Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad
Tunja – Boyacá

<i>CLASE DE PROCESO</i>	Verbal
<i>DEMANDANTE</i>	DAVID BARAJAS BARRERA
<i>DEMANDADO</i>	GLADIS MENDEZ LOPEZ
<i>RADICACION</i>	150014003003 2013 00357 01
<i>ASUNTO</i>	Sentencia de Segunda Instancia.

Tunja, doce (12) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Se decide la apelación que formuló la parte demandada contra la sentencia de febrero 19 de 2024, proferida por el Juzgado 1 Civil Municipal de Tunja en el proceso verbal (reivindicatorio) seguido por DAVID BARAJAS BARRERA contra GLADIS MENDEZ LOPEZ.

ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA. El libelista pidió que se declare que le pertenece “en dominio pleno y absoluto al señor DAVID BARAJAS BARRERA el inmueble ubicado en la Carrera 9a No. 47 B-35 Barrio José Joaquín Camacho de Tunja, Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria #070- 0050073”; que como consecuencia de la anterior declaración, se condena a la demandada GLADIS MENDEZ LOPEZ a restituir el mencionado inmueble a favor del demandante; que su contraparte deberá pagar al demandante el valor de los frutos naturales y civiles, no sólo los generados durante su ocupación, sino los que el propietario hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado” desde el mismo momento del inicio de la posesión, hasta el momento de la entrega, por ser poseedora de mala fe”, y que se condene a la demandada en costas procesales.

El demandante relató que es el único titular del derecho de dominio sobre el inmueble (de mayor extensión) identificado con matrícula 070-0050073; que le fue adjudicado en la liquidación de la sociedad conyugal realizada mediante escritura pública 2476 de 1996” y que la señora MENDEZ LOPEZ ocupa el bien aprovechando que sus hijos comunes eran menores de edad y se convino que lo haría hasta que los mismos terminaran sus estudios.

Adicionó que “el título de adquisición está vigente y no ha sido cancelado.

2. LA OPOSICIÓN. La señora GLADIS MENDEZ LOPEZ excepcionó “Buena fe”, “Existencia de un negocio jurídico legal y voluntario”; Mala fe por parte del demandante”. Resaltó que celebró una promesa de Compra- Venta el 9 de agosto de 2002 sobre el segundo piso del inmueble referido, pero se dijo que la escritura correspondiente se haría cuando DAVID BARAJAS terminara de pagar la hipoteca que tenía el inmueble con el Bancolombia, lo que no ha hecho. Que en la cláusula OCTAVA se estableció que la entrega se hacía el día en que se suscribió la promesa y además el demandante tiene la posesión del primer piso de esta casa.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA. El juez *a quo* acogió las pretensiones. Destacó que los requisitos o elementos necesarios para la prosperidad de la acción estaban demostrados. Trajo a colación la declaración del señor JULIAN DAVID BARAJAS MENDEZ quien manifestó que la promesa de compraventa fue un acto simulado y que la atestación de DORALBA MENDEZ (hermana de la demandada) refiere que no hubo entrega de dinero por la promesa de compraventa, y asegura que su hermana no tenía ninguna capacidad económica para adquirir el inmueble.

Agregó que “en la audiencia de conciliación, Gladis Méndez no se negó a que se nombrara un perito para que avaluara las mejoras del inmueble”.

En consecuencia, declaró la restitución de la totalidad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 070-50073 ubicado en la carrera 9 A No 47-B-35 Barrio José Joaquín Camacho de la ciudad de Tunja; el cual consta de dos plantas, y cuyos linderos describe. Declaro no probadas las excepciones de existencia de un negocio jurídico legal y voluntario, y mala fe del demandado.

En el numeral TERCERO de la parte resolutive declaro probadas las excepciones de POSESION DE BUENA FE y BUENA FE DE LA DEMANDADA, GLADYS MENDEZ LOPEZ. Dijo que el demandante DAVID BARAJAS BARRERA, no está obligado a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil y se abstuvo de CONDENAR a la demandada a pagar el valor de los frutos civiles producidos o los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado referidos en el artículo 964 del Código Civil, de conformidad con las consideraciones de esta providencia.

4. LA APELACIÓN. La demandada (apelante único) resaltó que “la posesión fue en virtud de un contrato de promesa de compraventa, el cual no se desvirtuó, ni tacho; que en la demanda se ocultó el hecho de la suscripción de

la promesa de compraventa por lo que considera hay mala fe en el demandante. Que no se tuvo en cuenta la prescripción.

CONSIDERACIONES

1.-Ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto. Con tal propósito, este Juzgado memora que la acción reivindicatoria es eminentemente extracontractual. El éxito de una demanda reivindicatoria exige, entre otras cosas, que el señorío que se le atribuya a la parte demandada no derive de una relación negocial que (directa o indirectamente) le sea oponible a la parte actora, pues, de lo contrario, para recuperar la posesión de lo que le pertenece, el reivindicante deberá remover, primero (sea en un escenario judicial a través de las acciones que el legislador ha previsto para el efecto, o en forma extrajudicial), ese obstáculo contractual que, por lo menos *prima facie* justificaría la detención material que ostenta su contraparte. Tal aserto, por lo demás, no amerita mayor controversia en tanto que así lo ha señalado, con toda precisión, la Corte Suprema de Justicia, frente a casos que guardan estrecha similitud con el que aquí se decide (por ejemplo, en fallo del 30 de julio de 2010, exp. 11001 3103 014 2005-00154-01, M.P. William Namen Vargas)

2.- Decantado lo anterior, no son necesarias mayores lucubraciones para colegir que la demanda reivindicatoria no estaba llamada a prosperar, pues, al absolver su declaración de parte, el demandante DAVID BARAJAS BARRERA reconoció que le dio permiso a la demandante para que con los hijos comunes viviera allí, en el segundo piso del inmueble objeto del presente proceso, pero en el año 2003 se hizo una promesa de venta que acepta haberla suscrito, pero que ella, refiriéndose a GLADIS MENDEZ LÓPEZ, no le pago ningún dinero, y por eso no le hizo la escritura correspondiente.

Agrega el actor que hace unos 2 o 3 años la demandada no lo dejó entrar más al inmueble pues le cambio la chapa al mismo y el primer piso el demandante lo tiene arrendado (minuto 1: 08 del record.) Manifiesta que ese sector se lo entregaron en el 2014 a raíz de una conciliación realizada en el juzgado y que demandando, porque GLADIS MENDEZ incumplió el negocio (sic) (minuto 1:15). Adujo que “*se le vendía el segundo piso en 30 millones y ella hacía el crédito para pagarme.*” A la pregunta hecha por el apoderado de la demandada sobre la cláusula OCTAVA de la promesa (referente a la entrega), el demandante contestó que eso se hizo así porque lo exigía la persona que iba a prestar el dinero. Reitera que como no le ha

pagado el dinero, no le ha hecho la escritura a GLADIS MENDEZ y tampoco pudo pagar la hipoteca que tenía el inmueble.

La parte demandada aportó copia de la promesa de compraventa que tiene fecha 9 de agosto de 2003 en donde se estableció que la escritura se haría cuando DAVID BARAJAS BARRERA terminara de pagar la hipoteca al BanColombia y que la entrega se hacía ese día de la firma de dicho documento.

Con las anteriores pruebas, es decir, el interrogatorio de parte y el documento que contiene la promesa de compraventa, se tiene que el demandante reconoció que fue él mismo quien entregó voluntariamente la posesión del predio en disputa o al menos el segundo piso del mismo, a la señora GLADIS MENDEZ LOPEZ, como consecuencia de un negocio o contrato de promesa de compraventa.

En el *sub lite* y contrario a lo alegado por la apoderada de la parte actora y lo sostenido por la juez de primera instancia, estima este Juzgado que la promesa de compraventa tiene relevancia en la solución de este asunto, sin que interese que dicho contrato reúna o no los requisitos necesarios para su validez o existencia.

Insiste este juzgador, para frustrar el éxito de la acción de dominio, bastaba con que aquí se hubiera acreditado que la parte demandada se hizo a la posesión del respectivo bien, mediante un título jurídico proveniente (u oponible) a la parte actora, independientemente de si el mismo cumple, o no, las exigencias que prevé el ordenamiento jurídico para la eficacia de los negocios jurídicos (discusión ésta que más pertenece concernir a un proceso de resolución o nulidad contractual) y, en este caso, según ya se advirtió, la demostración del origen contractual de ese señorío, provino del mismo demandante, quien lo reconoció al absolver el interrogatorio que le formulo el juzgado *a quo* y su contraparte.

Como lo sostuvo la Corte en el fallo al que ya se hizo mención, ***“cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluída, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia”***

4. En resumidas cuentas, prospera, la alzada en estudio. Sin embargo, no puede dejar pasar desapercibidamente este juzgador las siguientes irregularidades cometidas en la primera instancia:

A consecutivo o archivo 3 del expediente digital, aparece la audiencia de conciliación (Fl. 15) realizada el 6 de agosto de 2014. Sin embargo, a pesar de conciliarse parcialmente, la juez que realizó la diligencia omitió pronunciarse sobre el acuerdo parcial, es decir, no se aprobó la conciliación ni se dijo si se aceptaba, ni los efectos que tendría (cosa juzgada). Omisión, posiblemente involuntaria de la funcionaria de entonces. Observa esta instancia entonces que los apoderados judiciales de las partes tampoco cumplieron con la carga procesal que pesaba sobre ellas de vigilar y controlar la legalidad de las actuaciones del juzgado donde se tramitaba el proceso.

La juez que dicta la sentencia, para unas cosas tiene en cuenta la conciliación y para otras no. Para deducir indicios en contra de la demandada GLADIS MENDEZ LOPEZ, porque ésta no se manifestó u opuso al nombramiento de un perito que evaluara las mejoras, si la considera y en cambio en su sentencia decreta la restitución de todo el bien sin tener en cuenta que se concilio parcialmente una zona del mismo, es decir, la entrega del primer piso. Pero, aunque no tuviera validez esa conciliación, por falta de aprobación de la juez que la realizó, debía aplicarse el artículo 281 del C.G.P., que indica que en la sentencia se tendrá en cuenta *cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado*”.

Además, el demandante confesó en su interrogatorio que tiene el primer piso y que le fue entregado en el año 2014, precisamente como consecuencia de la conciliación realizada y que lo ha tenido arrendado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tunja, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, REVOCA la sentencia que el 19 de Febrero de 2024 profirió el Juzgado Primero Civil Municipal de Tunja, en el proceso verbal (reivindicatorio) adelantado por DAVID BARAJAS BARRERA contra GLADIS MENDEZ LOPEZ y, en su lugar, DENIEGA las pretensiones. Sin costas de segunda instancia, por no aparecer

justificadas. Las costas de la primera instancia serán señaladas por el juez de primera instancia. Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,

El juez,

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD DE
TUNJA.**

El anterior auto fue notificado por estado
No 10 hoy **QUINCE (15) de Abril de 2024.**

CRISTINA GARCIA GARAVITO
Secretaria

Firmado Por:

Hernando Vargas Cipamocha

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 02 Oral

Tunja - Boyaca

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: **47f855d055571181b566cc3e8ed19b1f8fe2c812e06958323a823a79a5090f21**

Documento generado en 12/04/2024 04:35:36 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>