

JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., abril veinticinco (25) de dos mil veinticuatro (2024).-

PROCESO N° : 2016-00291
CLASE DE PROCESO: VERBAL

DEMANDA PRINCIPAL : REINVINDICATORIO
DEMANDANTE : CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ.
DEMANDADO : JOSÉ DAGOBERTO ROMERO SILVA y
JOSÉ SAÚL ROMERO SILVA

DEMANDA EN RECONVENCION: PERTENENCIA
DEMANDANTE: JOSÉ SAÚL ROMERO SILVA
DEMANDADO: CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

ASUNTO : **SENTENCIA 1ª INSTANCIA.**

El Despacho procede a dictar la sentencia que pone fin a la instancia, de conformidad con el sentido de la decisión que se anunció en audiencia del 13 de octubre de 2023¹.

ANTECEDENTES

Demanda Reivindicatoria

A través de mandatario judicial, el señor CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ promovió demanda de reivindicación contra el señor DAGOBERTO ROMERO, para que, previo el trámite pertinente, se DECLARE que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 2A-44, de esta ciudad, correspondiente al Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1057804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

En consecuencia, solicitó, se ordene al demandado JOSÉ DAGOBERTO ROMERO SILVA restituirle el bien inmueble junto con los frutos devengados, sin condena al pago de mejoras efectuadas al inmueble.

El ***petitum*** se fundamentó en que, el actor CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ adquirió el bien inmueble reseñado por compraventa efectuada a los señores BEATRIZ BERRIO ALDANA y LUIS EDUARDO BERRIO LOZANO, de la siguiente manera:

- i)*** Mediante Escritura Pública número 2551 del 21 de septiembre de 2.007, suscrita ante la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, el derecho del 25% de cuota parte a la señora BEATRIZ BERRIO ALDANA, por valor de \$16.750.000,00.
- ii)*** Por compra del derecho del 73% parte de cuota efectuada a los señores BEATRIZ BERRIO ALDANA y LUIS EDUARDO BERRIO LOZANO, sucesor del propietario inscrito de cuota, de conformidad con lo estipulado en la Escritura Pública No. 3596 del 12 de diciembre de 2.008, suscrita en la Notaria

¹ Documento: “23GrabacionAudienciaOctubre13”.

58 del Círculo de Bogotá, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, por la suma \$52.358.000,00.

Que, entró en posesión desde el 21 de septiembre de 2.007, según da cuenta, la cláusula sexta de la Escritura Pública No. 2551 del 21 de septiembre de 2.007 tras realizar contrato de compraventa de cuota parte.

Que, se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el demandado DAGOBERTO ROMERO, desde el 22 de septiembre de 2007, fecha en la cual comenzó a proclamarse en diversas situaciones como poseedor de mala fe del bien inmueble sin justificación alguna, aprovechando de él, salió de la ciudad al día siguiente de la entrega de lo adquirido en la primera compra.

Señala, que ha cancelado los respectivos impuestos prediales, y demás desde que es propietario y el Señor DAGOBERTO ROMERO en ninguna fecha lo ha hecho, a pesar de enunciarse como presunto propietario sin título inscrito.

En audiencia del 25 de enero de 2018², tras atender la oposición al reivindicatorio del demandado JOSE DAGOBERTO ROMERO SILVA, quien se confesó solo tenedor, se ordenó integrar el contradictorio con el señor JOSÉ SAÚL ROMERO SILVA, en calidad de demandado, por denuncia del poseedor que hiciera el primero, a cuya citación compareció el segundo, contestando la demanda y formulando como defensas de *“Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria”*, *“temeridad y mala fe”*, *“Ausencia de identidad entre el bien pretendido en reivindicación y el poseído por el demandado”*, y la genérica³. A la par presentó demanda de reconvención de pretensión de pertenencia.

Demanda de Reconvención.

El señor JOSÉ SAÚL ROMERO SILVA, formuló demanda de reconvención para que se le declare, que desde el 24 de octubre de 1995 adquirió por prescripción extraordinaria de dominio del inmueble localizado en la Carrera 10 No. 2ª-44 de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliario número 50C-1057408 y, en consecuencia, se ordene el registro de la sentencia que declare la pertenencia en el folio de matrícula inmobiliaria.

La demanda de pertenencia fue admitida el 21 de junio de 2018⁴, de la cual se ordenó su intimación a la parte demandada CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, y se ordenó emplazar a los herederos indeterminados e indeterminados del señor EDUARDO BERRIO ALDANA y a las personas indeterminadas, además de hacer las publicaciones de rigor, conforme a lo certificado por el Señor Registrador de Instrumentos Públicos, en punto de los titulares inscritos del dominio sobre el fundo en controversia.

