REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

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

PROCESO REIVINDICATORIO RAD. **2019-00466**

Agotado en legal forma el trámite dentro del presente proceso interpuesto a través de apoderado por **Claudia Elizabeth Valbuena y Laura Yessenia Perdomo Valbuena** contra **Victoriano Mahecha,** procede el Despacho a proferir la sentencia escrita que en derecho corresponde.

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

Las demandantes promovieron proceso reivindicatorio[1], a fin de que se ordene y declare en resumen lo siguiente: *1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto a Claudia Elizabeth Valbuena y a Laura Yessenia Perdomo Valbuena el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1598829.- 2.-Que pertenece en dominio pleno y absoluto a las demandantes el segundo piso del inmueble.-3.-Que se condena al demandado a restituir una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de las demandantes el inmueble mencionado.- 4.- Que las demandantes no están obligadas con el demandado por ser este un poseedor de mala fe a indemnizar las expensas necesarias referidas en el art. 965 del Código Civil.-5-Que en la restitución del inmueble, deben comprenderse Las cosas que forman parte del inmueble (tal como se prescribe el C.C en su título primero del Libro 11.-6.Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.*

Como fundamento de lo solicitado, las demandantes indicaron que, por medio de la escritura pública No.3683 del 22 - 12-2006 de la Notaría Tercera de Bogotá el señor Hipólito Hernández Carreño vendió el derecho de dominio o propiedad y la posesión que en la actualidad tienen y ejercen sobre el inmueble a las demandantes Claudia Elizabeth Valbuena y Laura Yessenia Perdomo Valbuena el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1598829.

Manifestaron que, se encuentran privadas de la posesión material del inmueble, a partir del segundo piso del inmueble, siendo poseedor el señor Victoriano Mahecha quien entró en posesión mediante circunstancias engañosas, y maniobras de diferente tipo y también agresivas y violentas, impidiendo el ingreso de sus propietarias al inmueble y con maniobras de mala fe y eventuales fraudes procesales.

Explicaron que, al adquirir el inmueble, la señora Claudia Elizabeth Valbuena, entregó la posesión del mismo al padre de la copropietaria Laura Yessenia Perdomo Valbuena

[1] Folio 144

Ismael Perdomo Torres, para utilizarlo como local de zapatería que es su profesión, para explotarlo económicamente y en esa condición de familiar, pero conservando su propiedad y dominio.

Afirmaron que, el señor Victoriano Mahecha es un poseedor de mala fe, pues utilizando su vinculo familiar con la copropietaria (padrino de bautismo de Laura Yessenia Perdomo V.) y maniobras engañosas, obtuvo ingreso al inmueble sin conocimiento de la propietaria, quien reside en otro lugar, e impidiendo posteriormente con actos violentos y agresivos el ingreso al inmueble a la propietaria.

Señalaron que, la acción reivindicatoria se establece sobre la totalidad del inmueble, y extendido con la parte trasera del primer piso ocupada por Ismael Perdomo Torres con presunto contrato de arrendamiento (lo califican de inexistente), como el local ocupado por un hijo de la demandante -parte del primer piso - y en razón al proceso de pertenencia iniciado por el demandado lo es por todo el inmueble.

Aclararon que, las circunstancias de modo y tiempo en que el demandado comenzó a poseer el inmueble y actos ejecutados en tal sentido datan del año 2014, razón por la cual se presentó en el año 2015 una querella contra él, previas las reclamaciones al demandado por ocupar el inmueble sin autorización.

Indicaron que el demandado hacia obras en el inmueble alegando que eran a favor de Laura Yessenia Torres Valbuena y su ocupación en razón a su enfermedad por no tener quien lo cuidara, sino solo la familia Valbuena Torres.

Finalmente aseveraron que, no han enajenado ni prometido en venta el inmueble, por lo tanto, son las propietarias del inmueble objeto de la acción.

2. TRÁMITE PROCESAL

Radicada la demanda el día 22 de julio de 2019[2], fue admitida mediante auto del 30 de agosto de 2019[3].

