

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C. Veintidós de febrero de dos mil veintiuno

Expediente No 110013103041201800580-00
Demandante: LAURA DANIELA PINEDA SOLER y otra
Demandado: ALEJANDRA PINEDA MARTÍNEZ

SENTENCIA

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.

ANTECEDENTES

Pretensiones

Las señoras LAURA DANIELA PINEDA SOLER y DADIANA CAROLINA SOLER RONDÓN promovieron la acción reivindicatoria de dominio en contra de ALEJANDRA PINEDA MARTÍNEZ a efectos de declarar que los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20316771 y 50N-20339678 son de su propiedad, requiriendo que se ordene en su favor la restitución de aquellos junto con sus conexidades y mejoras; y además se paguen los frutos naturales y civiles desde el momento de la ocupación del predio (2 de enero de 2017).

Hechos

Acción que se sustenta en que los bienes apartamento 303 Interior 4 y garaje No. 40 ubicados en la Calle 134A No. 53-82 de Bogotá identificados con los linderos relacionados a folios 72 a 74 fueron adquiridos por las demandantes mediante venta que les hiciere en vida el señor LAURENTINO PINEDA SIERRA (Q.E.P.D.) en Escritura Pública 170 del 24 de febrero de 2015 otorgada ante la Notaría 55 del circulo notarial de Bogotá y de cuya posesión están siendo privados por la demandada quien lo posee de mala fe desde el 2 de enero de 2017 data de la muerte del señor PINEDA SIERRA quien era su padre, negándose a la entrega del predio, adeudando también

cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos, sin que se encuentre en capacidad legal de adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio, bienes con avalúo catastral de \$149.769.000 (apartamento) y \$19.810.000 (garaje) .

Estima como frutos civiles dejados de percibir desde enero de 2017 hasta octubre de 2018 en la suma de \$26.890.800 y el valor de \$798473 por concepto de cuotas de administración que se adeudan a la copropiedad

Trámite procesal

En auto del 30 de octubre de 2018 se admitió el líbello, imprimiéndosele el trámite del procedimiento ordinario, ordenando notificar al extremo demandado con traslado de 20 días para el ejercicio del derecho de contradicción (fl. 90).

La demandada fue notificada mediante aviso y en el término legal conferido contestó la demanda a través de su apoderado judicial, pronunciándose sobre los hechos de la demanda, oponiéndose únicamente a las pretensiones relativas a frutos civiles y a la de condena en costas, proponiendo como medios defensivos la excepción de BUENA FE Y COBRO DE LO NO DEBIDO (fol.127 a 130) de las cuales en su oportunidad se corrió traslado a la parte actora.

Se surtió la diligencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, declarándose fallida la etapa de conciliación, agotándose las demás etapas procesales y recibiendo el interrogatorio a los extremos procesales y decretándose las probanzas requeridas por las partes en su oportunidad, escuchándose en testimonio a CAROLYN PINEDA, fijándose fecha para adelantar la diligencia prevista en el artículo 373 del Código General del Proceso.

En esta última, se escucharon las alegaciones de las partes y se dispuso dictar sentencia por escrito, etapa a la que se arriba, máxime que no se encuentra causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad tanto procesal como para ser parte de los contendientes no existe ningún reparo.

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

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.

De tal suerte que 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 que la ausencia de uno sólo de estos da al traste con las pretensiones del actor.

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 adquiriera una nuda propiedad, pueda ejercer los derechos que como propietario inscrito le confiere la ley.

Acerca de la demostración de derecho de dominio, debe observarse que, 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 que el que tiene el demandado al poseer la cosa.

En referencia al segundo requisito, la posesión que ejerce 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 los elementos que la configuran, a saber: *Corpus et ánimus*. 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).

En relación con el tercero y cuarto requisito, la privación del poder de hecho o posesión de que llegue a ser víctima el propietario, debe coincidir con la cosa en manos del demandado, siendo que adicionalmente, esta debe ser reivindicable, vale decir, que se trate de cosa singular o cuota parte de cuota singular.

