



ACCIÓN REINVIDCATORIA. No es procedente cuando la posesión deriva de un contrato. ““Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro””

DEMANDA DE RECONVENCIÓN. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y DE ESA CALIDAD.

ARTÍCULO 2512 DEL C.C.
ARTÍCULO 2531 DEL C.C.
ARTÍCULO 252 DEL C.P.C.
ARTÍCULO 272 DEL C.P.C.
ARTÍCULO 276 DEL C.P.C.
LEY 9 DE 1989 ARTÍCULO 51
LEY 388 DE 1997
LEY 791 DE 2002, ARTÍCULO
Decreto No. 1420 de 1998

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

Magistrado Ponente:

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Bogotá D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007)

Ref: Proceso ordinario No. 30199507575 01.

(Discutido y aprobado en sesión de 13 de febrero de 2007).



Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 30 de septiembre de 2005, proferida por el Juzgado Treinta Civil del Circuito de la ciudad, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Los señores Manuel Enrique y Héctor Alfonso Pulido Malagón llamaron a proceso ordinario a la señora Margarita Pulido de Castillo, para que se declare que la casa de habitación distinguida con el No. 51B-24 de la calle 2A Bis de la Urbanización “La Camelia” de esta ciudad, es de su exclusiva propiedad y, en consecuencia, se condene a la demandada a su restitución, junto con los frutos civiles y naturales que el inmueble pudo producir “desde el día de su ilícita ocupación” (fls. 15 y 16, cdno. 1).

2. La demanda se soportó en los siguientes hechos:

a) Los demandantes adquirieron el inmueble aludido por adjudicación que se le hizo dentro del proceso de sucesión del señor Carlos Eduardo Pulido Riaño, según consta en la escritura pública No. 2473 de 17 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría 4ª de esta ciudad.

b) La demandada entró al inmueble al fallecer su progenitora Santos Riaño Vda. de Pulido, quien había sido designada por el Juzgado 18 Civil del Circuito como curadora de



la herencia yacente del mencionado causante. Por tanto, es poseedora de mala fe.

c) La señora Pulido de Castillo se ha negado a entregar el inmueble, a sabiendas de que sus sobrinos son los verdaderos dueños del bien. Incluso, les ha ofrecido “negocios sobre el mismo por sumas irrisorias” (fl. 16, cdno. 1).

3. La demandada se opuso a las pretensiones y alegó, a manera de defensa, “la inexistencia de poder para actuar”; “prescripción de la acción de dominio” y “título ineficaz” (fls. 103 a 109, cdno. 1).

4. Al propio tiempo, formuló demanda de reconvención para que se declarara que adquirió el inmueble litigado por prescripción extraordinaria de dominio, pretensión que la señora Pulido sustentó en el hecho de haber “poseído en forma permanente, pacífica y pública” el referido bien, “desde agosto de 1973, con ánimo de señora y dueña”, época en la que entró al predio con su hermano Miguel Antonio Pulido Riaño, quien en 1979 la dejó sola en el predio ostentando la posesión del mismo (fl. 17, cdno. 2).

Agregó que en el año de 1983, los demandantes le vendieron por \$1'000.000,00 “la expectativa de sus eventuales derechos”, pero “independientemente de esta negociación... continuó con la posesión que ha sido la misma desde 1973”, pues “ha vendido haciendo mejoras a su casa” y “pagando los impuestos”, entre otros actos (fl. 18, cdno. 2).



Finalmente, sostuvo que “la finca objeto de este debate está dentro de las denominadas de interés social por la ley 9ª de 1989” (fl. 18, cdno. 2).

5. Los demandantes se opusieron a la demanda de mutua petición, cuyos hechos negaron mayoritariamente. Por vía de excepciones, adujeron la “falta de lapso para usucapir o inexistencia de prescripción adquisitiva de dominio”; la “mala fe” de la señora Pulido”, como también que las mejoras fueron “efectuadas por la curadora de la herencia yacente”. Finalmente, sostuvieron que no es procedente la pertenencia, por cuanto no se trata “de un bien inmueble de vivienda de interés social (fls. 81 a 91, cdno. 2).

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La juez de primer grado desestimó la pretensión reivindicatoria, porque la acción correspondiente había prescrito. Tal la razón para que, a su vez, hubiere acogido la súplica de la demanda de reconvencción y, por ende, declarado a la señora Pulido como dueña del inmueble, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria.

Para arribar a esta conclusión, la juzgadora se basó, fundamentalmente, en la manifestación que hicieron los demandantes en el escrito de alegatos, en el sentido de que la posesión de la señora Pulido tuvo lugar “a partir del 3 de febrero de 1988 –fecha de la muerte de Santos Riaño de Pulido, quien M.A.G.O. Exp. 30199507575 01



ejercía el cargo de curadora de la herencia yacente-”, hecho que apoyaba la prueba testimonial. Agregó que para la fecha en que se presentó la demanda inicial (31 de julio de 1995), la reconviniente “llevaba 7 años de posesión”, suficientes para adquirir por prescripción el inmueble, por haberse completado el término de 5 años que exige la ley 9ª de 1989.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Los demandantes en reivindicación solicitaron la revocatoria del fallo, para lo cual señalaron que Margarita Pulido no cumplió con la carga de probar que el inmueble materia de proceso catalogaba como vivienda de interés social, en la medida en que la certificación expedida por Catastro Distrital para establecer el valor del bien, sólo podía tenerse en cuenta en los procesos ejecutivos, como lo señala el artículo 516 del C.P.C., amén de existir un dictamen pericial rendido por auxiliares de la justicia que coincide con el concepto que dio el Instituto Agustín Codazzi, según el cual la vivienda no es de interés social, “ya que su valor supera en los dos la suma de cuarenta millones de pesos” (fls. 8 y 9, cdno. 5). Puntualizaron que la prueba para establecer el valor de un inmueble “es la pericial, siendo impertinentes para estos efectos los documentos, así sean públicos” (fl. 9, cdno. 5).

De otra parte, indicaron que la juez también se equivocó “al establecer cuál debía ser la fecha que se debía tener en cuenta para establecer el valor del bien”, pues en la sentencia se tomó la de la presentación de la demanda de pertenencia, sin detenerse



en la demanda reivindicatoria, que es la idónea para interrumpir la prescripción, en los términos del artículo 90 del C.P.C.

Finalmente, aseguraron que el dominio que ostentan sobre el inmueble es anterior a la posesión de la demandada, si se considera que ésta sólo pudo iniciarse a partir del 3 de febrero de 1988, esto es, desde “la muerte de su señora madre la curadora de la herencia yacente Santos Riaño de Pulido”, a quien el Juez 16 de Familia de esta ciudad le hizo entrega del predio el 6 de diciembre de 1982, lo cual fue corroborado con la declaración rendida por el señor Miguel Antonio Pulido Riaño (fl. 10).

CONSIDERACIONES

1. Como el juzgado acogió la súplica de pertenencia planteada a través de la demanda de reconvenición, la Sala abordará liminarmente el análisis de la prescripción adquisitiva de dominio, cuya configuración controvierten los apelantes. De su resultado dependerá, como es obvio, la pertinencia del estudio sobre la acción dominical a que se refiere la demanda principal.
2. En este sentido, cumple señalar que las partes no disputan que la demandada es la poseedora material del inmueble; que éste es susceptible de adquirirse por usucapión, como tampoco que esa posesión la ejerce de manera pacífica y pública, exigencias todas requeridas por los artículos 2512, 2518 y 2531 del Código Civil, para que, con el paso de los años, se estructure el aludido modo de adquirir el dominio de las cosas.



El debate central radica en el tiempo necesario para prescribir, más concretamente, en el régimen jurídico aplicable, punto en el que la señora Pulido invoca las reglas especiales de la Ley 9ª de 1989, mientras que los demandantes consideran que la solución del caso parte de las normas generales establecidas en el Código Civil, lo cual traduce que el nudo gordiano de la cuestión consiste en establecer si el inmueble litigado cataloga como vivienda de interés social y, por lo mismo, si el término para usucapir es el de cinco años previsto en la Ley 9ª de 1989, como lo estimó el *a quo*.

Sobre este particular, conviene memorar que, para dichos efectos, el legislador consagró un parámetro cuantitativo referido al “precio de adquisición o adjudicación” del inmueble, a la fecha de “su adquisición” (art. 44, ley 9ª/89). Es así como determinó que para ciudades como Bogotá, “con más de quinientos mil habitantes”, se consideran de interés social las soluciones de vivienda que hayan sido adquiridas o adjudicadas por un precio “inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales”.

Por tanto, para establecer si el inmueble objeto del proceso puede ser adquirido por el ejercicio de la posesión durante el término prescriptivo especial que contempló el artículo 51 de la mencionada ley de reforma urbana (5 años), o si, por el contrario, es necesario completar el plazo de 20 años –regla anterior a la ley 791/02- previsto en el artículo 2532 del Código Civil, es indispensable allegar la prueba del valor de la vivienda para la fecha en que fue adquirida –o adjudicada-, la que puede consistir



en el avalúo que practique “el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que cumple sus funciones” (inc. 2º, art. 44, Ley 9ª/82), autoridades que, por mandato del artículo 27 del Decreto No. 1420 de 1998, deben tener en cuenta “la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción”, sobre la base de que el valor del inmueble –que debe ser el “comercial”- corresponde al “precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (se subraya; art. 2º, ib.), atendiendo, además, parámetros como “la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo”; “la destinación económica del inmueble”; la “diversidad de construcciones”; los “aspectos físicos tales como el área, ubicación, topografía y forma” del bien; la “estratificación socioeconómica”; “el área de construcciones existentes autorizadas legalmente”; “el estado de conservación física”; “la funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido”, entre otros criterios (arts. 21 y 22, ib.), todo lo cual, se itera, aplicable al avalúo de los inmuebles para efectos de “adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989”, como expresamente lo señala el artículo 27 ya citado.

De allí, entonces, que el avalúo que se le otorga a un bien para efectos fiscales (p. ej. determinación del impuesto predial), no es prueba eficaz para establecer si un bien cataloga como vivienda de interés social, pues es evidente que debe tratarse de un avalúo que responda a los parámetros antes indicados, por tanto



integral, preciso y cabal, con mayor razón si se considera que la referida ley de reforma urbana, como legislación especial que es, buscó materializar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, criterio que, con posterioridad a este caso, ratificó el artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

Ahora bien, como quedó señalado, el precio que determina si una vivienda es o no de interés social, se halla referido al momento de su adquisición (art. 44, ley 9ª/89), por lo que, si el modo invocado es la usucapión, aquél debe fijarse para la fecha en que el poseedor completa el tiempo exigido por la ley para consolidar el derecho de dominio, de suerte que el valor a tener en cuenta es el que corresponda al precio del inmueble para la época en que el demandante en pertenencia haya cumplido cinco (5) años de posesión material. Es por eso que no resulta válido afirmar que el precio que sirve de referencia para catalogar un bien como vivienda de interés social, es el de la fecha de la presentación de la demanda respectiva, como lo afirmó el juzgador de primer grado (fl. 292, cdno,. 1), por cuanto la prescripción adquisitiva, si bien requiere declaración judicial, se materializa una vez que concurren los elementos previstos por el legislador en materia de tiempo y posesión.

