

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., veintitrés (23) de octubre de dos mil veinte (2020)

Ref.: Exp. No. 11001-40-03-050-2019-00333-00  
Demandante: CIRO ALDANA MORENO  
Demandado: DAMARIS PEÑUELA CABALLERO  
Naturaleza: DECLARATIVO

**SENTENCIA No. 027.**

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

**ANTECEDENTES**

1. *De la demanda:*

Ciro Aldana Moreno, actuando a través de apoderado judicial solicitó:

- 1.1. Se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al demandante la totalidad del bien inmueble local 15 localizado en el Conjunto Residencial y Comercial Diana Carolina II Etapa, de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la primera pretensión de la demanda (fl. 30) y se dan por reproducidos en este proveído.
- 1.2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la demandada a restituir una vez ejecutoriada la sentencia, el inmueble total antes mencionado.
- 1.3. Que la demandada deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos civiles del bien inmueble, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido recibir con mediana inteligencia y cuidado, la suma de \$14.711.100, bajo juramento estimatorio, discriminados así:
  - a. Arriendo del local en el período del 9 de septiembre de 2015 al 8 de septiembre de 2016, la suma de \$3.600.000,00 M/cte, a razón de \$300.000 mensuales.
  - b. Arriendo del local en el período del 9 de septiembre de 2016 al 8 de septiembre de 2017, la suma de \$3.960.000,00 M/cte, a razón de \$330.000 mensuales.

- c. Arriendo del local en el período del 9 de septiembre de 2017 al 8 de septiembre de 2018, la suma de \$4.356.000,00 M/Cte, a razón de \$363.000 mensuales.
  - d. Arriendo del local en el período del 9 de septiembre de 2018 al 8 de septiembre de 2019, la suma de \$2.795.100,00 M/Cte, a razón de \$379.300 mensuales.
- 1.4. Que el demandante no está obligado, por ser la demandada poseedora de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias.
- 1.5. Que, en la restitución de la totalidad del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles.
- 1.6. Se condene a la demandada al pago de las costas del proceso.
- 2.1. Como argumentos fácticos soporte de las pretensiones, la parte demandante adujo, en síntesis, los siguientes:
- 2.1.1. Mediante Escritura Pública No. 3278 del 9 de septiembre de 2015, la señora Angela Natalia Giraldo Quintero dio en venta real al señor Ciro Aldana Moreno, el bien inmueble local 15 que hace parte del Conjunto Residencial y Comercial Diana Carolina II Etapa, de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la primera pretensión de la demanda (fl. 30), en el hecho 1 de la misma (fl. 29) y se dan por reproducidos en este proveído.
- 2.1.2. El demandante se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la señora Damaris Peñuela Caballero, persona que entró en posesión mediante engaños y circunstancias subrepticias, aprovechando que el cuidado del bien inmueble lo había dejado la vendedora al cuidado de su padre Nicolás Hernán Giraldo Cortes y este no se encontraba presente, penetró al inmueble, cambió sus cerraduras y desde entonces ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a su mandante su ingreso e incluso ha llegado a proferir amenazas.
- 2.1.3. El demandante no ha podido comenzar a poseer el inmueble desde la fecha en que lo adquirió, ya que la demandada, se abroga públicamente la calidad de dueña del predio din serlo.
- 2.1.4. La demandada Damaris Peñuela Caballero es la actual poseedora del bien inmueble, y desde ya se afirma que es poseedora de mala fe.
- 2.1.5. La demandada adelantó ante el Juzgado 67 Civil Municipal bajo el No. De radicado 2016-047 proceso verbal de pertenencia y se terminó por desistimiento tácito de la demanda.
- 2.1.6. Posteriormente, la misma demandada presentó demanda de simulación en contra de su representado, demanda de la cual conoció el Juzgado 83 Civil Municipal de Bogotá bajo el No. De radicación 2016-282 y mediante providencia del 21 de febrero de 2018, negó las pretensiones de la demanda y al ser apelada, el Juzgado 9 Civil del

Circuito, confirmó en todas y cada una de sus partes la sentencia de instancia.

3. *De la contestación de la demanda:*

3.1. La parte demanda, dentro del término concedido por la ley no dio contestación a la demanda ni formuló excepciones.

4. *Del trámite procesal:*

4.1. La demanda fue admitida por auto del 7 de mayo de 2019.

4.2. La parte demandada fue notificada de conformidad con los Art. 291 y 292 del Código General del Proceso, y dentro de la oportunidad legal correspondiente, no dio contestación a la demanda impetrada en su contra.

4.3. Mediante auto del 13 de febrero de 2020, se convocó a las partes a la audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP, decretándose los medios de prueba solicitados. Con ocasión de la declaratoria del Estado de Emergencia Sanitaria y Económica, ocasionada por la pandemia producida por el SARS-Cov-19 ó Covid-19, se suspendieron los términos judiciales y una vez reanudados la misma se hizo de manera virtual y todas las partes, fueron avisadas de la misma, incluyendo la parte demandada.

### **CONSIDERACIONES**

1.- *Del problema jurídico:*

El problema jurídico a resolver, consiste en determinar en primer lugar, si en el caso que nos ocupa, se cumplen con los requisitos de la acción reivindicatoria y de ser positiva la respuesta, si hay lugar a ordenar la entrega del bien inmueble, así como la condena en los frutos solicitados.

2.- *Análisis normativo y jurisprudencial aplicable al caso:*

2.1. Sabido se tiene, que la acción reivindicatoria o acción de dominio, está contemplada en el artículo 946 del Código Civil y es aquella que tiene el dueño de una cosa singular que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla y por consiguiente, tiene por objetivo destruir la presunción que otorga el Art. 762 de la misma codificación.

La legitimación en causa para demandar, según el artículo 950 del citado ordenamiento, está en cabeza de quien tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

La legitimación por pasiva o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 del C. Civil, está en cabeza del actual poseedor.

Tradicionalmente se ha exigido para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria la configuración de los siguientes elementos: i. Que recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada; ii. Que el demandante

pruebe el derecho de dominio sobre ella; iii. La posesión material del demandado y; iv. Que haya identidad entre la cosa que se pretende y la poseída<sup>1</sup>.

Adicionalmente a los citados requisitos y en lo relacionado con la posesión del demandado, la jurisprudencia ha determinado que no debe provenir de un vínculo contractual que se encuentre vigente entre demandante y demandado, porque para dirimir la controversia que pueda surgir entre los contratantes, debe acudir a las acciones derivadas de la responsabilidad contractual, o a la que legalmente corresponda.

En lo afín al primer requisito, quien demanda debe acreditar un título de propiedad que reciba un amparo constitucional y legal, y son los obtenidos conforme a la ley civil, e incumbe al juzgador establecer el origen de los títulos llevados al litigio, para así evitar que su decisión desconozca la garantía jurídica de la propiedad, midiendo los alcances del Art. 946 del Código Civil, pues no debe olvidarse que la acción de dominio responde a la naturaleza propia del derecho de propiedad que otorga a su titular el poder jurídico de usar, gozar y disponer de un bien "sin respecto a determinada persona", razón por la cual gravita en quien ejerce esta acción la carga de demostrar que es el dueño del bien que persigue en reivindicación, para así aniquilar la presunción *iuris tantum* que protege al poseedor (art. 762 C.C.).

Ello, por cuanto en la acción reivindicatoria se enfrentan el derecho real y la posesión, procurando el titular del primero recuperar el ejercicio de la segunda, para lograr por esa vía la comunión entre los hechos y el ejercicio del derecho que ostenta, gestión que debe desplegar adosando prueba idónea y eficaz, que cuando se trata de bienes inmuebles sólo se cumple, mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella, como lo reclaman los arts. 745, 749 y 756 del C. C., 43 y 44 del Decreto 1250 de 1970 y 253, 256 y 265 del C. de P.C.<sup>2</sup>; pues como lo ha indicado al unísono la jurisprudencia y doctrina patrias: "...para el éxito de la acción reivindicatoria, al reivindicador no le basta la aportación de títulos; es menester además que con ellos infirme o desvirtúe la presunción de dominio conforme al artículo 762 del Código Civil ampara al poseedor demandado, lo que logra presentando una titulación anterior a dicha posesión"<sup>3</sup>.

Sobre el tema ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*"(...) la prosperidad de la acción reivindicatoria supone en el demandante la calidad jurídica de propietario, presupuesto éste que debe demostrar el actor frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar o destruir la presunción legal que protege al poseedor de la cosa, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación del dominio, la*

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, sentencia del 1º de julio de 1987.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 12 de noviembre de 1986 MP. Eduardo García Sarmiento; 28 de agosto de 1987, MP Rafael Romero Sierra; 30 de noviembre de 2005, MP. Pedro Octavio Munar Cadena; 21 de junio de 2007, MP. César Julio Valencia Copete.

<sup>3</sup> Casación Civil 25 de mayo de 1983.

ley predica que a quien se encuentre en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 del C.C.). Por consiguiente, entre tanto el demandante en reivindicación no desquicie el hecho presumido, el demandado poseedor continuará amparado y gozando de la ventajosa posición en que lo coloca la ley de tenerlo en principio como dueño de la cosa perseguida.

