

1
568

República de Colombia

Rama Judicial



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 20 de Enero del año Dos Mil
Veinte. (2020)

SENTENCIA DE MERITO:

De conformidad con lo dispuesto en audiencia de instrucción y Juzgamiento de fecha 20 de enero del año en curso, y en atención a lo consagrado en el artículo 373 numeral 5° inciso segundo del C.G.P., dentro del término legal, se impone al despacho emitir la correspondiente decisión de mérito o **SENTENCIA ESCRITA DE PRIMERA INSTANCIA** previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.-

PRESUPUESTOS PROCESALES. Los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes, en virtud de lo cual puede pronunciarse sentencia de mérito, dado que tampoco se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

SINTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACION (ART.280 DEL C.G.P.)

A. La pretensión y su causa.

La ciudadana: SARA BERNARDI, mayor de edad, con domicilio en Sant Agata Bolognese, Italia, identificada con el pasaporte No.YA8868190, promueve ACCION REIVINDICATORIA, en contra del señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.476.529, a fin que se hagan las siguientes declaraciones:

1 - DECLARAR el dominio pleno y absoluto de la señora SARA BERNARDI, del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en el barrio la Candelaria, localizado en la calle 14 número 1- 49, alinderado como aparece en la escritura pública No. 3349 de fecha 28 de junio de 2.010, de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá.

2 - Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de la demandante el inmueble mencionado.

3 - Se condene al demandado a pagar al demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos civiles, desde el momento de iniciada la posesión hasta el momento de la entrega del inmueble. (mediante escrito que subsana la demanda, solicito como valor de éstos, la suma total de \$777.000.000,00, de acuerdo a la discriminación que hace al punto TERCERO).

4 - Que la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse los bienes muebles que lo integran y que hacen parte del hostel.

Como hechos entre otros, informó:

1 - en la ciudad de Sant Agata Boolgnese, Italia, la señora SARA BERNARDI, conoce al señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, en el año 2.006; quienes inician una relación romántica, de cuya relación nacen dos hijos.

2 - En el año 2009, el señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, le presenta la idea a la señora SARA BERNARDI, de comprar un inmueble adecuado para la inversión; en el mes de marzo del mismo año, su poderdante envía poder al aquí demandado para que en nombre y representación compre el inmueble.

3 - La señora SARA BERNARDI le transfiere el dinero para cerrar el negocio e iniciar las adecuaciones, por un valor total de CO\$294,523,252, en las fechas relacionadas en el hecho 8.

4 - El demandado obviando el poder adquirió a su nombre el inmueble objeto de esta demanda, ubicado en la calle 14 número 1-49 de esta ciudad; distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No.50C-635418.

5 - En el mes de mayo de 2.010, la señora SARA BERNARDI, al expedir el certificado de libertad se entera del incumplimiento con lo acordado.

6 – en junio del mismo año la señora SARA BERNARDI, viaja a Bogotá e interpone denuncia penal en contra del señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, por el delito “abuso de confianza”.

6 – Al enterarse de la denuncia penal el demandado mediante escritura pública 3349 de fecha 28 de junio de 2.010, de la notaría Sexta del círculo de Bogotá, le transfiere el dominio a la señora SARA BERNARDI; como consecuencia, la actora canceló las siguientes sumas de dinero: \$1.139.000,00, impuesto registro secretaría de hacienda; la suma de \$1.551.490,00, gastos notariales y Retención en la Fuente Notaría 6^a; la suma de \$560.500,00, registro Superintendencia Notariado y Registro.

7 – Durante su estadía en Colombia la señora SARA BERNARDI, invirtió un total de \$62,522,589.

8 – En el inmueble adquirido se instaló un Hostal cuya adecuación y compra de mobiliario fue realizada con dinero de la señora SARA BERNARDI.

9 – Por problemas de violencia intrafamiliar en octubre del año 2010, la señora Sara Bernardi, regresa a Italia dejando el hostal en manos del señor Juan Carlos Castillo Romero; acordándose que ella se haría cargo de los gastos de la casa y el hostal y él le enviaría lo que éste produjese mensualmente.

10 – La señora Bernardi, transfirió en total de CO\$60,885,888, para mantenimiento, compra de mobiliario, restauración e impuestos del inmueble.

