



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Juzgado Civil Municipal  
Madrid Cundinamarca  
jcmpalmadrid@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Calle 7ª N° 3-40 Segundo Piso

PROCESO	VERBAL REIVINDICATORIO
	JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA
	LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO
RADICACIÓN	2543040030012021-0524

Madrid, Cundinamarca. Diciembre diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023). – ☉

Se define la instancia al cabo de los alegatos de conclusión surtidos en forma posterior al cumplimiento del trámite del proceso, mediante la presente sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso abreviado VERBAL REIVINDICATORIO, adelantado por JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, en contra de LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO, conforme lo establecido en el artículo 372, norma según la cual “Si en el proceso se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente de fallo, el juez lo dictará como en efecto se procede atendiendo las siguientes

### **ANTECEDENTES**

JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA por interpuesto apoderado promovió demanda verbal de reivindicación contra LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO, para que previo el trámite procesal, se emita sentencia que entre otras las siguientes declaraciones:

“... 1. Que el señor JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, es poseedor regular del inmueble ubicado en la carrera 4 N° 20 – 00, casa 18, bloque N° 3 conjunto residencial cerrado Villas de Alcalá 1ª etapa, barrio Cortijo de Madrid – Cundinamarca, cédula catastral N° 01-02-0002-0365-901 y matrícula inmobiliaria 50C-1790278, adquirido mediante justo título.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante la posesión del inmueble mencionado.

3. Que se condene a la demandada a pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acurdo a la justa tasación efectuada por perito desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse la demandada de poseedora irregular, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento de los costos de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

4. Que, en la reivindicación del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión del mismo, tal como lo prescribe el código civil en el título Primero del Libro Segundo, es decir, la restitución del parqueadero asignado, que está ubicado en el mismo conjunto.

5. Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación.

6. Que se condene a la demandada en costas...”

Fácticamente respalda las anteriores pretensiones en la adquisición verbal, desde diciembre de 2016, a Héctor Andrés Varela Díaz, del inmueble de la carrera 4 No 20/00, casa No 18 Bloque No 3 del Conjunto residencial cerrado Villas de Alcalá 1ª etapa, barrio Cortijo de Madrid – Cundinamarca, certificado catastral No 01-02-0002-0365-901 y folio inmobiliaria 50C-1790278, cuya posesión asumió como representante de la empresa INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VERONA S.A.S., por valor de \$190.000.000,00, erigiéndose en legítimo propietario a pesar de la inexistencia de escritura pública, que nunca se materializó dada la intención vender la citada propiedad. Reclamó de la promesa de compraventa con Héctor Andrés Varela Díaz, el justo título, como lo registra la declaración ante el Notario Único del Círculo de Mosquera Cundinamarca, ejerciendo tales funciones como la de prometerlo en venta a Jhon Jairo Marulanda Castaño, quien además de recibirlo debía cancelarlo en 2 meses quien nunca cumplió tal acuerdo verbal quien desconociendo sus reclamos antes de restituírsele lo entrego a Luz Margoth Murcia Ocampo.

Ante dicha situación lo vendió a Yasmin Escarraga en noviembre de 2018, suscribiendo la escritura pública de compraventa con Héctor Andrés Varela Díaz, titular de dominio, por lo que debe entenderse que el verdadero propietario era JOHN EDINSON ROMERO ESCARRAGA, por adquirirlo desde el diciembre de 2016, por lo que la demandada ostenta la tenencia de la propiedad sin título válido en cuanto no lo adquirió de John Edinson Romero Escarraga ni de Héctor Andrés Varela Díaz, propietario inscrito como tampoco atendió los reclamos de Yasmin Escarraga, desconociendo la forma de adquirir la posesión y el señorío desplegado sobre el inmueble al pago las obligaciones tributarias, administración, servicios y mantenerlo adecuadamente.

### **TRAMITE**

Admitida la demanda y notificado la parte demandada, replicó la acción oponiéndose a las pretensiones mediante apoderado quien se opuso mediante las excepciones perentorias de falta de prueba de las pretensiones, ausencia de poseedor de buena fe del demandante, adquisición de buena fe de la demandante, prejudicialidad, falta de legitimación por activa, temeridad y mala fe, sustentadas en la ausencia de dominio inscrito y posesión de la parte demandante tal como lo reconoce en el hecho 6 de la demanda y que la posesión se la transfirió a Marulanda Castaño quien no solo lo enajenó sino que recibió la totalidad del precio del inmueble tal como se evidencia en el proceso penal que le promueve.

Surtida el decreto y practica de pruebas con la intervención de las partes sus apoderados en la oportunidad para alegar de conclusión ratificaron sus aspiraciones indicando, una vez agotado el control de legalidad en el trámite de la audiencia, se dio apertura a las alegaciones de conclusión, ocupándose el apoderado de la parte demandante en reclamar

que resguarda el derecho a la propiedad, materializando la posesión sobre el inmueble pretendido en reivindicación que en los términos del artículo 951 le otorga tanto el dominio como la posición de los inmuebles, cumpliendo la carga de prueba del justo título como por la compraventa sobre el lote 13 casa 8, de propiedad debido a que siempre se considera dueño, ocupándose de la venta del inmueble, pagar impuestos prediales y la insistencia en la propiedad prometiéndolo en venta a Marulanda, quien hizo mal uso al engañar a la demandada de quien desconoce si pago el precio del inmueble a pesar de que el parte demandante actuó de buena fe quien debe recibir un precio. Nunca perdió la condición de propietario, cumpliendo los requisitos del artículo 951 del CC al tener un justo título, que se da por la interrupción de la tenencia, también probó que Varela suscribió un contrato de compraventa de acuerdo a la declaración extrajuicio ante la Notaria; ejerció el derecho de dominio al transferirle a Jazmín Escarraga quien autorizo a Héctor Varela para que otorgara la escritura. Los testimonios de la parte demandada dan cuenta que habita el inmueble, despojando al actor de la posesión, carece de justo título, el contrato de compraventa que acreditó no lo emitió con el titular del dominio quien ejercía la posesión desde diciembre de 2016, como lo ratifico Andrés Varela y por ello tiene el mejor derecho de posesión que la demandada, la falta de escritura se explica en que se convino suscribirla mediando autorización del actor. Que Jazmín Escarraga acredito que ella recibió el dominio en las condiciones que recaen el inmueble sin posesión ante las circunstancias que recaen en la posesión.

El apoderado de la parte demandada señaló que el contrato de compraventa de 2016 carece de escrito, que en dicha fecha aconteció la entrega del inmueble, desconociendo que tal compraventa carece de requisitos, y por ello no se le puede reconocer como poseedor de buena fe, en cuanto se desprendió de la posesión del inmueble con Jairo Marulanda, perdiendo la posesión quien omitió demostrar que el inmueble regresó al actor ni tampoco los requerimientos anunciados, por ello aquel lo enajenó a la demandada mediante contrato de compraventa escrito allegado al proceso. La parte demandada ingreso al inmueble sin argucias, de buena fe, legítimamente como lo reporta el contrato. La parte demandante en manera alguna acreditó el despojo violento de la posesión del inmueble, en cuanto admite que voluntaria y libremente se desprendió de ella, incumpliendo el requisito de la acción que le impide desplegarla contra el verdadero dueño ni contra el que lo posee con igual o mejor derecho.

Verificado el trámite de la audiencia prevista por el artículo 372 del Código General del Proceso, previo decreto, se evacuaron y practicaron las pruebas, agotándose la etapa de las alegaciones de conclusión al cabo de las cuales se anunció el sentido de la decisión que se materializa mediante sentencia escrita que se profiere en las condiciones del inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

Reunidos los supuestos de orden procesal, ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de

fondo el presente asunto, señalando que la llamada acción reivindicación o de dominio del artículo 946 del Código Civil, se caracteriza por ser aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Por consiguiente, está legitimado para incoar la acción, según el artículo 950 *ibídem*, quien tenga la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, mientras que la legitimación por pasiva o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 *ibíd.*, recae en el actual poseedor del inmueble.

Por tanto, para la prosperidad de la acción reivindicatoria se exige la acreditación de acuerdo a la jurisprudencia vigente por lo menos de las siguientes condiciones el “derecho de dominio en el demandante, posesión material en el demandado, cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado”<sup>1</sup> y, adicionalmente, que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión de su contraparte<sup>2</sup>, pesando sobre el reivindicante la obligación de demostrar la concurrencia de los referidos presupuestos (artículo 167 del Código General del Proceso), pues ante la ausencia de alguno de ellos, la acción estaría llamada al fracaso.