Notificado el demandante en la acción de dominio CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ - *demandado en reconvención*-, contestó la demanda de pertenencia, oponiéndose a lo pretendido y proponiendo las excepciones de

² Página: 175, 01CuadernoPrincipal.

³ Páginas: 291 a 299, 01CuadernoPrincipal.

⁴ Páginas: 90 y 91, 01CuadernoUno.

mérito que denominó *“Falta de Legitimación en la Causa Por Activa”* y *“Temeridad y Mala Fe”*⁵.

Por su parte, el *Curador Ad Litem* de los Herederos determinados e indeterminados del señor EDUARDO BERRIO ALDANA y de las personas indeterminadas, concurrió al proceso, dando respuesta a la demanda oponiéndose a las pretensiones, proponiendo excepciones de fondo que tituló: *“El demandante en reconvención es un mero tenedor y no poseedor”*, *“El demandante en Reconvención no pudo haber adquirido la presunta calidad de poseedor sino a partir del 7 de febrero de 2008”*, *“El termino de prescripción adquisitiva se interrumpió”* y la genérica⁶ y, de este se recibió pronunciamiento formulado por el demandante.

Por auto de 9 de mayo de 2019, se convocó a la audiencia de que trata el artículo 375 CGP y, de ser posible las enunciadas en los artículos 372 y 373 ejusdem, la que se llevó a cabo el 9 de septiembre de 2019, en el escenario de la inspección judicial de que trata el art. 375 ib., por manera que, allí, además de hacerse inspección ocular al fondo materia de la controversia, se escuchó a los litigantes que se convocaron como demandados en la demanda reivindicatoria y a los testigos que citó el actor en la pertenencia, y, se dejó constancia de la inasistencia del señor CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ y de las personas que convocó para declarar en favor de su causa.

Agotado el debate probatorio - tras dictarse medida de saneamiento- y la instrucción del litigio, finalmente se indicó, el sentido de fallo que sería declarar en la demanda inicial reivindicatoria, la falta de legitimación en la causa por pasiva, dado que el nombrado inicial como poseedor demandado, señor JOSE DAGOBERTO SILVA ROMERO afirmó no ostentar la calidad de poseedor, lo que no se controvertió por el reivindicante con prueba alguna de la posesión de su convocado; y tampoco se demostró dentro de la demanda de reconvención de pertenencia la detentación del predio como poseedor por parte del demandante en pertenencia JOSE SAUL ROMERO SILVA, quien, tampoco acreditó los presupuestos de la acción de pertenecía, como son el de ejercer actos indiscutibles de señor y dueño durante el tiempo establecido en la ley, dicho lo cual se indicó, que los soportes jurídicos y demás consideraciones se plasmarían en sentencia escrita, a lo que se sigue:

CONSIDERACIONES

Reza el artículo 946 del Código Civil, que: *“... la reivindicación o acción de dominio, es la 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 conceptualización la doctrina ha estructurado los presupuestos de configuración de la mentada acción, cuales son: (i) *Cosa singular reivindicable*; (ii) *identidad entre el predio reclamado por el demandante, con el reclamado en la demanda y descrito en los títulos correspondientes*; (iii) *posesión del demandado* y (iv) *propiedad del bien en cabeza del accionante*.

⁵ Páginas: 139 a 153, Ibídem.

⁶ Páginas: 199 a 204, Ibídem.

De su lado, de la interpretación sistemática de las normas contenidas en los artículos 2512, 2518, 2519, 2531 y 2532 del Código Civil se concluye, que la configuración del derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, depende de la demostración simultánea o concurrente de los siguientes elementos:

- i. Bien susceptible de ganarse por prescripción.*
- ii. Posesión del actor por el lapso legalmente exigido*
- iii. Posesión pública, pacífica e ininterrumpida.*

A su vez, conforme el art 2529 del C.C., el pretenso poseedor, puede accionar mediante la prescripción *ordinaria o extraordinaria, si la primera*, demostrando justo título, buena fe y posesión no interrumpida por cinco años en tratándose de inmuebles, y tres, si a bienes muebles se refiere, *y si la segunda*, posesión por diez años, pues la buena fe se presume aquí salvo las excepciones legales.

