



SENTENCIA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ZIPACON - CUNDINAMARCA

Zipacón, once (11) de octubre de dos mil veintitrés 2023

RAD NO.258984089001-2022-00044-00

DEMANDANTE: APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN

DEMANDADOS: ANA LUCIA UNEME PRIETO

TEMA DE DECISIÓN

De conformidad con lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia, Magistrado ponente German Octavio Rodriguez Velásquez en providencia de fecha 20 de septiembre de 2023, en referencia al EXP 25269-31-03-002-2023-00142-01 con respecto a la impugnación formulada por Ana Lucia Uneme Prieto contra el fallo del 14 de agosto de 2023 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá dentro de la acción de tutela promovida por la impugnante contra el Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón pasa el Despacho a dictar Sentencia dentro del proceso Reivindicatorio, adelantado por **APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN**, Por el cual el demandante solicita la reivindicación del bien propietarios del inmueble rural denominado EL MANANTIAL ubicado en el Municipio de Zipacón departamento de Cundinamarca identificado con matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

DE LO PEDIDO POR LA PARTE DEMANDANTE:

PRIMERO: Que se Declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al Los señores **APOSTOL AMAYA GAONA** y **LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN**, el bien inmueble ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS² y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, la construcción consta de dos habitaciones, cocina, baño y un corredor además tiene instalado únicamente el servicio público de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa y el estado actual de la construcción es en Ruina.



SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN la construcción que ocupa del inmueble objeto de la litis.

TERCERO: Que el demandante no está obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

CUARTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

QUINTO: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación. SEXTO: Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Facatativá. SEPTIMO: Que se condene a la demandada en costas del proceso.

LA PARTE DEMANDANTE EXPONE LA SIGUIENTE SITUACIÓN FÁCTICA:

PRIMERO: Por medio de escritura pública No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en venta real y enajenación perpetua vende a mis mandantes, APOSTOL AMAYA GAONA y su señora esposa LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el bien inmueble, ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS² y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156- 91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos: por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022; Casa u habitación que consta de dos habitaciones, cocina, baño y corredor y tiene instalado únicamente el servicio público de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa.

SEGUNDO: los linderos del inmueble objeto de esta demanda, los que se relacionan en el hecho primero, y los que aparecen insertos en la escritura No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, guardan perfecta identidad.

TERCERO: Mis representados no han enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el Registro de su Título Inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de Facatativá, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número No.156-91165.



CUARTO: Dentro del certificado de libertad y tradición figura en la Anotación No. 3 que la hoy demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO demando al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, bajo el radicado No.110013110006-2017-01185-00 para que se le DECLARARA LA UNION MARITAL DE HECHO entre ellos; este despacho decreto medida Cautelar sobre el inmueble LOTE EL MANANTIAL y fue Inscrito en el folio de matrícula No.156-91165 en la anotación No.3; de acuerdo al proceso tramitado en este despacho se profiere Sentencia el 28 de agosto de 2018 declarando probada la Unión Marital de Hecho entre los extremos. Posterior a este fallo la hoy Demandad debía realizar como parte vencedora, Liquidación de la Sociedad Patrimonial, con base a los inmuebles anotados en la sentencia emanada del Juzgado sexto de Familia; existiendo ya la medida cautelar sobre el predio objeto de la litis; como quiera que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO no instauro ningún proceso para liquidar su sociedad patrimonial en los términos que ordena la ley 54 de 1990 se dio por cumplida la prescripción de esta acción según lo contempla la misma ley en su artículo 8. (prescribe esta acción al término de un año); con base a estos términos el JUZGADO SEXTO DE FAMILIA de manera oficiosa ordeno por desistimiento Tácito en el proceso No.110013110006-2017- 01185-00 al señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA realizará el LEVANTAMIENTO de la medida de Inscripción de la demanda que recaía sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 156-91165 LOTE EL MANANTIAL, la cual quedo Anotada en el Numeral 4 del CERTIFICADO DE TRADICION el día 4 de marzo de 2021. Posterior a este acto y quedando libre el inmueble para ser enajenado por el señor RICARDO CRUZ MELO decide ofrecer el inmueble en venta a mis prohijados, inmueble que a la fecha de la Escrituración contaba sin ningún tipo de gravamen, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes embargos judiciales o medidas cautelares vigentes. Mis poderdantes adquirieron el dominio pleno del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita, de quien era su verdadero y único dueño, es decir, RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, y éste a su vez, adquirió de igual manera el dominio ya que su Tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

QUINTO: Con base al anterior hecho deciden mis poderdantes a partir del mes de enero de 2022, iniciar obras de mejoramiento sobre el inmueble ya que se encontraba en total abandono, lo único que le sobrevivía a este predio eran unas marraneras que arrojaban olores nauseabundos y que se encontraban contaminando el medio ambiente y una fuente hídrica denominada quebrada Laguna Verde, que pasa dentro del inmueble; estas marraneras pertenecían al señor FRANCISCO CARO quien manifestó a mis defendidos que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO le había arrendado en el mes de enero de 2020 y que por la época de pandemia el siguió ahí sin que nadie se lo impidiera, aunque advirtió que la demandada le había arrendado empero no sabía si ella era la legítima dueña del predio ya que el inmueble estaba en estado de abandono desde hacía ya varios años y por medio de un conocido fue quien lo relaciono con la demandada y le arrendo esa pequeña porción de terreno “donde se encontraban las marraneras” ya que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO tampoco había vuelto a la propiedad ya que su lugar de residencia permanente era en el Distrito de Bogotá.

