REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., primero (01) de marzo de dos mil veintiuno (2021)[1]

Radicado: 082 **2016 – 00912** 02
Proceso: Verbal reivindicatorio
Demandante: Julio Alexander Pinzón Roa
Demandado: Olga Mendoza de Rico y Jonathan Reinales Bastidas
Asunto: **SENTENCIA**

Se profiere sentencia de fondo a fin de resolver la alzada promovida por la parte demandante contra la sentencia anticipada emitida por el Juzgado 82 Civil Municipal de Bogotá el día 25 de julio de 2019.

ANTECEDENTES

1.- Fundamento Fáctico.

Propuso el demandante acción reivindicatoria de dominio, con sustento en los hechos que a continuación se resumen:

1. Que por escritura pública 3981 del 16 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 76 de Bogotá, la señora Olga Mendoza de Rico dio en venta al señor Julio Alexander Pinzón Roa el apartamento 421 del Conjunto Residencial Saint-Denis P.H., ubicado en la carrera 107B No. 132B – 19, de esta ciudad, identificada con matrícula inmobiliaria 50N-20686498.
2. Que la señora Olga Mendoza había adquirido dicho inmueble, por compra que le hiciera a REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., mediante escritura pública No. 3861 del 15 de julio de 2013.
3. Que el accionante no ha enajenado ni prometido en venta el inmueble, por lo que sigue bajo su dominio.

[1] Estado electrónico número 29 del 2 de marzo de 2021

4. Que a pesar de lo anterior, el demandante se encuentra privado de la posesión del bien raíz, pues los demandados ostentan la posesión material del mismo.
5. Que el señor Jonathan Reinales entró en posesión del inmueble desde febrero de 2014, como lo indicó en diligencia de entrega realizada dentro del proceso ejecutivo singular adelantado por el Juzgado 61 Civil Municipal de la ciudad.
6. Que entre finales de 2012 e inicios de 2013 la señora Olga Mendoza, siendo propietaria de ese inmueble, celebró negocio jurídico con la inmobiliaria REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., suscribiéndose una “intención de compra”, lo que le permitió al señora Reinales Bastidas su ingreso.
7. Que el promitente comprador no cumplió con sus obligaciones adquiridas, pero tampoco se efectuó la devolución del inmueble a su dueña en su momento.
8. Que el señor Jonathan Reinales es poseedor de mala fe del inmueble y sin capacidad para ganar la prescripción adquisitiva de dominio, al no completar el tiempo estipulado por ley para este efecto.

2.- Pretensiones.

Por lo anterior solicitó el accionante que se le declarara que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20686498 de la ciudad de Bogotá, que en consecuencia se ordene a los demandados a restituirle el bien en los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, así como las cosas que forman parte de éste, o que se reputen como muebles por conexión <sic> con el predio y la restitución de frutos que pudo haber producido el bien.

De igual manera se solicitó la condena en costas a la parte demandada.

3.- **Actuación Procesal.**

En auto del 21 de octubre de 2016, el Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal encontró reunidos los requisitos de ley y procedió a admitir la demanda, ordenó su notificación a los demandados, entre otras disposiciones.

El demandado Jonathan Reinales Bastidas se notificó personalmente de la admisión de la demanda y lo propio hizo la señora Olga Mendoza de Rico, a través de apoderado judicial.

El señor Reinales Bastidas, quien constituyó también apoderado judicial, contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones y proponiendo excepciones de mérito. Indicó en su contestación que el accionante no estaba legitimado para proponer la reivindicación, en tanto que la señora Olga Mendoza no le podía trasladar el derecho de dominio, al existir negociaciones previas con Reinales B Inmobiliaria S.A., quien hizo pagos, por lo cual la señora Mendoza dio su consentimiento para que esa entidad pudiera disponer del uso y goce del bien sin restricción de ningún tipo, ante lo cual la inmobiliaria lo destinó para la habitación del señor Jonathan Reinales. Empero, la señora Mendoza no adelantó los trámites notariales de rigor y luego se niega a escriturar el bien a favor de Reinales B inmobiliaria S.A., quien a juicio del demandado es el legitimado a pedir la restitución del bien, siguiendo el principio de “Prior in tempore, prior in iure”.

