

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ**

**FALLO DE PRIMERA INSTANCIA
Artículo 373
Código General del Proceso**

Bogotá, D. C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso reivindicatorio con radicado No. 11001-31-03-002-2018-00008-00

Demandante: COLOMBIANA MEXICANA LTDA – COLMEX LTDA.

Demandado: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CARRERA 9 A S. A.

Habiéndose escuchado los alegatos de conclusión en audiencia anterior, el Despacho procede a dictar sentencia de primera instancia, conforme los siguientes

ANTECEDENTES

*Las pretensiones de la demanda se contraen a que se declare el dominio pleno y absoluto a la demandante **COLOMBIANA MEXICANA LTDA – COLMEX LTDA** del inmueble ubicado en la carrera 9 No. 19 – 57 local 301, inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50 C – 453605 y alinderado conforme la escritura publica No. 1332 del 10 de marzo de 1982 de la Notaria 5 del Circulo de Bogotá.*

Argumenta la demandante, que adquirió el inmueble el 10 de marzo de 1982 conforme la escritura antes citada.

Que en el mes de noviembre de 2006 acudio a la oficina 301 del centro comercial carrera 9ª S. A. la cual es de su propiedad y la administración de la propiedad horizontal le manifestó que el edificio había tomado posesión de la oficina ante el no pago de las cuotas de administración

Que la demandante, propuso formulas de pago durante un año para ponerse al día con dicha obligación pero no fue posible llegar a un acuerdo.

Señala que la demandada inicio proceso de pertenencia ante el juzgado 20 civil del circuito de Bogotá con numero de radicado 2006 – 00240 en donde se denegaron las pretensiones el 29 de febrero de 2008, sentencia confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá el 13 de agosto siguiente.

Que entre los linderos del inmueble objeto de la demanda de reivindicación y los que aparecen insertos en la escritura de venta se guarda perfecta identidad. Igualmente, la parte actora no ha prometido ni enajenado el inmueble, por lo tanto su justo título se encuentra vigente en el certificado de tradición y libertad No. 50 C – 453605.

Que si la demandada ha efectuado mejoras es aprovechando la posesión de mala fe.

TRAMITE PROCESAL

Admitida la demanda el día 26 de enero de 2018 y notificada en debida forma, la parte demandada, dentro del término otorgado para contestar la demanda se pronunció a través de apoderado oponiéndose a los hechos de la demanda y formulo las excepciones de prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio en favor del demandado y luego en la audiencia de alegatos de conclusión formula la nulidad de falta de requisitos formales del poder otorgado a la parte actora.

Agotadas las demás etapas pertinentes, esto es, audiencia inicial, decreto y práctica de pruebas y alegaciones, se procede a decidir, para lo cual es preciso tener en cuenta los siguientes argumentos.

En el día previsto para la inspección judicial, el personal del Juzgado se desplaza a la propiedad y logra verificar la existencia de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y que se subdivide en dos habitaciones y actualmente se advierte que funciona un taller de arreglo de radios y aparatos electrónicos, se verificaron los linderos.

Conforme el anterior recuento procesal, el Despacho procede a resolver el asunto puesto en consideración y para el efecto tendrá el siguiente sustento normativo y probatorio que determinara el sentido de la decisión.

CONSIDERACIONES

DE LA NULIDAD PLANTEADA

Toda vez que el demandado argumenta que el poder otorgado a la parte actora le fue otorgado sin el lleno de los requisitos formales que exige la ley, esto es sin ningún tipo de sello ante notaria o cancillería dado el domicilio del demandado, el juzgado debe manifestar que dicha nulidad se encuentra saneada y ha sido convalidada por la parte pasiva pues ha actuado en el expediente sin ponerla en conocimiento en la oportunidad procesal respectiva, esto es en la contestación de la demanda. De igual manera, en el auto admisorio de la demanda se reconoció personería a la apoderada en representación del demandante y la parte pasiva no planteo como excepción previa la argumentación que ahora pretende sea tenida en cuenta y finalmente, dado que la nulidad formulada por la parte pasiva no se encuentra taxativamente señalada en el artículo 133 del Código general del proceso, el Despacho debe dar aplicación al inciso final del artículo 135 ibidem, que reza "El juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo o en hechos que pudieron alegarse como excepciones previas, o la que se proponga después de saneada o por quien carezca de legitimación."

Resuelto lo anterior, el juzgado procede a estudiar el asunto de la siguiente forma:

Los presupuestos procesales que tanto la Doctrina como la Jurisprudencia consideran necesarios para poder proferir sentencia de mérito, se aúnan a cabalidad, ya que la competencia del Juez, por los distintos factores que la determinan recae en este Despacho; hay una demanda que reúne los requisitos formales mínimos para considerarla como demanda idónea; la capacidad tanto para ser parte como para intervenir en el proceso, se encuentran acreditadas. En cuanto a la actuación adelantada, no se observa irregularidad alguna que constituya causal de nulidad y que por tanto genere la invalidez de lo actuado hasta el momento.

Determinado lo anterior, procede a resolver el Despacho acerca de las pretensiones de la demanda principal, conforme la siguiente argumentación.

Como es ampliamente conocido, uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual al propietario se inviste de la facultad-poder de reclamar la restitución del bien que no se encuentra en su poder, a aquél que lo detente.

En el presente caso, se allegó con la demanda certificado de tradición y libertad del inmueble que demuestra el título (compraventa) por medio del cual el demandante adquirió la propiedad del inmueble "local - oficina" objeto de reivindicación, igualmente se identificó a través de la inspección judicial.