Por manera que, el poseedor material que pretenda que se declare que ha adquirido el *dominio de una cosa* por el modo de la usucapión, debe demostrar que, durante el tiempo requerido en la ley para acceder a ese derecho, ha desplegado actos evidentes e irrefutables de la aprehensión material de aquella *y su clara expresión de señorío*, exteriorizados por conductas de uso, goce, disfrute y disposición sobre la misma.

Tema sobre el cual reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil ha reiterado lo siguiente:

"... importa subrayar que, cualquiera que sea la clase de prescripción adquisitiva que se alegue, el demandante deberá acreditar, necesariamente, el hecho posesorio, esto es, la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño (art. 762 C.C.), de suerte que para el buen éxito de la señalada pretensión, será menester demostrar "el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación invisible del señorío, de los que pueda presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa..." (Cas. Civ. de agosto 31 de 2000, exp. 6254)"⁷.

El Caso Concreto

En punto de la legitimación en la causa en la acción reivindicatoria, se tiene que la puede ostentar el único dueño del bien, o, un condómino o varios, si se trata de propiedad en comunidad. En este caso, de la prueba registral traída a la demanda se ve, que los titulares del derecho de dominio, son una

⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL, Sentencia 209, DE FECHA 13/11/2001. MAGISTRADO PONENTE(S): CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

comunidad de personas, que, conforme a las cuotas de copropiedad, incluso algunos se encuentran ausentes de la proposición de la pretensión.

El demandante único, probó que adquirió el derecho del 25% de cuota del predio ubicado en la Carrera 10 No. 2A-44, a través de la escritura pública No. 2551 de 21 de septiembre de 2.007, otorgada en la Notaría 58 del Círculo de Bogotá, mediante la compraventa que le efectuó la BEATRIZ BERRIO ALDANA⁸ y, que posteriormente se hizo a los derechos en el 73.80% parte de cuota que le vendió BEATRIZ BERRIO ALDANA y LUIS EDUARDO BERRIO LOZANO- su sucesor- de conformidad con lo estipulado en la escritura pública No. 3596 del 12 de diciembre de 2.008, suscrita en la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, efectuando, además, la tradición del aludido bien, con la inscripción de dicho instrumento público como obra en las anotaciones 02 y 03 del certificado de tradición distinguido con le F.M.I No. 50C-1057804⁹, razón por la cual, se encuentra legitimado por activa dentro del presente asunto.

Satisfecha esa exigencia por activa en la acción de dominio, en cabeza del actor señor CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, debe revisarse si ocurre lo mismo por pasiva, pues no se puede convocar a la actuación a cualquier detentador del inmueble a reivindicar, sino a uno con la especial condición de poseedor, conforme al artículo 952 *ejusdem*, fenómeno que se traduce, como ya se dijo, en el poder de hecho o material que una persona tiene sobre una cosa, al cual le agrega el elemento intencional de señor y dueño, como lo señala el artículo 762 del Código Civil.

En esta labor, debe decirse, que el convocado inicialmente en la demanda de dominio, señor JOSE DAGOBERTO ROMERO SILVA, negó esa condición de poseedor y la dimitió en cabeza del señor JOSE SAUL ROMERO SILVA su hermano, quien acudió a la lid e indicó en el proceso serlo, y con razón a ello, demandó se le declarara dueño del fundo en disputa, habiendo reunido, en su decir, los requisitos de ley para acceder al dominio por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Sin embargo, como ya se anunciara, de las pruebas que trajo quien se adjudicó la condición de poseedor marginado de la convocatoria original del reivindicante, pese a la copiosa documental traída a los autos y a las varias declaraciones vertidas por los testigos que convocó a la actuación para atestar sobre este aspecto, como son los señores, LILIBETH BARAHONA ALARCON y JUAN DE JESUS BARAHONA y la versión del demandado en la inicial acción de dominio señor JOSE DAGOBERTO SILVA ROMERO, - hermano del reconviniente en pertenencia-, no se arriba por la judicatura, al conocimiento en grado de certeza, de que es verdad incuestionable, que el señor JOSE SAUL ROMERO SILVA, haya tenido la condición de poseedor al momento de presentarse la demanda de dominio, y ni aún, al tiempo de accionar en pertenencia, mediante demanda de reconvención.

Mírese que la prueba documental hace relación, entre otros, a actuaciones judiciales en que aquel -JOSE SAUL ROMERO SILVA- se presenta como apoderado judicial de terceros, para lograr la restitución de la tenencia del

⁸ Páginas: 4 a 22, Documento: 01CuadernoPrincipal.

⁹ Páginas: 81 a 84, Documento: Ibídem.

inmueble objeto de esta demanda, pero en ninguna de esas actuaciones se describe siquiera así mismo, como dueño, propietario, adquirente, o pretense comprador de tal fundo, para derivar de esa calificación, una *posesión sin discusión del referido bien*; aunado a ello, el mismo señor, ante las autoridades locales que lo citaron por la realización de la construcción marginada de los permisos correspondientes, tampoco afirma con certero término, que es el dueño del lote y, de allí la razón de la edificación de mejoras, apenas se limita a afirmar que le fue entregado en una diligencia judicial y, que por ello juzga tener derecho a efectuar tales obras.

De su lado, los testigos apenas si dan cuenta de la condición de señorío en el demandante en pertenencia, por mera suposición, devenida de su condición de arrendador, o, del pago de los costes de las obras o mejoras efectuadas, o, de apenas una réplica de la afirmación del mismo señor JOSE SAUL ROMERO SILVA, de tenerse así mismo como tal, frente al inmueble ya descrito, pero, no indican si ese conocimiento deviene de los actos públicos, continuos, e ininterrumpidos y reiterados en el tiempo, que siendo de aquellos que solo cumple el dueño de las cosas frente a ellas, despliego el mencionado en su presencia y de quienes lo rodean, que trascendieron en ellos, creándoles un juicio personal, para calificarle como dueño del predio en referencia.

A ello se agrega, que la declaración del señor JOSE DAGOBERTO SILVA ROMERO, no puede tenerse como absolutamente sincera o imparcial, pues, fue esta persona quien declinó su condición de poseedor otorgada por el demandante en la reivindicación, y quien la que dejó en cabeza de su pariente en la lid, para él asirse a la posición de mero tenedor del predio, situación, que ponderada bajo las reglas de la sana crítica en la valoración de la prueba, lleva a la judicatura, tras un juicio lógico a dudar razonablemente de que, la verdadera condición de poseedor, esté en cabeza del actor en la pertenencia, quien además- JOSE SAUL ROMERO SILVA-, tampoco explicó con fineza de detalle y conocimiento certero, la forma como llegó a la detentación del inmueble, pues en apartes indico que accedió a el tras la entrega en un juicio de tenencia en que actuó como representante judicial de un tercero, y en otros estancos del este proceso indico haber llegado a la detentación como poseedor del mismo mediante la compra del derecho de posesión que le hiciera el anterior detentador, sin además traer prueba de la solemnidad de la venta, que dijo se le hizo, de parte de su anterior poseedor y de la calidad de tal en el tradente, y menos del contrato que recogió tal voluntad, la que, por su condición de profesional en derecho, le resultaba inexcusable no confeccionar.

Así las cosas, es claro que, ante la falencia probatoria, de los demandantes en cada una de sus acciones, -reivindicatoria y de pertenencia-, respectivamente, el Juzgado no accederá a las pretensiones de dominio y tampoco podrá declarar a favor del demandante en reconvención, la calidad de dueño del bien en disputa, esto es, el ubicado en la Carrera 10 No. 12A-44 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1057804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, por las razones aquí expuestas.

DECISIÓN

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Noveno Civil de Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVA:

Primero: **NEGAR** las pretensiones reivindicatorias presentadas por el señor CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ en la demandada inicial frente al señor JOSE DAGOBERTO SILVA ROMERO y posteriormente al convocado señor JOSE SAUL ROMERO SILVA, por falta de legitimación en causa por pasiva.

Segundo: **NEGAR** las pretensiones de la demanda en reconvención de pertenencia, incoada por JOSÉ SAÚL ROMERO SILVA en contra de CARLOS ALFONSO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, por ausencia de acreditación de la calidad de poseedor del pretenso usucapiente.

Tercero: **ORDENAR** el levantamiento las medidas cautelares ordenadas y practicadas. Por la Secretaría del Juzgado óbrese de conformidad, librando las comunicaciones a que haya lugar.

Cuarto: **CONDENAR** en costas a la parte vencida en cada una de las demandas incoadas, -demandante principal en reivindicación y demandante en la demanda en reconvención de pertenencia,- se tasan para la primera, como agencias en derecho la suma de \$5.000.000.00 y para la segunda la suma de \$5.000.000.00 por la misma razón; Por la secretaría del Juzgado, se hará la liquidación correspondiente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ

eba

Firmado Por:
Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009

Bogotá, D.C. - 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: **28bd057203ba19b7ead5729e55a030a7d90aa106dffa3d6a46c9164e7fb99298**

Documento generado en 26/04/2024 09:16:57 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>