Conforme a lo consignado en el pronunciamiento que antecede, se entiende, que, para la prosperidad de la acción de dominio, se requiere de la confluencia de las siguientes condiciones axiológicas:

a) Derecho de dominio en cabeza del actor [Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda].

b) Que el demandado tenga la cosa en calidad de poseedor.

c) Que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante [Identidad entre lo poseído y lo pretendido].

d) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

De ahí, que, para la prosperidad de la acción de dominio, necesariamente deben concurrir todos los requerimientos antes delimitados, tal como pacíficamente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, al señalar

“Así entonces, con apoyo en los arts. 946, 947, 950 y 952 *ibídem*, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como presupuestos de la acción reivindicatoria o de dominio, los siguientes: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada proindiviso de ella. Tratándose de la reivindicación ficta o presunta, los anteriores elementos deben adicionarse con los de la demostración de la enajenación de la cosa y la imposibilidad o dificultad de la persecución.”<sup>3</sup>

“La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en

<sup>1</sup> Sentencia de Casación Sala Civil, sentencia de diciembre 2 de 1997, exp. 4987. Corte Suprema de Justicia.

<sup>2</sup> Cas. Civ., sent., de febrero 10 de 2003, exp. 6788-

<sup>3</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA Magistrado Ponente: Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ, Santafé de Bogotá, D.C., doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), Referencia: Expediente 4546 VERBAL REIVINDICATORIO. No. 2543040030012021-0524 ⇒ LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO

posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.” Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...”

La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. “en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.” Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. // El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

La doctrina y jurisprudencia reconocen que para obtener el resultado la reivindicación, es necesario probar los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

“...1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que “la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor” implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que “en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder” (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)”<sup>4</sup>

Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997  
VERBAL REIVINDICATORIO. No. No 2543040030012021-0524 ⇒ LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir".<sup>5</sup>

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él recae la titularidad del derecho de dominio, que solo materializa mediante la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior le realizó.

Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda." ...'

Abordando el asunto, sin apartarnos del análisis inicialmente anotado, tenemos que en este asunto ni quiera el actor demostró la existencia del primer requisito relacionado con la titularidad de la parte demandante frente al bien cuya reivindicación se demanda, considerando de esta manera, que incumple el requisito relacionado con la plena prueba del título y el modo que constituyó el derecho de dominio en cabeza del actor JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, en cuanto el certificado de matrícula inmobiliaria aportado desde la demanda sobre el inmueble así lo evidencia en cuanto, el certificado del inmueble del 22 de abril de 2021, (carpeta única archivo N° 1 página N° 6), describe el inmueble y reporta que entre el 1 de enero de 2011 y el 30 de noviembre de 2012, sus propietarios inscritos fueron Nidi Yohana Bohórquez y Helbert Salas, quienes, de acuerdo a la anotación 14, lo transfieren a Héctor Andrés, quien la conservó hasta el 29 de noviembre de 2018, anotación 17.

En la condición expuesta en manera alguna se acreditó que JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA desplegara tal derecho sobre el predio, como se desprende del folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1790278, bajo cuya condición se impone considerar que el primer presupuesto de la acción de dominio, se encuentra incumplido.

Ahora frente a la posesión alegada por la parte demandante, se ha dicho que la determinación de la posesión material en su favor le impone demostrar que 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-, y que "siendo el "corpus" un elemento común en el detentador y en el poseedor, es, cabalmente, el "animus" el que permite diferenciarlos"<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.

<sup>6</sup> (CSJ, sent de enero 22 de 2000, exp. 5199).

Agregase a lo dicho con antelación que la prueba de la posesión se hace más exigente en casos en los que, como el que hoy ocupa la atención del despacho, la parte demandante inició su relación material con el predio objeto de la pretensión de reivindicación como mero tenedor. Así lo reconoció la Corte Suprema de Justicia cuando señaló que “los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de contradecir de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Cas. Civ., sent. de 24 de junio de 2005, exp. 0927), y que “si [el demandado] originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interverción de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio”<sup>7</sup>

En procura de establecer dicha exigencia, debe precisarse que el cumplimiento de la carga probatoria de tal aserto, y como prueba de alega posesión del actor sobre el predio ubicado en la carrera 4 N<sup>o</sup> 20/00 casa N<sup>o</sup> 18 bloque N<sup>o</sup> 3 del Conjunto residencial cerrado Villas de Alcalá 1<sup>a</sup> etapa, barrio Cortijo, de Madrid Cundinamarca, se obtuvieron los siguientes aspectos al practicarse sobre el tema los siguientes medios probatorios:

La carpeta única, archivo N<sup>o</sup> 1 página N<sup>o</sup> 12, registra la compraventa del 17 de febrero de 2017, que la parte demandante realizó a Héctor Varela quien se lo escrituraria el 18 de septiembre de 2017, desvirtuando así el hecho afirmado en la demanda respecto a que la relación con el predio la adquirió desde diciembre de 2016, por la entrega del citado Varela, quien en su testimonio adujo que la entrega la realizó mediante video, por intermedio de un empleado, Oscar Ortega, desvirtuando la aseveración del demandante sobre dicho aspecto.

Ratifica la conclusión anterior sobre la inexistencia de la posesión y la permanencia del mismo frente al inmueble ubicado en la carrera 4 N<sup>o</sup> 20/00 casa N<sup>o</sup> 18 bloque N<sup>o</sup> 3 del Conjunto residencial cerrado Villas de Alcalá 1<sup>a</sup> etapa, barrio Cortijo, que en su interrogatorio de parte el actor, admitió confesó, que el contrato de compraventa lo realizó como representante legal de la sociedad Inversiones y Construcciones Verona. S.A.S, hecho que tampoco se acredita como quiera que el certificado allegado sobre dicha sociedad, reporta la renovación desde el 2019 y que, por asamblea del 1 de octubre de 2019, fue nombrado representante legal Romero Páez Ángel Cristóbal y su suplente era la parte demandante (carpeta única archivo N<sup>o</sup> 48 página N<sup>o</sup> 3), evidenciándose así que el contrato fue con la sociedad a la que pertenecía y por ello el contrato de obra que generó la enajenación de la casa, lo realizaron los representantes legales de las sociedad Arte y Ambiente Constructora y la parte

<sup>7</sup> (Cas. Civ., sent. de 13 de abril de 2009, exp. 2003-00200).

demandante como constructor y como representante de Inversiones y Construcciones Verona, representada por Ángel Cristóbal Romero Páez (carpeta única archivo N<sup>o</sup> 1 página N<sup>o</sup> 34 al 39 ), evidenciándose que dicha sociedad Verona, fue la que recibió como parte de pago el referido inmueble.

Interrogado el actor sobre dicho aspecto, anunció, sin prueba alguna que la sociedad a la que pertenecía mediante compraventa le prometió el referido inmueble, cuyo hecho carece de prueba en cuanto ningún contrato da cuenta sobre tal acontecimiento, precisándose además que es el propio JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA quien confiesa, que mediante otro contrato de compraventa que tampoco se acredita, lo enajeno al señor Marulanda en enero de 2017, a quien le entregó el inmueble y sus llaves para el acceso, hecho del que se evidencia que voluntariamente se desprendió de la reclamada posesión del inmueble. En tales condiciones la eventual condición, la posesión, en el supuesto que existiera solo podría reputarse durante los escasos 17 días de 2017, dentro de los cuales tampoco acreditó los actos posesorios reclamados, en cuanto ni los servicios, como tampoco los comprobantes del pago de impuestos allegados a su nombre fueron acreditados, hechos que tampoco, de ser cierto, le posibilitaba alguna responsabilidad porque al margen del cumplimiento de sus contratos, ninguna relación ostentaba ya sobre el inmueble.

En las condiciones señaladas, se evidencia la costumbre del actor, sin acreditarse, de realizar transacciones sin el cumplimiento de los requisitos legales, de un lado porque reclama un contrato con la Andrés Varela, que efectivamente se realizó con una sociedad que, en manera alguna por la condición del actor, habita su idoneidad en tal asunto, sin considerar además que en forma previa a la promesa de venta que le hiciera el citado Varela, febrero de 2017, admite el actor que ya había enajenado ese inmueble al señor Marulanda, de quien dijo recibió la posesión y las llaves del inmueble desde enero 17 de 2017. Sin ninguna clase de prueba de dicho contrato y posteriormente, advertido y ratificadas las condiciones confusas de esas transacciones, mediando reclamaciones administrativas con la parte demandada, resuelve trasladárselo mediante otra promesa de compraventa que tampoco prueba a quien en la actualidad es la propietaria inscrita del inmueble, Yasmin Romero Escarraga,

De acuerdo con el anterior análisis probatorio, tenemos la ausencia absoluta de medio probatorio que respalde las aspiraciones del actor, porque en manera alguna se estableció que JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, este obrando como poseedor del inmueble, toda vez que es el propio demandante quien admite que entregó el inmueble a un supuesto comprador desde enero de 2017 y que si bien menciono en su interrogatorio que realizó el cuidado y mantenimiento de la casa, este dicho no es, por sí solo, prueba suficiente de que la sociedad Verona hubiera mutado su título de tenedor al de poseedor, como tampoco que ejerciera verdaderos actos de señorío sobre el bien objeto de la pretensión reivindicatoria, que en el supuesto de reputarse conocidos y acreditados,

no debieron ser más allá de los 17 primeros días de 2017.

Ciertamente, se reitera que si bien de las pruebas permiten tener por cierto que el demandante integraba la sociedad Verona que recibió el predio en virtud al contrato realizado y que por razón del mismo tuvo alguna relación con el inmueble, no se logró probar que existiera una introversión del título, esto es, que el demandante haya dejado de ser tenedor y se haya convertido en poseedor, aserto que cobra mayor vigor si se tiene en cuenta la confesión de JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA quien si la tuvo, voluntariamente dispuso de ella y la perdió al entregársela a un comprado Marulanda, impidiendo en consecuencia concluir la ruptura o posibilitando por lo menos quebrar o desvirtuar la presunción que ostenta la parte demandada LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO, quien como poseedora indiscutida del bien despliega la condición y se beneficia del presunto previsto por el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, en cuanto se vio además de la inexistencia de relación material del actor con el inmueble, la inexistencia de un contrato o título en favor del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Devienen improcedente el alcance del alegato del apoderado actor porque la posesión reclamada nunca se acreditó, tampoco el justo título porque el contrato de obra que evidencio la promesa de venta aconteció con la sociedad a la que pertenece el actor, nada acreditó sobre la venta a su hermana, como tampoco el pago de impuestos prediales, condición que en manera alguna puede derivar del simple anuncio de interesarse en restablecerse el inmueble, que además enajenó y al cabo del éxito de tal disipación, el incumplimiento de ese contrato en manera alguna le restablece una condición de tenencia y posesión que nunca acreditó.

En resumidas cuentas, la parte actora no acreditó, y menos con el vigor requerido, la calidad de titular de dominio y mucho menos de posesión oponible a la demandada, esto es el ánimo de señor y dueño, pese a que era de su carga hacerlo (art. 177, C. de P. C. y 167 C.G.P.).

En las condiciones expuestas se impone el decaimiento de las pretensiones, quedando el despacho relevado de pronunciamiento respecto de las excepciones, en los términos y condiciones ya relacionadas.

### **COSTAS**

Se proveerán de acuerdo a las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N° PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte demandante JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, cuyo reconocimiento procede porque atendiendo las reglas del artículo 365 del Código General del Proceso, se autoriza que sólo se condenará al pago de las efectivamente causadas que serán liquidadas en la medida de su comprobación, atendiendo que el presente asunto no ofrece mayor duración del proceso, la controversia y la actividad procesal dispuesta, resulta razonable y fundado imponerle a la parte demandante

por agencias en derecho una suma de tres millones ciento cincuenta mil pesos (\$3.150.000,00) moneda legal colombiana, que incluirá la secretaria en la correspondiente liquidación conforme con el artículo 366 del Código general del Proceso. Por secretaria en la oportunidad procesal pertinente procédase a su liquidación.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL, DE MADRID CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**NEGAR** las pretensiones de la demanda instaurada mediante apoderado por la parte demandante EDISON JAVIER MARTÍNEZ ACOSTA, sobre el inmueble de la carrera 4 No 20/00 casa No 18 bloque No 3 del Conjunto residencial cerrado Villas de Alcalá 1ª etapa, barrio Cortijo, con folio de matrícula inmobiliaria No, 50C-1790278, relacionada en la demanda instaurada mediante proceso VERBAL REIVINDICATORIO que promovió contra la parte accionada LUZ MARGOTH MURCIA OCAMPO, conforme las razones expuestas.

**CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte demandante JHON EDINSON ROMERO ESCARRAGA, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo en un monto de tres millones ciento cincuenta mil pesos (\$3.150.000,00) moneda legal colombiana, que se agregarán a la liquidación que practicará la secretaria conforme el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

Ante la omisión de impugnarse la presente sentencia, archívense las actuaciones previas las constancias respectivas.

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

El Juez

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**