SEXTO: mis poderdantes se encuentran privados de la posesión material de la casa que se encuentra dentro del inmueble objeto de la litis es decir 60 mtrs², puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad ANA LUCIA UNEME PRIETO, persona que entró en posesión mediante circunstancias violentas, Aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, y que mi mandante y su familia no habitan en este inmueble; debido a que es una construcción vieja y está en peligro de



derrumbarse ya que en toda su estructura tanto en pisos como paredes presentan grietas de una profundidad considerable, por lo que a mi juicio es una casa inhabitable y se está cayendo a pedazos y desde que la posee la demandada aumento el riesgo y la suciedad como lo podrá ver el señor juez en su visita judicial; la demandada ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a mis mandantes su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas verbales y con machete en mano prohíbe la entrada y el arreglo de la casa; según la demandada alega que esa casa le pertenece por haber vencido en litigio de La Unión Marital de Hecho al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el año 2018, anotando que a la fecha de la escrituración con mis clientes, año 2021, la señora UNEME no había iniciado proceso de Liquidación de la Sociedad Patrimonial en contra de su expareja sentimental, y quien fue el vendedor del predio el Manantial.

SEPTIMO: Mi poderdante APOSTOL AMAYA GAONA cito a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y JOSE FRANCISCO CARO a una audiencia de Conciliación el día 24 de marzo de 2022 en las instalaciones de la PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPACON a las 10am para que conciliaran la entrega de manera voluntaria la vivienda del inmueble que ocupa y de paso sacara las Cerdas de Reproducción que tenía el señor FRANCISCO por temas ambientales. Audiencia a la que la señora fue y nunca accedió a nada alegando ser la titular del predio EL MANANTIAL, por aparecer en la anotación No.3 del Certificado de Libertad y Tradición. A pesar de que el señor FRANCISCO CARO no concilio en el despacho de la señora Personera, semanas después saco las Cerdas y sus crías del inmueble objeto de la litis y entrego las cocheras a mi prohijado el señor APOSTOL AMAYA GAONA.

OCTAVO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde 24 de marzo de 2022 en horas de la tarde, después de lo relatado en el Hecho anterior, y a partir de ahí empezó a Reputarse públicamente la calidad de dueña de la vivienda del predio objeto de la litis, sin serlo, pues como se dijo anteriormente su posesión se derivó de actos violentos y de mala interpretación frente a las anotaciones a Registro, ya que constantemente le dice a sus vecinos colindantes que ella aparece en el certificado de libertad en la en la anotación 3; la demandada considera que se utilizaron “artimañas” y confabulación con el juez 6 de familia de Bogotá para levantar la medida cautelar que pesaba en el Certificado de Libertad del predio en mención y así vender y comprar el predio, sin su auspicio; la demandada alega ser la Titular de la porción del predio el Manantial donde se encuentra ubicada la Casa o eso expreso en la audiencia de conciliación fallida en Personería de Zipacón, de igual forma a los agentes de Policía que en repetidas ocasiones mis poderdantes han tenido que llamar o solicitar el acompañamiento, para poder entrar al resto del predio ya que la demandada acostumbra a salir con su equipo móvil a grabar a mis clientes incitándolos a la pelea y de manera temeraria con un machete sin funda.

NOVENO: La señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es la actual poseedora de la casa de mis mandantes y con esta acción se pretenden reivindicar la casa que se encuentra en un área de 60mtrs 2 dentro del inmueble de mayor extensión descrito y alinderado en el hecho primero e identificado geográficamente con Levantado realizado por la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184 el cual me permito aportar. Por lo que afirmo que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es un poseedor de mala fe en lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.



DECIMO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda, debido a que su posesión la viene ejerciendo de mala fe, y en segundo orden tiene la posesión material, solo desde el día 24 de marzo de 2022, día en el que se atrincheró dentro de la vivienda del predio el Manantial, después de salir de la audiencia fallida en la Personería municipal y sale esporádicamente, a su lugar de residencia real que se encuentra en la transversal 53Bis No. 2-73 Barrio la Camelia Localidad de Puente Aranda Bogotá D.C., tal y como se probara con actas de la Comisaria de Familia No.16 de Bogotá donde declara en reiteradas diligencias que su dirección de residencia y donde tiene una medida de protección es en la dirección aquí citada por “violencia Intrafamiliar” con su excompañero el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, quien fue la persona que suministro las copias de las actas que se anexaran como prueba documental y quien está dispuesto a declarar cuando el juez lo considere pertinente de los actos abusivos y de mala fe de la aquí demandante.

