

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, siete de mayo de dos mil veinticuatro

Se decide el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia proferida el *17 de octubre de 2023* por la Juez Primero Civil Municipal de Piedecuesta, la cual fue objeto de adición a través de auto fechado el 25 de octubre de 2023, dentro del trámite del proceso verbal reivindicatorio promovido por Dayana Maritza Moreno Solano contra Lidia Vargas Muñoz.

I. De la competencia

La competencia para conocer del presente *recurso de apelación* radica en este despacho judicial, conforme a la regla prevista por el artículo 320 del C. G. P. y en razón a la cuantía del proceso que se encuentra dentro del rango de la menor cuantía establecido en el artículo 25 inciso tercero ibídem.

II. Antecedentes

Dayana Maritza Moreno Solano demandó a Lidia Vargas Muñoz con el fin de que se declarara que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la carrera 4 A #7 Norte – 19 Casa 24 que hace parte del Conjunto Residencial Callejuelas 1° Etapa del municipio de Piedecuesta, e identificado con matrícula inmobiliaria #314-26606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyos linderos se encuentran relacionados en la escritura pública #1671 corrida el 29 de junio de 2007 en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Bucaramanga.

Mediante auto del *11 de marzo de 2021* se admitió la demanda, providencia que le fue notificada a la demandada Lidia Vargas Muñoz mediante mensaje de datos que fue remitido a la dirección de correo electrónico que tiene para el efecto el día *20 de abril de 2021*, en los términos del Decreto 806/20 artículo 8, y quien por medio de apoderado judicial contestó la demanda de manera **extemporánea** según se determinó en curso de la primera instancia.

III. La sentencia apelada

Mediante sentencia fechada el *17 de octubre de 2023* se *declaró* que a la demandante *Dayana Maritza Moreno Solano* pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la carrera 4 A #7 Norte – 19 Casa 24 que hace parte del Conjunto Residencial Callejuelas 1° Etapa del municipio de Piedecuesta, e identificado con matrícula inmobiliaria #314-26606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyos linderos se encuentran relacionados en la escritura pública #1671 corrida el 29 de junio de 2007 en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Bucaramanga, *ordenó* la inscripción de dicha providencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, *condenó* en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora, al considerar que del material probatorio obrante en las diligencias se pudo establecer que la demandante es la única propietaria inscrita del inmueble objeto de la acción y que este está siendo ocupado por la demandada sin su consentimiento.

Posteriormente y a petición de la parte demandante, mediante auto proferido el *25 de octubre de 2023* se adicionó la sentencia de primer grado, en el sentido de *ordenar* a la demandada *Lidia Vargas Muñoz* hacer entrega a la demandante *Dayana Maritza Moreno Solano* del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #314-26606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de dicha sentencia.

IV. Lo alegado por la parte recurrente

Admitido el recurso, la parte demandada lo sustentó exponiendo que se obvió la existencia de un contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor Leonardo Ortiz Solano, primo de la demandante, el cual tiene plena validez y fue ratificado por Liliana Xiomara Solano, apoderada general y hermana de la actora, para llegar a la conclusión de que la señora *Lidia Vargas Muñoz* tenía la calidad de poseedora de mala fe del bien inmueble objeto del presente trámite, desconociendo también el pago de la suma de \$100.000.000 de pesos realizado por la demandada para dar cumplimiento al referido acuerdo de voluntades.

De igual forma sostiene que la señora Liliana Xiomara Solano, apoderada general de la demandante, tenía conocimiento pleno de la negociación adelantada entre su primo y la demandada, y con tal conducta ratificó el referido acuerdo de voluntades para la venta de cosa ajena, motivo por el cual la señora *Vargas Muñoz* procedió a instaurar la correspondiente denuncia en el momento que advirtió que presuntamente estaba siendo víctima del delito de estafa por parte de la banda delincencial denominada “los ilusionistas”.

Afirma la parte demandada que la juez de primera instancia no solicitó la remisión de los expedientes contentivos de las diligencias penales donde obra prueba suficiente para establecer que la apoderada general y hermana de la demandante, ratificó el negocio celebrado entre el señor Ortiz Solano y la demandada.

Agrega que en audiencia la Juez a-quo solicitó a Liliana Xiomara Solano que aportara el contrato de promesa de permuta al que había hecho referencia en su declaración, además de otros documentos, sin que dichos medios de prueba hayan sido aportados por la deponente.

Finalmente, sostiene que los requisitos de la acción reivindicatoria no se encuentran configurados porque la demandada ostentaba la calidad de tenedora del bien inmueble en virtud del poder general que le confirió su hija Karen para realizar todas las actuaciones necesarias para garantizar la efectividad de sus derechos como compradora del referido bien y para administrarlo, motivo por el cual la acción emprendida por la parte actora resulta errada, pues en esas condiciones debió promoverse un proceso de restitución de tenencia.

La parte demandante **adhirió** a la apelación, la cual sustentó considerando que el término de 10 días hábiles establecido para que tenga lugar la entrega del bien inmueble resulta excesivo, si en cuenta se tiene que la demandante lleva 6 años esperando recuperar su posesión y que el desistimiento de la pretensión de los frutos naturales y civiles tenía como objeto que la entrega del inmueble se diera a la mayor brevedad.

V. CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe a determinar si la demandada tiene la calidad de mera tenedora y por tal motivo no se cumplen los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Cuestión Preliminar

En primer lugar, se dirá que con apoyo en los artículos 320 y 328 del C. G. P., es procedente en el trámite del recurso de apelación la revisión y pronunciamiento **solamente** sobre los argumentos expuestos por los apelantes respecto de los reparos formulados frente a la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de las decisiones que deban adoptarse de oficio, en los casos previstos por la ley.

Régimen normativo

De acuerdo con lo previsto en el artículo 946 del C.C., la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular quien ha sido privado de la posesión material, contra el poseedor actual del bien para que se la restituya; estando legitimado para su ejercicio quién *tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa* según el artículo 950 del C. C. y excepcionalmente, quién “... *ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción*” acorde con lo dispuesto por el artículo 951 de la misma legislación.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de forma reiterada ha determinado que la prosperidad de la acción reivindicatoria está supedita al cumplimiento de los siguientes presupuestos: “... *derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien*» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic.

de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01).”¹. De lo anterior se concluye que la debida acreditación de tales presupuestos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas favorables de la acción reivindicatoria².

Caso concreto

1. Con relación a los argumentos en que funda la parte **demandada** su inconformidad con la sentencia de primera instancia, en el sentido de que la acción reivindicatoria no tiene vocación de prosperidad porque se encuentra acreditada en las diligencias la celebración de un contrato de promesa de compraventa suscrito por Karen Brilet Ortiz Vargas hija de la demandada, como promitente compradora y el señor Leonardo Ortiz Solano, como promitente vendedor, cuyo objeto es el bien inmueble cuya reivindicación se depreca, y del cual tenía conocimiento y fue ratificado por la señora Liliana Xiomara Solano quien fungía como apoderada general de la demandante; y segundo orden, atendiendo que la demandada ostenta la calidad de simple tenedora del inmueble, por no ser la suscriptora del mencionado acuerdo de voluntades, es menester manifestar sin mayores ambages y disquisiciones al respecto que los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria se encuentran plenamente satisfechos como pasara a explicarse.

El *derecho de dominio en cabeza de la demandante* se encuentra acreditado con certeza a partir del contenido de la escritura pública #1671 corrida el 29 de junio de 2007 en la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga, donde consta la transferencia por parte de *Sergio René Rodríguez Esparza* a favor de *Dayana Maritza Moreno Solano* del derecho dominio que ejercía sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 4 A #7 Norte – 19 Casa 24 que hace parte del Conjunto Residencial Callejuelas I Etapa del municipio de Piedecuesta e identificado con matrícula inmobiliaria #314-26606, además del contenido del certificado de tradición y libertad correspondiente al inmueble en mención en cuya anotación #013 obra el registro del instrumento público aludido en líneas precedentes – folios 6 al 15 archivo 0001 diligencias primera instancia.

En lo que respecta a la *posesión ejercida por la demandada* sobre el bien a reivindicar, debe señalarse que tal aspecto ha quedado **plenamente establecido** conforme a las afirmaciones que en tal sentido fueron realizadas por la parte demandante en el hecho *cuarto* del libelo incoatorio, atendiendo que ante la **extemporaneidad** del escrito de contestación de la demanda, los hechos susceptibles de confesión relacionados en la demanda se presumirán ciertos, a voces de lo dispuesto en el artículo 97 inciso 1° del C. G. P., esto es, que la demandada es la poseedora del bien a reivindicar.

De igual forma, la calidad de poseedora de la demandada y sobre el bien inmueble objeto de la presente acción, fue reconocida por la señora *Lidia Vargas Muñoz* en curso del interrogatorio de parte que absolvió en la audiencia llevada a cabo el *18 de octubre de 2022*, cuando manifestó que el contrato de promesa de compraventa fue suscrito por su hija Karen Brilet Ortiz Vargas, solo con el fin de evitar cualquier inconveniente frente a la titularidad del bien con su hijo mayor, quien tiene problemas de adicción a las drogas, **pero que en realidad quien canceló la suma de \$100.000.000 como parte del precio pactado con el promitente vendedor, fue ella con recursos propios**, mismos que ha utilizado también para **hacer obras de mantenimiento y mejoras en el inmueble**, el cual aseguró, habita desde el mes de *octubre del año 2017*, habiendo recibido las llaves el *13 de septiembre de 2017*, misma fecha en que suscribió el contrato en mención e hizo entrega de la suma de dinero aludida en líneas arriba – minutos 14:36, 32:29, 48:58 y 52:54 archivo 140 diligencias primera instancia -.

En ese orden de ideas, emerge diáfana y sin asomo de duda la calidad de **poseedora** de la demandada, sin que fuese necesario, como erradamente lo hizo la Juez a-quo, someter a análisis o realizar ponderaciones respecto de la validez del *contrato de promesa de compraventa* al que se ha venido haciendo alusión, pues como primera medida su existencia solo tiene incidencia en cuanto a la determinación de la **forma** en que la señora *Lidia Vargas Muñoz* tomó posesión del inmueble objeto de la acción, esto es, que la demandada ingresó a ese inmueble no de forma clandestina o como tenedora, sino porque había comprado el inmueble y tenía la convicción de ser una verdadera poseedora, al punto que confesó en su interrogatorio el motivo por el que ella no aparecía suscribiendo la promesa y que ha hecho mejoras al bien.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia SC 4888/21.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia SC1692-2019, 13 de mayo de 2019.

En segundo lugar, si en gracia de discusión fuese pertinente entrar a emitir algún pronunciamiento en punto de dicho acuerdo de voluntades, debe tenerse en cuenta que este no satisface un fin en si mismo, sino que es un instrumento preparatorio que conduce a la celebración de otro negocio final o definitivo, que en este caso es una compraventa, la cual en el caso de los inmuebles entraña e implica la **solemnidad de ser elevada a escritura pública**, contexto este en el que no estaríamos hablando ya de posesión, sino de titularidad del bien inmueble, aspecto que daría al traste con la acción reivindicatoria, que no es el caso, de ahí que la única relevancia jurídica que puede tener ese documento no es otra que servir de medio suasorio para los fines de la posesión atribuida a la demandada y confesada por ella en su interrogatorio.

De igual forma, con lo hasta aquí discurrido queda rebatida la teoría expuesta por la parte demandada en el sentido que ostentaba la mera tenencia del inmueble, amén que tampoco se requería de las pruebas que alega el apelante no fueron practicadas, ni tenidas en cuenta por la funcionaria de primer grado, como quiera que como ya se apunto en líneas precedentes, el debate probatorio en el asunto de marras **no** giraba en torno a la legalidad o validez de la promesa de compraventa, mucho menos a la determinación de la comisión de alguna conducta punible de quien fungía como promitente vendedor en el marco de dicho acuerdo de voluntades, sino a establecer si se configuraban los presupuestos axiológicos de procedencia de la acción reivindicatoria, sin perjuicio de que como lo informó en su escrito de apelación, acudiera a la acción verbal de resolución de contrato.

En lo que atañe a la *identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva*, en curso de la *inspección judicial* que tuvo lugar el *18 de octubre de 2022* en el inmueble ubicado en la carrera 4 A #7 Norte – 19 Casa 24 que hace parte del Conjunto Residencial Callejuelas I Etapa del municipio de Piedecuesta e identificado con matrícula #314-26606 - archivo 137 diligencias primera instancia -, se logró establecer que este es el mismo sobre el que tiene titularidad la demandante *Dayana Maritza Moreno Solano* y sobre el cual ejerce posesión la demandada *Lidia Vargas Muñoz*, amén que en curso del trámite no se gestó controversia entre las partes sobre la identidad del bien objeto de la acción.

Finalmente, también se pudo establecer con certeza al interior de las diligencias que el bien inmueble objeto de la acción es *una cosa singular reivindicable*, en la medida que desde la demanda fueron determinados con precisión sus linderos y estos fueron objeto de verificación en la *inspección judicial* que tuvo lugar el *18 de octubre de 2022*, con ocasión del trámite de este diligenciamiento.

Conforme lo iterado, es que se abre paso la prosperidad de la pretensión reivindicatoria formulada por la parte demandante y en ese entendido, habrá de confirmarse la sentencia de primer grado.

2. Respecto al punto de inconformidad manifestado por la parte demandante, debe señalarse que el término establecido por la Juez a-quo para que la demandada haga entrega a la demandante del bien inmueble objeto de la acción, no se antoja desmedido, ni se avizora en la determinación adoptada por dicha funcionaria en punto a tal aspecto, consideraciones caprichosas o de orden subjetivo, advirtiéndose que se estima el plazo de 10 días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, un término más que razonable para el mencionado fin, si se tiene en cuenta que la demandada debe abandonar el inmueble sin dejar ninguno de sus efectos personales, mobiliario y/o enseres de su propiedad al interior del mismo, motivo por el cual, amén que no existe norma que establezca un término preciso para dichos menesteres, procedente es confirmar la sentencia objeto de censura también frente al reparo formulado por la parte actora.

3. Como consecuencia de lo anterior se condenará a las partes en costas de la segunda instancia, según lo dispuesto en el artículo 365 numeral 3 del C. G. P.

En mérito de lo expuesto, el Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: *Confirmar* la sentencia proferida el *17 de octubre de 2023* por la *Juez Primero Civil Municipal de Piedecuesta*, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

Verbal

Radicado # 685474089002 2020 – 00544 – 04

SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia a la parte *demandante* y a favor de la parte *demandada*. Por concepto de agencias en derecho se tasa la suma equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente al día del pago.

TERCERO: Condenar en costas de esta instancia a la parte *demandada* y a favor de la parte *demandante*. Por concepto de agencias en derecho se tasa la suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes al día del pago.

CUARTO: Aceptar la sustitución de poder efectuada por el abogado *Danil Román Velandia Rojas* portador de la T. P. No. 319.201 del C. S. de la J., reconocido al interior de estas diligencias como apoderado de la parte demandante, en favor de la abogada *Lorein Elizabeth Osses Méndez* portadora de la T. P. No. 252.341 del C. S. de la J.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia *devuélvase* el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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: **a509ee9a90e91ff687f04c1c4a19629f6487aeaac57950ac1f8f6bc516ba1f1**

Documento generado en 07/05/2024 04:36:40 PM

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