El demandado se notificó personalmente del auto admisorio el día 13 de enero de 2020[4], y dentro del término contestó la demanda a través de apoderado, oponiéndose a las pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denominó: *"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*[5]", indicando que él es el actual propietario; y, excepción de "*COSA JUZGADA",* bajo el entendido de que en otro proceso se hizo a la propiedad del inmueble por usucapión.

La audiencia inicial prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, fue programada para el 10 de febrero de 2022[6], sin embargo, fue suspendida y reprogramada para el 21 de febrero del mismo año[7], 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.

[2] PDF 03 Página 121
[3] PDF 03 Página 153
[4] PDF 03 Página 181
[5] PDF 03 Página 239
[6] Pdf 07
[7] Pdf 11

La audiencia de instrucción y juzgamiento que prevé el artículo 373 del Código General del Proceso, se adelantó el día 12 de mayo de 2022[8].

El 21 de marzo de 2024[9], se llevó a cabo la audiencia de que trata el art. 373 del CGP y se explicó la necesidad y procedencia de expedir la presente sentencia por escrito, conforme se procede a continuación.

3. CONSIDERACIONES

A efectos de emitir la presente decisión, se advierte que en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso, no se vislumbra vicio ni irregularidad alguna que configure una causal de nulidad que invalide lo actuado, así mismo se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir la decisión de fondo con la cual se definiría esta primera instancia.

Acción reivindicatoria

Las demandantes **Claudia Elizabeth Valbuena y Laura Yessenia Perdomo Valbuena**, mediante la formulación de sendos pliegos, solicitaron la reivindicación del bien inmueble del cual afirman ser propietarias y que se identifica con la matrícula inmobiliaria **No. 50C-1598829** en contra del señor **Victoriano Mahecha**, indicando que este es poseedor de mala fe, razón por la que solicitaron que se ordene la restitución de este a su favor, así como el pago de los frutos a que hubiere lugar durante el tiempo que duró su posesión.

A propósito de la acción intentada por esta vía, debe recordarse que la reivindicación corresponde al derecho que le asiste al titular de dominio que, por algún motivo, no goza de la posesión de la cosa, la cual está en cabeza de una persona diferente, en virtud de la cual está facultado para solicitar que se le ordene restituir el bien.

En tal sentido, la acción reivindicatoria está contemplada en el artículo 946 del Código Civil que establece: "*La acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*.

Así lo ha expresado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

"(...) recuérdese que dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el Derecho Romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque "en una forma única: poseyendo la cosa, y así es

[8] PDF 49
[9] PDF 67

indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho" De ahí que como bien acotara Ulpiano, "Oficio del juez será en esta acción, (la reivindicatoria), el indagar si el demandado posee (Digesto, 6, 1. 9).".[10]

De allí se extraen los primeros dos requisitos sustanciales de la acción: (i) Derecho de dominio en cabeza del actor y (ii) posesión del bien materia objeto de reivindicación por el demandado. Sin duda, estas dos situaciones jurídicas se oponen entre sí y se muestran inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio.

Como forzosa consecuencia emergen las demás exigencias para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son: (iii) que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma y (iv) que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado.

En cuanto al requisito de la propiedad del inmueble en cabeza del demandante, se ha dicho que el análisis debe limitarse a determinar el derecho de dominio en la parte que solicita la reivindicación.

En el caso en concreto, debemos señalar que dentro del expediente se observa que al instaurar la demanda las demandantes **Claudia Elizabeth Valbuena y Laura Yessenia Perdomo Valbuena** eran propietarias del inmueble con matrícula inmobiliaria **No. 50C-1598829**.

En efecto, en el plenario obra copia de la escritura pública No. 3683 del día 22 de diciembre de 2006 suscrita en la notaría tercera (3) del círculo de Bogotá (fl 10 del PDF 03) en el cual las demandantes adquirieron mediante compraventa el derecho de dominio del inmueble en mención, la cual les fue dada en tradición, nótese que ello fue registrado ante la oficina de registro de instrumentos públicos, conforme se observa en la anotación No.002 del certificado de libertad y tradición del predio con matrícula inmobiliaria **No. 50C-1598829**. (fl 26 PDF 03). Es decir, estaba acreditado el título y el modo con el que las demandantes eran propietarias de dicho bien inmueble.

No obstante, lo anterior, se advierte que, en dicho certificado aportado con la demanda, en la anotación No. 005 obraba el registro de una medida cautelar, puntualmente la inscripción de la demanda de prescripción adquisitiva del dominio siendo demandante el señor **Mahecha Victoriano** en el proceso radicado No. **11001310303720170026 4** del Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá (fl 28 PDF 03).

Sumado a lo anterior, el demandado al sustentar sus defensas de fondo señaló que él es el actual propietario del inmueble objeto de esta *litis*, pues se hizo a dicha propiedad mediante la usucapión del mismo.

[10] G.J. LXXX, pág. 85.

Lo anterior quedó demostrado al obrar en el expediente copia (fl 19 PDF 27) de la sentencia dentro del proceso radicado No. **11001310303720170026 4** del Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá en el que se reconoce la adquisición del derecho de dominio del bien con matrícula inmobiliaria **No. 50C-1598829** en favor del señor **Mahecha Victoriano**, sentencia que fue registrada en la anotación 006 del certificado de libertad y tradición del inmueble en mención de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá (fl. 20 del PDF 27).

Es decir, en el expediente obra la prueba del título, con la inscripción en el registro respectivo; y el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, mediante los cuales el señor **Mahecha Victoriano** adquirió la propiedad del inmueble N**o. 50C-1598829**, y que ello fue con posterioridad a la presentación de la demanda de esta causa.

En ese orden de ideas, en el presente caso se observa que estamos ante un hecho modificatorio del derecho sustancial, que a voces del inciso 4o. del artículo 281 del CGP debe ser tenido en cuenta al momento de emitir sentencia, máxime cuando el mismo fue propuesto o alegado oportunamente por el demandado.

“Artículo 281. Congruencias
(…)

*En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.”(*subrayas fuera del texto)”.

En ese orden, sin más dilación debemos indicar que la presente acción no está llamada a prosperar, porque en el expediente está demostrado que la parte demandante perdió judicialmente la propiedad del predio ubicado en la Calle 67ª Bis N° 110A-22 en Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1598829.

Sumado a lo anterior, en el expediente obra la prueba de que, si bien dicha sentencia de reconocimiento de la prescripción adquisitiva del dominio fue apelada, y negada la concesión de la apelación, al ser conocida en queja dicha decisión fue declarada como bien denegada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil (fl 11-pdf 02 del cuaderno 53), por tanto, la decisión de reconocer como propietario del predio en mención al señor **Mahecha Victoriano**, está en firme y no es dable acá reabrir tal discusión.

Así las cosas, al interior del presente proceso se ha establecido que las demandantes **Claudia Elizabeth Valbuena y Laura Yessenia Perdomo Valbuena** ya no son las propietarias del inmueble objeto de la acción reivindicatoria y, en consecuencia, no cumplen con el primer requisito extraído del artículo 946 del CC, por ende, las pretensiones están llamadas a fracasar, además que ante semejante conclusión, no resulta procedente y de recibo el estudio sobre otro presupuesto axiológico de la acción invocada aquí.

4. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

En mérito de lo expuesto, el ***Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,*** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: - No acceder a las pretensiones de la demanda principal, por no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos sustanciales para la procedencia material de la acción de dominio.

SEGUNDO: - Como consecuencia de lo anterior se ordena la cancelación y/o levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada y practicada respecto del inmueble ubicado en la Calle 67ª Bis N° 110A-22 en Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1598829, la que fue comunicada por la secretaría de este despacho con oficio del 2228 del 25 de noviembre de 2019. Por Secretaría, líbrese la comunicación de este ordenamiento a la Registraduría de Instrumentos Públicos de Bogotá correspondiente.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones condenatorias y por los argumentos esbozados en la parte considerativa de esta providencia.

CUARTO: NEGAR las pretensiones dirigidas a la inscripción de la demanda y cancelación de gravámenes, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante en la demanda principal. Por Secretaría, practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de **$3.000.000,** tomándose en cuenta lo señalado en las consideraciones de este fallo.

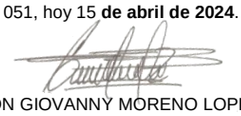
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 051, hoy 15 **de abril de 2024**.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ

Secretario