DECIMO PRIMERO: La demandada muy sagazmente instauró ante Inspección de Policía Querrela para que se le ampare una medida de protección y orden de alejamiento en contra de mi mandante el señor APOSTOL AMAYA GAONA donde argumenta en esta ocasión ser víctima de maltrato físico por parte de mi prohijado; en escrito de querrela de la Inspección no contempla la Casa como titular de derechos reales como siempre lo había alegado en diligencias anteriores, sino que en esta ocasión claramente dice que es poseedora de la vivienda ubicada en el inmueble descrito en el hecho primero; por lo que solicita al Inspector de Policía le Ampare la Posesión a bienes privados de que trata la ley 1801 de 2016. Frente a las acusaciones alegadas por maltrato Físico el demandante APOSTOL AMAYA GAONA ya Interpuso denuncia Penal ante la fiscalía general de la Nación sede el Copigüe de Facatativá, por los delitos de Injuria, Calumnia, Falsa Denuncia, Invasión de Tierras, Avasallamiento de bien inmueble, y Hostigamiento. Denuncia Radicada con el Número Único de Noticia Criminal (NUNC) 252696000388202250899 el día 18 de abril de 2022.

DECIMO SEGUNDO: Los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN me ha concedido poder especial para ejercer la acción que ahora invoco.

DECIMO TERCERO: La Casa materia de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial aproximado de 10 millones de pesos de pesos moneda legal, debido a que tan solo tiene un área de 60 metros 2 y el estado de la vivienda es en ruina así que lo que realmente se está avaluando es el área en el que se encuentra la construcción; de igual forma el avalúo catastral para el año 2022 es de \$22,258.000 por lo que al realizar avalúo comercial por el área en disputa se considera que el valor dado a la vivienda es el adecuado.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La demandada contestó la demanda de manera electrónica el día 30 de agosto de 2022, En su escrito de contestación procede a manifestar lo siguiente en referencia a los hechos:

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS DEL LIBELO INTRODUCTORIO: Se evidencia del contenido del acto introductorio, que la demanda no reúne los requisitos de forma establecidos en el artículo 82 y concordantes del Estatuto General del Proceso, por



cuanto se presenta indebida acumulación de hechos, al no ser individualizados y/o determinados como lo exige el numeral 5° de la disposición citada. Se acumulan varias circunstancias fácticas en un solo hecho, como se desprende de varios de los incorporados. A pesar de todas las falencias, procedo a dar respuesta a la demanda, en nombre y representación de mi poderdante.

AL PRIMERO: Es cierta la celebración del negocio jurídico, mas no en la fecha señalada, por cuanto el 27 de septiembre del año 2022, no ha llegado, observando que la compraventa le es inoponible a la demandada, por falta de legitimidad negocial del tradente y a quien se le vulneraron sus legítimos derechos, como se expresará posteriormente. Los restantes hechos contenidos deben ser probados idóneamente, es decir, la identidad del bien conforme al título con la realidad del mismo, descripción de sus áreas y servicios en él existentes.

AL SEGUNDO: Si los linderos incorporados en el primer hecho fueron tomados del título de adquisición del bien, escritura 339, palmario es que deben coincidir en su transcripción, lo que si debe probarse es la identidad del bien pretendido con el poseído. Se reitera que la fecha del 27 de septiembre del año 2022, no ha llegado al momento de contestación del libelo.

AL TERCERO: Es cierto que a la fecha de presentación de demanda, según los anexos los actores son titulares inscritos y aparentes del bien raíz. A mi representada no le consta si han celebrado acto preliminar alguno, sobre el mismo.

AL CUARTO: Se procede a dar respuesta a los VARIOS HECHOS contenidos en el presente numeral: -- Cierta la inscripción de la demanda en el folio registral del bien inmueble, integrador del patrimonio de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, declarada por el Juzgado 6° de Familia de Bogotá, consecuencia del reconocimiento de la Unión Marital, hecho ampliamente conocido por los demandantes, al momento de celebrar la promesa de compraventa perfeccionada con el instrumento público No. 339 de la Notaría Única de Anolaima. -- No es cierta la confusa interpretación del tema prescriptivo que regula el artículo 8 de la Ley 54 de 1990. La citada disposición refiere el término de un año, para adelantar la acción declarativa de existencia de unión marital y su consecuente disolución y liquidación de sociedad patrimonial, frente a la presencia de los supuestos del artículo segundo idem. Es decir, en el caso promovido y fallado favorablemente para la señora Úneme, se declaró la existencia de unión marital y consecuente sociedad patrimonial. El término prescriptivo para adelantar la liquidación de esta sociedad patrimonial es el de la prescripción de las acciones ordinarias, Ley 791 del 2002. -- No es cierto que el Juzgado de Familia haya aplicado el desistimiento tácito, palmario ello, pues la etapa inicial del proceso había culminado con sentencia definitiva. Fue el señor Ricardo Antonio Cruz, quien, confabulado con los aquí demandantes, adelantó petición de levantamiento de inscripción de demanda sobre un bien social de los ex compañeros permanentes, para transferir la totalidad del dominio, desconociendo los legítimos derechos de la demandada, ex compañera permanente del citado. Todo ello con el beneplácito de los compradores, acá demandantes. Se anexan copias de sentencia y escritos radicados por el ex compañero de la demandada. -- Ciertamente que en razón al acuerdo celebrado entre los demandantes y el ex compañero de la demandada, contenido en promesa de compraventa que se adjunta con su otrosí, se confabularon para negociar el bien a sabiendas que la demandada era titular de la mitad del mismo.



AL QUINTO: No es cierto. El inmueble nunca ha estado abandonado, pues, una parte de este era detentado por la demandada AN LUCÍA UNEME PRIETO y otra parte estaba, hacía más de dos años, ocupado a título de arrendamiento, por el señor FRANCISCO CARO, a quien el demandante Amaya, obligó a dejar, con toda una serie de amenazas. El señor Caro, como lo dicen los demandantes era tenedor legítimo del predio. El señor Amaya inició una serie de conductas amenazantes contra la demandada, agrediéndola no solo de palabra, sino con hechos, como lo evidencian las pruebas adjuntas, buscando despojarla de su bien, obligándola a abandonarlo para proteger su integridad física. En similares circunstancias se comportó el señor Amaya con el arrendatario señor Caro, obligándolo a salir del inmueble en el mes de marzo del año 2022, afectando los derechos de la arrendadora.

AL SEXTO: No es cierto. La demandada es copropietaria del bien integrador del patrimonio de la sociedad patrimonial desde la fecha en que los ex compañeros Cruz - Úneme adquirieron el bien social, ha ejercido posesión quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y pública. Es decir, desde el año 2000. No corresponde a la realidad la manifestación que la demandada ha ejercido posesión violenta. Ha sido el señor Amaya Gaona, quien ha maltratado, ultrajado y lesionado a la demandada, como se prueba con documentos y fotografías adjuntas.

AL SÉPTIMO: Cierta la convocatoria a la demandada y al arrendatario, quien se vio obligado a desocupar la parte del bien arrendado por la demandada, frente a las amenazas del señor Amaya Gaona, para que se fuera y le dejara las áreas detentadas a título de tenencia. Evidente es que si la señora Úneme es condueña del bien, que a sus espaldas negoció el ex compañero con los demandantes, la ley protege sus derechos.

AL OCTAVO: No es cierto. La demandada es poseedora y condueña del bien, desde el año 2000, en que se adquirió el inmueble según escritura pública No. 1643 del 1° de septiembre del 2000, otorgada en la Notaría Segunda de Facatativá. No ameritan pronunciamiento las subjetivas, infundadas y absurdas apreciaciones de quien elabora el acto introductorio del proceso.

AL NOVENO: Aun cuando es ininteligible el hecho, se responde que es cierto que la demandada es, ha sido y será la poseedora y condueña del bien raíz, desde el año 2000, es decir, hace más de 22 años y por el hecho de que los demandantes se confabularon con el ex compañero de Ella, para burlar sus derechos, no pueden ser desconocidos los mismos. La ley civil protege los derechos adquiridos. Argumentar que mi representada es poseedora de mala fe, es desconocer el régimen legal de la materia. Son los demandantes, quienes temerariamente actuaron para desconocer los legítimos derechos de la pasiva, por ellos ampliamente conocidos, como quedó consignado en los otrosís integradores de la promesa de compraventa celebrada entre éstos y el ex compañero de la señora Úneme. Se adjunta promesa y otrosí.

AL DÉCIMO: No es cierto, la demandada es poseedora desde el año 2000, ejercicio derivado de la adquisición del bien integrador del haber de la sociedad patrimonial. No solamente es condueña del bien, sino poseedora quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida del inmueble. No se alegará la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio sobre la totalidad del bien, por cuanto la



señora Úneme, siempre ha respetado el derecho de su ex compañero, aun cuando a raíz de la conducta tipificada por la ley penal como alzamiento de bienes en detrimento de los derechos de la señora Úneme, se atenderá a las consecuencias legales de sus actos.

AL DÉCIMO PRIMERO: Es cierto el trámite de la querrela, en ejercicio de sus legítimos derechos, que aun cuando en el folio registral no refiere que la señora Úneme sea titular inscrita, la ley reguladora de la sociedad patrimonial y conyugal le otorga tales derechos, como bien los reconoció el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá. La sagacidad, temeridad y mala fe debe predicarse del demandante Apóstol Amaya quien, a sabiendas de las condiciones del bien, deciden celebrar el contrato de compraventa para desconocer los derechos de la demandada, quien desde el año 2000 ha ejercido la posesión sobre el inmueble. Y por su condición de hombre se ha dedicado a maltratar a la demandada incurriendo en violencia de género. Se destaca que el derecho real de dominio o propiedad sobre bienes raíces se acredita conforme a la ley y no mediante prueba testimonial o confesión.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Cierto, siendo un hecho que legitima el inicio de la acción y presupuesto procesal.

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto. Se desconocen las razones por las cuales se habla de la casa y no de la totalidad del inmueble. El valor por el cual se celebró la negociación entre el ex compañero de la señora Úneme y los demandantes, para burlar sus derechos, fue por ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000), como se prueba con la promesa de compraventa que como contrato preliminar celebraron los demandantes y el ex compañero de la demandada y otrosí. Este fue el precio real y no el indicado en la escritura pública, que mal intencionadamente aspiran desconocer los demandantes para continuar afectando los legítimos derechos de la pasiva.