De su lado la señora Olga Mendoza también contestó la demanda, a través de su apoderado judicial, y presentó excepciones de mérito que denominó “FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA”, por no ostentar la calidad de poseedora; “NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITIS CONSORTES NECESARIOS”, pues consideró que debió de haberse demandado también a REINALES B INMOBILIARIA S.A.S.; y “LA GENÉRICA”.

En auto del 20 de febrero de 2017, el juzgado de primera instancia integró el litisconsorcio por pasiva con la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., con fundamento en el artículo 61 del C.G.P. y se le corrió traslado de la demanda.

Previo emplazamiento, se designó curadora ad litem para que representara a la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., quien contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito.

Empero, en auto proferido en audiencia del 14 de noviembre de 2017 se ordenó, como medida de saneamiento, oficio dirigido al INPEC para que

informara el lugar de reclusión de los señores Denis Reinales Bastidas y Juan Carlos Orjuela Rodríguez, a efectos de notificar el auto admisorio a la demandada Reinales B Inmobiliaria S.A.S., siendo ellos sus representantes legales. No obstante, guardaron silencio dentro del término concedido por ese despacho judicial, según se reconoció en auto del 6 de septiembre de 2018.

4.- **Sentencia de primera instancia**.

En sentencia anticipada de primera instancia el a quo decidió negar las pretensiones de la demanda, por considerar, en primer lugar, que frente a la señora Olga Mendoza de Rico no se demostró su calidad de poseedora, elemento esencial de la acción de reivindicación; así como, tampoco se demostró esta misma calidad en lo referente a los demás demandados, al no haberse indicado expresamente en el contrato de promesa de compraventa la transferencia o entrega de la posesión.

De igual manera, puso de presente la primera instancia que la acción revindicatoria no resultaba procedente, en tanto mediaba un contrato de promesa de compraventa lo que, según las directrices jurisprudenciales vigentes, impedía el ejercicio de aquella, del que a pesar de que se refutó su vigencia no aparece que se hubiera resuelto por las vías jurídicas idóneas.

5.- Fundamentos de la apelación.

Inconforme con la decisión de la primera instancia, la parte demandada la apeló en memorial radicado el 31 de julio de 2019.

Señaló que el accionante fue un comprador de buena fe que desconocía el negocio jurídico contraído por los demandados sobre el bien objeto de las pretensiones y además que le era imposible resolver por sí mismo dicho negocio.

Reprochó al juzgado de primera instancia, pues a su juicio éste debió de haber resuelto el contrato de promesa aportado como medio defensivo por Reinales Inmobiliaria, pues era imprescindible a efectos de entrar a resolver el contradictorio.

Adujo que, contrario a lo dispuesto en la sentencia apelada, sí resultaba probada la calidad de poseedores de Jonathan Reinales y de la sociedad Reinales B Inmobiliaria S.A.S., pues tanto en el escrito de contestación de la demanda, como en el contrato a folio 128 se estipula que la señora Olga Mendoza hace entrega real y material del inmueble sin oposición, de ahí que se colija su calidad de poseedores.

El fundamento de su apelación lo presentó ante esta instancia, en correo del 21 de octubre de 2020, siguiendo las pautas fijadas en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en los mismos términos atrás resumidos.

6.- Actuación en segunda instancia.

En proveído del 16 de enero de 2020 se admitió la alzada en el efecto suspensivo y en decisión de esa misma calenda, se dio aplicación a la facultad del artículo 121 del C.G.P., disponiéndose la prórroga para decidir la instancia por seis (6) meses más.

Acaecida la declaración de estado de emergencia sanitaria derivado de la pandemia de Covid-19 – hecho de conocimiento público y notorio -, el Consejo Superior de la Judicatura mediante acto administrativo PCSJA20-11517, prorrogado sucesivamente en los acuerdos PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, entre otros, suspendió los términos procesales. Reanudados nuevamente los términos procesales y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en auto de 11 de noviembre de 2020, se dio traslado a la parte apelante para que sustentara la alzada y así mismo se dispuso en esa misma oportunidad, el traslado de la sustentación a los de más extremos procesales no apelantes.

Pretéritamente, previo al traslado del recurso de apelación a las partes no apelantes, el apoderado del señor Jonathan Reinales presentó oposición a los argumentos de la alzada[2].

Fijados los traslados en lista se recibió la sustentación de la apelación.

[2] En correo del 17/07/2020 a las 10:23 AM.

CONSIDERACIONES

1.- De los presupuestos procesales.