Postulados que aplicados al caso en concreto se obtiene lo siguiente:

En lo que respecta al derecho de dominio en cabeza de las demandantes, se allegó copia de la escritura No. 170 del 24 de febrero de 2015 (fls. 17 a 42) otorgada ante la Notaria 55 del Circulo Notarial de Bogotá, acreditando que adquirieron su derecho de dominio sobre el bien pretendido mediante venta que les hiciera el señor LAURENTINO PINEDA SIERRA, instrumento público registrado en las anotaciones 15 y 16 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20316771y 50N-20339678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, documental que da cuenta de la titularidad del derecho de dominio en cabeza de quienes acuden como demandantes para la data de presentación de la demanda.

Sobre la singularidad de la cosa pretendida, cumple acotar que es evidente que los bienes objeto de reivindicación ubicados en El Conjunto Residencial Condado de Iberia 3 ph. localizado en la Calle 133 No. 42-82 (dirección catastral calle 134A 53-82) apartamento 303 interior 4, garaje 40 de la ciudad de Bogotá D.C. corresponden a una cosa singular.

En lo que se refiere a la identidad entre la cosa pretendida y la cosa poseída no hay duda alguna, como quiera que en la demanda se identificó plenamente el inmueble por su cabida y linderos, cuya caracterización corresponde cabalmente con los límites descritos en la escritura pública 170 del 24 de febrero de 2015 y del cual afirma la parte demandada ostentar su posesión.

Por último y respecto de la posesión de la parte demandada, cabe señalar que si bien conforme la actuación policiva visible a folio 68, fue llamada como una mera tenedora (usufructuaria) del bien pretendido en este proceso y en dicha calidad acepto entregar el predio, lo cierto del caso, es que en la contestación de la demanda (fol.127 y siguientes) la señora ALEJANDRA PINEDA MARTÍNEZ a través de su apoderada confesó de manera espontánea tener la posición de poseedora que a su vez es endilgada en el libelo genitor, acto del cual debe entenderse es un reconocimiento negativo de no ser ocupante a pasar al título de señora y dueña, calidad que aduce viene de la posesión ejercida por el señor LAURENTINO PINEDA SIERRA , padre de la demandada y de la demandante LAURA DANIELA PINEDA SOLER, siendo aquel quien además le permitió a la pasiva la entrada al predio y con quien convivió en el inmueble hasta la muerte de su progenitor acaecida el 1 de enero de 2017, según lo afirmado por ambas partes en sus declaraciones.

Siendo del caso mencionar que acorde con lo que se esboza en la contestación del libelo, la declaración de parte de la señora ALEJANDRA PINEDA MARTÍNEZ y el testimonio de CAROLYN PINEDA MARTÍNEZ, la demandada abandona la temporalidad que caracteriza la tenencia para ejercer su derecho de defensa en este asunto como poseedora, aceptación que además exime de probar la posesión de la demandada al extremo actor conforme lo ha señalado la jurisprudencia, admisión de tan alto talante que no se opone a las pretensiones de la demanda salvo a la condena del pago de frutos civiles y de las costas del proceso, arguyendo que su actuación ha sido de buena fe.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 4 de marzo de 2016 proferida dentro del proceso con radicado No. 05376-31-03-001-2005-00045-03, señaló:

“Tan es así que en la contestación los opositores aceptaron ser «poseedores de un predio que aparece inscrito en mayor extensión, a nombre de las demandantes» y simultáneamente reconviniéron en pertenencia, por lo que como lo tiene decantado la jurisprudencia

*(...) 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. (CSJ SC 003 de 14 mar. 1997, reiterada en SC 14 dic. 2000 y SC. 12 de diciembre de 2001, entre otras).” Negritas fuera del texto.*

Cumpliendo recordar igualmente que la confesión alude a la afirmación realizada por una parte sobre hechos que puede producirle consecuencias jurídicas adversas o que favorezcan al extremo opuesto de la relación procesal; y puede ser provocada o espontánea como en efecto sucedió en este proceso con la contestación del libelo.

Efectuadas las anteriores apreciaciones, resulta indiscutible que se encuentran demostrados los presupuestos axiológicos de la acción, razón por la cual es del caso entrar a pronunciarse sobre las excepciones propuestas por el extremo demandado así:

EXCEPCIÓN DE BUENA FE

Tienen como cimiento que la actuación de la demandada ha sido de buena fe y cuya desocupación del predio no ha sido posible ya que la demandante tiene problemas de salud graves.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Se fundamenta en que se pretende el reconocimiento de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos, sin tener en cuenta que no se ha suscrito contrato de arrendamiento y cuya ocupación ha sido de forma gratuita desde el 24 de febrero de 2015.