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Por expresa orden de mi mandante me opongo a todas y cada una de las pretensiones, por carencia absoluta de derechos, de fundamentos tanto fácticos, como jurídico - legales y ausencia de los presupuestos axiológicos para el éxito de la acción reivindicatoria.

La segunda pretensión que habla de restitución de la construcción que ocupa el inmueble, a pesar de ser tan confusa, se opone la pasiva por cuanto es condueña del bien integrador de la sociedad patrimonial CRUZ - UNEME, y en tales circunstancias no puede pretenderse acción reivindicatoria.

La tercera pretensión indica que el demandante no está obligado a las indemnizaciones del artículo 965 del C. C., por ser poseedor de mala fe. Mi prohijada no se opone a que reconozcan la mala fe del actor, aun cuando no sería viable en esta clase de acciones.

A la cuarta pretensión que refiere restitución, mi procurada se opone por carencia de derechos en cabeza de los demandantes.

A la quinta pretensión, cuyo contenido y alcance no se entiende, mi procurada esta eximida de manifestarse.



A la sexta pretensión mi mandante se opone, pues lo que debe proceder es la cancelación del registro de la inoponible compraventa celebrada entre los demandantes y el ex compañero de la señora Úneme, con fines fraudulentos.

EXCEPCIONES DE MERITO

Con el escrito de contestación la apoderada de la parte demandante propuso como excepciones de mérito.

I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

ACTUACIÓN PROCESAL

Del trámite surtido:

1. Con auto del 08 de julio de 2022, se admitió la demanda,
2. El 30 de agosto de 2022 la apoderada de la parte demandada contesto la demanda y propuso excepción previa.
3. El 15 de noviembre de 2022 se emite auto declarando no probada la excepción previa propuesta.
4. El 21 de junio de 2023 se emite sentencia acogiendo las pretensiones de la parte demandante.
5. El 01 de agosto de 2023 la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO interpone acción de tutela en contra de lo decidido en el fallo de tutela del 21 de junio de 2023
6. El 14 de agosto de 2023 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá niega la tutela impetrada por ANA LUCIA UNEME PRIETO
7. El 20 de septiembre de 2023 el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia, Magistrado ponente German Octavio Rodríguez Velásquez en providencia de fecha 20 de septiembre de 2023, en referencia al EXP 25269-31-03-002-2023-00142-01 resuelve a favor la impugnación formulada por Ana Lucia Uneme Prieto.



CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el trámite surtido.

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en:

Determinar si la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO está obligada a entregar real y materialmente a los señores APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el inmueble rural ubicado en el municipio de Zipacón, vereda Laguna Verde, denominado el Manantial con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

TESIS DEL DESPACHO:

De conformidad con lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia se procede a analizar los argumentos presentados por la demandante en referencia con la inoponibilidad del negocio jurídico, la falta de legitimidad negocial del tradente, la venta de cosa ajena lo anterior de conformidad con los argumentos presentados en referencia a la declaratoria de la unión marital de hecho realizada por el Juzgado Sexto del Circuito de Familia de Bogotá en sentencia del 21 de agosto de 2018.

De conformidad con lo expresado por el honorable Tribunal y en pro de garantizar el debido proceso y la protección de los derechos constitucionales, considera importante este juzgado analizar el cumplimiento de los requisitos de la acción dominical desde los argumentos expresados en la providencia que concedió la impugnación.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:

DE CARÁCTER JURÍDICO

ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO

Señala el artículo 946 del Código Civil, que 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.

A su vez la Corte Suprema de Justicia señala:

“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 restituírsela (artículo 946 C.C.).



Este instrumento es la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.

La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa. La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad.” Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01, del 1 de septiembre de 2014, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

En ese orden de ideas está legitimado en la causa por activa el titular del dominio del bien y por pasiva el actual poseedor (Artículo 952 CC) es decir que corresponde probar por una parte el derecho de dominio que le asiste y la posesión en cabeza del demandado y que se trata de un mismo bien, es decir que haya identidad de bienes

Sobre este particular la jurisprudencia sea pronunciada así:

“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.”(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 997), Referencia: Expediente 4546)

“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 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 nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: **(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado 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)"(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997).

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:

"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". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.6 T-456 de 2011)

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de 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 hizo.



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. “(SENTENCIA T-456 de 2011)

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

A partir de los planteamientos hechos en la demanda y su contestación, surge como interrogante general, el concerniente a establecer si los demandantes cumplieron con la carga de demostrar la titularidad de dominio sobre el inmueble a reivindicar y la posesión ejercitada por el demandado, al igual que si existe una identidad y singularidad del bien pretendido en la demanda con el que ocupa el demandado.

En primera instancia, debe señalarse sobre la acción reivindicatoria o de dominio, que el art. 946 del Código Civil, dispone que: *“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”*; igualmente, conforme al art. 949 ibídem: *«Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular»*.