(...) Por eso es al reivindicante a quien corresponde demostrar su derecho de dominio, le compete hacerlo de tal manera que su título desvirtúe la presunción legal que favorece al poseedor, y por eso tal título debe abarcar un periodo más amplio que el de la posesión (Cas. Civil del 9 de julio de 1937, p. 308 de abril de 1963, "G.J.; t. CIII. P 18). Cuando la controversia reivindicatoria consiste en que el reivindicante exhibe y enfrenta su título de señorío contra la mera posesión del demandado, en esta hipótesis, que en el medio colombiano ciertamente resulta ser la más común, ha sostenido la corporación, desde hace más de medio siglo, que el título de dominio que aduzca el demandante respecto de la cosa que reivindica debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el reo, porque de lo contrario, la pretensión reivindicatoria está llamada a su fracaso, porque el demandante no ha destruido la presunción juris tantum de dominio que protege al poseedor demandado".<sup>4</sup>

En lo que atañe a los demás requisitos, la jurisprudencia de la Corte ha sido constante en sostener que cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, tanto más si en su gestión defensiva esgrime la prescripción, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito:

"Cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito", tanto más si dentro de su gestión defensiva esgrime la prescripción extintiva (por todas se cita la que aparece en la G. J. CLXV, num. 2406, p. 125). En S-102 de 1º de junio de 2001 Manuel Ardila. Pero es claro que si la identificación de la heredad no logra conseguirse finalmente, como acá sucedió, el sosegamiento procesal se altera, tornándose en un escollo para el éxito de la acción reivindicatoria, sin poderse argüir que, aun así, se deban mantener a ultranza los efectos iniciales de confesión, porque sería tanto como hacer primar la ficción a la realidad. Sucede sencillamente que en tal evento la confesión decae en su poder de convicción ante el resultado de las pruebas practicadas en desarrollo del litigio."

En lo relativo a la singularidad de la cosa reivindicada, ella se materializa en la determinación objetiva del bien materia de reivindicación, lo que permite individualizarlo y distinguirlo de otros.

2.2. De otro lado, en cuanto a la reclamación de los frutos civiles, se tiene que el código civil no los define, simplemente enuncia en los artículos 717 y 718, lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia No. 262 de 8 de julio de 1987, M.P. Alberto Ospina Botero.

**"ARTICULO 717. <FRUTOS CIVILES>**. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo, perdido.

✦ Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

**ARTICULO 718. <DERECHOS SOBRE LOS FRUTOS CIVILES>**. Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales."

A su vez, el artículo 206 del CGP, que trata sobre el juramento estimatorio, enseña que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Agrega que dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del respectivo traslado.

### 3.- De los medios de prueba:

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, "*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", es así, que, en el caso en específico, le incumbe al demandante probar el supuesto de hecho que le sirven de sustento para rebatir las excepciones de mérito propuestas.

En ese orden de ideas, se recaudaron los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
  - Copia autenticada de copia auténtica de la Escritura Pública No. 3278 del nueve (9) de septiembre de dos mil quince (2015), contentiva del contrato de compraventa suscrito entre la señora Angela Natalia Giraldo Quintero como vendedor y el señor Ciro Aldana Moreno, quien funge como comprador del bien inmueble local No. 15, que forma parte del Conjunto Residencial Comercial Diana Carolina II Etapa, con nomenclatura urbana Av. Carrera 14 No. 1-05 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran allí determinadas. (fl. 4 a 15 y vuelto).
  - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1523189, perteneciente al bien inmueble descrito anteriormente, cuya compraventa figura en la anotación No. 10. (fl. 18 a 22).
  - Avalúo catastral del bien inmueble aquí referenciado. (fl. 24).
  - Copia simple del auto de fecha trece (13) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), proferido por el Juzgado Sesenta y Siete Civil Municipal de esta ciudad proferido dentro del proceso con radicado 2016-00047 en el cual se decretó la terminación del proceso por desistimiento tácito de la demanda. (fl. 25 y vuelto).

- Copias auténticas de las actas de audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP, dentro del proceso verbal de simulación de Damaris Peñuela Caballero contra Ciro Aldana Moreno y Angela Natalia Giraldo Quintero, celebrada por el Juzgado 83 Civil Municipal de esta ciudad cuya parte resolutive en el numeral primero, negó las pretensiones de la demanda, sentencia confirmada por el Juzgado 9 Civil del Circuito de esta ciudad. (fl. 26 a 28 y vuelto).

#### 4.- Análisis probatorio y resolución del caso:

Analizadas las pruebas en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, ha de decirse, que la legitimidad por activa como por pasiva se encuentra acreditada:

En efecto, se desprende lo primero, de la Escritura Pública aportada al proceso y del certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1523189.

