

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., treinta de abril de dos mil veinticuatro

Proceso Verbal Restitución Tenencia
Rad –No. 110013103003 **2021 00164 00**

Agotado en legal forma el trámite dentro del presente proceso interpuesto a través de apoderado por **ANA LUCÍA CORREDOR DE CORREDOR** contra **ISABEL DÍAZ PÉREZ**, procede el Despacho a proferir la sentencia escrita que en derecho corresponde.

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

La demandante promovió proceso de restitución de tenencia sobre bien inmueble, a fin de que se ordene y declare lo siguiente: *1- Que se declare que la señora Isabel Pérez Díaz es mera tenedora del bien inmueble Lote de terreno marcado con el número doce (12) de la Manzana once (11) de la Urbanización Veraguas, Barrio Gaitán Cortés, con extensión superficial de ochenta y seis metros cuadrados (86.00 Mts²), junto con la casa de habitación en el construida, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, señalado con la nomenclatura urbana de la Calle 2 D No. 38 A 11, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública 3633 de fecha 7 de Diciembre del año 2019 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá. inmueble distinguido con folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C-570902 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centra y cédula Catastral 20 39 3. 2- Que se declare que la señora Isabel Pérez Díaz es tenedora de mala fe, del bien inmueble de propiedad de mi representado distinguido con folio de matrícula inmobiliaria. No. 50C-570902 3- Que se condene a la señora Isabel Pérez Díaz a restituir a favor de la señora Ana Lucia Correal, el bien Inmueble descrito en el punto anterior, libre de personas, animales y cosas así come al día en el paso de servicios públicos domiciliarios Que se condene a la demandada al reconocimiento y pago en favor de demandante, de las costas del proceso.”*

Como fundamento de lo solicitado, arguyó en resumen que, la señora Ana Lucía Correal de Corredor es propietaria del inmueble identificado con M.I. No. 50C-570902, el cual le fue adjudicado mediante sucesión de su hermano Teódulo Correal Moreno quien falleció el 22 de marzo de 2017.

Adujo que, al señor Teódulo Correal Moreno, le fue adjudicado el inmueble mediante sucesión testada de los señores Elvia del Carmen Correal de Gutiérrez y Héctor Gutiérrez, el 3 de noviembre de 2006.

Indicó que, el señor Teódulo Correal Moreno, permitió que la señora Isabel Díaz Pérez viviera en el inmueble de su propiedad, a cambio de que ella le ayudara con su cuidado, ya que él era una persona enferma y de la tercera edad.

Afirmó que, fallecido el señor Teódulo Correal Moreno, la señora Isabel Díaz Pérez, continuó viviendo en el inmueble y promovió demanda de declaración de existencia

de unión marital de hecho, en contra de la señora Ana Lucia Correal y de los herederos indeterminados del causante, proceso que en sentencia de fecha 10 de diciembre del año 2018 el Juzgado 28 de Familia de Bogotá, negó las pretensiones de la demanda.

Aseveró que, en la sucesión del señor Teódulo Correal Moreno, su hermana Ana Lucia Correal, fue reconocida como única heredera, adjudicándole el bien inmueble del cual hoy se pretende la restitución de tenencia, motivo por el cual la señora Ana Lucia Correal ha pagado los impuestos del inmueble de marras, estando a paz y salvo hasta la fecha.

Afirmó que, con el objeto de que la señora Isabel Pérez Díaz le hiciera entrega del inmueble de su propiedad, la señora Ana Lucia Correal la convocó a audiencia de conciliación ante la Personería de Bogotá, de fecha 19 de marzo del año 2019, a través de la cual se dejó constancia de inasistencia de la parte convocada, agotando así el requisito de procedibilidad de que trata la Ley 640 de 2001, para incoar la presente demanda.

Y que, hasta la fecha, la señora Isabel Pérez Díaz se ha negado a restituir la tenencia del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-570902, a su propietaria.

2. TRAMITE PROCESAL

Se admitió la presente demanda mediante auto del 30 de noviembre de 2021, ordenándose la notificación del demandado en la forma prevista en los artículos 291 del Código General del Proceso y artículo 806 de 2020.

La demandada se notificó personalmente el día 4 de abril de 2022, y dentro del término contestó la demanda a través de apoderado, oponiéndose a las pretensiones y formulando una excepción de mérito.

