



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., seis (6) de octubre de dos mil veinte (2020)

Ref: Proceso verbal de WILLIAM CHIQUIZA ARIZA y DEISY VEGA MAYA CONTRA GERMAN ALONSO ROJAS CABRA Y EMMA SOFIA GOMEZ GONZALEZ No 1100131030132011001147 02

Habiendo adelantado la audiencia de sustentación y fallo, es menester proferir sentencia escrita, conforme lo autoriza el art. 373 del C.G.P. en armonía con lo previsto en el artículo 280 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

1.-Mediante apoderado judicial, William Chiquiza Ariza y Deisy Vega Amaya, mediante apoderado judicial, interpusieron demanda ordinaria de menor cuantía, en contra de Emma Sofía Gómez González, a fin de que, se declare las siguientes pretensiones:

1.1.Que pertenece al dominio de los demandantes el lote de terreno # 47 P, situado en la carrera 82 C No 73. F -25 sur, de la Localidad de Bosa, de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40316003.

1.2.Que se ordene a los demandados restituir a los demandantes el inmueble antes indicado, "(...) libre de personas, animales y cosas (...)", una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia.

1.3. Que se ordene el pago de frutos civiles que ha debido producir el inmueble.

2. Mediante auto del 10 de febrero de 2012 (folio 25), fue admitida la demanda, providencia que, posteriormente fue corregida mediante previsto del 1 de marzo de 2012 (folio 29).

3. Los demandados, se tuvieron por notificados por conducta concluyente del auto admisorio, quienes dentro de la oportunidad legal, propusieron las siguientes excepciones de mérito tituladas *"ausencia de requisitos esenciales para la prosperidad de la reivindicación pedida"* *"prescripción adquisitiva de dominio"*.

4.-El Funcionario de primer grado; convocó a las partes a la audiencia prevista en el art. 432 del Código de Procedimiento Civil, decretó pruebas (ver folios 262,263, 266 a 267, y 273 a 274) , señaló fecha y hora para llevar a cabo la práctica de las mismas.

5.-Decretadas y practicadas las pruebas, la Juez de primer grado, profirieron sentencia estimatoria y declarando no probadas las excepciones de fondo, condenó a los demandados al pago de frutos civiles, así como al pago de costas.

6.- La anterior decisión fue impugnada por el extremo demandado.

7.-Por reparto, correspondió a esta sede judicial el conocimiento del recurso de apelación.

8.-Mediante proveído del este Despacho reconoció la nulidad prevista en el artículo 121 del Código General del Proceso, motivo por el que, ordenó remitir las diligencias al Funcionario siguiente en turno.

9.-En cumplimiento de lo anterior, el Juzgado 31 Civil Municipal, avocó conocimiento del asunto.

10.- El 24 de abril de 2019, nuevamente profirió sentencia, en el mismo sentido de su homólogo.

11.-Decisión contra la cual se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, y, que fue sustentada dentro de la oportunidad legal pertinente.

12.-Este Juzgado admitió el recurso vertical en el efecto devolutivo, y señaló fecha y hora para llevar a cabo audiencia de sustentación y fallo.

12.-Llegada la hora y fecha señalada, las partes comparecieron a la audiencia programada, diligencia en la que, se sustentó el recurso la alzada.

RECURSO DE APELACIÓN

En síntesis, la parte demandada, realizó 7 reparos a la sentencia, el primero; se enfocó a señalar que el título exhibido por los demandantes es una compraventa simulada absoluta.

Apoyó su dicho, en que varios testigos, manifestaron varias inconsistencias entre lo indicado en el instrumento público con lo que en realidad ocurrió.

El segundo, refiere a que la señora Juez, desconoció la posesión que han ostentado los demandados desde el 8 de septiembre de 1995, y, que la prueba que, acredita ese hecho, es la promesa de compraventa allegada.

Agregó el apoderado de los demandados, que los testimonios de Oscar Eduardo Bohórquez, Martha Yaneth Lara Vaquero, Blanca Nubia Sánchez Parra y Anthony Cruz, señalaron conocer la manera de como los demandados tomaron posesión del inmueble objeto de reivindicación.

El tercer reparo, insistió en que la posesión del demandado data de septiembre de 1995, tiempo anterior a la fecha en que los demandantes ostentan la titularidad del derecho real de dominio.

Por otro lado, indicó que la escritura pública adosada como prueba, si bien fue aportada en copia auténtica, la misma carece de la constancia de registro.

El cuarto reparo, se refirió a que el *a-quo* analizó de manera aislada los testimonios. Esto a pesar de que se reconoce la posesión que en los demandados del predio, no obstante, ese razonamiento luego es quebrantado con los testimonios al concluirse que el tiempo que llevan los demandados en el inmueble es posterior al del título exhibido.

El quinto argumento, ataca el mismo punto anterior, señalando que hay una valoración caprichosa de las pruebas en cuanto a la temporalidad en que los demandados han ejercido posesión sobre el inmueble objeto de acción de dominio. Apoyó esta afirmación en que por el hecho de haberse afirmado que, en 2011, se levantó un muro en el predio es que se puede determinar el tiempo que llevan los demandados en el inmueble.

Otro reparo que señaló el recurrente, refirió que respecto del testimonio de Blanca Nubia Sánchez Parra, pese a que fue tachado de sospecha, el Juzgado no indicó de manera concreta si fue excluido o no.

Por último, fustigó el valor de la condena en costas impuesta a la parte demandada, indicando que el valor señalado por el Juzgado de primero grado supera los límites establecidos por la normativa que regula este aspecto.

Teniendo en cuenta los anteriores argumentos, solicitó revocar la sentencia en su integridad y, en su lugar negar las pretensiones de la demanda y, declarar probadas las excepciones que de fondo fueron propuestas por la demandada.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero advertir, que se encuentran presentes los presupuestos para proferir sentencia de segundo grado; teniendo en cuenta que este Juzgado es el competente funcional para conocer de la presente acción, las partes tienen capacidad procesal para comparecer a este proceso.

Conforme lo prevé el artículo 327 del Código General del Proceso, la competencia de este Despacho se circunscribe únicamente a los reparos concretos que la parte demandada indicó en su escrito de apelación.

De ahí que, el recurso de alzada se resolverá en el mismo orden en que fueron planteados.

Respecto del primer repara que formuló el apelante, frente al desconocimiento de la prueba y la inexistencia del título reivindicante por simulación absoluta, esta llamado al fracaso por las siguientes razones:

Memorase que el inciso final del artículo 282 del Código General del prevé que; siempre que se proponga la excepción de nulidad del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el operador judicial se pronunciará expresamente en la sentencia, siempre que quien la alegue haya sido parte de ese acto o contrato.

En el caso bajo estudio, los demandados a través de su apoderado judicial indicaron que existe prueba suficiente que apunta a concluir que la compraventa contenida en la escritura pública 2737 de 2011, de la Notaria 68 del Circulo de Bogotá, es simulada absolutamente.

Empero, el código de enjuiciamiento civil prevé que ese supuesto de hecho, se puede alegar siempre que el demandado haya sido parte de ese negocio –legitimación por pasiva-.

De la revisión del referido instrumento público se concluye que los partícipes son: como vendedores; Antony Cruz Usecehe y Alfonso Cruz Ruiz y, como compradores; William Chiquiza Ariza y Deisy Vega Amaya.

Lo anterior revela, que los demandados, carecen de legitimación para alegar la simulación, pues no hicieron parte de ese negocio jurídico.

Por otro parte, no hay que perder de vista, que la acción de dominio o reivindicatoria, es eminentemente real y no personal, pues su objeto es la restitución del inmueble, al punto que, para que salga adelante, es carga procesal del demandante acreditar la titularidad del derecho real de dominio versus la posesión del demandado, la cual, debe ser anterior al título que exhibe el actor.

De ahí que, tampoco había lugar a estudiar esta defensa, teniendo en cuenta la naturaleza de la acción.

Tampoco era menester del operador Judicial, dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil, pues ello sería en escenario jurídico en el que de bulto se observe que en el negocio jurídico exista una causal de nulidad absoluta (art. 1741 ídem).

Y ninguna de las pruebas adosadas oportunamente, revelan de manera concluyente que la escritura pública # 2737 de 2011, de la Notaria 68 del Circulo de Bogotá, contiene vicio de nulidad que lleve al traste a declararla de oficio.

Respecto del segundo reparo, es menester traer a colación la siguiente:

La acción reivindicatoria, se encuentra prevista en el artículo 946 del Código Civil, como el derecho que tiene el dueño de una cosa singular que esta despojado de la posesión, para obligar al poseedor de ésta a restituirla.

La doctrina y la jurisprudencia, coinciden en que, para la prosperidad de esta acción, es necesario acreditar los siguientes presupuestos, sin cuya concurrencia deviene improcedente la acción intentada:

- a) Derecho de dominio en cabeza del actor.
- b) Posesión del bien objeto de reivindicación por el demandado.
- c). Identidad del predio con el cual es propietario el demandante, y
- d). Que se trate de cosa singular o cuota pro-indivisa de cosa singular.

En el caso *sub-examine*, el apelante insiste, en que la posesión que ostenta es anterior a la de los demandantes, esto, desde septiembre de 1995.

Apoya su tesis en la promesa de compraventa que milita a folio 124 del expediente y en los testimonios.

Si bien, los demandados allegaron una promesa de compraventa (folio 124 cuaderno 1), la cual revela que el señor Liborio Monroy Hurtado prometió en venta a los demandados German Alfonso Rosas Cabra y Emma Sofía Gómez González, el lote de terreno No 47, ubicado en la jurisdicción de Santa fe de Bogotá.

Este documento de ninguna manera acredita que la posesión que dicen tener los demandados data de septiembre de 1995, pues de la lectura del mentado documento, no se determina si el promitente vendedor entregó materialmente el inmueble.

Por otra lado, tampoco se puede presumir de facto, pues a voces del art. 785 del Código Civil, la tradición de bienes inmuebles comprende; escritura, registro de ésta y entrega material del predio.

Del testimonio de Oscar Eduardo Bohórquez, tampoco se confirma que la posesión data de septiembre de 1995, por el contrario, se establece que tiene desde septiembre de 2011, es la época desde la cual, los demandados entregaron en arriendo el inmueble (folio 123 del cuaderno 1)

Respecto del testimonio, Blanca Nubia Sánchez, tampoco se establece de manera diamantina la antigüedad de la posesión, pues aunque manifestó tener conocimiento de la compra que hicieron los demandados del inmueble en el año 1995, no obstante, su versión es ambivalente, toda vez que, su versión tiene contradicciones, pues afirmó que Emma Sofía Gomez González nunca ha habitado en el lote y, que fue hasta el 2007,

en que levantó un muro junto con un portón, para evitar ser invadido.

En relación con los testimonio de Antony Cruz, tampoco corrobora la tesis de los demandados, pues mencionó que el señor Liborio pretendió realizar una urbanización ilegal. Ello no concluye contundentemente que la posesión data del septiembre de 1995, pues huérfana es de prueba, los actos de señor y dueño (*animus*) que desplegaron los demandados desde septiembre de 1995.

Respecto de la declaración de Anthony Cruz, su versión no aniquila la venta inscrita, pues, olvida el apelante que los documentos públicos se presumen auténticos -art. 244 del C.G.P.-, y aunque se manifestó ciertas incoherencias en relación con el precio por el cual los demandantes compraron el inmueble, ello es irrelevante en este asunto, pues se reitera, la simulación absoluta debe ser pretendida en acción distinta a la que se estudia, teniendo en cuenta lo anteriormente indicado en líneas anteriores.

En relación con la indivisibilidad de la prueba de confesión - artículo 196 del C.G.P.-, en el sentido que debió ser apreciada de manera individual, ello en nada cambia el sentido de la decisión de primer grado, pues si se miran bien las cosas, en efecto, la confesión de los demandados en relación con el tiempo que llevan en posesión del inmueble resulta ambivalente, por un lado, indicaron que ésta inicio en septiembre de 1995, mientras que, los testigos, revelaron una posesión posterior a la del título exhibido por los demandantes.

Y aunque los demandados en el interrogatorio que realizó el Juzgado de primer grado reiteraron que su posesión inició antes de la compra que hicieron los demandantes, esa manifestación es insuficiente, pues se requiere de otras pruebas que igualmente corroboren este hecho.

De ahí que, hizo bien la Juez de primer grado en dar aplicación a lo dispuesto en el inciso final del art. 196 ídem, pues la confesión hecha de parte de los demandados, es contradictoria con la manifestación hecha por los testigos.

En cuanto a la interpretación caprichosa de las pruebas, es menester recordarle al apelante, que éstas deben ser apreciadas en conjunto por el administrador de justicia, teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica (art. 176 ídem).

No obstante, este Juzgador no encuentra desbordado o caprichoso el análisis al que llegó la Funcionaria de primer grado frente a los hechos que pretendieron probar los demandados, especialmente, en lo referente al tiempo en que ellos tienen posesión del inmueble.

Para despejar este punto, es necesario traer a colación lo indicado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando una postura anterior de la misma Corporación:

"(...) Desde 1943 la Corte ha venido sosteniendo que en este tipo de procesos de lo que se trata es de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la

posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad'. (Sent. del 24 de Radicación ns.º 2004-00096-01 y 2009-00003-01 24 marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247, el destacado no es original). Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: 'Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la **prueba diabólica** para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. **El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio...**' (G.J. LXXXVIII, pág. 65, destaca la Sala) En 1970 sobre el mismo tema se dijo: 'En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, **el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor...** Quien alega ser dueño, como en el caso *sub lite*, **por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era verus dominus del inmueble comprado**. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. Radicación ns.º 2004-00096-01 y 2009-00003-01 25)

119). Por último, en época más reciente, concretamente en la sentencia número 051 del 21 de febrero de 1991, la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina de que en el proceso reivindicatorio el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esa clase de litigio la prueba del dominio es relativa, **pues la pretensión no**

tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos erga omnes, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado, para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado (CSJ, SC del 19 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5405)". (se resalta)

Teniendo en cuenta la postura del máximo órgano de la Jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, la posesión que ostentan los demandados resulta vencida en este caso, porque es anterior a la posesión de éstos.

Por un lado, en el certificado de tradición y libertad identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40316003, en la anotación 1, se observa que los titulares del derecho real de dominio son Alfonso Cruz Ruiz y Antony Cruz Useche, la cual se obtuvo a través de la escritura pública # 835 del 9 de noviembre 1998, producto de la división material del terreno de mayor extensión, hecho que, fue ratificado por el señor Antony Cruz Useche, con la atestación que hizo ante el Juzgado de primer grado (ver folios 331 a 337).

La posesión de los demandados es posterior a la fecha anteriormente indicada, y la cadena de los títulos que acreditaron los demandantes se remonta a la sentencia de sucesión de la causante Gladys Ruiz de Cruz, la cual data del 13 de diciembre de 1994, proferida por el Juzgado 16 de Familia de Bogotá, inscrita el 13 de diciembre de 1994, en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No 50S-88386 –anotación No 1863- (ver folio 315 continuación cuaderno 2),

Vista las cosas de este modo, y en el caso hipotético de admitirse que la posesión de los demandados comenzó desde septiembre

de 1995, igualmente se llega a la misma conclusión, que el título exhibido por los demandantes es anterior a la promesa de compraventa que allegaron los demandados (folio 124 c-1), pues con el testimonio que rindió Antony Cruz Useche, y, con la documental mencionada, quedo desvirtuado cualquier posesión anterior al título mencionado.

Frente al anterior caudal probatorio, queda descartado, que la posesión de los demandados es anterior a la de los demandantes.

Frente al testimonio de Blanca Nubia Sánchez Parra, la Juez de primer grado destacó que, aun cuando fue tachado de sospechoso, tuvo cuidado en el análisis del mismo, sin embargo, aun cuando esa declaración refiere a que conoció que el inmueble fue adquirido por los demandados en septiembre de 1995, ello no cambia la decisión de primera instancia, toda vez que, como se ha venido analizando, el título exhibido por los demandantes cumple con las exigencias señaladas por la jurisprudencia traída; se allegó copia del instrumento público, certificado de tradición que revela el registro del mismo.

Y en gracia de discusión, aun cuando la escritura pública que aportaron los demandantes carece de la constancia de registro, esta prueba documental debe tenerse en cuenta, pues es instrumento público que se presume auténtico y no se tachó de falso.

Por último, en cuanto al valor de la condena en costas, debe advertirse que esta no es la etapa procesal para controvertir ese punto –numeral 5º art. 366 del Código General del Proceso–.

DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

- 1.-**CONFIRMAR** la sentencia calendada 24 de abril de 2019, proferida por el Juzgado 31 Civil Municipal, por lo expuesto en la parte considerativa.
- 2.-Condenar en costas a la parte demandada en la suma de \$1'000.000.
- 3.- Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen. Oficiese.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

Letra

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

SECRETARIA

Bogotá D. C. 07 OCT. 2020

Notificado el auto anterior por
anotación en estado de la fecha

No. 41

La Secretaria