Este Juzgado observa satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto, es competente para conocer del asunto, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

2.- Problema Jurídico.

Corresponde al Juzgado determinar si los argumentos del recurrente en apelación son idóneos para modificar o revocar la sentencia apelada, o por el contrario debe confirmarse. Para ello el Despacho deberá abordar: (i) la acción de reivindicación y sus elementos definitorios; (ii) la improcedencia de la reivindicación cuando media una relación jurídica negocial; y (iii) la regla de congruencia de la sentencia.

3.- Antecedentes normativos y jurisprudenciales relevantes.

3.1.- De la acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria o de dominio está prevista en el art. 946 del Código Civil como la acción: "*que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*"**.** Con base en esta disposición, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia, tiene por establecido que para la prosperidad de una acción de esta naturaleza, es necesario la concurrencia de los siguientes presupuestos condiciones: ***1) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**; 2**) titularidad del derecho de dominio de la cosa reivindicable en el demandante; 3) posesión material en el demandado, e 4) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.*[3]

[3] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 16 de agosto de 2016

En pronunciamiento más cercano esa Corporación reiteró los mismos presupuestos anotados, pero en diferente orden, en los siguientes términos: *"Los elementos esenciales que deben estar presentes para la prosperidad de la acción reivindicatoria, son, según jurisprudencia reiterada: a) Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado*. c) I*dentidad entre la cosa pretendida y la poseída por el reo y, d) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular"*[4]*.*

3.2.- Improcedencia de la acción de reivindicación cuando media un contrato.

El Tribunal Superior de Bogotá, en Sentencia del 28 de marzo de 2008[5] recordó que: "*La acción reivindicatoria procede contra todo aquel que detenta la posesión sin ostentar el dominio; empero, cuando esa posesión deriva como consecuencia de un acto jurídico, o si alguien posee en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del propietario que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues únicamente puede tener lugar en aquellos casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. Entonces, por su naturaleza la acción de dominio es extracontractual, pues riñe en las hipótesis en que los interesados han convenido que uno de ellos autoriza al otro para entrar en posesión, en virtud de un determinado contrato*."

De su parte, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia también ha reiterado que la posesión de un bien, conferida en desarrollo de un contrato, no puede ser recuperada mediante la acción de dominio, "…*puesto que la posesión del demandado encontraba venero en una relación de carácter contractual, en virtud de la cual el dueño se había desprendido voluntariamente de ella, y (…) por consiguiente, debía respetarse ese negocio jurídico mientras no fuese aniquilado por los procedimientos legales*…"[6]

3.3.- Principio de congruencia de la sentencia.

---

[4] Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia SC211 -2017 de 20 de enero de 2017.

[5] Dentro del proceso rad. 1100 1310 3032 2003 00578 0. MP. Germán Valenzuela Valbuena.

[6] C. S. de J., Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Pedro Octavio Munar Cadena, Sent. Mayo 18/2004, Exp. 7076, en la cual se reitera la jurisprudencia que cita el a-quo, que fue publicada en la Gaceta Judicial CLXVI, pág. 366.

El principio de congruencia se encuentra dispuesto en el artículo 281 del Código General del Proceso, el cual dispone que:

"La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último."

De esta manera, tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil: "… *son los involucrados en el conflicto, con sus escritos, quienes delimitan el contorno del debate, fijando las pautas a tener en cuenta al momento de desatar la litis y restringiendo, por ende, la labor del funcionario encargado de resolverla. De esa forma, el desconocimiento del querer explicitado se constituye en una irregularidad en la producción del fallo, ya sea por referirse a puntos no sometidos a discusión, acceder a menos de lo pedido o desbordando los alcances esbozados*."[7]

Además, esa misma corporación precisó, en sentencia de 18 de diciembre de 2013, rad. 2000-01098-01, que:

"(…) validada la suficiencia del texto de la demanda, mediante su admisión, y concedida la oportunidad de contradecir a aquellos contra quienes se dirige, no puede el funcionario dirimir la disputa por fuera de los lineamientos que le imponen las partes, ya sea al hacer ordenamientos excesivos frente a las expectativas de éstas, al dejar de lado aspectos sometidos a su escrutinio o al resolver puntos que no han sido puestos a consideración, salvo cuando procede en estricto cumplimiento de las facultades oficiosas conferidas por la ley."

Y en ese mismo pronunciamiento recordó como

[7] Sentencia SC8410 de 2014, rad. 2005-00304.