Lo segundo, de la anotación No. 11 del certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1523189, en el cual figura inscrita una demanda en proceso de pertenencia, la misma que culminó por desistimiento tácito de la demanda y cancelada en la anotación No. 13. De igual manera, la falta de contestación de la demanda, como la inasistencia a la audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP, hacen presumir por ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión y, además, del escrito de nulidad presentado, se desprende que la demandada es poseedora del referido bien inmueble que aquí se pretende reivindicar.

De igual forma, se trata de una cosa singular perfectamente identificada en la Escritura Pública No. 3278 del nueve (9) de septiembre de dos mil quince (2015), al cual le pertenece el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1523189, cuya reivindicación aquí se solicita y sobre el cual, la demandada se encuentra ejerciendo su posesión.

Sobre la posesión del bien inmueble, se sabe que la señora demandada sostenía una relación sentimental con el señor Nicolás Hernán Giraldo Cortés, padre de la vendedora del local, pero no se sabe las condiciones de tiempo, modo y lugar en que comenzó a ejercer la posesión sobre dicho bien inmueble, correspondiéndole a la demandada demostrar desde cuándo inició la misma y si el título presentado por el aquí demandante desvirtuaba dicha presunción que recae sobre la demandada, por lo que al no haberse dado contestación a la demanda presentada y como quiera que no se encuentra en posibilidad alguna de poder adquirir el bien por prescripción y al reclamársele en varias oportunidades la posesión del mismo, las pretensiones de la demanda se abren paso.

En lo que respecta con el reconocimiento de los frutos civiles, ha de decirse, que el demandante reclama los que medianamente hubiere podido percibir del mismo, reflejándose estos en el valor de los cánones de arrendamiento desde el 9 de septiembre de 2015 y hasta el 8 de abril de 2019, los cuales fueron estimados con una estimación razonada bajo

juramento de acuerdo con lo preceptuado por el Art. 206 del CGP, los cuales no fueron objetados por la demandada no contestar la demanda, por lo que dicho juramento se tiene como prueba y se condenará a la demandada al pago de lo aquí reclamado.

5.- Corolario de lo anterior, se impone conceder integralmente las pretensiones de la demanda, sin condena en costas, por no haber existido oposición alguna.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR que pertenece al dominio del señor CIRO ALDANA MORENO, el bien inmueble local No. 15, que forma parte del Conjunto Residencial Comercial Diana Carolina II Etapa, con nomenclatura urbana Av. Carrera 14 No. 1-05 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran allí determinados y se dan por reproducidos en esta sentencia.

**SEGUNDO:** DECLARAR que la señora DAMARIS PEÑUELA CABALLERO ostenta en la actualidad la posesión sobre el bien inmueble local No. 15, que forma parte del Conjunto Residencial Comercial Diana Carolina II Etapa, con nomenclatura urbana Av. Carrera 14 No. 1-05 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran allí determinados y se dan por reproducidos en esta sentencia, posesión que ostenta sin mejor título que el del demandante.

**TERCERO:** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ORDENA a la señora DAMARIS PEÑUELA CABALLERO a restituir la tenencia y posesión que actualmente ostenta sobre el bien inmueble anteriormente referenciado y descrito en los numerales primero y segundo de la parte resolutive de la presente providencia y dentro de la sentencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

En caso de no hacerlo, se ordena librar despacho comisorio con destino a la Alcaldía de la Localidad correspondiente para lo pertinente. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO:** CONDENAR a la señora DAMARIS PEÑUELA CABALLERO a pagar al aquí demandante, el valor de los frutos civiles, valor que asciende a la suma de \$14.711.100, lo que deberá pagar también dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, luego de lo cual, deberá pagar intereses legales del 6% anual.

**QUINTO:** Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

**SEXTO:** En su oportunidad, ARCHÍVESE el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

*Dora Valencia*  
**DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL.  
BOGOTÁ D.C.  
De conformidad con el artículo 95 del C.G.P., la providencia anterior  
se anotará en el estado No. *30* de hoy  
*26 OCT 2011*, a las 8:00 a.m.  
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., veintitrés (23) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso N°. 2019-333

RECHÁCESE DE PLANO la solicitud de nulidad formulada por el apoderado de la demandada.

Tenga en cuenta el memorialista, que la solicitud de nulidad ya fue resuelta por el despacho en audiencia celebrada el pasado 30 de septiembre del año 2020, y pese haber enviado las invitaciones correspondientes ni la demandada como su apoderado se conectaron a la diligencia, de lo cual se adjunta la correspondiente evidencia.

Notifíquese.

*Dora Alejandra Valencia Tovar*  
DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR  
JUEZ (2)

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.  
De conformidad con el Artículo 227 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el Estado No. 36 de hoy 26 OCT 2020, a las 8:00 a.m. SECRETARIA.