evidenciar que mediante Escritura Pública No. 2734

de fecha 4 de diciembre de 1981 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá D.C., adquirieron la propiedad del predio objeto de las pretensiones con ocasión a la donación efectuada por la señora Ligia Gutiérrez de Fadul en su favor; título escriturario que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664.

Por lo tanto, para todos los efectos legales la parte actora cumplió con su obligación de acreditar que son las propietarias del bien pedido en restitución al momento de presentar la demanda. Posteriormente, y mediante escritura pública No. 598 del 19 de diciembre de 2017 de la Notaría Única de Tenjo, transfirieron a la sociedad INVERTENJO SAS los derechos de cuota (66.66%), título que se encuentra inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria según da cuenta la anotación No. 021. Fue por ello, que mediante auto adiado 23 de septiembre de 2021 se reconoció como litisconsorte necesario a la referida sociedad.

Con respecto al segundo de los requisitos exigidos para la prosperidad de la acción de dominio, esto es, la posesión del demandado y frente a los dos primeros requisitos determinar si el título aportado por la parte demandante desvirtúa la presunción legal de dueño que favorece al poseedor, es preciso señalar que en esta clase de acciones, cuando el demandado al contestar la demanda confiesa ser el poseedor, esta confesión es suficiente para demostrar ese hecho y además la identidad del bien materia del pleito, lo que releva al demandante de demostrar estos dos requisitos, como al Juez de analizar otras pruebas demostrativas de la posesión.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 30 de septiembre de 2019, siendo MP. el Dr., Octavio Augusto Tejeiro Duque, precisó:

“No obstante, esta Sala ha sostenido que, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Conforme a la jurisprudencia traída a colación y analizando las pruebas obrantes en el expediente, se evidencia que el demandado Pablo Mauricio Castro Ávila, fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda y, en tiempo, presentó escrito de contestación, en el cual se observa, que aceptó su calidad de poseedor a partir del mes de marzo de 2011, conforme se evidencia en la respuesta al hecho 3° de la demanda. Además, al rendir su interrogatorio de parte acepto que ejerce la posesión sobre una franja de terreno vinculada al inmueble objeto de la acción dominical. Por lo tanto, su calidad de poseedor sobre el bien materia de disputa se encuentra más que demostrada, pues existe doble confesión por parte del demandado Castro Ávila sobre la calidad en que ocupa la cuota parte que había adquirido en remate ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso ejecutivo bajo radicado No. 1993-1370.

De igual manera, tampoco fue controvertida la identidad tanto del inmueble de mayor extensión como de la cuota parte que tiene en posesión la parte demandada, lo que nos lleva a concluir, que se cumplen los otros dos requisitos (*identidad entre la cosa pretendida por el demandante y poseída por el demandado*). No obstante lo anterior, con el dictamen pericial aportado por la parte demandante desde la presentación de la demanda, se corrobora aún más la plena identificación de la cosa pedida en restitución, el cual, no fue objeto de ningún tipo de inconformismo por el demandado. Por lo tanto, frente a tal aspecto, debe indicarse que existe concordancia entre la cuota solicitada por las actoras y poseída por el sujeto pasivo de la presente acción.

En suma, para el despacho es claro que se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la acción dominical y como consecuencia de ello, las pretensiones de la demanda principal están llamadas a su prosperidad, procediendo a resolver lo referente a la excepción formulada.

La parte demandada alego la prescripción de la acción manifestando que ejerce posesión sobre una cuota parte del respectivo bien desde el mes de **marzo de 2011**; cuestión que es cierta atendiendo lo confesado por las partes en sus interrogatorios de parte, así, como quedó probado al momento de fijar el litigio en la audiencia inicial. Ahora, la presentación de la demanda ocurrió el día **17 de junio de 2019**, tal como se evidencia a folio 96 del plenario, por lo tanto, sea la prescripción adquisitiva o extintiva, no se alcanzó a consumir, por cuanto no transcurrió el término decenal desde el inicio de los actos de señorío invocados por el demandado, configurándose la interrupción civil de la prescripción de que trata el artículo 94 del CGP.

