

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., doce de octubre de dos mil veintiuno.

PROCESO – VERBAL REIVINDICATORIO
RAD. No.11001400300620140015001

Decide esta instancia judicial respecto de la alzada interpuesta por el extremo demandado María Melba Parra Guerrero, formulado ante el Juzgado Sesenta y Dos (62) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple (antes JUZGADO OCHENTA CIVIL MUNICIPAL) en contra de la sentencia calendada el 29 de noviembre de 2019 por medio del cual se decidió la demanda Verbal incoada por Erika Julieth Univio Devia.

La apelación de la sentencia censurada se profiere de manera escritural por este Despacho atendiendo a la disposición del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 proferido por la Presidencia de la República de Colombia el 04 de junio de 2020.

1. ANTECEDENTES

La demanda y pretensiones

1.1. La demandante Erika Julieth Univio Devia por intermedio de apoderado judicial promovió demanda verbal en contra de María Melba Parra Guerrero, en la que aspiraba la reivindicación del dominio del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 050S-392437 Ciudad de Bogotá. En suma, solicitó que se ondeara a la demandada a restituir el inmueble, y al pago de los frutos civiles y naturales percibidos y los que se hayan podido generar

1.2. Aduce que adquirió el inmueble afectado con servidumbre, por medio de contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la Cooperativa Popular de Vivienda del Sur Oriente de Bogotá el 25 de marzo de 2011.

1.3. Afirma Erika Univio que en el predio en la demandada realizó una construcción, sin embargo, no goza de capacidad para adquirir el dominio toda vez que es poseedora.

1.4. Aclara la demandante que no ha prometido, ni enajenado el bien en litigio.

2. TRÁMITE PROCESAL

Una vez ejecutado el reparto le correspondió al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá¹, el cual admitió la demanda promovida por Erika Julieth Univio Devia contra Melba Parra Guerrero en providencia del 19 de marzo de 2014².

El extremo demandado se notificó de la providencia que admite la demanda de manera personal³, quien por intermedio de apoderado judicial en término contestó la demanda en la que aduce que, mediante contrato de compraventa adquirió título traslativo de dominio del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40628074 como consta en la Escritura pública No. 088 del seis de febrero de 2013⁴. Asimismo, propuso excepciones de merito: "*inexistencia e identidad del inmueble objeto de la acción reivindicatoria; inexistencia de los presupuestos de la acción reivindicatoria; impresión en la determinación del objeto material de la demanda*".

La parte activa en término descorrió traslado de la contestación en la que⁵, mencionó que se encuentra facultada para continuar con el proceso toda vez que el inmueble pretendido por ella coincide con el que tiene en posesión la demandada.

El 22 de octubre de 2018 avoca conocimiento el Juzgado Ochenta Civil Municipal, hoy Juzgado Sesenta y Dos (62) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple⁶.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 29 de noviembre de 2019, el *a quo* profirió sentencia anticipada en la que declaró como propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40566261 a Erika Julieth Univio Devia; Condenó a la demandada a restituir en favor de la actora el inmueble en mención; Condenó al extremo demandado al pago de \$10'571.694,16 M/cte en favor de Erika Univio por concepto de frutos civiles que hubiese podido percibir; Condenó a la demandante al pago de \$113'216.327 M/cte en favor de Melba Parra a título de mejoras; Condenó en costas a la parte demandada por \$500.000.00 M/cte.

4. RECURSO DE APEACIÓN

El extremo pasivo por intermedio de su apoderado recurrió la decisión de primer grado el cual se fundó en que adquirió por medio de contrato de compraventa el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40628074 tal como lo allega en la escritura pública No. 088 del 6 de febrero de 2013. De igual forma considera que el despacho debía guardar relación con lo que pretendía la actora, a saber, el lote de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 050S-392437.

¹ Folio 45, Cuaderno 1.

² Folio 47, ibídem.

³ Folio 50, ibídem.

⁴ Folios 80 a 91, ibídem.

⁵ Folios 92 y 93, ibídem.

⁶ Folio 106, ibídem.

El extremo demandante solicitó apelación adhesiva pues se encontraba en desacuerdo con el numeral cuarto de la decisión de primer grado, toda vez que aduce que las mejoras realizadas al inmueble fueron exentas de buena fe.

Trámite procesal dentro de las actuaciones de segunda instancia

En providencia calendada el once (11) de marzo de 2021, este Despacho dispuso adecuar el trámite del recurso de apelación propuesto por la demandada y a la adhesión formulada por la demandante. A su vez se niega decreto de pruebas. Reconoce personería a la abogada Mariana Zayas Puerto, como apoderada del extremo actor.

En providencia del 10 de noviembre de 2020, con fundamento en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se ordenó al apelante sustentar el recurso interpuesto.

La recurrente allegó los reparos de su alzada reiterando los argumentos fácticos y jurídicos propuestos en el recurso de apelación ante el juzgador de primera instancia pues aduce que se trata de dos inmuebles diferentes, el pretendido en el proceso⁷ y el que es propietaria, asimismo manifiesta que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble de conformidad con la escritura pública No. 088 del 06 de febrero de 2013⁸.

La parte no apelante no se pronunció en el término otorgado, en el mismo sentido no sustentó su apelación adhesiva, por lo que se declaró desierto.

5. CONSIDERACIONES

Al tenor de lo establecido en el artículo 328 del Código General del Proceso y con base en los argumentos allegados por el apelante, le corresponde a esta falladora determinar si la decisión del *a quo* fue o no desacertada como lo estima el recurrente y centrará el estudio exclusivo en los puntos de aquel reparo.

Para lo cual, se determinará si el juzgador de primer grado incurrió en error de hecho en la apreciación del medio de convicción invocado a partir del cual declaró propietaria del inmueble a la demandante.

El fundamento de la inconformidad radica en que, es titular del derecho de dominio sobre el inmueble pretendido con base en la escritura pública aportada; así mismo, manifiesta que se trata de dos inmuebles diferentes (i) el sujeto a la contienda y (ii) el que posee la demandada, de igual forma afirma que en el dictamen pericial aportado existen discordancias entre el inmueble que tiene en propiedad la parte pasiva y el que es objeto de reivindicación.

Además, irroga su frustración en que en la demanda pretende la reivindicación del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-392437 (predio de

⁷ Identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 050S-392437.

⁸ Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40628074.

mayor extensión), pero que contrario a lo pedido se ordenó la restitución sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40566261.

Para desarrollar la instancia, en primer lugar, en efecto el A quo fija el litigio en el sentido de indicar que “se pretende por la parte actora, reivindicar el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-4056626; ubicado en la dirección es la Kr 1C Este N° 48 Y – 72 sur”.

Frete a ello el apoderado de la parte demandada manifestó su inconformidad porque ese no es el bien solicitado; para lo cual el Despacho modificó la fijación del litigio estableciéndola de la siguiente manera: se pretende por la parte actora reivindicar el predio ubicado en la dirección Kr 1 C Este N° 48 Y – 72 Sur.”, la cual quedó en firme.

En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 ib., la jurisprudencia tiene admitidos como elementos integrantes de la acción reivindicatoria, que deben acreditarse con el fin de que las pretensiones puedan salir adelante, los siguientes:

1. Derecho de dominio en el demandante
2. Posesión material en el demandado.
3. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el reo; y
4. Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Respecto a los dos primeros requisitos, ha de decirse que, a quien alega dominio como base de la pretensión reivindicatoria, no le basta la aportación de títulos, sino que es necesario además, que con ellos se desvirtúe la presunción de dominio que conforme al art. 762 del C.C. ampara al poseedor demandado, que se obtiene aduciendo una titulación anterior a dicha posesión y también, que anteceda a la que presente su demandado en los eventos en que éste, además, de su posesión, se cubra con la exhibición de títulos de propiedad.

Es preciso traer a colación lo dispuesto por la Corte Constitucional en Sentencia T-076 de 2005, donde dispone que *“La acción reivindicatoria o de dominio va orientada a la protección del señorío y a lograr la **recuperación de la cosa frente a quien la posee** y se niega a entregarla, para su buen suceso el dueño debe probar que lo es y si tiene acción, esto es, si concurren los demás supuestos axiológicos que le abren paso, los que deben quedar debidamente demostrados y tendrá que hacerlo con las pruebas idóneas y eficaces para ello... para lograr la finalidad jurídica al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil deben concurrir cuatro elementos fundamentales son: **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 pretende el actor y la poseída por el demandado**”*. Resaltado con intención.

En concordancia con lo anterior **es obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca**, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe

*el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley*⁹. Resaltado fuera de texto.

Como sustento del supuesto axiológico en la reivindicación, la prueba documental, que se allego con la demanda lo conforma copia simple del folio de matrícula inmobiliaria 50S-392437 y el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40566261, el cual fue segregado del anterior y mencionado folio.

Debe señalarse que este último predio, lo constituyó el Lote 07 manzana 35 del sector 991422, tal y como consta en la descripción de cabidas y linderos del folio de matrícula, los cuales están contenidos en la Escritura Pública N° 271 de marzo 25 de 2011 expedida por la Notaría Única de Mosquera y quedó determinado en él como objeto del contrato la transferencia a título de compraventa real y efectiva de un lote de terreno ubicado en la "ciudad de Bogotá zona Rafael Uribe Uribe, desarrollo "Diana Turbay", Sector Ayacucho", marcado el lote de terreno con el número cero siete (07) de la manzana de formación catastral numero 35), código del sector 001422"; con una cabida aproximada de 72 mts 2, distinguido con la nomenclatura urbana N° 48 Y - 72 sur de la carrera 1 C Este, cedula catastral 001422350700000000.

Dicha escritura señala que el predio está comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas especiales tomadas del plano de manzana catastral citadas: Noroccidente, en extensión de 12 metros con lote 08 de la misma manzana de formación catastral; suroriente, en extensión de 12 metros con lote 06 de la misma manzana de formación catastral; nororiente, en extensión de 6 metros con carrera primera C este (Kr 1ª D este; y suroccidente, en extensión de 6 metros con lote 20 de la misma manzana de formación catastral.

Ahora bien, la demandada María Elba, como sustento probatorio del dominio del inmueble allega el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40628074, en el que aparece inscrita como titular de ese derecho real de dominio, el cual, aparece en la descripción que se trata del lote 7 "manzana DE, con área de 72 mts. 2, contenidos en la Escritura Pública N° 088 de febrero 6 del 2013 otorgada por la Notaría Única de la Calera.

En mencionada Escritura, se estipuló que el objeto del contrato era la compraventa real y efectiva de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá, zona Rafael Uribe Uribe, desarrollo "Diana Turbay", sector Ayacucho, marcado con el lote de terreno número 07 de la manzana de Formación Catastral N° 35, código sector 001422; con una cabida aproximada de 72 mts.2, distinguido con la nomenclatura urbana N° 48 Y - 72 sur de la carrera 1 C Este, cedula catastral 001422350700000000.

Es decir, aparentemente se trata del mismo inmueble dado en compraventa a los extremos que conforman el litigio.

En ese sentido, la prueba de experticia solicitada por el apoderado de la parte actora, la cual fue realizado por la auxiliar de la justicia Sandra Patricia Ardila, señala que del predio 50S-392437, fueron segregados los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 50S-40566261 y 50S-40628074. En ese sentido, precisa que esos predios inicialmente tenían como dirección la Kr 1 C

⁹ Corte Constitucional, La Sala Quinta de Revisión, Sentencia T076 de 2005, MP Rodrigo Escobal Gil.

Este N° 48Y-72 Sur; no obstante, ante la actual dirección indica que el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40566261 se ubica en la dirección Kr 1 C Este N° 48Y – 72 Sur y el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria está ubicado en la Kr 1 C Este N°49 – 72 Sur, dirección que obviamente dista en su posicionamiento geográfico, por lo tanto llega a la conclusión que se trata de dos predios diferentes pero que el lugar de la inspección, esto es, Kr 1 C Este N° 48Y-72 Sur, corresponde al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40566261.

Sin embargo, en la audiencia realizada en julio 31 de 2019 la perito explicó que no se trata del mismo predio¹⁰, que si bien tiene el mismo número catastral las direcciones son distintas; que la información recolectada indica que el número catastral se identificaba por el predio de mayor extensión; no obstante, esa información y conclusión resultó confusa para la diferenciación e identificación del predio, lo que resultó plausible la determinación del a quo en ordenar la complementación del dictamen.

Luego, tiene coherencia la orden impartida en esa audiencia, sobre el dictamen, por cuanto las nuevas conclusiones realizadas se determinaron que los números de folios de matrícula inmobiliaria con que cuenta el predio son dos, los pluricitados 50S-40566261 y 50S-40628074. Se determinó que corresponden al mismo predio, sin embargo, para este estrado judicial, las precisiones hechas por la auxiliar de la justicia, toma mayor relevancia respecto a que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40566261 en el que aparece la señora Erika Julieth Univio Devia debido a que ésta presenta error en el código de la manzana catastral 991422 (errado en el folio de matrícula inmobiliaria), la cual, no permite identificar claramente la manzana donde se encuentra ubicado el predio.

Caso contrario, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40628074 fue reseñado como el bien que corresponde a la dirección Kr 1C Este N° 49-72, según plano de la manzana catastral aportado en el dictamen pericial, el cual es de propiedad de la demandada María Melba Parra Guerrero.

En ese sentido, la parte actora, no probó que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40566261, corresponda al inmueble que ocupa la señora María Melba Parra Guerrero.

Y si lo pretendido por la parte actora es que prevalezca la primera venta en el año 2011, y que en efecto es la que goza de mejor derecho en contraposición de la realizada en 2013, el registrador no debía certificarlo teniendo en cuenta que no pertenecía dicho bien al demandado, situación que no ocurrió, precisamente porque no se establece que corresponda el folio de matrícula inmobiliaria con la ubicación.

6. CONCLUSIONES

Lo anterior, lleva a la juzgadora de segundo grado a revocar la decisión de primer grado, en cuanto no se probó que la actora ostenta un mejor derecho pues con la documental aportada en el escrito genitor y el peritaje se vislumbra que el bien

¹⁰ Ver audiencia 31 de julio de 2019; minuto 15:20''

inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40566261 no corresponde a la ubicación Kr 1C Este N° 49-72.

7. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO

En mérito de lo expuesto, atendiendo que no existe irregularidad alguna y que el trámite de la segunda instancia se surtió conforme lo establece la ley procesal civil, 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,

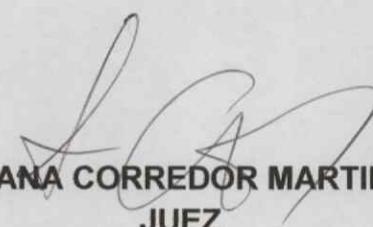
8. RESUELVE

8.1. Revocar la sentencia de primer grado calendada el veintinueve (29) de noviembre de 2019 proferida por el Juzgado Ochenta Civil Municipal, hoy Juzgado Sesenta y Dos (62) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

8.2. PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda por las consideraciones aquí expuestas.

8.3. CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandante en ambas instancias. Por secretaría practíquese incluyendo como agencias en derecho la suma de \$300.000, en este segundo grado .

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


LILIANA CORREDOR MARTINEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 62 hoy 13 OCT. 2021
PABLO ALBERTO TELLO LARA Secretario