Conforme a las anteriores disposiciones, la pretensión de reivindicación la puede formular no solamente el titular de dominio exclusivo sobre el bien que reclama, sino también por quien es titular de una cuota parte o proindiviso de aquel, pero en este último caso, el comunero debe ejercer la acción reivindicatoria con relación a la cuota determinada proindiviso de la cosa singular, o reclamar para la comunidad.

En efecto, la jurisprudencia de la SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CSJ, ha indicado como lo hace en la sentencia SC4046-2019, y citando allí otro fallo previo de la misma Corporación, señala lo siguiente:

“(…) “Como es bien sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad”. (Tomo XCI, pág. 528)”.

En el caso planteado, conforme lo expuesto en la demanda, los demandantes figuran como copropietarios del bien a reivindicar y ejercitan la acción para la comunidad, de conformidad con el certificado de tradición y libertad aportado,



sin embargo, es importante tener en cuenta que los mismos adquirieron por compra realizada al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO tal como consta en la escritura pública número 339 del 27 de septiembre de 2021.

Respecto a los requisitos para la prosperidad de aquella acción, la jurisprudencia ha reiterado, como lo hace en la sentencia antes transcrita, que consisten en los siguientes:

“Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: a) **Derecho de dominio en el demandante;** b) **Posesión material en el demandado;** c) **Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular;** y d) **Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado**”.

Además, ha dicho la jurisprudencia civil que la acreditación de aquellos condicionamientos, que son concurrentes, constituye una carga probatoria para el demandante (ejemplo lo indicado en la sentencia CSJ SC del 28 de febrero de 2011, rad. 1994-09601-01 Ref.: C-76001-3103-003-1994-09601-01 Magistrado Ponente Dr. William Namén Vargas).

DERECHO DE DOMINIO EN LOS DEMANDANTES.

Precisado lo anterior, en lo tocante a la verificación del primer elemento, alusivo al derecho de dominio en los actores, que comporta de igual manera la verificación de la legitimación en la causa por activa, aquellos mencionan en la demanda ser los propietarios del inmueble rural denominado EL MANANTIAL ubicado en el Municipio de Zipacón departamento de Cundinamarca identificado con matrícula 156-91165, sumado a que para acreditar dicha condición, aportan con el libelo introductor, los siguientes documentos, no desconocidos o tachados por la contraparte:

- Escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021 donde se acredita titularidad del inmueble El Manantial con Matricula No.156-91165 a favor de los Demandantes.
- Certificado de libertad y tradición de la Matricula Inmobiliaria No.156-91165, donde se prueba Titularidad sobre el predio objeto de la Litis.

De los anteriores se concluye la transferencia que efectúa el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, en calidad de vendedor a los señores APOSTOL AMAYA



GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN en la condición éstos últimos de compradores, acto notarial registrado además en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-91165 (anotación No. 005), y sin que posteriormente aparezca anotación concerniente a la modificación de esa titularidad de dominio en cabeza de aquellos adquirentes.

Si bien es cierto que quienes figuran como propietarios del bien objeto de la acción dominical son los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, es importante establecer un análisis más profundo con respecto al modo de adquirir de los mismos, se evidencia que estos celebraron contrato de compraventa el 27 de septiembre de 2021 con el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO quien de conformidad con la sentencia de fecha 21 de agosto de 2018 del Juzgado Sexto de Familia de Bogota fuera el compañero permanente de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO desde el 30 de noviembre de 1999 hasta el 01 de marzo de 2017.

Así mismo se evidencia el certificado de libertad y tradición del predio objeto de la demanda que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO adquiere dicho predio el día 01 de septiembre del año 2000, siendo adquirido dicho bien dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho, por consiguiente, se puede concluir que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO vende dicho inmueble el cual pertenece a la sociedad patrimonial de los excompañeros permanentes, sociedad que se encontraba disuelta y sin liquidar.

Por tal razón podríamos estar frente a una venta de cosa ajena lo anterior teniendo en cuenta que, pese a que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO figurara como dueño en el certificado de libertad y tradición, no se puede ignorar el hecho que para el momento de la venta la sociedad patrimonial de hecho entre el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO estaba disuelta y sin liquidar, razón por la cual dicho bien hacia parte de dicho patrimonio común.

Si bien es cierto que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN según lo relacionado en el certificado de libertad y tradición figuran como dueños, es importante aclarar en el presente caso si dicha inscripción será suficiente para determinar el derecho de dominio absoluto de los demandantes sobre el predio objeto de restitución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 740 del código civil indica que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad y la intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.



Sin embargo, trayendo a colación los argumentos desarrollados por la Corte Suprema de Justicia. –Sala de Casación Civil. Bogotá, mayo veinte de mil novecientos treinta y seis. (Magistrado ponente, Dr. Miguel Moreno Jaramillo) GJ XLIII-37

“Esta definición exige en el tradente tres condiciones subjetivas, a saber: que sea dueño de la cosa; que tenga la facultad de transferir el dominio sobre ella, y que la entrega esté acompañada de la intención de enajenar. Si falta una de estas tres condiciones no hay tradición y por lo mismo no hay tampoco enajenación.”

