



República de Colombia
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Verbal – Reivindicatorio
Demandante(s): Marlen Ramírez
Demandado(s): Ofelia Medellín León
Radicación: 252694003-001-2019-00360-00

ASUNTO QUE TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia proferida el 07 de septiembre de 2022, por el Juzgado Civil Municipal de Facatativá - Cundinamarca, mediante la cual se accede a las pretensiones de la demanda y se niega la demanda de reconvención.

I. ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderada, la señora Marlen Ramírez, formuló demanda reivindicatoria contra Ofelia Medellín León, por medio de la cual solicitó se declaré que pertenece dominio pleno y absoluto, de una franja de terreno que hace parte de un bien inmueble de mayor extensión, ubicado en la calle 5 N° 1-37, barrio la Paz, del casco urbano de Facatativá e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-15599. Así mismo, se ordene a la demandada a restituir el bien objeto del proceso a la señora Marlen Ramírez.

Además, se condene al pago de los frutos que pudiere haber producido el inmueble y las costas procesales. Se ordene la inscripción de la sentencia proferida en el presente asunto, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-15599 y se cancele cualquier gravamen sobre el inmueble.

Como soporte fáctico de las pretensiones indicó, en síntesis, lo siguiente:

1. El predio objeto de la demanda se encuentra ubicado en la calle 5 N° 1-37, barrio la Paz, del casco urbano de Facatativá e identificado con el matricula inmobiliaria No. 156-15599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Linderos de la franja de terreno a reivindicar:

Por el sur, en extensión de 17.30 metros, con terrenos de los herederos de RAFAEL ROBERTO RUBIO J; por el occidente en una extensión de 6.32 metros, que es su frente con la calle 5 de la ciudad de Facatativá; por el norte, en una extensión de 10.36 metros con propiedades de la misma vendedora, esta parte es irregular con un recodo de 2

metros hacia dentro del mismo lote que va hacer del promitente comprador y por el oriente, en una extensión de 6.50 metros con propiedades de Flor Ramírez y encierra.

Predio de mayor extensión:

“Por el norte en longitud de 31 metros con terrenos pertenecientes a los sucesores del señor ALCIBIADES URBANO, antes de los sucesores del señor RAFAEL ROBERTO RUBIO J; por el occidente en longitud aproximada de 21 metros con la calle 5 de la nomenclatura urbana de Facatativá; y por los costados sur y occidente así partiendo del parámetro de la calle 5, se va en dirección al oriente en línea recta de 17 metros, lindando en este trayecto con el inmueble que es o fue propiedad de los sucesores de RAFAEL ROBERTO RUBIO J, de donde termina esta medida, se vuelve en dirección al norte, en línea recta aprox. 9.35 metros, de aquí vuelve nuevamente en dirección al oriente, en línea recta de 3 metros de longitud; de qui vuelve en línea oblicua en dirección nor-oriental, el longitud de 180 metros; de aquí una línea semioblicua de 0.50 cm de longitud; de qui devuelve nuevamente en dirección al oriente una línea recta de 9.50 mtrs aprox, hasta encontrar la línea que se divide el lote de terreno materia de esta venta, de propiedad del señor DOMINGO GUZMAN, antes de los sucesores de RAFAEL ROBERTO RUBIO J., lindado en trayectos con terrenos que hacen parte del mencionado mayor y que el compareciente vendedor lo tiene negociado con la señora FLOR ALBA DE JESUS RAMÍREZ DE ORTIZ y de donde termina la medida anterior, vuelve por el costado oriental en línea recta en dirección al norte de 10 mtrs de longitud hasta encontrar la línea que divide el lote de terreno material de esta venta del lote de propiedad de los sucesores de ALCIBIADES URBANO, lindando en este trayecto, callejón de servidumbre de tránsito de 2.50 mtrs de anchura, en toda su extensión de por medio con terrenos hoy de propiedad de DOMINGO GUZMAN, antes sucesores de RAFAEL ROBERTO RUBIO J.

2. La demandante adquirió el bien objeto del proceso por compra realizada al señor EDUARDO SANCHEZ ZAMBRANO.

3. La demandante se encuentra privada de la posesión del inmueble, por parte de la dada OFELIA MEDELLÍN LEON, quien era compañera del hermano de la demandante, JORGE ENRIQUE RAMIREZ (q.e.p.d.). Agrega que se les permitió vivir en el predio, por una dura situación económica que atravesaban.

4. Requirió a la demandada a efectos que entregara el inmueble, pero esta se negó argumentando que ella era la dueña.

5. La señora OFELIA MEDELLÍN LEON, inició proceso de pertenencia radicada con el N° 2015-00259, del Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, el cual fue negado y confirmado en segunda instancia.

