

## JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia escritural, en el sublite, como fuera dispuesto en el auto del 24 de enero de 2024, para lo que se observará la reglamentación contenida en el artículo 280 del Código General del Proceso, no sin antes anotar que conforme a lo dispuesto en el artículo 279 ibídem, el fallo no contendrá “...*transcripciones o reproducciones de actas, decisiones o conceptos que obren en el expediente. Las citas jurisprudenciales y doctrinales se limitarán a las que sean estrictamente necesarias para la adecuada fundamentación de la providencia. (...)*”

### 1. ANTECEDENTES:

**1.1. El petitum.** GLORIA ELIZABETH QUIROGA QUINTERO y OLGA QUIROGA QUINTERO, mediante apoderado judicial, formularon demanda VERBAL REIVINDICATORIA DE MAYOR CUANTÍA, en contra de MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, a través de la cual pretende se declare en favor de las demandantes, que les pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 152-79 casa 31 del conjunto residencial Hacienda El Cedro II Etapa, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., predio alinderado como aparece en el líbello de la demanda, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20234144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., el que actualmente figura en cabeza de las demandantes por adjudicación que se les hiciera en el proceso sucesoral del causante LUIS EDUARDO QUIROGA, como consta en la anotación 013 del certificado.

Consecuencial a tal declaración, se condene a la demandada a restituir a las demandantes la posesión que esta tiene y ejerce sobre el referido inmueble, pagarles los frutos naturales y civiles, una vez ejecutoriada la sentencia, causados desde el 9 de febrero de 2019 y hasta el momento de la entrega del bien los que para la presentación de la demanda son tasados en la suma de \$83'150.100.00 M/cte, y se ordene que las demandantes no se encuentra obligadas al pago de la indemnización de expensas o mejoras como lo previene el artículo 965 del Código Civil ante la posesión de mala fe ejercida por la demandada.

Que, si la demandada no paga dentro del término de ejecutoria de la sentencia y se deba adelantar proceso de

Ejecución, el valor de la condena se debe actualizar entre la fecha de esta y el momento efectivo del pago; por las costas del proceso.

**1.2. La causa petendi.** Tienen su génesis tales pretensiones, en que: **(i)** a las demandantes les fue adjudicado el bien materia de la acción en el proceso sucesoral del causante LUIS EDUARDO QUIROGA (q.e.p.d.), alinderado como aparece en el líbello de la demanda; **(ii)** las demandantes se encuentran privadas de la posesión del predio, dado que la misma la detenta la demandada MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, quien reside en el predio desde el año 2002, dada la relación sentimental que la unía con el difunto LUIS EDUARDO QUIROGA; **(iii)** dado el deceso de LUIS EDUARDO QUIROGA, acontecido el 8 de febrero de 2019, la demandada continuó viviendo en el predio; **(iv)** ante la comunicación enviada por las demandantes a la Administración de la Propiedad Horizontal donde se ubica el inmueble, informando la adjudicación que les fue realizada, la demandada remitió respuesta el 15 de octubre de 2019, en el que refiere que se comete el delito de perturbación a la posesión, pues reside en el predio desde hace 18 años, como dueña y señora del mismo y, si las demandantes figuran en el certificado, ello fue posterior al deceso de su compañero permanente; **(v)** la administración de la Propiedad Horizontal le responde a las demandantes que no tiene la facultad de restringir el uso del inmueble a quien vivía con el propietario; **(vi)** que la demandada desde el deceso de su compañero 9 de febrero de 2019 hasta la presentación de la demanda ha poseído el predio materia de la acción, quien lo ha usufructuado como vivienda, desconociendo las demandantes si ha realizado mejoras en el mismo; **(vii)** que el bien lo adquirió LUIS EDUARDO QUIROGA un año antes de iniciar la convivencia con la demandada – 2001 -, el que adquirió de la sucesión de su difunta esposa, lo que era de conocimiento de la demandada; **(viii)** que la demanda se ha mostrado renuente a entregar la posesión del predio a las herederas – propietarias inscritas, quien luego del deceso de su compañero inició una posesión, teniendo conocimiento de que su compañero ostentaba la titularidad de los derechos de dominio y con el reconocimiento de las herederas nunca ha tenido la convicción de creerse y tenerse por dueña del predio; **(ix)** al no existir título por el que se originó la posesión de la demandada, se encuentra contaminada por la ausencia de buena fe en su contenido al faltar la creencia de estar obrando conforme a derecho, obrando la presunción de mala fe.

**1.3. Del trámite.** Mediante auto del 28 de enero de 2020, se admite la demanda, ordenando la notificación a la demandada, quien se notifica de manera personal el 24 de febrero de 2020.

Por auto del 11 de diciembre de 2020, se tiene por notificada a la demandada, señalando que el término para contestar transcurrió en silencio, decisión que fue materia de nulidad, atendiendo el informe secretarial, decretada por el adiado el 26 de septiembre de 2022, modificado por el calendado el 2 de junio de 2023 emanado del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., mediante el que se dejó incólume el del 11 de diciembre de 2020, salvo en lo inherente a la demanda de reconvención.

**1.4. Los escritos de réplica.** La demandada MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, se opuso a las súplicas de la demanda, fuera del término, por lo que no existen excepciones para resolver en este asunto, como se evidencia de los autos del 11 de diciembre de 2020, 26 de septiembre de 2022 y del 2 de junio de 2023 emanado, este último del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. – Sala Civil.

**1.5. DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** La demandada MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, presentó demanda de reconvención, la que fue inadmitida por auto del 24 de julio de 2023 y al no ser subsanada fue rechazada mediante el adiado el 13 de septiembre de 2023.

**1.15. De los alegatos de las partes:** Escuchadas las partes en alegaciones de conclusión, la parte demandante ratifica su posición, salvo por el análisis y crítica de las pruebas, refiriendo lo inherente al silencio presentado por la pasiva, como lo relativo a la inasistencia a la primera audiencia que considera un indicio grave en contra de la pasiva. Aduce que los elementos para la procedibilidad de la acción, en el sublite, se encuentran cumplidos.

La parte demandada señala, contrario a lo afirmado por la activa, que los supuestos para la prosperidad de la acción no se configuran en este asunto, dado que la demandada para el momento en que se inició el proceso sucesoral ya había consolidado el tiempo para usucapir, pues ella era quien veía por la casa no solamente la compañera permanente sino quien cubría todos los gastos tanto de la administración servicios, transportes de su compañero permanente, siendo la única poseedora pues el señor vivía en su lecho de enfermo, por lo que se opone a la reivindicación pretendida, estando probado el hecho de la posesión con ánimo de señora y dueña desde el 2002 hasta la fecha.

Hace alusión al hecho de que en el proceso se dice que no contestó la demanda, cuando ello no fue así, pues presentó excepciones y demanda de reconvención.

## 2. PROBLEMA JURÍDICO:

Deberá analizar el Despacho si en el caso sometido a estudio la parte demandante demostró la existencia de un título anterior a la posesión de la demandada; además, si se acreditó la mala fe de la demandada y, en caso afirmativo, su relevancia de cara a los frutos pretendidos.

## 3. CONSIDERACIONES:

**3.1. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.** Es relevante recordar que la reivindicación o acción de dominio la define el artículo 946 del Código Civil como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, concepto que por lo dispuesto en el artículo 949 *ibídem*, cabe extenderse al dueño de una cuota proindiviso en una cosa singular para recuperar la posesión perdida de la cuota.

El éxito de toda pretensión reivindicatoria o de dominio exige, tal y como se tiene definido doctrinaria y jurisprudencialmente, la demostración por parte del demandante de los siguientes presupuestos: **(i)** derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este; **(ii)** posesión actual del demandado; **(iii)** identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado; y, **(iv)** que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.<sup>1</sup>

En ejercicio de una acción reivindicatoria, deben concurrir los presupuestos antes señalados, precisándose del primero, que la exigencia de su configuración está prevista en el artículo 950 del Código Civil, en cuanto dispone que la acción reivindicatoria le corresponde al que tiene “*la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa*”, y por lo tanto a aquel que ostenta la titularidad del derecho en su haber patrimonial, misma acción que el legislador le concede al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en caso de poderla ganar por prescripción, conocida desde la época romana como “*acción publiciana*”, cuya procedencia se condiciona a que no se ejerza contra el verdadero dueño o contra quien posea igual o mejor derecho, según mandato del artículo 951 *ibídem*.

Emerge de lo anterior que por virtud de la pretensión reivindicatoria, se confrontan dos situaciones jurídicas, a saber: **(i)** la del reivindicante o titular del derecho, frente a la del poseedor

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia del 29 de julio de 2022, SC1833-2022.

sobre quien recae una presunción de dominio, confrontación que exige sopesar, de una parte, la trayectoria de ambos contendores en el ejercicio de su derecho y, de otra **(ii)** la continuidad de la posesión útil, en la que por supuesto también juega papel importante el concepto de la suma o accesión de posesiones, acorde con los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Consecuencialmente, la pretensión reivindicatoria, deberá dirigirse contra el actual poseedor, pues de ser el mero tenedor, éste tiene la obligación de declarar el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre la tiene; procediendo también contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, sobre la base de que con su enajenación se haya hecho imposible o difícil su recuperación, con la consiguiente indemnización de perjuicios en el caso de que la enajenación se haya hecho a sabiendas de que la cosa era ajena, según clara imposición de los artículos 952 a 955 ibídem. Situaciones jurídicas que legitiman por pasiva a quien tiene la calidad de poseedor demandado, genéricamente expuesto.

La identidad de la cosa y su singularidad, presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es apenas lógico, que deba estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la demandada, pues de no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen.

De faltar alguno de los anteriores elementos axiales no podría accederse a la pretensión reivindicatoria, y sólo restaría la desestimación total de la misma.

#### **4. DEL CASO CONCRETO.**

**4.1.** Atendiendo las probanzas adosadas a los autos, veamos hasta donde la configuración de los presupuestos para la procedibilidad de la pretensión reivindicatoria:

**(i) derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este:** encuentra acreditación este supuesto en la Escritura Pública 1624 otorgada en la Notaría 52 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., del 15 de julio de 2019, mediante la que les fue adjudicado el bien inmueble objeto de acción a las demandantes GLORIA ELIZABETH QUIROGA QUINTERO y OLGA QUIROGA QUINTERO, en el proceso mortuario de LUIS

EDUARDO QUIROGA, como del certificado de tradición 50N-202343144.

**(ii) posesión actual del demandado:** además de la atestación que hace la parte demandante en cuanto a que la pasiva MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, es poseedora del predio materia de la demanda, es el mismo apoderado judicial de esta quien afirma en la audiencia de instrucción y juzgamiento que su presentada es poseedora del predio, por lo este aspecto no requiere mayor análisis al ser aceptado por ambas partes, siendo diferente que no coinciden en los tiempos en que principio el *ánimus* posesorio.

Aunado a ello, obra el testimonio, citado por la parte demandante, de ROSANGELA GARCÍA DE PRIETO, quien afirma que conoció a LUIS EDUARDO y ALCIRA QUIROGA cuando llegaron al conjunto en el año 97, pero la señora falleció y el arrendó su casa y después se fue a vivir con un hijo que tiene una casa en el mismo conjunto y luego llegó al conjunto con doña TRÁNSITO y fue cuando la conoció y los visitaba mucho y para esa fecha hará unos 9 a 10 años. A este momento la señora TRANSITO sigue viviendo ahí y tienen entendido que OLGA y GLORIA hablaron con ella, ya que estaban haciendo la sucesión y todo y OLGA es la que paga la administración y ahí van.

Como el señor QUIROGA quedó viudo, el vino con ella y estuvo hasta que murió, ellos trajeron su trasteo y todo y vivieron allí muchos años. Tiene entendido que se habían reunido para pedirle la casa a Tránsito. Que los vecinos del inmueble han tenido como propietario a don Luis Eduardo. Y además que las demandantes figuran como propietarias conforme al certificado de libertad.

JALIMI KAHDER QUINTERO, afirma ser sobrina política de LUIS EDUARDO QUIROGA, señalando que este era un bien que tenía él durante el matrimonio con su esposa ALCIRA QUINTERO y fallecido él, el inmueble pasa a manos de OLGA y GLORIA como hijas y herederas. MARIA DEL TRÁNSITO llegó al inmueble por su tío EDUARDO por la convivencia que ellos tenían, eran pareja y convivían y tomaron la decisión de vivir ahí, siendo el inmueble de su tío llegaron a vivir los dos. Que en vía de su tío él era quien pagaba administración e impuestos y, después de su deceso son las hijas OLGA y GLORIA quienes han pagado. Luego del fallecimiento de Luis Eduardo Quiroga, quien vive en el inmueble es la señora MARIA DEL TRANSITO a quien GLORIA y OLGA la han requerido para que entregue el inmueble, lo que sabe

por las charlas que han tenido como familia. Los vecinos han reconocido como propietario del inmueble a su tío, en vida de este.

Que más o menos desde el 2004 ellos se fueron a vivir allí y cree que MARIA DEL TRANSITO, debe tener algún derecho sobre los bienes de don LUIS EDUARDO, pero sobre la justa causa y negociados con sus hijas que son sus herederas en primer lugar, no haciendo posesión absoluta sobre un inmueble sino llegando a un acuerdo. Que el señor LUIS EDUARDO fue quien hizo el pago, en vida del mantenimiento de la casa.

EGAR IVAN PATIÑO YUCUMA, refiere que conoce a las partes en conflicto y sabe que al morir doña Alcira Quiroga pareja de don Eduardo, duró un tiempo solo y después empezó con doña TRANSITO y duraron un tiempo fuera y después de eso ya pasan a ocupar el inmueble y se van a vivir con doña Tránsito, ello lo sabe porque trabajo con la familia de la esposa de don Eduardo, conoció a Tránsito como en el 2002 a 2003, quien llegó al inmueble como compañera, propietaria no porque eso era de propiedad de don Eduardo Quiroga con su esposa y sus hijos.

Que conoció a Tránsito en el año 2002, pero ella llegó allí hace unos 17 a 18 años, y al ser la compañera debió saber que él era el dueño del inmueble, quien era el que sufragaba los gastos de mantenimiento del inmueble, pago de servicios, impuestos y demás. Que tiene entendido que las demandantes son las actuales propietarias del inmueble, en el que vive doña Tránsito, quienes la han requerido para que entregue el bien lo que le consta ya que vivió allí en la copropiedad. Considera que doña TRÁNSITO no es poseedora del inmueble, el que existía desde antes que ella fuera su compañera, hasta el deceso de su difunta esposa.

Se prescindió la práctica de la Inspección Judicial solicitada.

Reunido así el segundo de los requisitos para la procedibilidad de la acción reivindicatoria.

**(iii) identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado:** aspecto el que encuentra demostración en el sublite, en la medida que la pasiva no cuestionó la identificación del predio materia de reivindicación, que fuera dada por la parte demandante.

**(iv) que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular:** la singularidad de la cosa, *“hace relación a que se trate de una*

*especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados” (CSJ SC, 25 nov. 2002, Rad. 7698, reiterada en SC, 13 oct. 2011, Rad. 2002-00530-01).*

Caso este donde el predio materia de acción, se encuentra debidamente determinado y especificado por su ubicación, linderos y anexidades.

Concluyéndose así, que se encuentran reunidos los supuestos para la procedibilidad de la acción reivindicatoria demandada.

**4.2.** En lo que atañe al reconocimiento de frutos frente a la buena y mala fe del poseedor, es bien sabido que el poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario; y que el de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda a las voces del artículo 964 del Código Civil.

Así lo ha explicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reiteradas oportunidades, señalando que: *“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952). Posición reiterada en providencias más recientes como la SC3966-2019 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.*

La presunción de buena fe que, que hoy ostenta rango constitucional en virtud de lo establecido en el artículo 83 de la Constitución Política, debe ser desvirtuada por quien alega actuación contraria a la misma.

Sobre la buena fe en materia posesoria ha explicado nuestro máximo órgano de decisión civil: *“Sobre el tema la Corte ha puntualizado: “cabe previamente precisar que una cosa es la buena fe exenta de culpa o cualificada o creadora de derechos...y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como ‘la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y*



*de todo otro vicio...’, que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 ibídem” (sentencia 051 de 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada en la de 10 de julio de 2008, exp. 2001-00181-01).*

*“...De acuerdo con tal precepto -La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. - En todos los otros, la mala fe deberá probarse -. Por su parte, el canon 2531 del estatuto civil, señala que en la prescripción extraordinaria se presume la buena fe sin embargo de la falta de título adquisitivo de dominio, “...pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe (...)*

*En el sub examine la juez de primera instancia consideró a la demandada como poseedora de buena fe, en cuya virtud la condenó al pago de frutos únicamente desde la fecha de contestación de la demanda, consideración que la parte demandante reprocha alegando que la mala fe de la demandada nació cuando los inmuebles pasaron a ser propiedad de los hermanos del fallecido señor Velilla Gómez y, la señora Elorza Tapias se niega a hacer entrega a los nuevos propietarios a sabiendas de que no era dueña, lo cual dice la parte recurrente se demuestra con la contestación de la demanda; porque mintió en el interrogatorio al decir que era viuda y, al decir que el señor Rodrigo Velilla le regaló los inmuebles.*

*Analizado con detalle el material probatorio arrimado al plenario, con especial énfasis en la contestación de la demanda y el interrogatorio de parte rendido ..., debe concluir la Sala que no existen elementos de prueba que permitan establecer que la posesión de la señora Elorza Tapias fuese de mala fe, ...no pudiendo entonces derivarse de allí la presunción de mala fe en los términos del artículo 2531 del Código Civil (...)*

*y, si bien es cierto (...) no realizó entrega voluntaria a los actuales propietarios de los bienes antes de conocer este proceso, la mera negativa a la devolución no puede ser entendida como mala fe, porque ello derivó del convencimiento genuino que tenía la demandada de haber adquirido los bienes en compañía con el señor Rodrigo Velilla por la relación de pareja de tenían, esto es, de su convicción de haber recibido el bien por medios legítimos exentos de fraude y vicios, no existiendo prueba de que la posesión derivara de un acto fraudulento o de similar condición que permita calificarla como de mala fe (...).<sup>2</sup>*

En este caso, no se abre paso la mala fe alegada por los demandantes, puesto que la posesión que ostenta la demandada sobre el bien se deriva del convencimiento de su adquisición de buena fe, exenta de fraude, originada en la convivencia que tuvo con el titular del predio con quien residía en el mismo y, por contera ha de proceder la condena al pago de frutos únicamente desde la fecha de notificación de la demanda, que se han de tasar en una suma mensual equivalente a un canon de arrendamiento, contado desde el momento de la notificación y hasta que se verifique la entrega del predio.

En este orden de ideas, se han de acoger las pretensiones de la demanda de reivindicación, acorde con lo analizado en precedencia.

---

<sup>2</sup> Sentencia del 13 de octubre de 2011. Ref. Exp. N° 11001-3103-010-2002-00530-01 Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** CONDENAR a la señora MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, a restituir a las demandantes GLORIA ELIZABETH QUIROGA QUINTERO y OLGA QUIROGA QUINTERO el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20234144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en el término de los cinco (5) días siguientes al de la ejecutoria de la presente providencia.

**SEGUNDO.** CONDENAR a la señora MARIA DEL TRÁNSITO ROA DE GONZÁLEZ, al pago de frutos a favor de las demandantes, desde la fecha de notificación de la demanda, los que se han de tasar en una suma mensual equivalente a un canon de arrendamiento y hasta que se verifique la entrega del predio.

**TERCERO.** Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda. Ofíciase.

**CUARTO.** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**  
**JUEZ**