Exceptiva que denominó título “*Excepción de mérito denominada Falta de los Requisitos para instaurar proceso de Restitución de la Tenencia.*”, y básicamente, fundamento su medio de defensa en que la señora Ana Lucia y la señora Isabel, Nunca han firmado ningún contrato, donde la demandada se encuentre obligada en devolver o restituir el inmueble.

Igualmente, con el escrito de contestación, excepcionó “*Poseedora de Buena Fe de la demandada señora Isabel Díaz Pérez*”, argumentando que, la señora Isabel Díaz Pérez, desde el deceso de su compañero permanente señor Segundo Teódulo Correal Moreno (Q.E.P.D), es la única que ha vivido en el inmueble, ejerciendo actos de señora y dueña, pues el causante Segundo Teódulo, antes de su fallecimiento, le dijo a la señora Isabel, que dicho inmueble era de ella, además, la señora Isabel, siempre ha estado en posesión del inmueble, de forma pacífica, pública e ininterrumpida.

Por auto del 6 de octubre de 2022, se señaló fecha y hora con el fin de llevar a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual se adelantó el 30 de enero de 2023, , diligencia en la que se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio se consideraron necesarias y pertinentes por el Despacho, las cuales fueron: **A)** certificados de tradición y libertad del inmueble aquí involucrado debidamente actualizado, **B)** Se ordenó oficiar al juzgado 28 de familia de Bogotá, para que remitieran el audio y el video de la decisión final del proceso 2017-00480, que trato de la unión marital de hecho instaurado por María Isabel Díaz Pérez, contra Ana Lucia Correal y herederos indeterminados de Teódulo Correal Moreno, también relacionarán las decisiones de primera y segunda instancia si estas existieran, junto con el estado actual del

proceso. **C)** Se ordenó el testimonio de Leonor Díaz Pérez. **D)** Se ordenó a la señora demandada de aquí, María Isabel Díaz Pérez, que, aportara los documentos presentados ante la notaría por el señor Teódulo Correal Moreno, en los años 2011 hasta la fecha de su fallecimiento, en los que se reconoce la condición que esgrime.

La audiencia de instrucción y juzgamiento que prevé el artículo 373 del Código General del Proceso, se adelantó el día 20 de abril de 2023, dentro de la cual los apoderados judiciales de los extremos procesales presentaron sus alegatos de conclusión.

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Como la demanda origen de la acción reúne las exigencias de forma que la ley establece, las partes ostentan capacidad sustancial para integrar los extremos litigiosos, este Juzgado tiene competencia para conocer y decidir el asunto, y no se observa causal de nulidad que afecte lo actuado, se infiere el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos procesales.

De la acción impetrada

Teniendo en cuenta la acción propuesta ante la jurisdicción, se advierte de entrada que es la restitutoria de tenencia, con título distinto al arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 385 del Código General del Proceso.

Valga advertir que, la parte demandante no precisa el origen de la tenencia de la demanda, pero al no situarla bajo la causal de arrendamiento, nos fuerza a analizar si estamos ante un comodato, al menos de naturaleza precaria.

Del Comodato en general y del comodato precario

En ese orden, debemos precisar que el comodato se encuentra reglado en los artículos 2200 a 2220 del Código Civil, siendo definido en dicha primera norma en el siguiente tenor:

“El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.”

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia 2000-00710 de agosto 4 de 2008 ha indicado:

“(…) Dentro de la órbita del préstamo, como se ve, se encuentra el comodato o préstamo de uso. En dicho tipo contractual, una parte, denominada comodante, entrega a la otra llamada comodatario (desde luego, sin transferir el dominio), a título gratuito, una cosa determinada, con el fin de que se sirva de ella y luego la devuelva. (...)”

En tal sentido, el Ho. Tribunal Superior del Distrito de Bogotá, Sala Civil, en sentencia del 30 de julio de 2004 con ponencia del Dr. Ricardo Zopo Méndez (radicación interna 6531), ha indicado que una variable del comodato es el comodato precario:

“(...) El contrato de comodato se encuentra regulado a partir del artículo 2200 del Código Civil y es definido como aquel en virtud del cual, “una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo a restituir la misma especie después de terminar el uso”; adquiriendo la calidad de “precario”, cuando el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa en cualquier tiempo, o cuando se ejerce tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. (artículos 2219 y 2220 el C.C.) (...)” – El destacado es nuestro -

Visto lo anterior, veamos que el comodato precario está definido en el Código Civil en los artículos 2219 y 2220 así:

“ARTÍCULO 2219. El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo”.

“ARTÍCULO 2220. Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”.

Siguiendo con este orden, debemos señalar que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, con ponencia de Manuel Alfonso Zamudio Mora en sentencia del 18 de marzo de 2013, señaló:

*“(...) Ello quiere decir que **el negocio en mención se estructura a partir de un acuerdo de voluntades entre el comodante y el comodatario respecto de la cosa, seguida de la entrega material** (inciso 2 artículo 2200 ibídem), convenio que es esencialmente gratuito; la restitución del bien puede ser exigida al momento de su culminación o “en cualquier momento”, caso en el cual adopta la calidad de “precario” (artículo 2219 ib).*

***En otras palabras, el derecho de propiedad no legítima al dueño para reclamar del tenedor la restitución de la cosa**, lo que lo faculta es el vínculo jurídico que previamente celebraron las partes. (...)” –El destacado es nuestro-*

Significa lo anterior, que se requiere probar el acuerdo de voluntades que da inicio al comodato y sobre todo la entrega de la cosa por parte del comodante al comodatario.

Establecido este marco normativo y jurisprudencial, veamos a continuación el caso en particular y especial, del que estamos tratando aquí.

Del caso en concreto

De entrada, debemos señalar que NO se ha de conceder la restitución deprecada, porque no se encontró probado el sustento de la restitución, esto es, una causa que sitúe a la parte demandada como tenedora, como tampoco se encontró demostrado que la demandante, o de quien esta persona recibió el predio, haya entregado dicha tenencia o tuviesen vínculo contractual alguno con la demandada.

Seguido de lo anterior, nótese que el extremo demandante sitúa su legitimación para actuar en el derecho de propiedad que ostenta frente al predio objeto de este

proceso. Derecho de propiedad que si bien está demostrado¹, no es razón suficiente para hacerse a la restitución solicitada por la vía del presente proceso judicial, como se observó en la jurisprudencia antes citadas.

Sumado a lo anterior, nótese que el extremo demandante actúa en nombre propio, por ende, tampoco podría pensarse que en el evento de existir un contrato de arrendamiento o de comodato así sea precario (entre Segundo Teódulo Correal Moreno (Q.E.P.D) y la demandada Isabel Díaz Pérez), el extremo aquí demandante no fue parte de dicho contrato, ni alegó estar actuando en este proceso en virtud de haber adquirido posición contractual por sucesión en algún contrato.

El punto es de tal magnitud, que en los hechos de la demanda no se indica cómo fue la entrega de la tenencia del inmueble a la demandada, como tampoco ello fue explicado por conducto del resto de pruebas practicadas en el presente proceso.

Por el contrario, lo que el extremo demandante admitió, está relacionado con el hecho de que la permanencia de la demandada en el inmueble objeto de este proceso tenía una contraprestación para con el anterior dueño y era un pago en especie, consistente en la ayuda personal que le brindaba la demandada al señor Segundo Teódulo Correal Moreno (QEPD).

“(…) En vida, el señor TEODULO CORREAL MORENO, permitió que la señora ISABEL DIAZ PEREZ viviera en el inmueble de su propiedad descrito en el hecho primero de la demanda, a cambio de que ella lo ayudara con su propio cuidado, ya que él era una persona enferma y de la tercera edad. (…)”

En adición, tenemos que en los interrogatorios de parte de los demandantes por sucesión procesal (esto es los señores William Armando Corredor Correal y Cesar Augusto Corredor Correal) ellos dieron cuenta de que la demandada entró al inmueble por cuenta de un alquiler de una habitación, pero que a los pocos meses ello cambió, pues su difunto tío Segundo Teódulo Correal Moreno (Q.E.P.D), como dueño del inmueble había permitido que la señora Isabel Díaz Pérez, estuviera en el inmueble para que lo ayudara con sus cuidados personales.

Sumado a ello, el testigo Elkin Andrés Centeno Díaz, da cuenta de haber conocido que su tía Isabel al principio llegó al inmueble objeto de este proceso como inquilina, pero luego cambió el “convenio” con el señor Segundo Teodulo Correal Moreno (Q.E.P.D) para brindarle cuidados a dicho señor (Archivo de video 43, minuto 32:10).

Lo anterior, es convalidado por el testigo Gilberto Centeno Pedrozo en su declaración como testigo (Archivo de video 44, minuto 26:50).

¹ En el expediente obra prueba del título y modo mediante el cual la demandante Ana Lucía Correal de Corredor (Q.E.P.D) adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-570902 ubicado en la calle 2D #38 A – 11 de la ciudad de Bogotá.

En tal sentido, obra copia (fl. 26 PDF 1) de la escritura pública No. 3633 del 7 de diciembre de 2019, mediante la cual se protocolizó la adjudicación de dicho inmueble dentro de la sucesión del señor Segundo Teódulo Correal Moreno (Q.E.P.D) en favor de la demandante, adquisición que fue debidamente protocolizada con la inscripción ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, conforme se observa en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-570902, en la anotación No. 5 (fl. 11 PDF 1 y PDF 35).

Valga señalar que, mediante auto del 8 de marzo de 2022, se tuvieron como sucesores procesales del extremo demandante a William Armando Corredor Correal y Cesar Augusto Corredor Correal, como herederos de la señora Ana Lucía Correal de Corredor (Q.E.P.D) (PDF 11).

A su turno, la testigo Andrea Yalena Alvarado dice que la señora Isabel entró como inquilina de una pieza y luego ella ayudaba al señor Segundo Teódulo (QEPD), (archivo de video 42, minuto 30:40).

En similar sentido, respondió la testigo Cristina Díaz Pérez, ante cuestionamiento del Despacho (Archivo de video 45, minuto 26:00)

Sobre dicha testigo, valga señalar que la apoderada de la parte demandante la tachó de sospechosa, por ser hermana de la demandada, ante ello, se advierte que su testimonio y el de todos los testigos, ha sido escuchado y valorado con la debida prudencia de acuerdo a las circunstancias del caso (art. 211 CGP).

Por su parte la demandada, en su interrogatorio de parte, menciona en similar sentido que, ella ingresó al inmueble por convenio con el señor Segundo Teódulo Correal Moreno (Q.E.P.D), y que en el primer mes ella le alquiló una habitación y le pagó \$130.000, pero luego el Señor Segundo Teódulo le había dicho que ya no le pagara y que lo ayudara con sus cuidados.

Así las cosas, el extremo demandante no acreditó haber entregado la tenencia del inmueble objeto de este proceso a la demandada, ni acreditó vinculo jurídico directo de ninguna naturaleza contractual con la demandada, como tampoco alegaron estar actuando en representación de alguna otra persona que fuera parte contractual en algún contrato, ni probaron la existencia de ninguno que obligue o fuerce a la restitución pedida.

En consecuencia, de todo lo anterior, de las consideraciones expuestas, y de lo aquí concluido, se negarán las pretensiones de la demanda para en su lugar, declarar probada la **“Excepción de mérito denominada Falta de los Requisitos para instaurar proceso de Restitución de la Tenencia”**, que se edificó sobre el hecho de no darse los presupuestos sustanciales y procesales, para obtener la restitución por esta vía.

Y si en gracia de la discusión, se admitiere en cabeza de la señora Correal de Corredor, la condición de titular del derecho de dominio del predio objeto de este declarativo, y de la defensa de esa condición, en razón a haber obtenido la propiedad a través del modo de la sucesión e invocar tal circunstancia para obtener la restitución y entrega del mismo, ha de advertirse, que así, entonces, la parte actora, equivocó la acción incoada, porque esa acción de dominio, no es precisamente esta restitución de tenencia, diferente a arrendamiento.

Finalmente, en seguimiento del artículo 365 del Código General del Proceso se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandante ante la no prosperidad de sus pretensiones, en aplicación, además, de lo dispuesto por la norma 282 inciso 3º *ib.*

4. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Con fundamento a lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de este Distrito Capital de Bogotá, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, RESUELVE:

3.1. DECLARAR probada la excepción denominada **“Falta de los Requisitos para instaurar proceso de Restitución de la Tenencia”**.

3.4. NEGAR las pretensiones de la demanda.

3.5. CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante, para lo cual se señala como agencias en derecho la suma de \$2.000.000. Por Secretaría liquídense en su oportunidad.

3.6. Cumplido lo anterior, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado
No. 062, hoy 02 de mayo de 2024.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ
Secretario