Trayendo al presente caso lo enunciado podemos concluir que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO pese a figurar como único supuesto dueño del predio, dicho predio fue adquirido dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho que el mismo tenía con su excompañera ANA LUCIA UNEME PRIETO, sociedad patrimonial que fue disuelta y que se encuentra insoluta, por tal razón el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no estaría legitimado para enajenar el predio rural denominado EL MANANTIAL ubicado en el Municipio de Zipacón departamento de Cundinamarca identificado con matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Es por ello que se podría decir que no hay tradición total del derecho real de dominio o que no existe claridad de que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN hayan adquirido cumpliendo las condiciones subjetivas de la tradición debido a que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no era el único dueño del predio, debido a que el mismo pertenecía a la sociedad patrimonial de hecho disuelta que este tenía con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO en virtud de la unión marital de hecho declarada en la sentencia de fecha 21 de agosto de 2018 del Juzgado Sexto de Familia de Bogota.

Así mismo la Corte Suprema de Justicia indica en referencia a la venta de cosa ajena lo siguiente:

“En la venta de cosa ajena existe la última de las tres condiciones, ánimo de transferir, pero faltan las dos primeras: carácter de dueño y facultad de enajenar.”

Si bien es cierto que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN figuran como actuales propietarios del bien a reivindicar en el certificado de libertad y tradición, esta condición no sería suficiente para acreditar el derecho



de dominio de los anteriores lo anterior de conformidad con los argumentos expuestos por la Corte Suprema de Justicia en la providencia antes citada, la cual indicó:

Pero no bastan los elementos objetivos. Requiérense también las condiciones subjetivas. En la tradición de muebles no basta significar la transferencia del dominio y figurarla por los medios legales, como no basta en la tradición de bienes raíces inscribir el instrumento en la oficina del registrador. Para que el modo de adquirir por tradición el dominio de las cosas produzca el efecto de transferir la propiedad, es necesario que ocurran ciertas condiciones subjetivas, que miradas en la persona del tradente consisten, como se ha dicho, en ser dueño de la cosa, en tener la facultad de enajenarla y en abrigar la intención de hacer la transferencia.

Continuando 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.”

De conformidad con lo anteriormente manifestado, en referencia al cumplimiento de ese primer elemento para el éxito de la acción reivindicatoria, no existe total claridad de la presunción de dominio de los demandantes APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, razón por la cual no se cumpliría con el primer requisito para el éxito de la acción reivindicatoria.

POSESIÓN DE LA COSA EN CABEZA DEL DEMANDADO.

Pasando al segundo aspecto, relacionado con la demostración de la posesión de la cosa reclamada en cabeza del demandado, de antemano debe señalarse que en la verificación del hecho posesorio, partiendo de la base referida a que la posesión la define el Código Civil, en su artículo 762, como la “*tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”, sobresale adicionalmente que se debe probar respecto de quien se cita como poseedor, la concurrencia de los elementos denominados el corpus y el animus, entendidos según la jurisprudencia reiterada de la SCC DE LA CJS, el primero: “*como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa*”, y el segundo, “*como el elemento psicológico, que se traduce en la*



intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno” (sentencia SC 4046-2019 de fecha 30 de septiembre de 2019, magistrado ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE).

Respecto a esa cuestión, y como se anticipó al plantearse el problema jurídico a resolver en el asunto, el material probatorio recaudo en el proceso, apunta a establecer la circunstancia referida a que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO, ocupó el inmueble reclamado de manera parcial, desconociendo dicho dominio en los actores, pues aquella detentación se expresa en actos de control excluyente sobre los mencionados bienes al explotarlos económicamente en su propio beneficio.

La jurisprudencia civil sobre el elemento corpus, ha señalado, como lo hace en la sentencia del 13 de abril de 2009 proferida dentro del Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01, con ponencia de la Magistrada RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, lo siguiente:

“ El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así:

- a) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b)
- Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente “la cosa”, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 ibídem,



es reputado como tal mientras otro no justifique serlo;

c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la “tenencia”, de la “posesión”, es el animus, pues en aquella, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que, en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

A pesar de la diferencia existente entre “tenencia” y “posesión”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario...”.

Por otra parte, es menester precisar, que la cuestión verificada sobre el arrendamiento del inmueble a terceros, no desestima la posesión ejercida por el demandado, puesto que aquella no se materializa por el hecho de no detentar físicamente la cosa, sino por el control que se tiene de la misma, es decir, en este caso, por tener el uso y goce de la cosa por quien se reputa dueño de la misma, por tratarse de la percepción de frutos civiles (arts. 717, 718 y 775 del CODIGO CIVIL).

Esto último, además, encuentra respaldo en lo señalado por la Sala de Casación Civil de la CSJ, la cual, en sentencia del 13 de julio de 2009 proferida dentro del expediente: 11001-3103-031-1999-01248-01 con ponencia del Magistrado ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, señaló:

“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la



misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre”.

