

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Treinta y uno de julio de dos mil veintitrés

Proceso.	Reivindicatorio
Número.	11001-31-03-041- 2022-00331-00
Demandante.	Blanca Doris González Castellanos
Demandado.	Félix David Urrea González

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

Blanca Doris González Castellanos (en adelante Blanca) por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de acción reivindicatoria de dominio contra Félix David Urrea González (en adelante Félix) pretendiendo obtener las siguientes declaraciones:

1.1.1. Que pertenece a Blanca el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la AK 80 No. 8 – 11 apartamento 827 interior 7 de la torre 4 con uso exclusivo del garaje 279 del Conjunto Residencial Torres de Santa Bárbara P.H. e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 2031020.

1.1.2. Condenar a Félix a restituir el inmueble 50C – 2031020 a Blanca junto con los frutos naturales y civiles percibidos desde que inició los actos posesorios, por efectuarlo de mala fe hasta el momento en que se efectúe la entrega. Así como del

costo de las reparaciones que tenga que hacer la demandante por culpa del poseedor.

1.1.3. Condenar al pago de las expensas necesarias, por ser poseedor de mala fe en virtud de lo previsto en el artículo 965 del Código Civil.

1.1.4. Cancelar los gravámenes que pesan sobre el inmueble a reivindicar.

1.1.5. Condenar al pago de daño emergente y lucro cesante.

1.1.6. Condenar al demandado al pago de las costas del proceso.

1.1.7. Inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 2031020.

1.2. Los hechos

1.2.1. Blanca adquirió el derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble 50C – 2031020 mediante contrato de compraventa protocolizado con la Escritura Pública 4519 de 17 de septiembre de 2018 autorizada por la Notaría 13 de Bogotá cuyos linderos se encuentran allí contenidos. A este inmueble le corresponde el uso exclusivo del garaje 279.

1.2.2. Se encuentra privada de la posesión material del inmueble, pues desde su adquisición, Félix era su arrendatario de palabra y confianza quien cancelaba la suma de \$1'200.000,00 por concepto de canon de arrendamiento, pero solo lo pagó dos veces, por esto, si bien le concedió un plazo no olvidó la deuda y desde el año 2020 empezó a requerirlo para el pago.

1.2.3. En diciembre de 2021 Blanca le comunicó a Félix que era su deseo regresar a Colombia y establecerse en este país, por eso le solicitó la entrega del inmueble, pero se negó aludiendo ser el propietario, negando su entrada, fecha desde la cual empezó a poseer el bien de mala fe.

1.2.4. Félix no paga arriendo, ni administración, ni impuestos, pero si se apropió del inmueble desconociendo la propiedad de Blanca, además se encuentra en incapacidad legal de adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio.

1.2.5. Blanca ha intentado de varias maneras recuperar el dominio del bien al punto de requerirlo mediante conciliación y denunciarlo ante la Fiscalía, pero no lo ha logrado.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de 23 de septiembre de 2022 se admitió a trámite el libelo de quien se notificó en debida forma el demandado, pero no ejerció derecho de defensa alguno.

1.3.2. El 18 de abril de 2023 se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General donde se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas.

1.3.4. Se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se escucharon alegatos de conclusión.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. La acción de dominio

A través del libelo génesis de este asunto, se ejerce la acción reivindicatoria o de dominio, la cual, conforme al artículo 946 del Código Civil, "*es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*" consagra como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consustancial al dominio y así obtener la consecuente restitución de la cosa a su dueño.

2.2.1. Como postulados de la acción el artículo 946 del Código Civil consagra la reivindicación como aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no

está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, siendo uno de los medios más eficaces para que el propietario ejerza el atributo de persecución frente a todos aquellos que no ostenten un mejor derecho al suyo y aun así despliegan sobre el objeto perseguido un poderío de hecho excluyente.

2.2.2. Ahora, los cuatro requisitos que la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en señalar como necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria son:

- a) Derecho de dominio del demandante.
- b) Posesión material en el demandado.
- c) Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.
- d) Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Por tanto, para la prosperidad de una pretensión de esta estirpe, deviene indiscutiblemente que el demandante acredite cada uno de los citados supuestos, que adquieren el carácter de concurrentes por lo cual la ausencia de uno sólo de estos da al traste con las pretensiones del extremo actor.

a) derecho de dominio del demandante

En lo que respecta al primer requisito, se debe partir del postulado legal previsto en el artículo 762 del Código Civil, el cual reza “*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”, correspondiéndole así al demandante demostrar el dominio sobre la cosa, tarea dentro de la cual se presenta la hipótesis en que el título del reivindicante enfrenta la mera posesión del demandado, caso en el cual el del último debe comprender un período mayor que la posesión del demandado, ello a objeto de desvirtuar la citada presunción y sin perjuicio de que quien adquiera una nuda propiedad, pueda ejercer los derechos que como propietario inscrito le confiere la ley.

Acerca de la demostración de derecho de dominio, en tratándose de inmuebles, esto ha de hacerse con prueba idónea y eficaz, así que al tenor de los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil, y 253, 256 y 265 del Código de Procedimiento Civil, tal derecho se prueba mediante la escritura pública de adquisición debidamente registrada, o título equivalente a ella, con la cual se acredite mejor derecho sobre el poseedor de la cosa.