3. Al amparo de estas breves reflexiones, deviene claro que en el caso que ocupa la atención de la Sala no había lugar a declarar la pertenencia solicitada por la señora Pulido, pues no obstante que los primigenios libelistas aceptan, de un lado, que la demandada “se posesionó del inmueble” al momento de fallecer



su señora madre Santos Riaños de Pulido, lo cual ocurrió el 3 de febrero de 1988 (fls. 10 y 11, cdno. 5), y del otro, que para la fecha en que se presentó la demanda reivindicatoria (31 de julio de 1995), aún ostentaba la condición de poseedora (hecho 4º; fl. 16, cdno. 1), no era posible desconocer –como lo hizo el *a quo*- el avalúo rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fls. 13 a 23, cdno. 3), ni mucho menos el dictamen pericial practicado por los señores González y Tovar (fls. 31 a 41, ib.; fl. 35, cdno. 5), del cual se extrae, con suma claridad, que el inmueble litigado no se ubica en el rango previsto en la ley para ser considerado como vivienda de interés social.

En efecto, aunque en un comienzo los auxiliares de la justicia y el Instituto en mención determinaron que para el año 2000, el avalúo del bien ascendía a \$40´400.000,00 y \$40´539.000,00, respectivamente (cdno. 3), la complementación que hicieron los primeros a su experticia en el trámite de esta segunda instancia, permitió establecer que para 1995, época en que la señora Pulido habría cumplido con los requisitos previstos en la ley para adquirir el inmueble por usucapión¹, el precio de éste era de “\$29´691.139,00” (fl. 35, cdno. 5), muy superior a \$16´056.022,00, que era el tope a tener en cuenta en dicha anualidad, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, el cual se obtiene de multiplicar la constante en él contemplada (135), por el

¹ Téngase en cuenta que como la señora Pulido invocó la aplicación del artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, norma que señala que el término de prescripción es de cinco años contados “a partir del 1º de enero de 1990”, dicho plazo prescriptivo se cumplió el mismo día y mes de 1995. Esta disposición armoniza con lo consagrado en la parte final del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, a cuyo tenor, cuando se elige la prescripción que comenzó “bajo el imperio de una nueva ley”, M.A.G.O. Exp. 30199507575 01



valor del salario mínimo legal de ese año (\$118.933,50; Dec. 2872/94).

Es claro, pues, que la juzgadora de primer grado se equivocó al otorgarle pleno valor probatorio al certificado expedido el 2 de julio de 1996 por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, en el que se indica que el inmueble materia del proceso “está dentro del rango de vivienda de interés social” (fl. 107, cdno. 2), tanto más si se considera que en él no se precisan los fundamentos de ese concepto, cómo que al parecer fue emitido con referencia al avalúo fiscal de esa época (inferior a \$5´000.000,00), según lo pone de presente el certificado que expidió ese mismo organismo (fl. 25, cdno. 3), así como la copia de la declaración de “predial unificado” correspondiente al año gravable de 1995, en el cual se le asignó un avalúo de \$4´050.000,00 (fl. 98, cdno. 1).

Se concluye, entonces, que por no tratarse de vivienda de interés social, el éxito de la declaración de pertenencia estaba condicionado a que la señora Pulido demostrara que había poseído el inmueble, no por el lapso previsto en la norma especial (art. 51, Ley 9ª de 1989), sino durante 20 años (art. 2532 C.C.), carga probatoria que no cumplió, entre otras razones porque la prescribiente, al momento de absolver interrogatorio de parte, abandonó su versión original, según la cual entró a poseer el inmueble en el mes de agosto de 1973 (fl. 17, cdno. 2), para manifestar que había regresado allí para “vivir con mis hijos... en



el 83”, cuando la “casa estaba vacía”, puntualizando que “no estaba yo ahí” para el “6 de diciembre de 1982”, fecha en la que “el Juzgado 16 de Familia lanzó del bien a su hermano Miguel Riaño de Pulido y le entregó el mismo día a la señora Santos Riaño de Pulido, en calidad de curadora de la herencia yacente” del señor Carlos Eduardo Pulido Riaño (fl. 152, cdno. 1), hecho que corrobora el acta contentiva de esa diligencia judicial, en la que aquella no aparece como opositora (fls. 90 a 94, cdno. de copias; proceso de presunción de muerte del referido causante), circunstancias de las que se infiere que de ninguna manera podía tenersele como poseedora desde la primera de las fechas referidas.

Por ende, así se aceptara que la posesión que ejerce la señora Margarita Pulido se remonta al año de 1983 –aspecto que los demandantes controvierten, pues únicamente la reconocen como tal a partir de la muerte de la señora Santos Riaño; fl. 11. cdno. 5-, es claro que para la fecha en que se solicitó la declaración de pertenencia (24 de mayo de 1996; fl. 20, cdno. 2), no se habían cumplido los 20 años exigidos por el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, para ganar por prescripción adquisitiva el inmueble litigado, siendo claro que en este caso no aplica la reducción a 10 años que hizo la ley 791 de 2002, por cuanto su vigencia es posterior a los hechos debatidos en este pleito.



Así las cosas, se revocará la sentencia apelada, para denegar la súplica de pertenencia. Se impone, por tanto, el examen de la demanda inicial.

4. En lo que atañe a la pretensión reivindicatoria, se debe indicar que, *prima facie*, parecieran concurrir los requisitos que tradicionalmente se exigen para su prosperidad, como son la propiedad del bien en cabeza de los demandantes, la posesión material del mismo por la demandada, la identidad entre el bien bajo dominio de los primeros y posesión de la segunda y, finalmente, la singularidad de la cosa (arts. 946, 947, 949, 950 y 952 C.C.²).

En efecto, junto con la demanda inicial se aportó copia auténtica de la escritura pública No. 2473 de 17 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría 4ª de Bogotá, así como el certificado de tradición que da cuenta de su registro en el folio de matrícula No. 050-0339815, de los cuales se desprende que la casa ubicada en la calle 2 A Bis No. 51B-24 de esta ciudad, fue adjudicada a Manuel Enrique y Héctor Alfonso Pulido Malagón, en el proceso de sucesión de Carlos Eduardo Pulido Riaño (fls. 2 a 14, cdno. 1). De otro lado, no se presentó ninguna discusión en torno a los restantes elementos que reclama la acción de dominio, tanto más si se considera que la señora Pulido, con soporte en la posesión afirmada por sus demandantes y reconocida por ella, solicitó la declaración de pertenencia sobre el mismo inmueble pretendido por aquellos, circunstancia que, por sí sola, acredita la identidad

² Cas. civ. 8 de febrero de 2002; exp. 6758.
M.A.G.O. Exp. 30199507575 01



reseñada, a la par que el carácter singular del predio, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia³.

Sin embargo, no por ello se debe conceder la reivindicación, porque la posesión material de la señora Pulido tiene cierta justificación contractual, toda vez que mediante contrato de promesa de compraventa celebrado el 1º de julio de 1983, los demandantes se obligaron para con ella a “vender o ceder los derechos que les corresponden dentro del proceso sucesorio del señor Carlos Eduardo Pulido Riaño”, comprometiéndose, de manera especial, el inmueble materia de este proceso (cláusula 6ª). De dicho negocio jurídico dan cuenta las copias que militan a folios 50 del cuaderno 1 y 1 del cuaderno 2º, las cuales adquirieron autenticidad en virtud de lo dispuesto en los artículos 252-3 y 276 del C.P.C., habida cuenta que no fueron tachadas ni redargüidas de falsas, e incluso, fue reconocidas de manera expresa por los demandantes en los interrogatorios de parte que absolvieron ante la juez de primero grado, en los términos del artículo 272 *ibídem* (fls. 159 y 161, cdno. 1).

Se trata, a no dudarlo, de un obstáculo insuperable –al menos a través de este pleito- que frustra la acción dominical, la que “no tiene cabida en aquellos eventos en los que el poseedor ocupa la cosa como consecuencia de una relación contractual que lo une

³ “(...) cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, tanto más si en su gestión defensiva esgrime la prescripción, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito” (Cas. Civ. de 1 de junio de 2001; exp. 6286; 24 de noviembre de 2000; exp. 5365. Cfme: Sent. 043 de 1º de abril de 2003; exp. 7514).



con el propietario, caso en el cual, es incontestable que el dueño tiene la obligación de respetar el derecho de aquél, hasta tanto se rompa, judicial o convencionalmente, el respectivo vínculo”⁴. Por eso la Sala, en reciente pronunciamiento, precisó que “si el dueño, en el caso de la propiedad, ha entregado esa posesión en cumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato, para que el poseedor pueda ser compelido a restituir el bien, es necesario que, previamente, se destruya el vínculo jurídico – *contractual*- que lo ata con el propietario y que lo autoriza para detentarlo”⁵.

De la misma forma, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“(…) la pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio”.

En la misma decisión agregó:

“Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados

⁴ Tribunal Superior de Bogotá. Sent. de 14 de agosto de 2006; exp. 0174.

⁵ Sent. de 14 de febrero de 2007; exp. 6180.



han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro” (GJ. CLXVI. P. 366; Cfme: Sent. de 18 de mayo de 2004; exp. 7076).

Por esta razón, se frustra el buen suceso de la acción reivindicatoria.

5. Resta señalar que aunque es cierto que, de un lado, la señora Margarita Pulido –por vía de excepción- alegó que el negocio jurídico que ajustó con los demandantes “era de venta de derechos futuros”, por lo que “no se trataba de una promesa” (fl. 106, cdno. 1), y del otro, que los señores Pulido Malagón fustigaron la validez del referido vínculo contractual, pues, en su criterio, “la promesa que se aportó como prueba es absolutamente nula por falta de los requisitos señalados por la Ley 153 de 1887, art. 89” (fls. 87), no lo es menos que, con independencia de la clase de contrato celebrado –en principio promesa, como emerge de su texto- y del cumplimiento de los requisitos que el legislador reclama para su validez, es claro que existe una manifestación de voluntad de los demandantes que posibilitó, directa o indirectamente, la ocupación del bien por parte de la señora Pulido, sin que la Sala pueda decidir sobre el mérito de dichos cuestionamientos, no sólo porque ninguno de los contendientes ejercitó las acciones personales que afloran del referido contrato –siendo la reivindicatoria una acción de tipo real-, sino también porque “el juez de la reivindicación –salvo en casos como el de confrontación de títulos-, no es el juez del contrato”, como lo precisó esta Sala en el último de los fallos aludidos⁶, menos aún si

⁶ Sent. de 14 de febrero de 2007; exp. 6180.
M.A.G.O. Exp. 30199507575 01



la nulidad, en rigor, no fue un tema debatido en este proceso y ni siquiera propuesto como excepción de fondo.

Por tanto, le corresponderá a la parte interesada promover el respectivo juicio para discutir la validez de la promesa de compraventa referida, en orden a que el juez competente, con la presencia de todos los interesados, adopte las decisiones pertinentes, entre ellas, si resulta exitosa dicha súplica, las que conciernen a las restituciones mutuas que se generan como consecuencia de una declaración de nulidad.

6. Puestas de este modo las cosas, la sentencia objeto de apelación debe ser revocada, pues ninguna de las pretensiones podía prosperar.

Por esta razón no se condenará en costas, pues ese efecto procesal se neutraliza ante el fracaso de ambas demandas.

DECISIÓN

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

RESUELVE

1. **REVOCAR** la sentencia de 30 de septiembre de 2005, proferida por el Juzgado 30 Civil del Circuito de esta ciudad.



2. En su lugar, **DENEGAR** las pretensiones de los señores Manuel Enrique y Héctor Alfonso Pulido Muñoz, como también las formuladas en la demanda de reconvencción por la señora Margarita Pulido de Castillo.

3. Sin costas en ninguna de las instancias.

NOTIFIQUESE

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Magistrado

RODOLFO ARCINIEGAS CUADROS

Magistrado

JOSE DAVID CORREDOR ESPITIA

Magistrado