

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
CUATRO (4) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

---

Rad. No. 110013103019 2016-00827 00

**I. ASUNTO A TRATAR**

Corresponde a este estrado judicial decidir la demanda VERBAL - ACCIÓN REIVINDICATORIA de DOMINIO, formulada por la demandante CAROLINA ROJAS OSPINA contra el demandado ROBERTO CHARRIS REBELLÓN, trámite al cual se vinculó a la sociedad DEJURE S.A.S, por considerar la parte actora que le pertenece el inmueble Apartamento 201 que forma parte del edificio denominado MIRADOR DEL PARQUE II P.H., distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 127A No. 71B-73 de Bogotá, identificado con FMI 50N-20194743, alinderado, en el libelo de la demanda. Como consecuencia de lo anterior se solicita ordenar la reivindicación del inmueble a la parte demandante.

**II. ANTECEDENTES**

Se sostiene que la actora es propietaria del inmueble identificado con F.M.I. 50N-20194743, bien que adquirió mediante dación en pago que le hizo la sociedad DEJURE S.A.S, negocio que fue protocolizado con la Escritura Pública 1713 de 26 de junio de 2013.

Manifiesta que la demandante y legítima dueña del inmueble se encuentra privada de su posesión, pues desde el 6 de febrero de 2016, el demandado posee el bien, sin pagar impuestos.

Una vez notificada la demanda el señor ROBERTO CHARRIS REBELLÓN, compareció al proceso contestando la demanda y proponiendo excepciones de mérito las cuales denominó: **"INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE POSESION QUE INVOCA LA PARTE ACTORA EN CABEZA DE MI DEFENDIDO y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA"**.

De igual forma al proceso compareció la sociedad DEJURE S.A.S., reputándose como poseedora del inmueble objeto de reivindicación, razón por la cual se tuvo como litisconsorte necesaria del extremo pasivo, la cual propuso como excepciones de mérito **"INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE POSESION QUE INVOCA LA PARTE ACTORA EN CABEZA DEL SEÑOR ROBERTO CHARRIS REBELLÓN MI DEFENDIDO y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA"**.

**III. ASUNTO A RESOLVER**

Determinar si a la demandante CAROLINA ROJAS OSPINA le pertenece el inmueble, Apartamento 201 que forma parte del edificio denominado MIRADOR DEL

PARQUE II P.H., distinguido en la actual nomenclatura urbana Calle 127A No. 71B- 73 de Bogotá identificado con FMI 50N-20194743 de esta ciudad; si demuestra todos los elementos axiológicos requeridos para reclamar lo pretendido en el *sub lite* y si por ello se debe ordenar su reivindicación.

Así mismo determinar si los demandados ostentan la posesión sobre el referido bien, y de ser así si son poseedores de buena o mala fe, y si por dicha causa están obligados a pagar los frutos civiles a la demandante.

### **Alegatos de conclusión**

En audiencia celebrada el pasado 2 de junio de 2021, se oyeron los alegatos presentados por las partes, en los que cada uno reiteró sus posturas, la parte demandante realizó un estudio de los requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, aduciendo que se cumplían todos los requisitos de la acción, se realizó una valoración probatoria, relevando lo que a su juicio debía ser analizado con mayor cuidado.

Por su parte, el apoderado de la parte demandada insistió en la falta de posesión del demandado.

El apoderado de la sociedad vinculada como litisconsorte, refirió la intención de la parte demandante de “quedarse” con el apartamento pese a pacto de retroventa que se había acordado.

## **IV. CONSIDERACIONES**

Se ha activado la jurisdicción por parte de la demandante, para que previos los trámites de un proceso verbal reivindicatorio, se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto el bien inmueble materia de la litis, identificado y alinderado conforme al libelo genitor de la presente, Apartamento 201 que forma parte del edificio denominado MIRADOR DEL PARQUE II P.H., distinguido en la actual nomenclatura urbana Calle 127A No. 71B- 73 de Bogotá identificado con FMI 50N-20194743, alinderados, además, en el libelo de la demanda de esta ciudad. Acción que se dirige contra la poseedora demandada, a quien se endilga la condición de poseedora de mala fe.

Frente a la acción reivindicatoria, jurisprudencialmente se ha dicho:<sup>1</sup>

*1. La acción reivindicatoria o de dominio que va orientada a la protección del señorío y a lograr la recuperación de la cosa frente a quien la posee y se niega a entregarla, para su buen suceso el dueño debe probar que lo es y si tiene acción, esto es, si concurren los demás supuestos axiológicos que le abren paso, los que deben quedar debidamente demostrados y tendrá que hacerlo con las pruebas idóneas y eficaces para ello.*

*(...)*

*1.2. Pero para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, para el ejercicio de esta acción, al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del código civil deben concurrir cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar.*

Ellos son: a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

2.- Descendiendo en el caso *sub examine* compete analizar si los elementos exigidos para la prosperidad de la acción de dominio se satisfacen a plenitud:

En el caso que ocupa la atención del despacho tenemos que la demanda es incoada por CAROLINA ROJAS OSPINA quien, para acreditar la concurrencia del primer presupuesto sustancial de la acción intentada, aporta copia de la escritura pública número 1713 del 26 de junio de 2013 otorgada en la Notaría 39 del Circulo de Bogotá (fls. 16 al 28 C-1), por la cual la sociedad DEFENSAS JURIDICO ECONOMICAS S.A.S. –DEJURE- realiza una dación en pago a favor de la demandante del bien inmueble objeto de las pretensiones. Igualmente se cuenta con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20194743 en el que aparece registrada dicha transacción en la anotación número 16 (fls. 13 al 15 C-1).

Con lo anterior se infiere que la titular de dominio del predio solicitado en reivindicación, es la demandante, por lo que el primero de tales requisitos concurre a satisfacción.

Entonces, ante la existencia del primer presupuesto sustancial, es del caso entrar a analizar si el subsiguiente se satisface a plenitud, recordando que el mismo hace mención a la posesión material que sobre el bien a reivindicar debe ejercer el accionado de conformidad con el artículo 952 del Código Civil, inferencia que corresponde demostrar al demandante, en el entendido de evidenciar que su contraparte ostenta la calidad de poseedor del bien que aspira reivindicar. Es así como tiene dicho la jurisprudencia, en torno a la posesión, que ‘es la más elocuente manifestación del derecho de dominio, pues mediante ella además de exteriorizarse sus atributos, ordinariamente lo reflejan por cuanto normalmente cada cual posee lo que le pertenece, es decir, el poseedor de una cosa es también su propietario. Por tal razón, la ley le prodiga amparo, como una complementación de la tutela que brinda al derecho de dominio, presumiendo que quien se halla en esa relación de conexidad con las cosas es su dueño, hasta tanto otra persona no justifique serlo’.<sup>2</sup>

A su vez ha expresado que ‘...la sola aprehensión y contacto material con la cosa no implica posesión, pues bien puede ocurrir que falte el elemento intencional y volitivo para considerarse como dueño a quien la detenta; es decir, que aunque existe el *corpus* se encuentre ausente el *animus domini*, como sucede con el arrendatario, el comodatario o el depositario, quienes no obstante estar en contacto material y personal con la cosa –*corpus*-, carecen sin embargo de la intención y voluntad requeridas para comportarse como dueños del bien –*animus domini*-, pues, por el contrario reconocen que otro es el propietario y sólo tienen la *affectio tenendi*’ (Cas. Civ. 12 de septiembre de 1994. Exp. 4377).<sup>3</sup>

Aterrizando las consideraciones jurisprudenciales anteriores al caso concreto, se tiene que aun cuando en el escrito de demanda, se alega que el demandado ROBERTO CHARRIS REBELLON es el poseedor, lo cierto es que también compareció la sociedad DEJURE alegando que esta sociedad es realmente la poseedora del inmueble, y como muestra de ello allega un contrato de comodato en el que la referida sociedad, a través de su representante legal, y reputándose como poseedora del inmueble lo entrega en comodato, documento que tiene como fecha de suscripción el 3 de septiembre de 2016.

Refuerza lo anterior el testimonio de la señora Liliana Beltrán Aya, quien al rendir su declaración sostuvo que la sociedad DEJURE es la poseedora del inmueble objeto del proceso, testimonio que resulta concordante con el rendido dentro del proceso que se llevó a cabo en el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito.