Revisadas a groso modo las defensas propuestas fácil resulta concluir que no atacan propiamente a la acción de dominio y al reunirse los requisitos previstos para esta es del caso acceder a las pretensiones de la demanda, aclarando que estos medios exceptivos se revisaran al tiempo de las restituciones mutuas que deben determinarse en este caso, siguiendo lo dispuesto en el Capítulo 4° del Título XII, del Libro 2° del Código Civil, que respecto al poseedor vencido consagra:

Artículo 964 del C.C. “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 lo 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.

Ahora para determinar a qué frutos está obligada a reestablecer la demandada, cumple poner de presente el contenido del artículo 768 Código Civil el cual señala que 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; a su vez el artículo 769 ibídem, dice esta se presume, salvo en los casos en que haya presunción en contrario, debiéndose probar en todo caso la mala fe.

Siguiendo tales postulados y valoradas conjuntamente las pruebas allegadas al proceso, se arriba a la conclusión que la posesión de la demandada es de buena fe, como quiera que, en primer lugar su entrada y permanencia al predio fue permitida por el señor LAURENTINO PINEDA SIERRA q.e.p.d., quien además de ostentar la calidad de usufructuario del predio objeto del proceso hasta el 12 de marzo de 2015 (data de inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos de la escritura pública No. 170 del 24 de febrero de 2015), era el padre de ALEJANDRA PINEDA (demandada) y de LAURA PINEDA (demandante), y expareja de DADIANA SOLER, quienes consintieron la continuación de su estadía hasta su muerte, encontrándose también enteradas de la entrada e inmovilidad de la señora ALEJANDRA PINEDA en el predio en cuestión la cual ha perdurado en el tiempo luego de la muerte de señor PINEDA SIERRA, relacionada con la enfermedad crónica que padece pues así fue relatado por ellas en sus declaraciones y cuya existencia de la dolencia acreditó a folio 126, llevando así a la prosperidad de la defensa denominada (excepción de buena fe)

Así las cosas, como no se acreditó que la demandada fuese poseedora de mala fe y no existe presunción legal en ese sentido respecto del poseedor sin justo título, pues el poseedor irregular puede actuar de buena fe y en sentido contrario, según lo dispuesto en el artículo 764 del C.C., solo está llamada a la restitución de los frutos percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda que para este proceso fue presentada el 8 de abril de 2019 (ver folio 103).

Siendo del caso aclarar que la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO no tiene asidero alguno, pues la restitución de frutos civiles opera por ministerio de la ley (artículo 964 del C.C.) en triunfo de la acción reivindicatoria y tratándose de bienes inmuebles corresponde a los cánones de arrendamiento que pudo producir el bien con mediana inteligencia, estando llamado a responder por aquellos rubros como se dijo anteriormente, desde la fecha de contestación de la demanda (8 de abril de 2019) hasta la data de esta sentencia y para la determinación de los cánones ha de señalarse que la parte actora aportó el 3 de febrero de 2020 dictamen pericial visible a folios 197 y siguientes, del cual se corrió traslado a la contraparte, sin que la oportunidad procesal respectiva presentara objeción alguna, pericia de la que valga acotar, se encuentra provista de un procedimiento racional y con apoyo suficiente en sus conclusiones, haciéndolo de esta manera firme, preciso y creíble para esta funcionaria.

Así las cosas, se atenderá el contenido de dicho documento, el cual estimó como valor del canon para esta anualidad en la suma de \$1.200.000.00 y \$100.000.00, montos que por ser inferiores al 1% del valor del avalúo catastral reportado en los formularios de impuesto predial que se allegaron a folios 142 (\$157.206.000 int. 4 apto 303) y 143 (\$20.265.000 garaje 40), se atenderá también para efectos de calcular el valor del canon del año 2019, ya para el año 2021, se incrementará de acuerdo con el I.P.C., ordenado para este año, es decir en el 1.5% mensual, el cual arroja la suma de \$1'218.000.00 respecto del apartamento y 101.500.00 para el garaje.

