

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**Bogotá D.C., diciembre doce (12) de dos mil veintitrés (2023)**

PROCESO N° : 2021-00451  
CLASE DE PROCESO : REINVINDICATORIO  
DEMANDANTE : FREDY SIMÓN ROMERO CEDALES.  
DEMANDADO : MILENA VELÁSQUEZ BERMUDEZ.  
ASUNTO : SENTENCIA 1ª INSTANCIA.

El Despacho procede a dictar la sentencia que pone fin a la instancia, de conformidad con el sentido de la decisión que se anunció en audiencia del 7 de julio de 2023<sup>1</sup>.

**ANTECEDENTES**

El señor FREDY SIMON ROMERO CEDALES promovió demanda de reivindicación contra la señora MILENA VELÁSQUEZ BERMUDEZ, para que, previo el trámite pertinente, se DECLARE que le pertenece el dominio pleno y absoluto de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 140 No. 11-63 (antes Calle 140 No. 20-57), apartamento 522 y los garajes Nos. 19 y 103, que hacen parte del Conjunto Multifamiliar Plaza de Gerona Etapa II P.H. de Bogotá D.C., correspondientes a los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50N-1105714, 50N-1105578 y 50N-1105635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

En consecuencia, solicitó se ordene a la demandada restituirle los bienes inmuebles junto con los frutos devengados, sin condena al pago de mejoras o arreglos efectuado a los inmuebles.

El **petitum** se fundamentó en que adquirió los bienes inmuebles reseñados por compraventa efectuada a la señora LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO, según consta en la escritura pública número 1452 del 18 de mayo de 2021 otorgada en la Notaria 5ª del Círculo de Bogotá, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, el 24 de mayo de 2021.

---

<sup>1</sup> Documento: "18ActaAudienciaJulio7".

Antes de que el demandante adquiriera los bienes inmuebles, la señora LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO conservaba la nuda propiedad y reserva del usufructo de los mismos, mediante escritura pública número 3411 del 6 de agosto de 2007 otorgada en la Notaria 63 del Círculo de Bogotá, e inscrita en la Oficina e Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, el 26 de septiembre de 2011.

Explica que mediante escritura pública número 1214 del 26 de junio de 2020 otorgada en la Notaria 40 del Círculo de Bogotá, se canceló el usufructo y se adquirió la propiedad plena en cabeza de la señora LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO.

Se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la demandada MILENA VELASQUEZ BERMUDEZ desde el 1º de abril de 2021, fecha en la cual comenzó a proclamarse en diversas situaciones como poseedora de mala fe de los bienes inmuebles sin justificación alguna.

### **TRÁMITE PROCESAL**

Una vez subsanada la demanda, ésta fue admitida el 7 de marzo de 2022; proveído notificado a la demandada, quien oportunamente contestó oponiéndose a las pretensiones, aceptando como ciertos algunos hechos, negando otros, a la par que propuso como excepciones de mérito las que denominó: "*Falta de Legitimación en la causa*" y "*Mala fe por parte del demandante*".

Surtidos los trámites correspondientes, el 7 de julio de 2023 se evacuó audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que tuvieron lugar las etapas relacionadas con la conciliación, interrogatorios a las partes integrantes de la *Litis* y, finalmente se indicó el sentido de fallo, que sería declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva, dado que la convocada no ostenta la calidad de poseedora, como tampoco se calificó que aquella, ostentara para sí esa calidad, a lo que se procede en este momento procesal, previo exposición de las siguientes:

## CONSIDERACIONES

Tratándose de la acción reivindicatoria, los artículos 946 y 959 del Código Civil para reivindicar es necesario que se cumplan cuatro exigencias fundamentales: a) *El derecho real de propiedad en el demandante;* b) *La posesión material del demandado;* c) *La singularidad de la cosa objeto de reivindicación;* y d) *La identidad entre el bien que tiene el demandado en posesión y aquél que quiere ser reivindicado por el demandante.*

Frente a estos requisitos, la doctrina y la jurisprudencia nacional<sup>2</sup> han recogido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: "(i) *Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;* (ii) *Que el demandado tenga la posesión material del bien;* (iii) *Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;* (iv) *Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado;* y además, (v) *que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión*"<sup>3</sup>.

Por manera que la legitimación en la causa por activa, según el artículo 950 *ibídem*, estaría otorgada a quien tenga la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, mientras que la legitimación por pasiva o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 *ejusdem*, está en cabeza del actual poseedor, fenómeno que se traduce en el poder de hecho o material que una persona tiene sobre una cosa, al cual le agrega el elemento intencional de señor y dueño, conforme a lo previsto en el artículo 762 del Código Civil.

Bien, en este caso, el actor probó que adquirió el apartamento 522 ubicado en la Calle 140 No. 11-63, a través de la escritura pública *No. 1425 de 18 de mayo de 2021*, otorgada en la Notaría 5° del Círculo de Bogotá, mediante la compraventa que efectuó a LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO<sup>4</sup>, efectuando, además, la tradición de los aludidos bienes, con la inscripción de dicho instrumento público como

---

<sup>2</sup> CSJ SC540-2021 del 1 de marzo de 2021, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, M.P.: Mauricio González Cuervo, Mayo 27 de 2011, Sentencia T-456 de 2011.

<sup>4</sup> Páginas: 3 a 31, Documento: 202Anexos".

obra en las anotación No. 22 del certificado de tradición distinguido con le F.M.I No. 50N- 1105714<sup>5</sup>, razón por la cual, se encuentra legitimado por activa dentro del presente asunto y paralelamente a ello, puede darse por satisfecho el supuesto relativo a la condición de propietario que en su calidad de demandante aduce sobre el bien materia de las pretensiones.

En lo atinente a la legitimación en la causa por pasiva y así mismo al segundo requisito, relacionado con la posesión material de la demandada, se encuentra que de ello, no se halla prueba adosada al plenario, pues desde la misma afirmación contenida en la contestación de la demanda, como de su misma confesión que ésta proveyera, estando facultada para hacerlo, siendo un medio probatorio plenamente admisible para los fines a que se contrae el requisito correlativo que resulta imperativo en la acción ventilada<sup>6</sup>, en realidad, no se pregonó para sí su calidad de poseedora; por el contrario, nótese que en su interrogatorio de parte expone que cuando el demandante señor FREDY SIMON ROMERO CEDALES pretendió ocupar el inmueble tras la compraventa por medio del cual obtuvo su titularidad, éste estaba ocupado por un señor FERMIN en calidad de arrendatario<sup>7</sup> y después por la señora SUGENY VELASQUEZ BERMUDEZ, en virtud del contrato de compraventa que ella celebró el *18 de febrero de 2020* con la anterior propietaria de los inmuebles y, que solo era la encargada de vender el inmueble en nombre de la señora LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO, quien por demás adujo ser su hermana, de acuerdo al mandato por ella otorgado ante el Consulado General de Colombia en Atlanta Estados Unidos<sup>8</sup>, dado que se encontraba fuera del país.

De hecho, tal y como fue alegado por la misma demandada en su defensa, las cual, hizo consistir en que su actuar estuvo únicamente ligado a la representación que por mandato ejercía en nombre de su hermana LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO sobre el apartamento ubicado en el Conjunto Multifamiliar Plaza de Gerona Etapa

---

<sup>5</sup> Páginas: 68 a 73, Documento: "02Anexos".

<sup>6</sup> Casación Civil de 1° de junio d 2001, exp... 6286; 24 de noviembre de 2000, exp. 536 de 1 de abril de 2003, exp. 7514.

<sup>7</sup> Minuto: 1:07 del Audio, Audiencia del 7 de julio de 2023.

<sup>8</sup> Página: 68, Documento: "11ContestaciónDemandaMilenaVelasquezBermudez".

II P.H. de Bogotá<sup>9</sup>, sin que en algún momento hubiese ejercido actos de posesión, pues afirma que es la señora SUGENY VELASQUEZ BERMUDEZ desde la compra de los inmuebles ha estado en posesión real y material, pública y continua con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno<sup>10</sup>, se vislumbra que en efecto le asiste razón para alegar la falta de legitimación en la causa para vincularla dentro del proceso, como se analizó *ut supra*.

Lo anterior, se encuentra reforzado con las afirmaciones efectuadas por el demandante, en su propio interrogatorio de parte, en el que hizo saber al Despacho que solo fue al inmueble después de otorgada la escritura pública de compraventa que celebró con la señora LADY VALENTINA VELASQUEZ QUINTERO en el mes de mayo de 2021<sup>11</sup> y que *"solo presumía que el inmueble lo tenía el señor VELASQUEZ, pero nunca ha hablado con él"*<sup>12</sup>. Además, que *"demandó a la señora MILENA porque la administradora le conto que VALENTINA le dio poder a MILENA y que la señora MILENA era quien arrendaba y era la que aparecía como arrendadora"*<sup>13</sup>.

Entonces y conforme a lo hasta aquí expuesto, resulta suficiente para señalar que la demandada en este juicio, carece de legitimación en la causa para que el señor FREDY SIMON ROMERO CEDALES le exija, en virtud del título de dominio que aduce tiene respecto de la cosa que reivindica, la restitución de los fundos, pues se exige en estos juicios de dominio- según la ley colombiana- que el demandante pruebe detentación de la posesión en cabeza de la demandada, por lo menos, no sólo al ejercicio de la acción de dominio, sino a la fecha en que aquel se hizo al derecho de propiedad de los inmuebles, tras la venta que celebró con su sobrina (hermana de la demandada Milena Velásquez Bermúdez), 18 de mayo de 2021, *calidad que por demás, no reclama para sí la demandada*, pues como ya se dijo, la posesión material de los fundos, se dijo, la ejerce es la señora SUGENY VELASQUEZ BERMUDEZ desde tiempo atrás a la presentación de la demanda, tras efectuarse la compraventa de los mismos, el 18 de febrero de 2020 y tomando como

---

<sup>9</sup> Minuto: 52:59 del Audio, Audiencia celebrada el 7 de julio de 2023.

<sup>10</sup> Minuto: 57: 39 del Audio, Audiencia celebrada el 7 de julio de 2023.

<sup>11</sup> Minuto: 18:44 del Audio, Audiencia el 7 de julio de 2023.

<sup>12</sup> Minuto: 19:33 del Audio, Audiencia del 7 de julio de 2023.

<sup>13</sup> Minuto: 25:44 del Audio, Audiencia celebrada el 7 de julio de 2023.

puntual la fecha de cancelación del usufructo, 22 de septiembre de 2020, tras el fallecimiento del señor ABELARDO VELASQUEZ LARA el 28 de mayo de 2020; constatación que aquí no se trajo, por la parte demandante, siendo de su cargo tal carga, a las voces del art. 167 del CGP.

Siendo, así las cosas, resulta procedente negar las pretensiones de la demanda, por carecer la demandada de legitimación en la causa, para exigir la restitución de los inmuebles objeto de controversia en la demanda. Esta la razón por la cual puede decirse que no se cumple el segundo requisito de la acción dominical, “*la posesión material del demandado*”, necesaria para su éxito, por lo que juzga el despacho que consideración adicional para el caso presente sobre los demás, redundante.

### **DECISIÓN**

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Noveno Civil de Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVA**

*Primero:* **DECLARAR** que la demandada MILENA VELÁSQUEZ BERMUDEZ, carece de legitimación en la causa, por no ostentar la condición de poseedora para ser exigida por el demandante FREDY SIMON ROMERO CEDALES, en la reivindicación de los bienes inmuebles, con los frutos devengados, ubicados en la Calle 140 No. 11-63 (antes Calle 140 No. 20-57), apartamento 522 y los garajes Nos. 19 y 103, que hacen parte del Conjunto Multifamiliar Plaza de Gerona Etapa II P.H. de Bogotá D.C., distinguidos con los folios de matrícula Nos. 50N-1105714, 50N-1105578 y 50N-1105635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

*Segundo:* DENEGAR las pretensiones de la demanda, incoadas por el señor FREDY SIMON ROMERO CEDALES frente a la señora MILENA VELÁSQUEZ BERMUDEZ conforme a los argumentos previamente

expuestos.

*Tercero:* ORDENAR el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas. Secretaría obre de conformidad librando las comunicaciones a que haya lugar.

*Cuarto:* CONDENAR en costas al extremo demandante. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de \$7.000.000.oo. Liquídense en su oportunidad.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
**LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**  
JUEZ

eba

Firmado Por:  
Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 009  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a267c4e04134d39364e9d062f9145ed675aa3c3a27e7fc0462bdd71ab17c8995**

Documento generado en 13/12/2023 08:00:48 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**