Por su parte, la demandante solicitó los testimonios de Jairo Hernando Rojas y Luis Ignacio Sotomayor Camacho, quienes manifestaron que ellos creían que el dueño del inmueble objeto de reivindicación era el señor demandado. A esa conclusión arribaban ya que él siempre había estado realizando las negociaciones del caso, y que además había manifestado vivir en ese bien, situaciones que se deduce realizaba el señor ROBERTO CHARRIS REBELLON como representante legal de la entidad DEJURE. En ese mismo sentido, también es claro que al ser este último representante legal suplente de DEJURE, sociedad que figuraba como titular del derecho real de dominio del apartamento en cuestión (antes de la dación en pago), pues fungiera realizando las negociaciones propias de su cargo, como lo es la administración de los bienes de la sociedad.

A más de ello, debe resaltarse que el mismo testigo Jairo Hernando Rojas quien aparece como firmante del contrato de comodato en el que se expresa “el comodante **poseedor** (es decir, DEJURE)”, plantea una situación que conlleva a concluir que, efectivamente, el testigo da cuenta de la posesión de la sociedad sobre el inmueble objeto de reivindicación.

Y es que si bien el demandado Roberto Charris en el interrogatorio de parte rendido en la audiencia del pasado 2 de junio de 2021, sostiene que es su hermano Iván Charris es quien ahora ostenta la posesión del bien, debe advertirse que tales afirmaciones se reciben por parte de este despacho con recelo ya que fue el mismo señor Roberto quien al contestar la demanda fue enfático en señalar que la posesión la ostentaba DEJURE.

Como viene de verse, bajo los anteriores razonamientos es claro que la sociedad DEJURE funge como poseedora del inmueble objeto de litigio, por lo que puede tenerse por acreditado el segundo de los requisitos axiológicos de la acción impetrada.

Ahora, no obstante lo anterior, también ha establecido la jurisprudencia que, además de acreditarse la existencia de los elementos anteriormente analizados para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se debe demostrar también la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado, no exigiéndose al demandante la obligación de pedir la declaratoria como dueño de la cosa objeto de reivindicación, pero si la demostración que tal calidad la tiene con anterioridad a la posesión del demandado, a efectos de desvirtuar la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, es decir, a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado, debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el anterior dueño hizo<sup>4</sup>.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en lo que al asunto compete, manifestó:

*“Como bien es sabido, de conformidad con el inciso final del artículo 762 del Código Civil “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, presunción que para ser desvirtuada en el curso de la acción de dominio requiere que los accionantes no*

solo acrediten la calidad de propietarios inscritos, sino que, además, su título debe preceder al momento en que se inició la posesión por el demandado.

*“En adición, debe tenerse en cuenta que la reivindicación, en principio y mientras el opositor a su prosperidad no aduzca título para enfrentar al exhibido por el reclamante, se da entre el propietario y el poseedor carente del mismo, quienes quedan cobijados con los efectos de la decisión y sin que ese resultado le sea oponible a los terceros no intervinientes en el pleito.*

*“De ello surge como lógica secuela que, en este caso en concreto, a quien alega ser titular del derecho de dominio le basta allegar e incorporar el propio sin que se requiera demostrar la cadena sucesiva de sus antecesores. Lo único que se le exige es que su carácter de dómine sea anterior al inicio del señorío de su oponente.*

*“Sobre el particular tiene dicho la Corte, que “en principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la devolución de la cosa (...) Dentro del proceso reivindicatorio se pueden presentar varias circunstancias relacionadas con los contrincantes y, especialmente respecto de la forma en que cada uno de ellos afronta el litigio. La primera, alude a que solo el demandante esgrime en su pro la existencia de título de propiedad para oponerlo a la mera posesión que tiene en su favor el contradictor y la segunda, se configura cuando ambas presentan ‘títulos’ de dominio (...) Importa destacar que la circunstancia que viabiliza la reivindicación cuando el reclamante aduce ‘título’ demostrativo del derecho de dominio con suficiencia para destruir la posesión del accionado tiene efectos meramente relativos, esto es, entre las partes enfrentadas en el respectivo litigio, que no se extienden a terceras personas no intervinientes en el proceso y que tampoco atribuyen de manera absoluta la propiedad a la parte actora vencedora. En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los ‘títulos’ de propiedad del actor mediante la verificación de la existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, produciendo protección y prevalencia el que logre comprobar mayor antigüedad” (sentencia de 28 de septiembre de 2009, exp. 2001-00002-01).*