VALOR CANON ARRENDAMIENTO APARTAMENTO	PERIODO
08/04/2019 – 30/04/2019	\$880.000.00
01/05/2019 – 31/12/2019	\$9.600.000.00
01/01/2020 – 31/12/2020	\$14.400.000.00
01/01/2021 – 28/02/2021	\$2'436.000.00
TOTAL CANONES	\$27.316.000

VALOR CANON ARRENDAMIENTO GARAJE	PERIODO
08/04/2019 – 30/04/2019	\$73.000.00
01/05/2019 – 31/12/2019	\$800.000.00
01/01/2020 – 31/12/2020	\$1.200.000.00
01/01/2021 – 28/02/2021	\$203.000.00
TOTAL CANONES	\$2'276.000.00

Obteniendo como valor de los frutos civiles al momento de proferirse esta sentencia lo constituye la suma de veintinueve millones quinientos noventa y dos mil pesos \$29.592.000.00, monto que deberá ser pagado por la parte demandada por dicho concepto; cánones que además deberán ser calculados hasta la fecha de entrega efectiva del bien atendiendo la formula antes utilizada por esta juzgadora.

Por último y respecto a la petición relativa a la restitución del valor de las cuotas de administración adeudadas, es del caso mencionar que no se acreditó mediante medio probatorio alguno el pago de estas por la parte demandante a favor de la copropiedad de la que hacen parte los bienes que son objeto de esta acción, razón suficiente para que no sean reconocidas como menoscabo alguno.

Efectuadas las anteriores precisiones se declarará prospera la acción reivindicatoria invocada, prospera la excepción de buena fe invocada e infundada la de cobro de lo no debido y en consecuencia de lo anterior se dispondrá el pago de los frutos civiles en las condiciones explicadas con anterioridad, así como la entrega real y material de los inmuebles objeto del litigio a favor de las demandantes.

Con fundamento a lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto a las señoras DADIANA CAROLINA SOLER RONDÓN y LAURA DANIELA PINEDA SOLER quienes funge como actual titular del derecho de propiedad del inmueble distinguido con las siguientes nomenclaturas que aparecen en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria

- 1) Calle 133 A 42-82 CONJ. RESIDENCIAL CONDADO DE IBERIA III PH APTO 303 INT. 4
- 2) CL 134A 53-82 IN 4 AP 303 (dirección catastral)
- 1) Calle 133 A 42-82 GARAJE CONJ. CONDADO DE IBERIA III PH
- 2) CL 134A 53-82 IN 4 GJ 40 (dirección catastral)

Nomenclaturas de la ciudad de Bogotá, bienes distinguido con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N- 20316771 y 50N – 20339678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran incluidos en la

escritura pública No. 170 del 24 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría cincuenta y cinco de esta ciudad.

SEGUNDO: CONDENAR a ALEJANDRA PINEDA MARTINEZ identificada con C.C. 1.014.220.922 de Bogotá a restituir a LAURA DANIELA PINEDA SOLER y a DADIANA CAROLINA SOLES RONDÓN con C.C. 52.528.779, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el inmueble anteriormente referido.

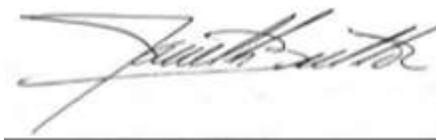
En caso de no poderse llevar a cabo la entrega voluntaria se comisiona al Juez Civil Municipal de Bogotá D. C. (Reparto) para tal efecto librándose el despacho comisorio con los insertos correspondientes.

TERCERO: DECLARAR prospera la defensa denominada EXCEPCIÓN DE BUENA FE e infundada a la que se le dio el nombre de COBRO DE LO NO DEBIDO.

CUARTO: ORDENAR al extremo demandado, que dentro del término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia pague a las demandantes, la suma de de veintinueve millones quinientos noventa y dos mil pesos (\$29.592.000.00), por concepto de frutos civiles causados a la fecha de proferirse esta sentencia, los que además se deberán liquidar hasta la fecha en que se realice la restitución del inmueble.

QUINTO: CONDENAR a la demandada a pagar en un 90% las costas del proceso y en favor de la parte actora. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$5'000.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ**