

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D. C., enero veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022).-

Sentencia – Segunda Instancia dentro del proceso **Reivindicatorio** promovido
por
la **Corporación El Minuto de Dios** contra **José Pastor Otavo y, Luz Darys Aroca.**

Radicado: 110014003 012 2019 00432 01.

Ingresó: 01/10/2021.

El Despacho dictará la sentencia de segunda instancia dentro del proceso de la referencia, dada la impugnación formulada por la demandante contra los numerales tercero y cuarto de la sentencia escrita que profirió el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, calendada del 13 de octubre de 2020, mediante los cuales fue denegado el reconocimiento de frutos naturales o civiles y, se le condenó al pago de la sanción prevista en el parágrafo del artículo 206 CGP.

ANTECEDENTES

La CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS promovió acción de dominio contra los señores JOSÉ PASTOR OTAVO y LUZ DARYS AROCA, para que, previos los trámites del procedimiento Verbal, el Juez de conocimiento 1) declare que el dominio pleno y absoluto del inmueble con FMI 50S-40442830 pertenece a la demandante; 2) condene a los demandados a restituir el predio; 3) condene a los convocados al pago de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere percibido con mediana inteligencia y cuidado; 4) no escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras que no paguen el valor de los impuestos prediales adeudados incluyendo el del año 2019 y las cuotas de administración; 5) declare que la demandante no está obligada a indemnizar a los demandados en los términos del artículo 965 del Código Civil, por tratarse de poseedores de mala fe.

En los fundamentos fácticos, la demandante relató que adquirió el dominio del inmueble por compraventa protocolizada en escritura pública 5559 del 3 de junio de 2005 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, la cual se inscribió en el correspondiente folio de matrícula; que los convocados ingresaron al inmueble con ocasión del programa social “Dame Una Casa” promovido por la convocante para solucionar la vivienda de personas de escasos recursos, en este caso, personas desplazadas por la violencia; que el valor del inmueble se pactó en la suma de seis millones de pesos, cuyo pago fue incumplido por el extremo pasivo.

Ante el referido incumplimiento, la demandante emitió oficio CMD-CE-DGP-044-2015 del 15 de abril de 2015, con el que formalizó la solicitud de devolución del inmueble, ya que adeudan la obligación antes referida, junto con sus intereses moratorios, así como también, el valor de los impuestos prediales causados por los años 2012, 2013, 2015, 2016, 2018 y 2019.

El 25 de abril de 2019¹ se admitió a trámite la presente acción de dominio; el 18 de septiembre de 2019² se tuvo por notificados a los demandados, conforme a las reglas

¹ Página 73 del documento 01 Cuaderno Principal.

² Página 137 del documento 01 Cuaderno Principal.

del artículo 291 y 292 CGP y se advirtió que estos omitieron ejercer su derecho de defensa; el 11 de octubre de 2019³ se convocó a audiencia inicial y se decretaron las pruebas del proceso; el 2 de diciembre de 2019⁴ se instaló el acto procesal previsto en el artículo 372 CGP, se practicó el interrogatorio de la representante legal de la corporación demandante, se dejó constancia de la inasistencia de los demandados y evacuó las demás etapas propias del acto; el 18 de diciembre de 2019⁵ se convocó a audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual resultó frustrada por la suspensión de términos decretada por el Consejo Superior de la Judicatura. El 2 de julio de 2020⁶ el expediente ingresó al Despacho y en esta oportunidad se resolvió de fondo sobre las pretensiones de la demanda.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

El JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL 1) declaró que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, el inmueble ubicado en la Calle 59 Sur No. 92 A -28, casa 110 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40442830; 2) condenó a los demandados a restituir a la demandante el bien inmueble mencionado en esta sentencia, lo que deberá hacer en el término de cinco días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; 3) negó el pago de los frutos naturales o civiles del inmueble objeto de la litis; 4) con apoyo en lo previsto en el parágrafo del artículo 206 CGP, modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014, condenó a la demandante a pagar en favor del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA la suma de dos millones de pesos; 5) condenó a los demandados al pago de costas y, por concepto de agencias en derecho fijó la suma de trescientos mil pesos⁷.

Luego de encontrar comprobados los presupuestos legales y jurisprudenciales de la acción de dominio, en el fallo impugnado se estableció que “referente al pago de los frutos naturales o civiles del referido predio, solicitado en las pretensiones del líbello genitor de la acción, este será denegado como quiera que la parte demandante, no demostró por ningún medio probatorio su causación” y, agregó “deberá observarse que la parte demandante, a través de su apoderado, en el juramento estimatorio presentado en su demanda, estima el valor de los daños y perjuicios que se le ocasionaron en la suma de cuarenta millones de pesos y al negarse las pretensiones del líbello demandatorio (...) deberá darse aplicación a lo previsto en el parágrafo único del artículo 206 del CGP⁸”.

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

La Corporación demandante e impugnante alegó que a) en el acápite de juramento estimatorio estableció claramente que los cuarenta millones de pesos de los frutos corresponden a los intereses del valor adeudado por el inmueble, impuestos prediales, cuotas de administración, con su correspondiente indexación monetaria, desde hace catorce años; b) los demandados nunca pagaron el valor de las cuotas de administración; c) dentro de las pruebas solicitadas se incluyó la inspección judicial para determinar la identidad del inmueble, la posesión material, la explotación económica, mejora, vías de acceso, valor comercial del inmueble de las mejoras,

³ Páginas 139 y 140 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁴ Páginas 169 y 170 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁵ Página 172 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁶ Página 173 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁷ Página 182 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁸ Página 174 a 183 del documento 01 Cuaderno Principal.

frutos civiles e indemnizaciones, prueba que fue negada por el despacho; d) los perjuicios ocasionados a la demandante se encuentran debidamente demostrados y justamente tasados; c) no considera procedente la condena en favor del Consejo Superior de la Judicatura en razón a que la pretensión principal fue resuelta de forma desfavorable a los demandados⁹.

CONSIDERACIONES

Por orden legal, la competencia del superior se encuentra limitada a resolver respecto de los reparos concretos y posterior sustentación del recurso de apelación que formule quien considere que la primera decisión ha sido proferida de forma contraria a las normas sustantivas y/o procedimentales vigentes¹⁰. En ese sentido, correspondería resolver, en esta oportunidad, con referencia a los argumentos que la corporación demandante formuló frente a la negativa en el reconocimiento de frutos civiles y la condena impuesta en favor de la autoridad que administra a la jurisdicción.

Sin embargo, esta instancia hará una excepción a la regla y, conforme a la facultad establecida en el artículo 4 de la Constitución Nacional, procederá a resolver sin limitación, con ocasión de la advertencia de factores que podrían transgredir garantías fundamentales del extremo convocado; sujetos procesales que, según afirmación de la corporación demandante, son “personas de escasos recursos, en este caso, personas desplazadas por la violencia” y que por ello mismo se hicieron beneficiarias dentro del programa social “Dame una casa”.

La excepción lleva consigo una consideración a la carencia de una defensa técnica dentro de la presente causa reivindicatoria que, como es sabido, impone una mayor relevancia, la cual fue advertida por el despacho en audiencia inicial llevada a cabo el 2 de diciembre de 2019¹¹, pero que no surtió una materialización fáctica y jurídica, pues, la decisión de fondo se dictó sin previa designación de un profesional del derecho en respaldo a un amparo de pobreza o requerimiento al Ministerio Público, para que prestara colaboración en los intereses de aquellos sujetos víctimas del conflicto armado.

En virtud de la ausencia de contradicción, las pruebas del proceso se limitaron a las solicitadas por el extremo accionante, esto es, las documentales aportadas junto a la demanda y un testimonio, así como también, el interrogatorio rendido por la representante legal de la corporación demandante; lo cierto, es que estos elementos conllevan a convicciones diferentes de las esbozadas en el sentencia impugnada.

Por ejemplo, de la versión espontánea rendida por la representante legal se extrae que los convocados accedieron al programa de vivienda subsidiada, con la condición de pagar una suma dineraria de aproximadamente seis millones seiscientos mil pesos, de los que únicamente solventaron la suma de quinientos treinta y mil pesos; que han intentado solucionar sus diferencias por vía conciliación; que en el año 2013 o 2016, hicieron un comité en el área social y que los demandados nunca negaron la deuda, pero tampoco la pagaron, ni dieron una solución de pago concreta, entonces, ante el evidente perjuicio por la causación de impuestos prediales, cuotas de

⁹ Documento 11 Sustentación Recurso, reiteración de argumentos que reposan en páginas 185 y 186 del documento 01 Cuaderno Principal.

¹⁰ Código General del Proceso. Artículo 328: Competencia del Superior.

¹¹ Minuto 31:45 del documento 02 Audiencia 02-12-2019.

administración y otros conceptos que se encuentran en mora, decidieron promover la presente acción¹².

Asimismo, del testimonio rendido por la señora MARÍA RUBY TRASLAVIÑA NIÑO, quien funge en calidad de Directora del Área Social de la corporación demandante, se extraen similares hechos a los relatados por la representante legal y, también, que la familia ha habitado el inmueble, lo cual consta en actas de la dirección del área social; que la demandada, señora LUZ DARYS AROCA es mujer cabeza de familia y es quien representa a su núcleo familiar; que el inmueble ha estado habitado desde que la corporación lo entregó; que los demandados son consientes de los compromisos adquiridos, por ejemplo, el trámite del subsidio de vivienda y la carga de allegar unos documentos requeridos para adquirir la resolución contentiva del beneficio¹³.

Aquellas condiciones de tiempo, modo y lugar referidas por la representante legal, la testigo y los hechos relatados en el escrito de demanda coinciden en que existe un contrato generador de obligaciones entre ambos extremos procesales, del cual se deriva la detentación del inmueble en cabeza de la parte pasiva, lo cual se constituye en un impedimento para que la Corporación demandante obtenga la recuperación mediante el ejercicio de la reivindicación. Ante casos de similares fundamentos fácticos, la jurisprudencia civil ha precisado que:

“La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente (...).

Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues solo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia¹⁴”.

Son los motivos por los que esta segunda instancia despachará negativamente los argumentos que la Corporación formuló en el escrito de demanda e impugnación, pues el legitimado en la causa en una acción de dominio por pasiva, no es otro que el poseedor y existiendo contrato de compraventa vigente entre las partes, se debe auscultar en el desenvolvimiento del mismo negocio, aquella condición de los adquirentes, lo que exige como la doctrina lo ha sentado, el análisis de la respectiva convención, para desde esa óptica resolver sus consecuencias en la detentación del bien adquirido, escenario distinto al que aquí se inició por la demandante; consecuentemente, revocará la sentencia escrita que profirió el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, calendada del 13 de octubre de 2020. Se reitera, la vigencia de una relación contractual de las connotaciones presentadas por la demandante impone tener por improcedente la pretensión reivindicatoria, frente al adquirente en un negocio jurídico, en caso contrario se desconocería el acuerdo

¹² Minuto 5:30 del documento: 02 Audiencia 02-12-2019.

¹³ Minuto 19:00 del documento: 02 Audiencia 02-12-2019.

¹⁴ Sentencia de Casación Civil del 30 de julio de 2010, 18 de mayo de 2004, 12 de marzo de 1981, entre otras.

dispositivo de las partes, y las consecuencias que este vínculo prevé en la ley, que son disimiles a las del juicio de dominio que aquí se desata.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Revocar la sentencia escrita que profirió el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, calendada del 13 de octubre de 2020, de conformidad con las consideraciones previamente expuestas.

Segundo: Consecuentemente, denegar las pretensiones de la demanda que la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS promovió contra los señores JOSÉ PASTOR OTAVO y LUZ DARYS AROCA.

Tercero: Por secretaría, procédase con la devolución del expediente a la autoridad judicial que profirió la sentencia de primera instancia.

Cuarto: Sin costas, por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
Juez

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: **7aab55fda3234a663d46e0e445501a6b1783dc3232c8e2a08ef5372a0f80c1c5**

Documento generado en 28/01/2022 07:45:04 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>