

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., Veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Expediente No. 11001-31-03-042-2022-00047-00

Agotado el trámite propio de esta instancia el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso declarativo (reivindicatorio) adelantado por la OCCIDENTE INMOBILIARIA SAS, en contra de NANCY STEFANIA BONILLA.

ANTECEDENTES

1. La sociedad OCCIDENTE INMOBILIARIO SAS, por conducto de apoderado judicial, presento demanda contra la señora NANCY ESTEFANÍA BONILLA GARZÓN, a fin de obtener la reivindicación de un bien raíz de su propiedad, en los siguientes términos.
2. Solicita que se ordene a la demandada, restituir el predio ubicado en la carrera 103 c No. 152-45 Casa 1 familiar pinos de Turquía de la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con FMI 50N-20369619¹, así como condenarla al pago de los frutos civiles que sean del caso, sin que haya derecho al reconocimiento de mejoras, dada su condición de poseedora de mala fe.
3. Como punto medular, refiere que la Señora BONILLA GARZÓN, empezó a poseer el bien inmueble en *“el mes de julio y agosto año dos mil diecisiete (2017), cuando el señor MARIANO SILVA, le prestó las llaves del inmueble para que se quedara por un poco tiempo de forma pacífica y usufructuando el bien, objeto de la reivindicación.”*

¹ Pretensión 1ª

4. En el sustento de sus súplicas, la entidad demandante, señalando que el predio a reivindicar, es el identificado con FMI No. 50N-20369616, el cual describe como *“lote de terreno número diez (10) manzana B de la urbanización tiringia III ubicado en la carrera ciento tres C (103 C) número ciento cincuenta y dós cuarenta y cinco (152-45)²”*; advierte que, primigeniamente ostentaba calidad de administradora del referido inmueble, siendo propietario el señor JIMMY ALEXANDER SUESCA OLAYA, de quien refiere que, después de haber dejado al día las obligaciones hipotecarias que sobre el referido inmueble recaían, procedió a venderlo a OCCIDENTE INMOBILIARIO SAS, quien actualmente se encuentra privada de la posesión del referido bien, por cuanto la misma es ostentada por la señora NANCY ESTEFANIA BONILLA GARZÓN, a quien le ha solicitado, en varias ocasiones la correspondiente entrega sin obtener respuesta positiva.

5. Como soporte de los hechos y pretensiones aquí mencionados, allega certificado catastral y, de tradición y libertad del bien identificado con FMI 50N-20867943.

6. La demandada, una vez notificada en los términos del artículo 292 del CGP, permaneció en silencio, por lo que se procedió a convocar audiencia inicial de que trata el artículo 372 *Ibidem*, en la que, previo interrogatorio oficioso al demandante, se dispuso el correspondiente decreto probatorio, fijándose el litigio en la forma allí reseñada en relación al inmueble identificado con FMI No. 50N-20867943 con el expreso asentimiento del extremo actor.

7. Decantado el trámite anterior, se programó audiencia de instrucción y juzgamiento, en el que, una vez practicadas las pruebas decretadas en la vista pública venida de mencionar, entre ellas la inspección judicial al bien objeto de demanda, se anunció sentido del fallo en el cual, advirtiendo la ausencia de los presupuestos exigidos por la ley para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se dispuso, negar en su totalidad, las pretensiones de la demanda, por lo que se dicta sentencia de primera instancia, en relación con las siguientes:

CONSIDERACIONES

² Hecho 2º

-

1. Reunidos los supuestos de orden procesal y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

2. Es pertinente recordar que la prosperidad de la acción reivindicatoria exige la acreditación de cuatro elementos: “(i) Derecho de dominio en el demandante, (ii) Posesión material en el demandado, (iii) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, y (iv) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado” (Cas. Civ., sent. de diciembre 2 de 1997, exp. 4987) y, adicionalmente, que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión de su contraparte (Cas. Civ., sent., de febrero 10 de 2003, exp. 6788), pesando sobre el reivindicante la obligación de demostrar la concurrencia de los referidos presupuestos (art. 177 del C. de P.C.), pues ante la ausencia de alguno de ellos, la acción estaría llamada al fracaso.

Y en este caso, en verdad ninguno de los requisitos se satisface, por las siguientes razones:

2.1. Tiene dicho la jurisprudencia patria que, en el marco de un juicio reivindicatorio “*para acreditar la propiedad [es] necesaria la prueba idónea del respectivo título, aparejada de la constancia – o certificación- de haberse materializado el correspondiente modo. **No el uno o el otro, sino los dos, pueda cada cual dar fe de fenómenos jurídicos diferentes, lo que se hace más incontestable cuando ambos son solemnes, como acontece tratándose de inmuebles**, dado que la prueba de haberse hecho la tradición no da cuenta del título, que necesariamente debe constar en escritura pública (C.C., art. 1857, inc. 22 y decr. 960 de 1970 art. 12), ni la exhibición de dicho instrumento público, sin registrar, puede acreditar aquel modo, que reclama la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por eso el artículo 265 del C. de P. C., establece que ‘La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad’ norma que se complementa con lo previsto en los artículos 256 del C. de P. C. y 43 del decreto 1250 de 1970, el último de los cuales precisa que ‘Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido*

inscrita o registrada en la respectiva oficina” (sentencia del 16 de diciembre de 2004, expediente 7870).

En el precedente recién citado la misma Corte reiteró que “*la inscripción de un título traslativo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, **no puede, ni por asomo, servir de prueba del mismo título** – menos aun si este consiste o se traduce en un contrato solemne-, como quiera que una cosa es acreditar la existencia de la obligación de dar, y otra bien distinta demostrar que el deudor cumplió con su deber de prestación. La certificación que expida el registrador, en el sentido de haberse tomado nota en el respectivo folio de matrícula de un negocio jurídico que haya implicado la traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces (Dec. 150 de 1970, art. 2º, núm. 1º), **únicamente demuestra, en el caso de la transferencia del derecho de propiedad, que operó la tradición, pero nada más.** En palabras del legislador, tales certificaciones, como es propio de un registro que –en lo fundamental- cumple funciones de tradición y de publicidad (XL, 335), ilustran ‘sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro’ (decr. 1250 de 1970, art. 54), pero no suplen la prueba de los actos y contratos que se mencionen en ellas”, lo cual refrendó más recientemente al decir que si “*la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, **deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo.** Es lo que ordena, por lo demás los artículos 1760 del Código Civil y 265 del Código de Procedimiento Civil” (sentencia del 19 de mayo de 2015).**

Y en este caso, la sociedad demandante, aportó la Escritura pública No. 1377 corrida el 18 de junio de 2020, mediante la cual, entre otros actos, se instrumentalizó la compraventa del bien inmueble ubicado en la carrera 103 c No. 152-45 casa 1 de esta ciudad, e identificado con FMI 50 N-20369619 (objeto de las pretensiones); de JIMMY ALEXANDER SUESCA OLAYA a OCCIDENTE INMOBILIARIA SAS; no obstante, no se acredita la tradición (modo) que se configura con la solemnidad propia de la inscripción del título traslativo de dominio en el correspondiente Registro Inmobiliario de Instrumentos públicos, pues la certificación que se aporta, corresponde a un predio distinto al aquí reseñado, por manera que no puede entenderse acreditado el derecho de dominio en cabeza

del extremo demandante, del cual emana, además la posibilidad de ejercer la acción reivindicatoria.

2.2. Ahora, se dirá que denegar un reclamo como el que se estudia por la falta de la prueba de la propiedad es una decisión en extremo rigorista (aunque no incorrecta), pero en este caso esa no es la única causal de frustración de la demanda, pues olvidó también la parte actora acreditar la posesión de los 125 demandados contra quienes dirigió su acción-

Vale recordar aquí que la determinación de la posesión material en cabeza del demandado impone al reivindicante demostrar que su contraparte ostenta el "*corpus*" y el "*ánimus*", entendido el primero como la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente de ella, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo "*alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño -animus domini- o -animus rem sibi habendi*", y que "*siendo el 'corpus' un elemento común en el detentador y en el poseedor, es, cabalmente, el 'ánimus' el que permite diferenciarlos*" (Corte Suprema de Justicia, sentencia de enero 22 de 2000, Exp. 5199).

3. Dicho esto, memora el Despacho que en el asunto *sub lite* no obran los medios de convicción que sugieran, siquiera, la posesión en cabeza de la demandada, posesión que se encontraba bastante comprometida por el potísimo hecho de que, en la relación fáctica esgrimida en la demanda para sustento de las pretensiones, expresamente el demandante señaló que la demandada, se encuentra en el predio objeto de demanda por cuenta de autorización hecha por una tercera persona, de prestarle las llaves para permitirle quedarse "*por un poco tiempo de forma pacífica y usufructuando el bien objeto de la reivindicación*"; ello entre los meses de julio y agosto de 2017, lo que de suyo implica un expreso conocimiento de que la demandada no ostenta calidad de poseedora como en un inicio lo mencionó, sino que simplemente detenta el pretendido bien inmueble sin ejercer posición de señorío, es decir, una mera tenencia que tampoco se ha convertido en posesión, pues no se advierte despliegue alguno de actos de desconocimiento o rechazo del derecho de propiedad que aquí se alega.

4. En punto a la plena identificación del bien objeto de demanda y al establecimiento de su identidad con el reclamado en reivindicación, deviene pertinente señalar, como se indicó en los antecedentes que, desde la presentación misma de la demanda y hasta la práctica de la Inspección Judicial, el extremo convocante ha tenido dificultades para la plena identificación del bien pretendido.

4.1. Bajo la anterior premisa, conviene precisar que, mientras el acápite de los hechos hace referencia a un bien identificado con FMI No. 50N-20369616, descrito como *“lote de terreno número diez (10) manzana B de la urbanización tiringia III ubicado en la carrera ciento tres C (103 C) número ciento cincuenta y dos cuarenta y cinco (152-45)³”*; el referido en las pretensiones se identifica con el FMI 50N-20369619 y con ubicación en la carrera 103 c No. 152-45 Casa 1 familiar pinos de Turquía de la ciudad de Bogotá D.C., pero la documental arrimada como soporte probatorio, es relativa al 50N-20867943; tendencia que continuó con la subsanación de la demanda, habida cuenta del aporte de sendos certificados catastrales de otros bienes distintos a los aquí referidos.

4.2. Al paso, en interrogatorio de parte surtido en vista pública del 11 de agosto de 2023, el demandante, sin hacer una determinación clara y precisa del bien objeto de reclamación, al indicar a la forma en que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble que busca reivindicar, señaló haber pagado \$320.000.000 por dos casas, es decir, *“la que es objeto de demanda y la otra casa que está al lado”* (minuto: 00:06:45), agregando que precisamente, la señora Estefanía Bonilla era quien ocupaba estos inmuebles (minuto 00:07:49).

5. Así, en la práctica de inspección judicial realizada en audiencia de que trata el artículo 373 del CGP del día 15 de noviembre de 2023, no se identificó en manera alguna el bien objeto de demanda, pues en el momento en que se arribó al inmueble presuntamente pretendido, se advirtió que el mismo no tenía nomenclatura (minuto: 00:02:26 y ss), al igual que el contiguo (minuto: 0003:13 y ss), caso en el cual, sin perder de vista que en la anterior vista pública el demandante había hecho referencia a dos casas vecinas sin determinar cuál de las dos es la que aquí se reclama, al no poderse reconocer cuál de estos era el pretendido bien, concluyó la diligencia con la imposibilidad de individualización que

³ Hecho 2º

con ésta se buscaba para la prosperidad de la acción reivindicatoria, en consideración que, las demás pruebas decretadas en favor del convocante, tampoco se practicaron por la carente planeación del togado que subsistió pese a que el Despacho dispuso de las ayudas logísticas pertinentes para su realización.

En ese orden de ideas, se advierte que no existe determinación plena del bien reclamado en reivindicación, por tanto, tampoco se puede establecer la identidad entre la cosa pretendida y la poseída por la convocada.

6. En este escenario, ante el cual era necesario que la sociedad demandante, OCCIDENTE INMOBILIARIO SAS desplegara siquiera un mínimo esfuerzo en aras a procurar el recaudo de pruebas orientadas a modificar el entendimiento que a las claras se advertía desde el inicio de este trámite, siendo evidente que esta carga probatoria fue totalmente desatendida, en punto a probar la concurrencia de los presupuestos exigidos por la ley para acceder a sus pretensiones; se impone la necesidad de negar, en su totalidad las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

De conformidad con lo sucintamente expuesto, el Juzgado 42º Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda reivindicatoria de la referencia, dada la ausencia de prueba de (i) Derecho de dominio en cabeza del demandante, (ii) Posesión material en la demandada, (iii) cosa singular reivindicable, y (iv) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado, conforme se argumentó en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: COSTAS a cargo de la parte vencida. Líquidense las mismas por la secretaría del Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$2'160.000.

TERCERO: Cumplido lo anterior, y ejecutoriada la providencia que apruebe la liquidación de costas, archívese el expediente.

Notifíquese

EL JUEZ.


HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

D.M.