"La Corporación tiene dicho al respecto que "[e]l principio dispositivo que inspira el proceso civil, conduce a que la petición de justicia que realizan las partes delimite la tarea del juez y a que éste, por consiguiente, al dictar sentencia, deba circunscribir su pronunciamiento a lo reclamado por ellas y a los fundamentos de hecho que hubieren delineado, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso"[8]

4.- Caso concreto.

Abordando el caso en concreto, conforme a la delimitación que los argumentos del apelante impusieron, el Juzgado considera que la sentencia de primera instancia debe confirmarse en su integridad, por las razones que se pasan a exponer con brevedad.

En primer lugar, estimase que el acervo probatorio adiado al expediente no da cuenta con suficiencia del hecho posesorio que se le endilga a los accionados y en particular a Jonathan Reinales y la compañía Reinales B Inmobiliaria S.A.S., sobre quienes el apelante afirma que sí ejercen posesión del predio objeto de la reivindicación.

La mera apariencia de los hechos pareciera indicar que el señor Jonathan Reinales sí ejerce la posesión del bien, es decir, que actúa como señor y dueño del predio objeto de las pretensiones y, por tanto, ostenta la calidad de poseedor que lo legitima por pasiva para concurrir al proceso. Esto lo afirma el mismo demandado en su escrito de contestación, a manera de prueba de confesión y que, en principio, daría lugar a tener por probada in limine el hecho posesorio y avanzar a la calificación de los demás requisitos fácticos que impone la acción de dominio.

Empero, recuérdese que la prueba de confesión no es *iure et de iure*, es decir, admite prueba en contrario, como expresamente lo señaló el legislador en el artículo 197 del C.G.P.

En este sentido, evidencia el Juzgado que el accionado Jonathan Reinales aduce ser poseedor del bien inmueble que ocupa, sin embargo, a su vez

[8] Citando la Sentencia del 9 de diciembre de 2011, exp. 1992-05900.

señala que lo es en tanto fue autorizado por REINALES B. INMOBILIARIA S.A.S., lo que echa por tierra el elemento psíquico o volitivo que exige la posesión, pues si reconoce que fue autorizado por un tercero, ello implica que no reconoce en sí mismo la calidad de real dueño, sino apenas la mera tenencia.

Y es que en el documento denominado "CARTA DE INTENCIÓN DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES APARTAMENTO 421 Y DEPOSITO 48 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAINT DENIS P.H.", suscrita el 25 de agosto de 2014, su cláusula sexta autoriza a REINALES B. INMOBILIARIA S.A.S. el ingreso al inmueble de manera libre (folios 102 a 104), como lo indicó efectivamente el demandado Jonathan Reinales, sin embargo, en acta de diligencia de entrega de inmueble (folio 109), por cuenta del despacho comisorio No. 0074 del Juzgado 61 Civil Municipal de Bogotá, dentro de proceso No. 2015-0049 del 13 de septiembre de 2016, el señor Juan Carlos Orjuela Rodríguez, quien atendió la diligencia en su calidad de representante legal de Reinales B. Inmobiliaria S.A.S. adujo que la sociedad estaba en posesión del bien y autorizó el uso y goce al señor Jonathan Reinales, pero a su vez invoca la vocación posesoria tanto de esa persona jurídica como del señor Reinales.

Por otra parte, véase que en la diligencia de secuestro del 13 de agosto de 2015 nadie hizo oposición arguyendo la calidad de poseedor, a pesar de que en la diligencia de secuestro llevada a cabo el 22 de junio de 2015 (Folio 113 cuaderno principal), Juan Carlos Orjuela Rodríguez indicó que había dado en tenencia a título de arrendamiento el apartamento a YESENIA JIMÉNEZ y a JONATHAN REINALES.

Sea propicio en este punto recordar que la mera tenencia no da lugar a la posesión, pues apenas responde a uno de sus elementos: el corpus o la tenencia material. Sobre este punto la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación del 24 de junio de 1980 expresó:

"…Infiérese entonces de lo dicho que la tenencia material de una cosa no basta por sí sola para diferenciar al poseedor del tenedor, y de ahí que a primera vista, tomando en consideración exclusivamente el comportamiento externo de quien tiene la cosa, puedan confundirse fenómenos de suyo diferentes como son la posesión y la mera tenencia. Es realmente el factor psicológico el que permite

determinar en un caso dado si se está frente a un poseedor o a un mero tenedor: si detenta la cosa con ánimo de señor o dueño, sin reconocer dominio ajeno, se trata de un poseedor; si la tiene pero reconociendo sobre ella el dominio de otra persona, será entonces un simple tenedor...”