*“En ese mismo pronunciamiento se memoró la sentencia de 26 de febrero de 1936, (G. J., número 1907, pág. 339), según la cual, desde antaño, “al dueño que quiere demostrar propiedad, ha dicho la Corte, le toca probar su derecho, pero exhibido el título no hay por qué exigirle la prueba del dominio de su causante, cuando la fecha del registro de tal título, es anterior a la posesión del reo. Si se pide esa demostración, lógicamente podría obligársele también a comprobar la solidez de todas las piezas que componen una cadena infinita. Sería la probatio diabólica, que el buen sentido rechaza, como necesaria para decidir conflictos sobre propiedad privada entre particulares”, lo que fue reiterado entre otros pronunciamientos en fallo de 17 de abril de 1953 (Tomo LXXIV, páginas 673 a 679)”<sup>5</sup>.*

Para el caso en estudio y como en efecto ya se estableció en apartes anteriores, obra en el proceso copia de la Primera Copia de la Escritura No. 1713 del 26 de junio de 2013 corrida en la Notaría 39 del Circulo de Bogotá (fls. 16 al 28 C-1), por la cual la sociedad DEFENSAS JURIDICO ECONOMICAS S.A.S. –DEJURE- realiza una dación en pago a favor de la demandante del bien inmueble objeto de las pretensiones.

Sin embargo, tanto la compraventa como la tradición del bien inmueble objeto de estudio, se realizaron con posterioridad al inicio de la posesión efectuada sobre el mismo por parte de la demandada DEJURE, ya que este último viene poseyendo desde el año 2010, tal y como da cuenta la anotación N° 12 del respectivo folio de matrícula

inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, pues con antelación esta sociedad había sido propietaria del bien, y tal parece que pese a haber transferido solamente una nuda propiedad, pues es evidente que el uso y goce de la cosa nunca ha estado en cabeza de la parte demandante.

Es decir, reiterando lo señalado en el análisis probatorio, es DEJURE quien siempre ha ostentado posesión y efectuado los actos propios de poseedor, sin haberse desprendido de tal calidad, a pesar de la celebración del contrato de dación en pago en favor de la actora. Deviene por tanto que su calidad de poseedor es anterior al otorgamiento de la Escritura precitada.

Colofón de lo anterior y atendiendo que *“la reivindicación se enerva, entre otros eventos, cuando la posesión del interpelado es anterior al derecho de propiedad de la parte demandante”*<sup>6</sup>, es claro que la acción esta llamada al fracaso.

Conforme a la decisión que acaba de anunciarse infructuoso resulta continuar con el estudio de los demás medios probatorios o las excepciones planteadas.

Por consiguiente, se negarán las pretensiones de la demanda, con la consecuente condena en costas a la parte demandante.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

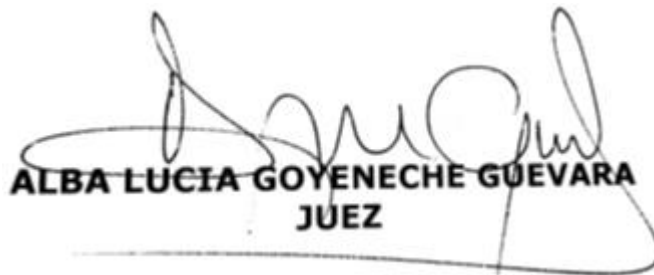
### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: DECRETAR** la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo. Oficiése al señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

**TERCERO: CONDENAR en costas** a la parte demandada a favor del demandante. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho. Inclúyase como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **\$10'000.000,00** de pesos.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

  
**ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA**  
**JUEZ**

**JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

HOY 08/06/2021 SE NOTIFICA LA PRESENTE  
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN ESTADO No. 098

**Gloria Stella Muñoz Rodríguez**  
**Secretario**