Notificada la demandada OFELIA MEDELLÍN LEÓN, procedió a contestar la demanda, a través de su apoderado oponiéndose a las pretensiones e interponiendo las excepciones de pago, inexistencia de la obligación, validez de la promesa, condición

resolutoria tacita, *exceptio non adimpleti contractus*. Propone además demanda de reconvencción, la cual fue rechazada.

SENTENCIA APELADA

A través de la providencia que es objeto de alzada el *a quo* declaró no probadas las excepciones planteadas por la parte demandada y accedió a la reivindicación del inmueble objeto del proceso y negó las demás pretensiones de la demanda.

Inicialmente recordó los presupuestos procesales de la demanda reivindicatoria, entendidos como aquellos elementos que deben reunirse para poder emitir una decisión de mérito. Procedió seguidamente, la juzgadora de instancia a pronunciarse sobre los requisitos para la procedencia de la acción refiriéndose sobre los elementos que deben ser probados por la interesada.

Realiza el Despacho referencia normativa acerca de la acción reivindicatoria, haciéndose énfasis en los elementos necesarios para la prosperidad de la acción:

1. La cosa singular sea reivindicable.
2. Derecho de dominio en cabeza del demandante.
3. Posesión material en el demandado.
4. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

Se procedió a realiza enunciación de las pruebas recaudadas, iniciando por la prueba documental iniciando por la escritura pública a través de la cual la demandante adquirió el bien inmueble.

La promesa del contrato de compraventa realizada por parte de la demandante y el señor JORGE ENRIQUE RAMIREZ, así como los testimonios oídos a instancia dan cuenta que fue en virtud de este que la Sra. Ofelia Medellín León y su familia ingresan a vivir en el inmueble objeto del proceso.

Respecto del primer requisito para la procedencia de la acción, refiere el Despacho que el bien objeto de reivindicación se encuentra debidamente identificado, delimitado y determinado.

Frente al segundo requisito se comprobó la posesión material en cabeza de la demandada, situación reconocida por la demandante en su interrogatorio de parte y la totalidad de la prueba testimonial oída a instancia.

Así mismo, se comprueba el requisito de identidad entre la cosa que se pretende y la poseída, tal como se precisara en el prime requisito al haberse delimitado y determinado el bien objeto pretendido en reivindicación.

Frente al requisito del derecho de dominio de la demandante, se precisó que se encuentra en cabeza de la demandante Marlen Ramírez, aduciéndose que pese a que la

parte demandada argumenta que el dominio se transfirió a través de la promesa de contrato de compraventa, el mismo NO transfiere el derecho de dominio, y a través del folio de matrícula inmobiliaria N°156-15599, se constata la titularidad por parte de la interesada, desde el año 1980 de la totalidad del inmueble.

Se niegan las excepciones al cumplirse con los cuatro elementos o requisitos para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Conforme a la sentencia de la corte suprema de justicia SC-21222 de 2021 del 02 de junio de 2021, el solo paso del tiempo no extingue el derecho de la señora Marlen Ramírez de acudir a su derecho de reivindicación, razón por la cual ha de prosperar la pretensión de reivindicación.

Se infiere que no hay lugar al reconocimiento de mejoras en favor de la parte demandada por no haber sido solicitadas en la contestación de la demanda.

Respecto al reconocimiento de frutos civiles o naturales, se trae a colación el artículo 964 del código civil, sobre los que se precisa que la demandada no es poseedora de mala fe razón por la cual no hay lugar a su reconocimiento.

Sobre la pretensión de levantamiento de gravámenes y la inscripción de la sentencia, son negadas. Respecto de la primera por no ser procedente al interior de la acción reivindicatoria y la segunda al no ser necesaria por cuanto la titularidad del derecho se mantiene en cabeza de la demandante.

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Contra la anterior determinación el apoderado de la demandada, argumentó:

“Requisitos esenciales del proceso reivindicatorio

Teniendo en consideración que uno de los elementos taxativos señalados jurisprudencialmente para que prospere la presente acción civil, es tener pleno dominio, respaldado con un justo título sobre el inmueble que se pretende restituir.

Dentro del proceso se constató inclusive por la demandante que celebró promesa de venta sobre el inmueble que se está pretendiendo; dicho acuerdo de voluntades se concretó el día quince (15) de marzo de 1984 entre el Señor JORGE ENRIQUE RAMIREZ (QEPD) y la Señora MARLEN RAMIREZ.

Por lo anterior existe una renuncia voluntaria al dominio y al espacio de terreno que ocupaba la Señora OFELIA MEDELLÍN LEON desde hace más de treinta y cinco (35) años, por parte de la Señora MARLEN RAMIREZ.

Por lo anterior al ceder de manera voluntaria la Señora MARLEN RAMIREZ del predio objeto de restitución si cedió su dominio y por ende esta defensa objeta la apreciación de la prueba del contrato que se encuentra vigente entre la Señora MARLEN RAMIREZ y los herederos del

Señor JORGE ENRIQUE RAMIREZ (QEPD), lo cual no solo habilita a la demandada para permanecer en el predio sino que también al estar vigente el contrato y no solicitar su resolución por ninguna de las partes, existe un negocio jurídico pendiente.

Al transferir la posesión del inmueble mediante la promesa de compraventa antes señalada, por parte de la Señora MARLEN RAMIREZ y al existir un negocio jurídico pendiente de ejecución no puede predicarse que se cumplen la resolución.

La promesa de compraventa celebrada por el Cónyuge de mi poderdante y la aquí demandada, contenía una condición que fijaba la época exacta, precisa, clara del plazo como allí se estipulaba en la CLAUSULA SEGUNDA, para el perfeccionamiento, obligación contraída por los prometedores de celebrar la escritura.

Pleito pendiente de resolución

Teniendo en consideración lo expresado anteriormente, existe un pleito pendiente de resolución teniendo en consideración que entre las partes se encuentra vigente una promesa de venta, que al no existir ya el Señor JORGE RAMIREZ, serán sus herederos los llamados a que dicho proceso se materialice.

Teniendo en consideración que el documento era de conocimiento de la Señora MARLEN RAMIREZ y la demandada, el juzgado de primera instancia pasa por alto dicha situación, toda vez que debió advertir que la figura jurídica para solicitar la restitución del inmueble no era válida toda vez que existe un documento jurídico que habilita la estancia de mi representada en el inmueble objeto del conflicto.

Así las cosas como se advirtió por está defensa la acción jurídica utilizada por la accionante es errónea y no puede ser tramitado mediante un proceso reivindicatorio.

"exceptio non adimpleti contractus"

Al tratarse de una obligación recíproca que deriva de su cumplimiento simultáneo, la entrega y el pago de lo pacto por las partes para lograr celebración de la escritura pública basándose en la equidad y la buena fe, recibiendo y entregado a fin de cumplir con lo pactado.

La aquí demandante nunca cumplió con la obligación de celebrar la escritura pública, obrando de Mala fe, ya que, de no haber recibido dicho pago en la época estipulada en la Promesa de compraventa, pudo acudir como ahora lo hace, para rescindir dicha promesa de no haber cumplido el señor JORGE ENRIQUE RAMIREZ (q.e.p.d), con la obligación del pago."

Indebida valoración probatoria

El Juzgador de primera instancia pasó por alto el negocio jurídico de la promesa de venta celebrado entre la Señora MARLEN RAMIREZ y el Señor JORGE ENRIQUE RAMIREZ, así como también lo deprecado en los interrogatorios de parte y testimonios de las personas que comparecieron al despacho, quienes manifestaron conocer de la promesa de venta que habilitó estar en el predio objeto del conflicto.

Por lo anterior debe darse el peso procesal a la promesa de venta que no fue motivo de discordia por parte de accionante, quien manifestó que bajo su voluntad celebró dicho acuerdo y permitió con justa la permanencia de la familia del Señor JORGE RAMIREZ, por ende pretender desconocer el documento e iniciar una acción reivindicatoria, desconoce los derechos adquiridos por parte de los herederos del Señor JORGE RAMIREZ, así como también las modificaciones y demás efectos derivados de dicho derecho.”

Solicita se revoque sentencia proferida por el Juez Civil Municipal de Facatativá, en su defecto se profiera sentencia favorable a los intereses de la demandada.

III. CONSIDERACIONES

4.1. Competencia.

Toda vez que la sentencia atacada es susceptible del recurso de apelación (artículo 321 del Código General del Proceso) y que no se evidencia ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, procederá el despacho a resolver de fondo la alzada, limitando el examen de la decisión a los reparos que de manera particular y concreta fueron formulados por la apelante en atención a lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso.

4.2. Problema jurídico.

De acuerdo con las inconformidades formuladas por la parte demandada, el problema jurídico a resolver consiste en establecer si, de conformidad con el acervo probatorio recaudado, no se cumplen con los requisitos esenciales para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

4.3. Acción reivindicatoria.

Según lo tiene previsto el artículo 946 del Código Civil, *“la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*

Acorde con la doctrina y la jurisprudencia, son cuatro los elementos que viabilizan la petición:

1. el derecho de dominio en el demandante,
2. la posesión del demandado,
3. la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este y
4. que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular.

5. Caso en concreto.

5.1. Ahora bien, el caso que nos ocupa, inicialmente la parte demandada infiere en primer término que no se cumple con los requisitos esenciales para la prosperidad de la acción, cual es el tener el pleno dominio argumentando la existencia de una promesa de contrato de venta suscrito entre la señora Marlen Ramírez y Jorge Enrique Ramírez (qepd), compañero de la señora Ofelia Medellín León, por lo cual infiere la existencia de una renuncia voluntaria al dominio del terreno objeto del proceso, desde el año 1984.

Frente al particular, se le ha de precisar al recurrente, que si bien es cierto se encuentra probado tanto en la prueba documental como en la testimonial e incluso a través del interrogatorio de parte a la demandante, la existencia de la promesa de contrato de venta sobre la franja de terreno que hace parte del inmueble identificado con folio de matrícula 156- 15599; tal y como lo precisara la juez en primera instancia, ello no constituye la transferencia o renuncia del derecho de dominio en cabeza de la demandante Marlen Ramírez.

El artículo 1611 del código civil, establece: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.*

3a.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

4a.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Por su parte, el artículo 673, *ibidem*; establece las formas de adquirir el dominio, preceptuando: **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**. *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

Dicho lo anterior, resulta evidente que la promesa de contrato de venta, no transfiere la propiedad como tampoco la renuncia al dominio por parte de su titular, en este caso la señora Marlen Ramírez, tal es así, que la hoy la demandada Ofelia Medellín León, inició acción de prescripción adquisitiva de dominio ante este Juzgado en el cual le fueron negadas las pretensiones decisión confirmada en segunda instancia.

5.2. Como segundo punto de inconformidad se infiere “el pleito pendiente”, situación esta que no fue objeto o motivo de excepción en la contestación de la demanda, razón por la cual no hay lugar a su procedencia por no ser una cuestión debatida al interior del proceso, sin que sea posible por parte de este fallador pronunciarse sobre cuestiones que no fueron alegadas, debatidas y decididas oportunamente.

5.3. Sobre los reparos de la "*exceptio non adimpleti contractus*", en la que se aduce incumplimiento por parte de la demandante MARLEN RAMÍREZ, frente a la promesa de contrato de venta celebrado el 25 de marzo de 1984 ; se ha de precisar que NO es al interior de este proceso, que pueda entrarse a valorar las condiciones, derechos y obligaciones que puedan desprenderse frente al acto jurídico celebrado entre la demandante y el señor JORGE ENRIQUE RAMÍREZ (qepd), pues para ello la parte interesada debió acudir a la jurisdicción ordinaria, a través de la acción pertinente.

No puede pretender el recurrente, que a través de este proceso puedan ventilarse asuntos que no son de competencia y que en todo caso debieron ser accionados por la interesada para la satisfacción de sus pretensiones, situación esta que no es demostrada en el proceso.

5.4. Indebida valoración de las pruebas. Sobre los reparos esgrimidos por el recurrente, se ha de precisar que en la sentencia de primera instancia, se reconoció la existencia de la promesa del contrato de venta, distinto es que tal documento no desvirtúa de manera alguna la titularidad del bien y/o franja de terreno pretendida en reivindicación, así como ninguno de los requisitos que deben probarse para la prosperidad de la acción.

En efecto, el Despacho encuentra ajustada a derecho la decisión proferida por el juez de primera instancia, pues se realizó la valoración de cada uno de los medios de prueba aportados por las partes y recaudados dentro del proceso, sin que le asista razón al apelante en los reparos esgrimidos en su escrito de apelación.

Por lo anterior, para este Despacho se quedan sin sustento los reproches que se le hicieron a la decisión de primer grado, debiéndose confirmar en su totalidad la providencia del 07 de septiembre de 2022.

Finalmente, respecto a la condena en costas, teniendo en cuenta que no salen abantas los reparos expresados por los apoderados de la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho en un (01) smlmv.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha siete (07) de septiembre de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Civil Municipal de Facatativá, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condena en costas a cargo de la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho en un (01) smlmv.

TERCERO: COMUNICAR lo aquí decidido al Juzgado Civil Municipal de Facatativá.

CUARTO: DEVUÉLVASE el expediente, previas las anotaciones que sean del caso.

NOTIFÍQUESE

(con firma electrónica)
JOHANA FIGUEREDO ENCISO
Juez (Sentencia decide apelación)

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FACATATIVA**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 23, hoy 12 de abril de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.

LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA
Secretaria

Firmado Por:

Johanna Figueredo Enciso

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Facatativa - Cundinamarca

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: **2a01a1291365d1c93857650e3b57f271f334d637599637249616a6f6a473d9df**

Documento generado en 11/04/2023 04:11:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>