Es así que, no hay claridad y certeza en cuanto a la calidad de poseedores que se le endilgan a Jonathan Reinales y a su vez a la empresa Reinales B. inmobiliaria S.A.S., pues además riñe con la lógica que el primero ejerza el hecho posesorio en su propio nombre y, además en nombre de esta persona jurídica, quien a su vez señala que meramente lo autorizó para la tenencia del bien. De manera que resulta patente la contradicción entre la confesión realizada por el demandado y el restante caudal probatorio, perdiendo así su solidez y su capacidad persuasiva en torno al hecho que se buscaba acreditar con la misma.

Ahora, en todo caso, debe ponerse de presente que aun si se aceptara la existencia del hecho posesorio endilgado a los demandados Jonathan Reinales y la persona jurídica Reinales B. Inmobiliaria S.A.S., lo cierto es que aquel derivaría de una relación jurídica negocial de la que es parte esta última sociedad y la también demandada señora Olga Mendoza de Rico, por cuenta del contrato de 25 de agosto de 2014, significando esto que la acción reivindicatoria resultaría improcedente de todas formas, a tono con las reglas jurisprudenciales esbozadas en el acápite de antecedentes jurisprudenciales.

Debe destacarse que dicha negociación no resulta ajena a la acción de marras, independientemente de quien funge como aquí demandante sea parte o no en el mismo, no siendo admisible que a través de la presente acción de dominio se pretenda obtener la reivindicación al margen del vínculo existente, sobre el cual, se itera, debe definirse lo que corresponda pero a través de las acciones pertinentes.[9]

Ahora, aunque en los reparos se señala que el demandante es un comprador de buena fe que desconocía el negocio jurídico contraído por los demandados sobre el bien objeto de las pretensiones y, además que le

[9] Ver Sentencia Corte Suprema de Justicia SC1692 de mayo 13 de 2019 que no casó la sentencia emitida.

es imposible resolver por sí mismo dicho negocio, lo cierto es que el demandado Jonathan Reinales Bastidas y la sociedad vinculada están en el inmueble en función de dicha relación negocial vigente ***con la persona que le transfirió el inmueble al mismo demandante***, en consecuencia, debe acudirse, por quien corresponda, a la acción que se estime pertinente para resolver lo relativo al vínculo señalado y, de contera, lo atañedero al corpus o tenencia del inmueble, atendiendo a las particularidades del caso y como consecuencia de lo que allí se decida.

Y es que, como bien lo afirmó la primera instancia el negocio jurídico no ha fenecido en sus efectos, pues no se ha adelantado acción ninguna para este menester, lo que lleva a concluir que se debería de ejercitar la acción respectiva y no la acción de dominio***.***

Por último, respondiendo al planteamiento de la apelación, en torno a lo que a juicio del recurrente resultaba imperativo para el juez de primera instancia abordar de oficio la eficacia y validez del contrato de promesa de compraventa y darlo por resuelto para así proceder a continuación con el examen de la acción reivindicatoria impetrada, salta a la vista que esta argumentación carece de todo soporte jurídico, en tanto que si la judicatura de instancia o incluso este Estrado procediera de tal manera, se desconocería con tal acto el principio de congruencia, ínsito y connatural a la decisión judicial, que impone al juzgador ceñirse a las limitaciones de los hechos y de las pretensiones de la demanda, sin que pueda apartarse de los mismos, amén del carácter dispositivo en materia civil.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

1º.- CONFIRMAR la sentencia del 25 de julio de 2019, proferida por el Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal (Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de la ciudad de Bogotá), por lo expuesto en la parte motiva.

2º.- CONDENAR en costas al apelante. Por Secretaría practíquese la liquidación correspondiente, incluyendo como agencias en derecho la suma de $878.000.

3º.- ORDENAR la devolución del expediente a la primera instancia tanto el aparte físico como el digitalizado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA

Firmado Por:

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **868221499a657a8f597e025f75bc3ec0e9c57452dc5ec3ce2c49bd9e5cb10ad5**
Documento generado en 01/03/2021 06:39:47 AM