La demandante, allegó copia de la escritura pública No. 4519 de 17 de septiembre de 2018 de la Notaría 13 de Bogotá, con la cual acredita haber adquirió su derecho de dominio sobre el apartamento 827 interior 7 torre 4 con uso exclusivo del garaje 279 que hace parte del Conjunto Residencial Torres de Santa Bárbara P.H., ubicado en la avenida carrera 80 No. 8 – 11 de esta ciudad pretendido mediante venta hecha por la Constructora Colpatria S.A., tal como se invocó en la demanda, instrumento público registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 2031020 anotación 6 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, documental que da cuenta la titularidad del derecho de dominio en cabeza de quien acude como demandante para la data de presentación de la demanda.

b) Posesión material en el demandado.

En referencia al segundo requisito, la posesión ejercida por el demandado ha de ser la material, definida como “... *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, según lo previsto en el artículo 762 *ibídem*, de donde se desglosan sus elementos configurativos, a saber *corpus et animus*. Alude el primero a la detentación material de la cosa (elemento objetivo), y refiere el segundo a la subsiguiente tenencia de la cosa para sí, es decir, al hecho de tenerla como dueño o señor (elemento subjetivo).

Este presupuesto, en principio, se cumpliría por vía de confesión, pues el demandado no contestó la demanda dentro de la oportunidad legal, caso en el cual se cierne sobre dicha parte, la presunción legal establecida en el artículo 97 del Código General del Proceso, según el cual: “*La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto*”, luego, cobraría relevancia la atribución hecha en el libelo en cuanto a que el demandado ocupa la especie, objeto de restitución, en calidad de poseedor.

Esta sindéresis, encuentra soporte en el precedente jurisprudencial que sobre la materia se tiene instituido, pues ha dicho la Corte Suprema de Justicia: “...*Cuando el demandado en la acción de dominio confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito*”#

Sin embargo, en el asunto reposan otros medios de convicción que infirman esta confesión¹, lo cual necesariamente impone su estudio, desde luego, como apreciación conjunta de la prueba, pues así lo tiene establecido la Corte Suprema de Justicia al puntualizar:

“Importa precisar que la confesión ficta tendrá el mismo valor y fuerza que a las confesiones propiamente dichas la ley les atribuye, siempre y cuando, se insiste, no exista dentro del proceso prueba en contrario² (...) la prueba procesal no está formada, de ordinario, por un solo elemento, sino que, por lo común, cada litigante suele utilizar diversos medios de persuasión, de naturaleza heterogénea³, de no ser así –ha dicho la Sala-, a los falladores se les imposibilitaría para formar la premisa menor del silogismo judicial que constituye la sentencia, o sea la determinación de la situación fáctica concreta que debe subsumirse en la hipótesis contemplada por la norma legal”⁴.

(...) Ha afirmado la Corte⁵ que, por virtud del principio de comunidad de las pruebas, una vez practicadas, pertenecen al proceso y no a quien las solicitó; por ende, si les sirven a todas las partes que en él intervienen, aparece como lógico y natural señalar que su apreciación no se pueda cumplir de manera aislada, sino realizarse a partir de la comparación recíproca de los distintos medios,

(...) con el propósito fundamental de averiguar por sus puntos de convergencia o de divergencia respecto de las varias hipótesis que en torno a lo que es materia del debate puedan suscitarse. Establecidos los aspectos en los cuales las pruebas concuerdan, o se contradicen, el juzgador se podrá dirigir a concretar aquellos hechos que, en su sentir, hubieren quedado demostrados, con fruto de la combinación o agrupación de los medios, si es que en esta nota la suficiente fuerza de convicción para ese propósito”⁶. (Se subraya fuera de texto)

Entonces, en los hechos de la demanda se afirmó que Blanca Doris residía en Inglaterra y por confianza dejó en administración todos sus bienes en Colombia a su hijo Félix, es así como, por conducto de éste adquirió el apartamento 827 del Conjunto Residencial Torres de Santa Bárbara P.H., a quien le permitió habitarlo en calidad de arrendatario. Cuando regresó a Colombia requirió a Félix para que le entregara el apartamento, pero se negó.

Esto fue ratificado en el interrogatorio absuelto al indicar *“yo hable con Félix verbalmente por lo cual no firmamos ningún documento y quedamos en que él me pagaba un arriendo, no lo que valía el arriendo porque es mi hijo y yo le tenía confianza confíe en él en los pagos por lo cual así quedamos, cuando me hicieron la entrega del apartamento, pues vuelvo y le repito señora juez no estaba yo en Colombia, él fue el que recibió las llaves de ese bien inmueble del que soy propietaria, entonces él fue el que lo recibió y desde*

¹ Artículo 197 del Código General.

² CSJ SC sentencia de 16 de febrero de 1994

³ STC 21575 de 2017

⁴ CSJ. SC. Sentencia de 14 de junio de 1982.