Pues bien, es evidente que la acción que ejerce la parte demandante es la que se conoce como de dominio, es decir, la acción reivindicatoria consagrada en el artículo 946 del Código Civil.

De todos es sabido que para la prosperidad de la acción reivindicatoria es menester que en el proceso aparezcan plenamente demostrados los siguientes presupuestos que la estructuran, a saber:

- a) Derecho de dominio en el demandante,
- b) Posesión material en el demandado,
- c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, y
- d) Identidad entre la cosa que pretenda el actor y la poseída por el opositor.

Doctrinariamente se define la reivindicación como la acción que tiene el dueño de una cosa, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Se funda necesariamente sobre la existencia de un derecho de propiedad y tiene por finalidad la recuperación de la posesión, por lo que gira por el aspecto activo y pasivo entre el titular del derecho real y el poseedor.

Es claro entonces que la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño legítimo a la cosa de que no está en posesión o fue desposeído y que otro detenta en esta última calidad, no es menester acreditar otros presupuestos diferentes.

Al respecto la corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 20 de enero de 2017, Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, señaló: la concurrencia de los elementos axiológicos que integran el juicio reivindicatorio, son a) Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; e d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria¹.

Caso concreto:

En el caso concreto, el referido bien raíz entro a ser de propiedad del demandante antes de la "posesión" que dice ejercer la demandada, es decir, antes de que el extremo demandado hubiera consolidado sobre él un derecho que la doctrina conoce como adquirido; está demostrado en el plenario que el referido inmueble entraron a estar bajo la custodia de la demandada luego de que el representante legal de la demandante se tuviera que ausentar del país por causas no atribuibles a este como el conflicto armado en Colombia y las distintas formas de violencia como amenazas al ser allegado al señor PABLO ESCOBAR GAVIRIA.

De igual forma, quedó acreditado que la parte demandante adquirió el inmueble a través de compraventa debidamente registrada en el folio de matrícula respectivo, y de los interrogatorios de parte se advierte que existe un vínculo con la copropiedad y la oficina pretendida por la administración y las cuotas mensuales que se generaban a partir de dicha obligación.

Igualmente, la tenencia material del inmueble está en cabeza de la demandada, tal y como se advirtió en la inspección judicial realizada al interior del proceso y existe plena identidad entre el bien a reivindicarse y el ostentado por la demandada; en esa medida, los elementos de la acción reivindicatoria se acreditan a cabalidad y por lo tanto es necesario estudiar las excepciones formuladas en la contestación de la demanda y en caso de no prosperar se accederá a las pretensiones incoadas.

En el transcurrir del presente proceso se aportó sentencia de fecha 29 de febrero de 2008 proferida por el juzgado veinte Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de pertenencia con radicado No. 2006 – 00240 donde aparece como demandante el aca demandado y la acá demandante como demandado. En dicha providencia la jurisdicción negó las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda fundamentalmente porque no se aportó prueba que demostrara la posesión de la demandante y mas aun quedo demostrado el reconocimiento de propietario de la sociedad COLOMBIANA MEXICANA LTDA. Amén de que, en la sentencia de segunda

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 2016, expediente 00213.

instancia, se denota una valoración razonada de los testimonios recaudados y los interrogatorios de las partes.

De las anteriores providencias, el juzgado puede responder dos interrogantes que surgen al interior del proceso y son, la posesión alegada por la parte pasiva por medio de la cual pretende se declare la prescripción adquisitiva del dominio cumple con los requisitos exigidos por la Ley y la respuesta claramente es no, mediante proceso ordinario de pertenencia, el aparato jurisdiccional se pronunció al respecto estudiando de manera detallada las circunstancias de tiempo modo y lugar, en esa medida mal haría este juzgado en entrar a revisar un tema ya decantado por la jurisdicción civil y no puede tampoco convertirse en una instancia posterior, cuando inclusive el tribunal de Bogotá se pronunció al respecto.

La segunda pregunta que surge al interior del plenario es si le asiste legitimidad a la demandada para proponer dicha excepción de prescripción adquisitiva del dominio y la respuesta sigue siendo no, pues la administración del edificio actúa en calidad precisamente de administrador de bienes que tienen propietarios definidos en los certificados de tradición y libertad y valerse de dicha facultad para intentar adquirir un inmueble atenta contra la seguridad y confianza otorgada al momento de que los propietarios se reúnen con la finalidad de organizarse y delegar un cuidado del bien común.

Bajo la anterior determinación, el juzgado no encuentra vocación de prosperidad de la excepción formulada en la contestación de la demanda y en ese sentido se declarara no probada y se accederá a las pretensiones de la demanda.

Por lo someramente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR NO PROBADA la excepción formulada en la contestación de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta audiencia.

SEGUNDO. Declarar que es de absoluta propiedad de **COLOMBIANA MEXICANA LTDA – COLMEX LTDA**, el inmueble ubicado en la carrera 9 No. 19 – 57 local 301, inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50 C – 453605 y alinderado conforme la escritura pública No. 1332 del 10 de marzo de 1982 de la Notaría 5 del Circulo de Bogotá.

TERCERO. Ordenar a la demandada **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CARRERA 9 A S. A.**, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya al demandante el inmueble descrito en el numeral anterior.

CUARTO. CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada, fíjense para el efecto la suma de \$ 4.500.000 de pesos por concepto de agencias en

derecho. Por Secretaría liquídense conforme los lineamientos del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
JUEZ



ESTADO

El auto anterior se notifico por Estado No. 087

de hoy **13 DIC. 2021**

en (la) secretario (a) 