11 – Para recibir los distintos giros de dinero el señor Juan Carlos Castillo Romero, autorizó a: Hernán Darío Castillo Romero, Jenny Andrea Pérez Figueroa, Juan Carlos Posada Rodríguez, María del Pilar Castillo romero, y Jairo Domínguez Jiménez.

12- Desde la fecha en que la demandante regreso a su país, no ha percibido ninguna suma de dinero por ningún concepto de parte del demandado.

13 – Desde la fecha que la demandante regreso a su país el demandado se ha apropiado de los frutos civiles del inmueble.

14 – Según avalúo comercial y de frutos civiles efectuado por la ingeniera civil, se determinó la suma de \$10.360.000,oo.

15 – El señor Juan Carlos Castillo romero ejerce una posesión de mala fe reputándose públicamente como el dueño del inmueble y del negocio de la demandante, aprovechándose del lugar de residencia de la señora desde octubre de 2.010.

16 – El demandado se ha negado a restituirle la posesión del inmueble a la demandante.

ACTUACION PROCESAL

1 – Por auto de fecha 14 de marzo de 2.017, se admite la demanda, por el trámite del proceso VERBAL, y se ordena correr traslado al demandado, y ordena prestar caución, conforme al

art. 590 del C.G.P.); se decreta la inscripción de la demanda, por auto de fecha 15 de mayo de 2.017, respecto del predio objeto de la Litis, distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No.50C-635418.

2. Contestación demanda – Excepciones de mérito.

El demandado: JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, estando debidamente notificado en el proceso, a través de apoderado, conforme a diligencia de notificación de fecha 3 de noviembre del año 2.017, presenta por su conducto contestación de la demanda oponiéndose a ésta, y formula excepciones de mérito, conforme a providencia de fecha 13 de julio de 2.018 (Flos. 462 a 472), las que siguen: i) EXCEPCION DE FALTA DE LOS PRESUPUESTOS O REQUISITOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA ii) EXCEPCION DE FALTA DE EFICACIA DEL PODER.

Por su parte, la apoderada del extremo actor, en tiempo descorrió el traslado de las excepciones de mérito, conforme a escrito visto a folios 491 a 493.

3 – Se convoca a audiencia inicial, la que se realiza, con fecha 14 de junio de 2.019, se practica interrogatorio de manera oficiosa al demandado; resultando fracasada la conciliación; y se decretan las pruebas del proceso, a favor de la parte actora.- Documental, Testimonios, e inspección judicial. A la parte demandada.- Documental, interrogatorio a la parte demandante, testimonial e inspección Judicial, con intervención de perito.

4 – Se lleva a cabo la audiencia de Instrucción y Juzgamiento, en la que se practica las pruebas decretadas en proceso, y solo respecto al dictamen pericial aportado al proceso, y la Inspección Judicial, atinente a los testimonios decretados, la actora desiste de éstos, y la demandada no asisten a la diligencia. En esta audiencia se escucha a los apoderados de las partes en Alegatos de Conclusión; decidiéndose en la misma audiencia dictar sentencia por escrito.

CONSIDERACIONES

Como está decantado legal, doctrinal y jurisprudencialmente, la acción de dominio o Reivindicatoria incoada, es la que por lo general enfrenta al propietario de una cosa con el que lo tiene privado de la posesión, a fin de que le sea restituida, como se desprende del artículo 946 del Código Civil. El buen suceso de esta acción está sujeto a que por el demandante se demuestren a cabalidad cuatro supuestos axiológicos, como lo precisó la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 2 de diciembre de 1997, Ponente Dr. Pedro Lafont Pianetta Gaceta Judicial Tomo CCXLIX - Número 2488:

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.

Se trata de una pretensión real que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio al no permitir que un tercero retenga la cosa contra la voluntad de su propietario y consecuentemente permite a éste que recobre la posesión indebidamente perdida.

“... 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.

En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que 'la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor' implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

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

Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84).

El juzgador debe tener en cuenta en la contemplación jurídica de las pruebas que apuntan a la demostración de esos elementos, las reglas probatorias que se establecen para acreditarlos. Es así como el dominio suele demostrarse: a) con el título debidamente

517

registrado que contenga la transmisión de la propiedad a quien esgrime tal condición, y/o con las sentencias declaratorias del dominio, después de su registro (art. 758 del C.C.); b) el objeto a que se circunscribe el litigio por ser un elemento material, físico, perceptible por los sentidos, se demuestra con inspección pericial, o también documentos, confesión, etc. y c) la posesión, siendo esencialmente una cuestión de hecho se demuestra acreditando los actos que revelen el ánimo de señor y dueño de quien la alega, esto se logra con pruebas testimoniales, la confesión del demandado, etc.

- **Demostración elementos axiológicos acción Reivindicatoria.**

Los dos primeros requisitos señalados por la jurisprudencia y la doctrina como esenciales para la prosperidad de la acción de dominio, esto es, el **derecho de dominio** sobre el bien motivo de la reivindicación en cabeza del demandado, y la posesión del mismo ejercida por la parte demandada; no es otra cosa que la clara indicación de la legitimación en causa por activa y por pasiva.

Se trata entonces en concreto, de obtener por la parte demandante mediante la acción de dominio, la restitución del mencionado bien.

Para probar la propiedad en cabeza de la actora ,señora: SARA BERNARDI, se trajo al plenario escritura pública No.3349 del 28 de junio de 2.010, de la Notaría 6ª del Circuito de Bogotá D.C., mediante el cual el aquí demandante Sra. SARA BERNARDI,

adquiere del señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, el bien inmueble objeto de esta demanda. (Flos.3 a 7).

Certificado de Tradición distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No.50C-635418, mediante cual la demandante aparece como titular del derecho real de dominio, ANOTACION No.008.

Con los anteriores documentos, queda demostrado el primer presupuesto respecto a que la demandante Sra. SARA BERNARDI, es el propietaria del bien inmueble referido anteriormente, o objeto de la acción REIVINDICATORIA DE DOMINIO, advirtiendo de esta manera la LEGITIMACION POR ACTIVA.

Sigue entonces analizar lo relativo a la **posesión material** del bien objeto de la controversia judicial en cabeza del demandado señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, que como ya se dijo al advertir el segundo de los requisitos que establece la ley, la jurisprudencia y la doctrina para la prosperidad de la reivindicación, lo constituye el hecho de que el bien este en **posesión por el demandado**, y que la misma sea con **ánimo de señor y dueño**; es decir, que ejerza actos a los que solo tiene derecho el dueño, y por lo mismo sin reconocer derecho ajeno, conforme lo previene el art.762 del Código Civil.

Recordemos que la parte actora en el líbello de la demanda señala en el hecho 24, que el señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, ejerce una posesión de mala fe reputándose públicamente como

dueño del inmueble y del negocio, aprovechándose del lugar de residencia de la demandante.

Por su parte el extremo demandado, al dar contestación de la demanda, por conducto de abogado, al hecho 24; que “la posesión que ejerce su cliente, de ninguna manera es de mala fe, ya que entró en posesión del inmueble de manera pública y pacífica, y siempre ha sido su posesión de forma ininterrumpida, ejerciendo sobre el inmueble actos de señor y dueño. (flo.470); como excepción de mérito presentó la excepción denominada “EXCEPCION DE FALTA DE LOS PRESUPUESTOS o REQUISITOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA”, referido concretamente a: “su poderdante ha ejercido posesión del inmueble mucho antes del título de adquisición de la demandante, la cual en ningún momento como se ha señalado antes, ha tenido la posesión del objeto reclamado. La posesión del demandado, deriva de su anterior dueño, quien traspasó a éste la posesión material del inmueble, siendo pública pacífica e ininterrumpida ante los demás”; es decir, que la excepción se refiere a la mal llamada “falta de presupuestos o requisitos de la acción reivindicatoria”, pues no se refiere a los elementos axiológicos de la acción, sino al rompimiento de la presunción de dominio otorgada al poseedor, como bien lo está alegando en el medio exceptivo de fondo.

Sobre el particular, y ante la confesión del demandado en la demanda o de los medios probatorios obrantes en el plenario, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, ha puntualizado:

580

“...cuando el demandado en acción de dominio al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser poseedor del inmueble en litigio tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión” , doctrina estructurada sobre las siguientes bases: “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” .

A la luz de tal precedente, se tiene que la posesión del demandado que se requiere para esta clase de proceso, fue demostrada en cuatro ocasiones mediante confesión judicial espontánea (art. Del C.G.P.). Una, al momento de contestar la demanda, al confesar (hecho 24, folio 470), en el sentido de manifestar que ejercía los actos de posesión de manera pública y de buena fe; y no la demandante; la segunda, al sustentar la excepción que denominó “ausencia de requisitos para que prospere la acción de dominio” cuando advirtió que “En el presente caso la posesión ejercida por el demandado es anterior al título que da la calidad de propietario a la demandante”, la tercera, en interrogatorio de oficio, donde admite que ejerce la posesión sobre el inmueble; y, una cuarta, en la inspección judicial donde la diligencia es atendida por el demandado JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, y quien

manifiesta estar usufructuando el inmueble, haber realizado mejoras, reparaciones, ha arrendado el local, tiene huéspedes en el hostel y corre con los gastos de mantenimiento; sin que tales confesiones hubiera sido desvirtuadas por otras pruebas, que de paso sea dicho escasea el medio probatorio por lo menos el testimonial, que se desiste de los mismos o no concurrieron a la audiencia. Al fin y al cabo, “el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio..., esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito.

Sin ambages refulge de la conducta procesal observada, que exime a este administrador de justicia de ahondar en el examen de los otros medios de convicción adosados al plenario con el fin de comprobar el señorío (por la confesión que hace el mismo demandado), por cuanto sus afirmaciones, a la luz de la jurisprudencia, son suficientes para ello.

Sin embargo, tanto en la demanda, como en la Contestación a la demanda, y en el Interrogatorio de parte, se ha hecho referencia a una *relación sentimental* entre la actora y la pasiva, fruto de ello nacieron dos hijos; o hace referencia a una presunta unión marital de hecho entre las partes, por lo que es necesario ahondar sobre estos supuestos de hecho, ya que desvanecería de facto la posesión en el demandado.

E legislador promulgó la Ley 54 de 1990 «*por la cual se definen las uniones maritales de hecho y el régimen patrimonial entre compañeros permanentes*»¹, porque su propósito fue

¹ Modificada por la Ley 979 de 2005.

precisamente regular y otorgar amparo jurídico a las uniones nacidas bajo las circunstancias que allí mismo describió.

Así, definió la unión marital de hecho como aquella *«formada entre un hombre y una mujer, que sin estar casados, hacen una comunidad de vida permanente y singular»*. Y estableció, también, que de tal vínculo podían generarse efectos patrimoniales.

En ese orden, dispuso que la sociedad patrimonial entre los compañeros permanentes se presume, y hay lugar a declararla en los siguientes casos:

- i) *«cuando exista unión marital de hecho durante un lapso no inferior a dos años, entre un hombre y una mujer sin impedimento legal para contraer matrimonio»; y,*
- ii) *«cuando exista una unión marital de hecho por un lapso no inferior a dos años e impedimento legal para contraer matrimonio por parte de uno o de ambos compañeros permanentes, siempre y cuando la sociedad o sociedades conyugales anteriores hayan sido disueltas y (liquidadas) por lo menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital de hecho».*²

Se tiene por aceptado en el proceso, que efectivamente entre la demandante SARA BERNARDI, y el demandado JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, existió entre ellos una relación sentimental, y fruto de ella nacieron dos hijos; que en tal relación acordaron comprar un bien inmueble, el que hoy es objeto de reivindicación; sin embargo, no se demuestra la existencia de una sociedad marital de hecho, primeramente no se darían los presupuestos a que se contrae la citada ley, pues es evidente y así se afirma que

² El aparte entre paréntesis fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la sentencia C-700 de 2013.

la señora SARA BERNARDI, desde el año 2010, por problemas con su pareja se regresó a Italia, donde ha permanecido con sus hijos; de otra parte, el bien inmueble conforme al poder otorgado y que allega al expediente, era para adquirirlo a nombre de la señora SARA BERNARDI, que ante el incumplimiento a dejarlo a nombre de ésta, debió acudir a la justicia penal, donde llegaron con el aquí demandado, a un acuerdo de traspasar los bienes a la señora SARA BERNARDI, es decir, allí se evidencia que no fue adquirido para una supuesta sociedad de hecho, sino que la señora Bernardi, ha reclamado el bien inmueble para su propio patrimonio, entre otras cosas, los dineros para la adquisición fueron de dineros propios y de dineros prestados por su progenitora, hechos que no han sido desestimados; de otra parte, no se aporta prueba ni testimonial, notarial, ni sentencia que pruebe que entre las partes exista actualmente o al momento de presentar la demanda una unión marital de hecho; por el contrario, con la confesión del demandado de tener el bien en posesión desvirtúa cualquier manifestación de establecer entre ellos una sociedad marital de hecho con efectos patrimoniales; el solo hecho de tener una relación sentimental por sí sola no origina una sociedad marital de hecho, tampoco que devenga de ella un mandato; de esta manera queda descartado hecho contrario a la confesión del demandado de ostentar la posesión del inmueble.

En torno al tercer presupuesto de la reivindicación, ninguna objeción cabe respecto al carácter singular del bien en disputa, cuya naturaleza reivindicable no ha sido discutida por ninguno de los extremos de la litis, así como no se puso en entredicho la preeminencia del título de dominio del actor frente a la posesión de la accionada.

584

El cuarto elemento, se certificó a través del dictamen pericial y la inspección judicial, pues en dichas actuaciones se puso de relieve que hay identidad entre el bien poseído y el que se pretende sea restituido a su propietario; lo mismo que al confrontar los hechos de la demanda principal con la contestación y el folio de matrícula inmobiliaria.

- Al medio exceptivo de Fondo.

Excepción a la que denominó el extremo pasivo "*Excepción de Falta de los Presupuestos o Requisitos de la Acción Reivindicatoria*", a los que se refiere que el demandado, ha ejercido la posesión del inmueble mucho antes del título de adquisición de la demandante, posesión que deriva de su anterior dueño, quien traspaso a éste la posesión material del inmueble, la cual no ha sido interrumpida ni civil ni jurídicamente, siendo pública e ininterrumpida ante los demás.

Para la prosperidad de la acción reivindicatoria supone en el demandante la calidad jurídica de propietario, presupuesto éste que debe demostrar el actor frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar o destruir la presunción legal que protege al poseedor de la cosa, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación del dominio, la ley predica que a quien se encuentre en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 del C.C.). Por consiguiente, entre tanto el demandante en reivindicación no desquicie el hecho presumido, el demandado poseedor continuará amparado y gozando de la ventajosa posición en que

lo coloca la ley de tenerlo en principio como dueño de la cosa perseguida.

Por eso es al reivindicante a quien corresponde demostrar su derecho de dominio, le compete hacerlo de tal manera que su título desvirtúe la presunción legal que favorece al poseedor, y por eso tal título debe abarcar un periodo más amplio que el de la posesión (Cas. Civil del 9 de julio de 1937, p. 308 de abril de 1963, "G:J:, t. CIII. P 18). Cuando la controversia reivindicatoria consiste en que el reivindicante exhibe y enfrenta su título de señorío contra la mera posesión del demandado, en esta hipótesis, que en el medio colombiano ciertamente resulta ser la más común, ha sostenido la corporación, desde hace más de medio siglo, que el título de dominio que aduzca el demandante respecto de la cosa que reivindica debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el reo, porque de lo contrario, la pretensión reivindicatoria está llamada a su fracaso, porque el demandante no ha destruido la presunción juris tantum de dominio que protege al poseedor demandado".

El actor para demostrar el dominio sobre el predio a reivindicar trae como título la escritura pública No.3349 de fecha 28 de junio de 2010 de la notaría Sexta de Bogotá; donde da cuenta que el inmueble lo adquiere de manos de su vendedor señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, demandado en esta acción de dominio; que de acuerdo a los hechos de la demanda, como de su contestación e interrogatorio oficioso al demandado, se admite que dicha escrituración se realizó por virtud de un mandato otorgado por la demandante Sra. SARA BERNARDI, al señor JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, para la adquisición del bien inmueble; pero ante su incumplimiento de no realizar la compra

a nombre de su poderdante, obligó a la señora Sara, a entablar una denuncia ante la fiscalía, llegando a un acuerdo de traspasar el dominio a su nombre, lo que a la postre fue el resultado de la mentada escritura 3349 en cita; que transferido el dominio a la demandante fue ella quien realizó los gastos de escrituración, y realizó según su manifestación reparaciones al inmueble, instaló un hostel y se mantuvo un tiempo en el inmueble hasta que por violencia intrafamiliar entre éstos, se regresó a Italia, dejando en manos del señor Castillo el inmueble, con la promesa que éste le enviaría lo que produjera mensualmente el hostel.

El demandado alega en la excepción de fondo, que su posesión deviene mucho antes a la del título de adquisición de la demandante, posesión que deriva de su anterior dueño, quien traspaso a éste la posesión material del inmueble.

En otras palabras se da a entender que la posesión la ostenta desde el anterior dueño, es decir, desde la adquisición que hiciera en escritura pública No.242 del 22-01-2010 de la Notaría 6ª de Bogotá, manteniendo la posesión aún en la tradición que hiciera mediante escritura pública 3349 del 28-06-2010 de la Notaría 6ª de Bogotá, a la aquí demandante señora Sara Bernardi.

Sea lo primero establecer que conforme a la escritura pública 3349 del 28-06-2010 de la Notaría 6ª de Bogotá, en su cláusula TERCERA – SANEAMIENTO, el vendedor transfiere los derechos de dominio y posesión sobre el inmueble objeto de este contrato; por su parte en la CLAUSULA QUINTA. ENTREGA. La entrega del inmueble se realiza a satisfacción; por lo que la afirmación que hace el extremo demandado en el medio exceptivo, se desvirtúa

por cuanto, la posesión que tenía del título antecedente, fue entregada a su compradora, sin que contra esta afirmación contenida en la escritura pública se presente prueba en contrario.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, del 24 de junio de 1.980, puntualizó: “Al efecto la doctrina del derecho ha distinguido así: a) Si se invoca el simple apoderamiento de la cosa como antecedente único de la posesión, ese simple hecho basta para adquirirla, puesto que, como lo dispone el art.787 ibidem, se deja de poseer una cosa desde que otro se apoderada de ella, con ánimo de hacerla suya”. “Cuando se alega título como antecedente para poseer la cosa, es preciso distinguir si dicho título es o no traslativo de dominio. Si lo primero, es claro que mediante él enajenante se desprende el *animus domini*, el cual por consiguiente pasa al adquiriente; si lo segundo, resulta evidente que el elemento intencional o psicológico de la posesión, salvo expresa estipulación en contrario, tiene que continuar y en efecto continúa en quien entrega la cosa, desde luego que el otorgamiento del título de esa clase no permite inferir, contra lo que ese título de por sí significa que al dador de la cosa se ha determinado se su dominio sobre ésta.

El art. 777 del Código Civil, consagra que el simple lapso del tiempo “no muda la mera tenencia en posesión”, de donde se sigue, que el tenedor precario se encuentra imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión. Para ello se exige la intervención de un título proveniente de un tercero que, reputándose dueño, le confiera la posesión inscrita y le otorgue, por lo tanto, una base a la declaración de que se ejerce la

588

posesión como dueño. Más esto ocurrirá desde el momento en que exista ese título.

Admite la ley que el simple tenedor cambie o varíe su posesión jurídica de tal por la de poseedor; pero esta situación, conocida como la **interversión del Título**, no es eficaz, sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo para así y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de ésta, desconociéndole desde entonces, su calidad de señor, y empezando una nueva etapa de señoría, ejerciendo no solo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquél a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

Ha entendido la jurisprudencia que no basta, para que de inmediato se produzca la interversión del título, sino que es menester que su voluntad de cambiar su posesión jurídica “se exteriorice en actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño, del tal manera que a los ojos del público en general aparezca que los actos de explotación económica del bien se ejercitan a título de poseedor y no a título de mero tenedor como con anterioridad ocurría.”

En nuestro caso, no existe mayor dificultad para establecer que el demandado JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO, mediante citada escritura pública 3349, transfirió el dominio y la posesión a su compradora señora SARA BERNARDI, ni siquiera reservándose para él la posesión, pues la transferencia fue completa como lo reza la cláusula TERCERA; por lo que la

excepción planteada y en estudio no está llamada a prosperar con el argumento que su posesión deviene mucho antes a la del título; por lo que la demandante como quedo analizado en consideración anterior demuestra la propiedad en cabeza de ella, rompiendo la presunción de dominio en el poseedor.

Sin embargo, no por este acto jurídico de compraventa, el demandado al momento de presentar la demanda no tiene la calidad de poseedor, pues es un hecho cierto que el actor en la demanda confiesa que el demandado ostenta la posesión; por su parte, el demandado en la contestación de la demanda confiesa que la posesión la tiene, ejerciendo actos de señor y dueño; de donde se produce sin ambages la intervención del título al reconocerse este hecho por la propia demandante.

- A la excepción de Falta de Eficacia del Poder.

El despacho no entra a resolver esta excepción, pues la misma debió ser alegada como excepción previa, cosa que no realizó el extremo demandado, no siendo ésta de resolución de fondo de esta acción.

- Frutos Civiles

Ante la no prosperidad de la excepción de fondo propuesta por el extremo demandado, y cumplidos los elementos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es del caso analizar lo concerniente a las pretensiones de la demanda, concernientes a condenar a la demandada al *pago de los frutos civiles* reclamados.

590

Sobre el particular, el Capítulo 4° del Título XII, del Libro 2° del Código Civil, al referirse a las prestaciones mutuas dentro de la acción reivindicatoria, en la cual se declare vencido al poseedor, consagra:

Artículo 964: “El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción: se considerarán como no existentes 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.”

Artículo 969: “La buena o mala fe del poseedor se refiere relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción, y relativamente a las expensas y mejoras, al tiempo en que fueron hechas.”

59)

Por su parte, el artículo 768 *ibídem*, preceptúa: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude o de todo otro vicio.” Según Pothier: la buena fe es “la justa opinión que tiene el poseedor de haber adquirido el dominio de la cosa”; o como la define Troplong: “la creencia firme e intacta de que uno es propietario.” Por su parte, el artículo 769 *ibídem*, establece: “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. “En todos los otros, la mala fe deberá probarse”.

De lo anteriormente expuesto al momento de analizar los presupuestos de la acción reivindicatoria, se concluye que al demandado se le endilga mala fe en su posesión; no obstante el actor no logra demostrar la mala fe, ya que atendiendo la forma en que entró estar en el inmueble, valga decir, por la relación amorosa que llevaba el demandado Castillo y la señora Bernardi, con quien procrearon dos hijos, y últimamente al adquirir el inmueble por escritura pública lo dejó en el inmueble con los propósitos que en esa época tenían por realizar; se concluye fácilmente que el demandado es poseedor de buena fe, ya que no entró con violencia o clandestinidad o vicio alguno; y por ende, no es obligado a restituir los frutos civiles de la cosa, que son los únicos reclamados, traducidos en el valor del arrendamiento que hubiera podido producir el local comercial, y los réditos producidos en el hostel, desde que se dice el demandado entró en posesión del inmueble, año 2.010; sino a partir de la contestación de la demanda, hecho que ocurrió el 26 de junio de 2.018.

Lo anterior, entendidos los frutos civiles como los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses

de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido (artículo 717 del Código Civil).

Es viable, en consecuencia, la condena reclamada de restituir los frutos civiles del inmueble mencionado a favor de la actora, para lo cual se tendrá en cuenta el dictamen rendido por el perito, visto a folios 530 a 560, el cual no fue objetado por el demandado, ni se aportó dictamen que contrarrestara su avalúo, tan solo en la audiencia de instrucción y juzgamiento, el apoderado del demandado solo hizo unas observaciones al dictamen, sin que pueda probar o desvanecer lo dicho por el perito, siendo éste dictamen idóneo para el despacho; tampoco objetó el juramento estimatorio de la demanda; así:

Del 26 de junio de 2018, a razón de \$275.000,00, como renta mensual promedio por cama de hospedaje, teniendo como base 13 camas; y como arrendamiento del local comercial, un valor de \$950.000,00, de renta mensual; y de ahí en adelante hasta la entrega del inmueble, por los mismos valores.

- Mejoras del Inmueble.

En el caso de las prestaciones mutuas de que trata el título del Código Civil, reservado para la acción reivindicatoria, la buena o mala fe del poseedor impone ciertas obligaciones con relación a lo que debe restituir o puede reclamar al propietario del bien reivindicado.

Así, el poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa; en tanto que el poseedor de buena fe no es responsable de los deterioros, sino solo cuando se hubiere aprovechado de ellos (art. 963). El siguiente dispone igualmente que el poseedor de mala fe está obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, no sólo los percibidos, sino los que el dueño reivindicante hubiese podido percibir. Por su parte el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación del auto admisorio, y deberá restituir los percibidos después de aquél acto procesal, en la interpretación dada a la norma en mención.

Igualmente el poseedor de buena fe vencido, tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles, igualmente hechas antes de la notificación del auto admisorio (art. 966 ibídem), éstas mejoras se consideran que son aquellas que han aumentado el valor venal de la misma. El poseedor de mala fe, por su parte, no tendrá este derecho.

En este caso, como quiera que el demandado, de acuerdo a lo considerado, es poseedor de buena fe, y dado que no existe prueba en contrario, se han de aplicar las anteriores reglas atendiendo tal condición para efecto de ordenar las restituciones que por ley proceden.

A lo anterior es preciso señalar, que el demandado en la contestación de la demanda no alega el reclamo de mejoras, o mejor no precisa cuáles mejoras ha plantado en el inmueble; sin embargo de la prueba de inspección judicial con perito solicitada, hace referencia a establecer en el inmueble la posesión y las

mejoras adelantadas por el demandado en el inmueble; prueba que fue decretada a su favor; no obstante en la inspección judicial realizada en audiencia de fecha 20 de enero de 2.020 (flo.564, 565, y 566) el demandado quien atendió la diligencia se ocupó solamente de hacer un recorrido con el suscrito y el personal de la diligencia, haciendo algunas manifestaciones de haber realizado algunas mejoras; sin que en verdad se hayan determinado en forma concreta y su valor; tampoco prueba al despacho que dichas mejoras hayan sido plantadas de su propio peculio, pues se entraría a confundir con los dineros que la propia demandante giró desde Italia al sr. Castillo, para mejorar el inmueble, repararlo, etc., afirmación que no fue desvirtuada por el demandado en esta acción reivindicatoria.

Lo cierto es que el extremo demandado no prueba al despacho que éste planto en el inmueble mejoras; si bien se trae un conjunto de recibos vistos a folios 273 a 453; estos por si solos no prueban al despacho que tales fueron para realizar mejoras en el inmueble, y que éstos en verdad se hayan plantado en el inmueble por parte del demandado; es de tener en cuenta que la prueba testimonial decretada a favor del extremo pasivo no fue recaudada por inasistencia de los mismos, luego los medios probatorios por este concepto se desestiman por completo.

En este caso, la parte demandada no cumplió con la carga procesal a su cargo referente al establecimiento de mejoras en el inmueble objeto de reivindicación, quedándose su afirmación en el simple planteamiento tan solo en la prueba de inspección judicial solicitada con perito, sin soporte alguno, bien a través de testimonios, o del propio perito de quien no solicito en la diligencia de inspección se corroborara dicho hecho, conclusión

fundada en el principio que orienta la carga de la prueba consistente en que quién afirma un hecho o una situación de derecho debe probarlo y si por el contrario no logra este cometido, debe asumir las consecuencias jurídicas por la falencia probatoria acerca de los hechos en los que basó su petición.

Sobre el tópico importa destacar que los artículos 1757 del Código Civil y el Código General del Proceso, tienen como directa orientación plasmar la exigencia para el sujeto que afirma, de probar lo manifestado con el fin de persuadir a su contraparte y al juez sobre su verdad, carga probatoria que si no es satisfecha, conduce a la decadencia de las pretensiones.

En consecuencia, se niega el reconocimiento de mejoras por parte del extremo demandado, a falta de prueba.

Bastan estas consideraciones, para acceder a las pretensiones de la demanda, y el reconocimiento de los frutos civiles reclamados, solo en la medida aquí tasada; y la respectiva condena en costas a cargo del extremo demandado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el suscrito **JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

596

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado, conforme a la parte considerativa.

SEGUNDO: DECLARAR el dominio pleno y absoluto de la señora **SARA BERNARDI** del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en el barrio la Candelaria, localizado en la calle 14 número 1- 49, alinderado como aparece en la escritura pública No. 3349 de fecha 28 de junio de 2.010, de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá, distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No.50C-635418, conforme a la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Como consecuencia, se ordena al demandado señor **JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO**, restituir el bien inmueble objeto de esta Litis, con todas las mejoras e inmobiliario, anexidades, usos y costumbres a favor de la señora **SARA BERNARDI**, dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoría de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR al demandado **JUAN CARLOS CASTILLO ROMERO**, al pago de los frutos civiles, a partir del 26 de junio de 2018, a razón de \$275.000,00, como renta mensual promedio por cama de hospedaje, teniendo como base 13 camas; y como arrendamiento del local comercial, un valor de \$950.000,00, de renta mensual; y de ahí en adelante hasta la entrega del inmueble, por los mismos valores, tal como quedo considerado en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR en costas al extremo demandado. Fijar como agencias en derecho a favor del extremo actor, la suma de

597

\$ 3'500,000, inclúyanse en oportunidad procesal dentro de la liquidación de costas.

SEXTO: En su oportunidad procesal archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,


GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 13
hoy 03 JUL 2020
El Secretario,