⁵ Cfr. CSJ. SC. Sentencia de 4 de marzo de 1991; del 6 de junio de 1994; del 25 de mayo de 2010; y del 14 de diciembre de 2010

⁶ CSJ. SC. Sentencia de 4 de marzo de 1991; reiterada el 6 de junio de 1994, el 25 de mayo y el 14 de diciembre de 2010 reiterada en STC 21575 de 2017 Rad. 050002213000201700024201 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

*entonces, él ha sido quien ha vivido ahí, cuando yo le dije hace como año y medio que pensaba venirme del todo del exterior por estar cansada y sola, entonces yo le dije que me iba a devolver, entonces él ya me puso problema, o sea no me lo entregó no me pagaba arriendo*⁷

Así mismo, Blanca afirmó que la razón por la cual Félix no le entregó el apartamento fue por problemas económicos, pues sobre esto dijo: *“...Si señora juez que no que no se lo entregaba porque no tenía para donde irse que los ingresos de su nómina de su profesión de su trabajo no le alcanzaba que tiene dos niños que yo no lo podía sacar que él tiene a su esposa también que no podía sacar la familia que los ingresos no le alcanzan que no me pagaba arriendo tampoco y que no no me lo entrega no me lo desocupa”*⁸

Concordó con esto Félix al indicar que la razón por la cual no le entregó el inmueble a Blanca cuando se lo requirió fue por problemas económicos al punto de haberle solicitado un plazo de entrega, pero se negó pues puntualmente refirió: *“sin embargo, pues yo le manifesté que tenía situaciones algo complicadas en materia económica que me diera un plazo y que precisamente en este año yo iba a recibir el tema del subsidio de vivienda por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar y Policial Caja Honor entonces que estaba adelantando este trámite que siempre ha sido mi voluntad entregarlo pero entonces una vez haya hecho ese negocio lo cual todavía no es posible, estoy obviamente mirando otras opciones, pero esa siempre ha sido la situación señora juez...”*⁹

Esta sindéresis con atino a enfatizar que la misma demandante desdice la calidad de poseedor descargada en el demandado, pues a lo sumo la aptitud con la que pudo haber ingresado Félix al apartamento fue como administrador o como arrendatario, pues debido al poder que le otorgó, se encargó de los trámites de adquisición de la cosa al punto que en su nombre recibió las llaves del apartamento, así como estrenarlo por instrucción de Blanca, pues consintió su instancia siempre que pagara un canon de arrendamiento como lo acotó la demandante.

En ese sentido, más allá de la calidad de administrador o de arrendatario a Félix no puede calificársele como poseedor, pues no quedó demostrado en el curso del proceso una interversión del título, esto es, que el demandado hubiese cambiado su aptitud frente a la tenencia del bien, pues ese no era su ánimo y esto encuentra soporte en la razón de no entrega del apartamento aducida por las partes que no es

⁷ min 00:31:09 audiencia inicial PDF23.

⁸ min 00:30:50

⁹ min 14:11

otra diferente a cuestiones económicas del demandado, más no porque se considerada dueño de la cosa o por lo menos esa intención fue descartada de tajo por el mismo demandado, al afirmar en el interrogatorio absuelto que ha detentando el inmueble como residente porque siempre ha tenido claro que la titular del inmueble es Blanca y que ella es la propietaria, al punto que en varias oportunidades, fue citado a conciliar lo referente a la entrega, escenario donde le propuso (i) la compra del bien una vez obtenga el subsidio de vivienda que se encuentra en trámite; (ii) un plazo de entrega del apartamento o (iii) cancelar un canon de arrendamiento de 300.000, pero nada de esto aceptado por la demandante.

Entonces, no basta con nominar la calidad de poseedor cuando esa no ha sido la aptitud adoptada por Félix frente al apartamento objeto del proceso, partiendo del hecho que en la misma demanda no se encuentra justificada esa calidad cuando básicamente arguyen la tenencia del bien por la mera administración efectuada por éste sobre los bienes de la demandante y por la calidad de arrendatario, gestión que de manera alguna no lo llevó a adoptar la calidad de poseedor, o por lo menos así no se demostró en el juicio.

Nótese que, conforme lo consagra el artículo 762 del Código Civil la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño cuya existencia se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee, intención no mostrada en el proceso, pues más allá de la calidad de administrador o arrendatario Félix no detentó el bien inmueble, pues la única razón para retenerlo fue su condición económica al punto de plantearle a la demandante varias propuestas para su entrega.

Tan así se muestra esta falta de intención de dueño y señor por parte de Félix que el 28 de mayo de 2023 hizo entrega del inmueble la cual se materializó el 16 de junio de 2023 con la entrega de las llaves al apoderado de la demandante.

Enfatizado lo anterior, era ineludible inclinar la valoración probatoria conjunta, pues la confesión ficta se desvirtuó por el mismo dicho de la demandante respecto a la calidad de poseedor descargada en el demandado conforme aquí se analizó.

2.3. En conclusión, no se cumple con este presupuesto axiológico de la acción reivindicatoria lo que lleva al traste las pretensiones de la demanda, no quedando otra

alternativa que negar las pretensiones sin especial condena en costas por no aparecer causadas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno 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.

SEGUNDO. Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez