



Turriago y Flórez Abogados Asociados
Especialistas en Derecho Laboral y Seguridad Social
Consultores en Derecho Civil, Comercial y Administrativo
Universidad Católica de Colombia

Señor
JUEZ 45 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO RAD.: 2019-00728
DE : MAGDA YURAN CHALA GUTIERREZ
CONTRA : YASMIL PATRICIA PERALTA

En mi condición de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, con mi acostumbrado respeto me dirijo ante su Despacho con el fin de presentar REFORMA DE DEMANDA en los siguientes términos:

- **Me permito adicionar los hechos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, en los siguientes términos:**

14. *La señora YASMIL PATRICIA PERALTA ha venido arrendado el inmueble para vivienda y para establecimiento comercial y percibiendo el fruto de dichos arriendos sin el consentimiento y a espaldas de mi representada.*

15. *El inmueble objeto de reivindicación (casa) posee, en el primer piso, un local comercial y dos apartamentos, divididos uno con dos habitaciones y cocina y otro con una habitación y cocina, comparten un baño y en el segundo piso un apartamento de 2 habitaciones, cocina, baño y terraza.*

16. *En parte del inmueble (local), actualmente funciona un establecimiento de comercio de propiedad de la sociedad AFILIESE SEGURO S. A. S.*

17. *Según la información suministrada por los funcionarios a mi mandante, el inmueble fue arrendado aproximadamente 3 años*

18. *Según los funcionarios de AFILIESE SEGURO S. A. S., la arrendadora es YASMIL PATRICIA PERALTA.*

19. *El canon de arrendamiento mensual que pagan a YASMIL PATRICIA PERALTA, según la información suministrada a mi representada es la suma de \$1.000.000,00, aproximadamente.*

20. *En la página web www.afilieseseguro.com, la sociedad arrendataria tiene relacionado el inmueble como una sede.*



21. Del citado canon de arrendamiento, la señora YASMIL PATRICIA PERALTA no ha rendido cuentas ni pagado suma alguna a mi prohijada.

- Así mismo, me permito aprovechar para corregir las pretensiones SEGUNDA, TERCERA y CUARTA, teniendo en cuenta el auto que admitió la demanda, esto es, retirando de las mismas las personas indeterminadas y, por lo mismo, las pretensiones quedarán de la siguiente manera:

“SEGUNDA.- DECLARAR que YASMIL PATRICIA PERALTA es ocupante y poseedora de mala fe de la totalidad del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 26 A - 44 Sur, HOY carrera 18 C No. 26 A-44 SUR, de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50s-40206768, ficha catastral 27S A13 30, impidiendo el disfrute del cual es comunera mi mandante sobre el inmueble en un 33,333%.

TERCERA.- Como consecuencia de las anteriores declaraciones, ORDENAR a YASMIL PATRICIA PERALTA a restituir a MAGDA YURAN CHALA GUTIERREZ el inmueble en común y proindiviso, especialmente su derecho de cuota equivalente al 33,333%.

CUARTA.- ORDENAR a YASMIL PATRICIA PERALTA a que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.”

- De otra parte, me permito reformular la pretensión QUINTA dirigida a demandar a favor de mi representada el pago de los frutos civiles en los siguientes términos:

QUINTA.- CONDENAR a YASMIL PATRICIA PERALTA a pagar a favor de MAGDA YURAN CHALA GUTIERREZ, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, en la proporción de su cuota parte equivalente a 33,33%, a la fecha de presentación de esta demanda en la suma de 13.338.791.00, correspondiente a los últimos 3 años y, los demás que se causen hasta el momento en que quede en firme la sentencia.

- Me permito adicionar los fundamentos de derecho que sustentan las pretensiones de la siguiente manera, aún más, allegando el link de la gaceta judicial de la sentencia citada: [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20XC1%20Parte%201%20n.%202214-2216%20\(1959\).pdf](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20XC1%20Parte%201%20n.%202214-2216%20(1959).pdf) , fundamentos que quedarán de la siguiente manera:



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil, así como el artículo 368 y ss del C. G. P., así como las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia - Sala Civil SC-162822016 (25151310300120060019101) del 11 de noviembre de 2016 y SC8702-2017 11001-(3103-030-2003-00831-02) del 20 de junio de dos mil 2017.

REIVINDICATORIO ENTRE COMUNEROS ARTÍCULO 949 C. C.

Especialmente y para efecto de los procesos reivindicatorios en contra de comuneros, me permito citar la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, especialmente en sentencia emitida como precedente jurisprudencial que no ha sido modificado, Sala Civil fechada 7 de julio de 1959, Gaceta Judicial 2214 de julio de 1959 y que me permito allegar y citar el link de la Relatoría de la Corte Suprema de Justicia, donde, inclusive, **se ordena el pago de frutos:**

“(…)

1.-Si en la medida de la cuota el derecho en comunidad se proyecta sobre todas y cada una de las partes integrantes del objeto, de la misma idea se desprende que si cada cuota por sucesión hereditaria o por cualquiera causa entra a la vez a pertenecer en común y proindiviso a varias personas, las subcuotas, aunque referidas mediatamente al todo, recaen de inmediato sobre aquello de que son fraccionamiento. Y cuando en concreto el derecho en comunidad se materializa en función de producir riqueza en mejoras de diversa índole que incorporan a la tierra el esfuerzo del hombre dentro de límites ostensibles para distinguir su heredad, **el imperio de las normas resultaría ilusorio si por subdivisión de la cuota inicial perdiera la titularidad de reivindicar para sí mismo el dueño de una subcuota por la sola circunstancia de que fuese desposeído de las mejoras por el dueño de la subcuota o subcuotas restantes. En ese evento no estaría el derecho al servicio de la tranquilidad social por razones obvias.**

Si el hecho posesorio no está ajustado a derecho, durante el proceso ha de ceder ante las normas para que brille, la justicia a la luz de la razón y al amparo de la equidad natural.

Cuando el interés Jurídico radica exclusivamente en los comuneros de subcuota vinculada a la explotación económica de un terreno, no de manera indeterminable y abstracta, sino en concreto y sobre bases ciertas, fluye entonces la consecuencia de que el dueño de una de las subcuotas no está habilitado en derecho para absover



toda la cuota y su representación material sobre el terreno, de donde es nítida además la titularidad de los actores al reivindicar para sí y en la medida que tienen las subcuotas de su pertenencia. Situación diversa de aquélla en que un extraño a la comunidad poseyera alguna porción de los terrenos indivisos, pues que ya el comunero se vería precisado a pedir para la comunidad y legitimarse así en la causa en provecho de todos los partícipes con el fallo favorable o para soportar personalmente las consecuencias si fuere adverso.

Cuando el artículo 949 del Código Civil permite reivindicar una cuota determinada de una cosa singular, titulariza al comunero para perseguir la efectividad de su derecho contra toda persona que en concreto lo disfrute con el carácter de poseedor, como copropietario si lo fuere, o como extraño que pueda pretender mejor derecho.

En esa suerte de reivindicaciones de cuota de comunero contra comunero se discute primera y principalmente la calidad de copropietario y el alcance de su derecho, por modo que el pronunciamiento prepara el ejercicio de la acción divisoria para liquidar la comunidad.

Expresa o tácitamente señalada a los causantes la porción de la tierra común para su uso particular, ninguno de los causahabientes o de los copropietarios en general puede inquietar o desconocer esa posesión ni el modo como vaya de quedar subdividida como consecuencia de la sucesión hereditaria.”¹
(Subrayado y negrilla para enfatizar)

- **Me permito hacer el juramento estimatorio de las pretensiones de la demanda en los términos señalados en el artículo 206 del C. G. P., tal como se relaciona a continuación:**

JURAMENTO ESTIMATORIO

Bajo la gravedad de juramento, según lo pretendido por mi representada y lo avaluado en la experticia técnica, aunando al avalúo catastral del inmueble, estimo las pretensiones de esta demanda dirigida a obtener los frutos civiles del inmueble a la fecha de presentación de este documento en \$13.338.791, de conformidad con la siguiente liquidación:

ARRIENDO TOTAL INMUEBLE MENSUAL		VALOR	VALOR	MESES	VALOR
		33,33%	PRETENDIDO	CAUSADOS	FRUTOS PRETESIÓN
AÑO	VALOR				

¹ Sentencia 7 de julio de 1959, Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil Civil, Magistrado Ponente José Hernández Arbeláez – Gaceta Judicial 2214 de julio de 1959.



Turriago y Flórez Abogados Asociados
Especialistas en Derecho Laboral y Seguridad Social
Consultores en Derecho Civil, Comercial y Administrativo
Universidad Católica de Colombia

2018	\$ 2.421.662	\$ 807.140	\$ 442.819	6	\$ 2.656.912
2019	\$ 2.501.200	\$ 833.650	\$ 473.490	12	\$ 5.681.879
2020	\$ 2.600.000	\$ 866.580	\$ 500.000	10	\$ 5.000.000
		TOTAL FRUTOS PRETENDIDOS			\$ 13.338.791

- **Por último, me permito adicionar la solicitud de práctica de pruebas, solicitando señalar fecha y hora para la recepción de tres (3) testimonios, la incorporación del dictamen pericial emitido respecto del avalúo de los frutos civiles del inmueble, así como la incorporación del derecho de petición formulado a la sociedad hoy arrendataria del inmueble, certificado de existencia y representación legal de la misma y la solicitud de oficiar por parte del Despacho a la misma ante la falta de respuesta, tal como se cita a continuación:**

DECLARACIÓN DE TERCEROS:

Solicito señalar fecha y hora para la recepción de la declaración de las personas que, a continuación, relacionaré, personas mayores de edad, quienes darán testimonio de todo cuanto les conste sobre los hechos de la demanda, especialmente todo aquello que señale en el objeto de la prueba, quienes pueden ser citadas en las direcciones que cito a continuación:

YEFRID ALEXIS GIRALDO MUÑOZ

C. C. 1.077.088.259

Dirección: Avenida Calle 72 No. 64 F – 26 de Bogotá D. C.

Calle 11 A No. 72 A – 36 de Bogotá D. C.

Carrera 18 C No. 26 A-44 SUR de Bogotá D. C.

Dirección electrónica: afilieseseguro@gmail.com

gerencia@afilieseseguro.com

notificaciones@afilieseseguro.com

Objeto de la prueba: En su condición de representante legal de la sociedad Afíliese Seguro S. A. S., podrá declarar de la ocupación del inmueble, explique quién se ha presentado ante él como propietario del inmueble en discusión, los contratos de arrendamiento celebrados, cánones de arrendamiento, la declaración exógena que ha realizado a la DIAN, especialmente de los pagos realizados por cuenta de dicho arrendamiento de los años 2018, 2019 y 2020 y periodo del contrato de arrendamiento.

PAOLA ANDREA JACOBO SOTO

C. C. 52.911.090

Dirección: carrera 97 bis No. 71 B – 71 de Bogotá D. C.

Dirección electrónica: mistercheff2016@hotmail.com

Objeto de la prueba: declarar todo cuanto le conste sobre los actos de posesión ejercida por la señora YAMIL SILDANA sobre el inmueble objeto del proceso reivindicatorio y el impedimento que ha ejercido para imposibilitar a



Turriago y Flórez Abogados Asociados
Especialistas en Derecho Laboral y Seguridad Social
Consultores en Derecho Civil, Comercial y Administrativo
Universidad Católica de Colombia

mi representada MAGDA YURAN CHALA de disfrutar o ejercer el derecho dispositivo sobre el inmueble.

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

C. C. 14.254.793

Dirección: carrera 89 No. 77-12, apto 506 de Bogotá D. C.

Dirección electrónica: superinmobiliariac@gmail.com

Objeto de la prueba: rendir declaración técnica sobre la ocupación del inmueble y la valuación de los frutos civiles objeto de solicitud en las pretensiones.

DOCUMENTOS

Solicito señor Juez la incorporación de los siguientes documentos:

Registro fotográfico del inmueble en 2 folios.

Foto de pantallazo página web www.afilieseseguro.com donde se muestra la sede en el inmueble a reivindicar.

Petición radicada vía correo electrónico a la sociedad AFILIESE SEGURO S. A. S. el 29 de septiembre de 2020, con constancia de envío a los correos que se obtuvieron del certificado de existencia y representación y la página web www.afilieseseguro.com e 3 folios.

Certificado de existencia y representación de la sociedad AFILIESE SEGURO S. A. S. en 4 folios.

Dictamen pericial rendido por el perito evaluador ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA en 26 folios.

OFICIOS:

Solicito señor Juez, oficiar a la sociedad AFILIESE SEGURO S. A. S. a las siguientes direcciones físicas o electrónicas, con el fin de que entregue a su Juzgado y con destino al proceso que nos ocupa, la información y documentos que se relacionará a continuación, en la medida en que la misma no fue entregada a mi representada mediante derecho de petición radiado el 29 de septiembre de 2020:

DIRECCIONES:

Dirección: Avenida Calle 72 No. 64 F – 26 de Bogotá D. C.

Calle 11 A No. 72 A – 36 de Bogotá D. C.

Carrera 18 C No. 26 A-44 SUR de Bogotá D. C.

Dirección electrónica: afilieseseguro@gmail.com

gerencia@afilieseseguro.com

notificaciones@afilieseseguro.com



Turriago y Flórez Abogados Asociados
Especialistas en Derecho Laboral y Seguridad Social
Consultores en Derecho Civil, Comercial y Administrativo
Universidad Católica de Colombia

INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS SOLICITADOS:

- Remita copia del contrato de arrendamiento donde funciona el establecimiento de comercio ubicado en la carrera 18 C No. 26 A-44 sur de Bogotá D. C.
- Se informe el valor de canon de arrendamiento que se ha pagado durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- Remita copia de los documentos que den constancia de los pagos de canon de arrendamiento hasta la fecha y durante el tiempo en que han estado bajo la tenencia del local.

A N E X O S

Además de los documentos señalados en el acápite de pruebas documentales, me permito allegar en un solo documento la demanda donde se incorpora en su totalidad la reforma hecha a la misma.

Cordialmente

MIGUEL ARTURO FLÓREZ RODRÍGUEZ
C. C. 80100098 de Bogotá D. C.
T. F. 196.467 del C. S. de la J.