Aunado a lo anterior, y confrontado el inicio de la posesión del demandado, valga recordar, marzo de **2011**, frente a la fecha del título adquisición de la propiedad por parte de las demandantes, **año 1981**, es concluyente que es posterior al derecho real de dominio de las reivindicantes, generando con ello, la aniquilación de presunción de dueño que favorecía al aquí poseedor, lo cual a tono con nuestra jurisprudencia patria deviene en el fracaso de la acción del usucapiente y correlativamente el triunfo del reivindicante.

Sobre este tópico, nuestro máximo tribunal de la justicia constitucional en sede de tutela y en un caso similar, mediante sentencia de fecha 27 de mayo de 2011, siendo MP. el Dr. Mauricio González Cuervo, precisó:

“Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

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

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, **lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.**

4.4. Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda". Negritas fuera del texto original.

Conforme a la jurisprudencia traída a colación, es evidente que las aquí demandantes y su litisconsorte necesario -*INVERTENJO SAS*-, como dueños del predio objeto de la litis, demostraron tener mejor derecho que el demandado frente al bien en disputa, puesto que del enfrentamiento del título de los actores frente a la posesión alegada, se puede evidenciar que es anterior al inicio de sus actos posesorios, lo cual y de acuerdo a la línea jurisprudencial trazada sobre estos asuntos, permiten el triunfo del reivindicante, como así se declarara en la parte resolutive de esta sentencia.

Por otro lado, y frente a la solicitud de prejudicialidad, debe indicarse, que para el despacho no resulta procedente decretar la suspensión del presente proceso, por cuanto lo que se decida en la actuación que adelanta la Fiscalía 173 de la ciudad de Bogotá, no incide ni es óbice para decidir esta causa, aunado al hecho de que el demandado no acredita la existencia del respectivo proceso.

Ahora, y frente a la adjudicación del remate que estuvo vigente por un tiempo a favor del demandado, basta por indicar, que fue la misma Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, quien mediante Resolución No. 101 del 12 de mayo de 2015, decidió dejar sin valor ni efecto la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664, confirmada por la Superintendencia de Notariado y Registro, tal como se evidencia de la documental visible a folios 243 a 250 del cuaderno principal. De ahí que, y al estar cobijados dichos actos administrativos del principio de presunción legalidad, queda el despacho vedado para cuestionar su autenticidad y contenido. Lo anterior, para poner de presente que en ningún momento el despacho está reviviendo un proceso legalmente concluido como lo afirmó la parte pasiva, cuestión distinta, es que existió una actuación administrativa que decidió cancelar el título de adquisición de dominio del aquí demandado.

VI. RESTITUCIONES MUTUAS

El Código Civil Colombiano en sus artículos 961 a 971 inclusive, regula el tema de las prestaciones mutuas. La prosperidad de la acción reivindicatoria conlleva necesariamente la restitución del bien, reconocimiento de los frutos que el inmueble hubiera podido producir y el pago de las mejoras y expensas que hayan realizado el poseedor de buena fe.

Según las normas que regulan la materia, (*art. 961 y 962 del C.C.*), el poseedor vencido, restituirá la cosa en el plazo que el juez señale. Si se trata de una heredad deberá entregar el inmueble junto con las cosas que forman parte de ella o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella. Por lo tanto, se ordenará al demandado PABLO MAURICIO CASTRO ÁVILA, que en el término de diez (10)

días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la comunidad de bienes conformada por la sociedad **INVERTENJO SAS** -*litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez-*, y **ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS**, la parte o porción de terreno vinculada al inmueble denominado el Choco ubicado en el municipio de Tenjo, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, con un área aproximada de 39.256,20 M2, la cual se encuentra descrita y alinderado en la reforma de la demanda.

Ahora, frente a la devolución o pago de frutos civiles o naturales el artículo 964 del C.C. preceptúa que:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberán el valor que tenían o hubieren tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos”.

Según el artículo 969 *ibidem*, la buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción. Para saber si el poseedor vencido es de buena o mala fe, se debe acudir a los artículos 768 y 769 del C.C., pues al efecto, el primero de ellos indica que la buena fe en la posesión es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro

vicio y el segundo de los preceptos enseña que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros casos la mala fe deberá probarse.

Apoyado en la reglamentación anterior, el demandado Pablo Mauricio Castro Ávila, se considerará poseedor de buena fe, toda vez que de las pruebas aquí analizadas, tales como la documental, lo declarado en los interrogatorios de parte, se puede evidenciar, que ingreso al bien bajo la conciencia de que estaba adquiriendo la cuota parte de su legítimo propietario. Por lo tanto, deberá restituir los frutos civiles desde la fecha de notificación de la demanda, esto es, **2 de agosto de 2019** -*notificación por aviso*-, y hasta la fecha de la entrega real y material de la franja de terreno vinculada al inmueble objeto de restitución; frutos civiles, entendidos para el presente asunto, como los cánones de arrendamiento que dejó de percibir la parte demandante, los cuales fueron tasados en el juramento estimatorio en la suma de \$ 5.000.000 anuales, el cual hace prueba de su monto al no ser objetado por la parte demandada, sin que el despacho advierta que es notoriamente injusta o ilegal.

Así las cosas, se condenará al demandado PABLO MAURICIO CASTRO ÁVILA cancelar a favor de la comunidad de bienes conformada por la sociedad INVERTENJO SAS -*litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez*, y ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS, por concepto de frutos civiles la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 15.000.000) en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; frutos que corresponden a los causados desde el día **2 de agosto de 2019** hasta el día **2 de octubre de 2022**. Los frutos que se causen con posterioridad a dicha fecha, se liquidaran hasta la entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P.

Frente a los frutos naturales se tendrán en cuenta los que actualmente cuenta el inmueble.

De otra parte, el demandado vencido no tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, ni que se le abonen las mejoras útiles y las mejoras voluptuarias. Sobre estas prestaciones ha de decirse que no habrá lugar a reconocimiento alguno, como quiera que el poseedor vencido no demostró que tuviera derecho a algunas de tales prestaciones. En efecto, sobre tal aspecto, tan solo se limitó a solicitar la condena por concepto de mejoras, sin aportar ningún elemento demostrativo primigenio sobre su autoría, causación y cuantía.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VII. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR que la sociedad **INVERTENJO SAS** *-litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez-*, y **ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS**, son propietarios del inmueble denominado el Choco ubicado en el municipio de Tenjo, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte-, descrito y alinderado en la reforma de la demanda.

TERCERO: CONDENAR al demandado **PABLO MAURICIO CASTRO ÁVILA**, a restituir a la **COMUNIDAD DE BIENES** conformada por la sociedad **INVERTENJO SAS** *-litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez-*, y **ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, la parte o porción de terreno vinculada al inmueble denominado el Choco ubicado en el municipio de Tenjo,

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-520664 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, con un área aproximada de 39.256,20 M2, la cual se encuentra descrita y alinderado en la reforma de la demanda, junto con todas las cosas que forman parte del predio o que se reputan como inmuebles dada su conexión.

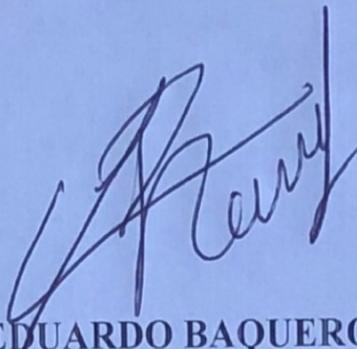
CUARTO: CONDENAR al demandado PABLO MAURICIO CASTRO ÁVILA, pagar a la **COMUNIDAD DE BIENES** conformada por la sociedad INVERTENJO SAS -*litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez-*, y ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, por concepto de frutos civiles la suma de QUINCE DE MILLONES PESOS (\$15.000.000), frutos que corresponden a los causados desde el día **2 de agosto de 2019** hasta el día **2 de octubre de 2022**. Los frutos que se causen con posterioridad se liquidaran hasta la fecha de entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P.

Por concepto de frutos naturales, estos se reducirán a la entrega del bien, junto con las anexidades que actualmente cuenta el inmueble.

QUINTO: DECLARAR que la **COMUNIDAD DE BIENES** conformada por la sociedad INVERTENJO SAS -*litisconsorte necesario de las demandantes María Clemencia y Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez-*, y ALVARO SAMUEL ANTONIO FADUL GUTIERREZ Y/O MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS, no está obligada a indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del C.C., así como tampoco a reconocer ningún tipo de mejora al demandado PABLO MAURICIO CASTRO ÁVILA.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaria
liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de:
\$ 35.000.000.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO

JUEZ