En presente caso es claro que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO ha ejercido actos de señora y dueña entre ellos la celebración de contrato de arrendamiento de parte del inmueble con el señor JOSE FRANCISCO CARO MOLINA, tal como consta en los contratos aportados en la contestación de la demanda, así mismo consideró la demandada tener derechos sobre el predio derivado de la unión marital de hecho que existió con el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO la cual fue declarada mediante sentencia judicial de fecha 21 de agosto de 2018 proferida por el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá. Por lo anterior es claro que la demandada desconoce cómo propietarios a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

IDENTIDAD Y SINGULARIDAD DE LA COSA.

En la sentencia SC4046-2019, acerca de los mencionados requisitos, se menciona que:

“Entre los requisitos necesarios para viabilizar la acción de dominio se encuentran que ésta recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada de cosa singular, y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados. Estos presupuestos deben concurrir en armonía, comoquiera que la cosa singular, esto es aquella caracterizada como especie o cuerpo cierto que se torna inconfundible, y sobre la cual el demandante alega y demuestra dominio, debe ser la misma poseída materialmente en forma total o parcial por aquel de quien se reclama la restitución”

Frente a estos conceptos, en CSJ SC 25 de noviembre 2002, rad. 7698, reiterada en SC del 13 de octubre de 2011, rad. 2002-00530-01, se precisó que:

(...) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.



3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”.

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado. (...).

Precisado lo anterior, en el caso planteado, acerca del requisito de la identidad y singularidad de la cosa se identifica claramente el bien objeto de la demanda en el cual tanto la parte demandante como la demandada indican tener derechos como propietarios y/o poseedores, bien que hace parte integrante de la cosa reclamada en reivindicación en la demanda, por lo que resulta claro que dicha porción en disputa hace parte integrante del bien que es pretendido en la acción reivindicatoria ejercitada por los actores.

CONSIDERACIONES EXEPCIONES DE MERITO

La apoderada de la parte demandante propuso como excepciones de mérito:

I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

Razón por la cual este Juzgado con el fin de garantizar el debido proceso procederá a manifestar su decisión con respecto a cada una de las excepciones propuestas.



I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Indica la parte demandada en su contestación de la demanda que “la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO adelantó en contra del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, proceso declarativo para obtener el reconocimiento de la EXISTENCIA DE UNIÓN MARITAL entre los citados, el que cursó ante el Juzgado Sexto del Circuito de Familia de Bogotá y fallo favorablemente para la actora según sentencia del 21 de agosto de 2018, que se adjunta como medio probatorio”, así mismo indica que en el citado proceso se relacionaron los bienes sociales de los hoy excompañeros permanentes entre ellos el inmueble objeto de la demanda, igualmente indica que se practicó medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula N 156-91165 como se observa en la anotación 3 que fue cancelada.

Indica la apoderada de la demandada que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ no se encontraba legitimado para enajenar el predio objeto de la demanda, lo anterior teniendo en cuenta que el mismo era integrador del patrimonio de una sociedad patrimonial, por tal razón dicha negociación le es inoponible a la demandada.

Teniendo en cuenta lo expresado en la contestación de la demanda, las excepciones de mérito y los alegatos presentados por la demandada, es importante establecer que la excepción de mérito denominada **INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** estaría llamada a prosperar parcialmente en referencia a la inoponibilidad del negocio jurídico por falta de legitimidad negocial, lo anterior teniendo en cuenta que si bien es cierto que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN figuran como actuales propietarios según el certificado de libertad, también es evidente que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO adquirió dicho predio el día 01 de septiembre del año 2000, dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho, por tal razón se puede concluir que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO vende dicho inmueble el cual pertenece a la sociedad patrimonial de los excompañeros permanentes, sociedad que se encontraba disuelta e ilíquida.

Por tal razón no es suficiente con que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN figuren como titulares de derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición, razón por la cual como se dijo anteriormente es necesario el cumplimiento de los requisitos subjetivos de la tradición los cuales según los argumentos desarrollados por la Corte Suprema de Justicia. –Sala de Casación Civil. Bogotá, mayo veinte de mil novecientos treinta y seis. (Magistrado ponente, Dr. Miguel Moreno Jaramillo) GJ XLIII-37 corresponden a:

“Esta definición exige en el tradente tres condiciones subjetivas, a saber: que sea dueño de la cosa; que tenga la facultad de transferir el dominio sobre ella, y que la entrega esté acompañada de la intención de enajenar. Si falta una de estas tres condiciones no hay tradición y por lo mismo no hay tampoco enajenación.”



Como se observa entre esas 3 condiciones está la de ser dueño de la cosa y tener la facultad de transferir el dominio sobre ella, condiciones que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no cumplía, lo anterior teniendo en cuenta que el predio objeto de la demanda pertenecía a la sociedad patrimonial de hecho disuelta e ilíquida que compartía con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, en virtud a la declaratoria de la unión marital de hecho realizada por el Juzgado Sexto del Circuito de Familia de Bogota que indico la existencia de la unión marital de hecho desde 1999 al 2017.

Así mismo la ley 54 de 1990 y el numeral 5 del artículo 1781 del CC, establecen que los bienes adquiridos en vigencia desde la convivencia entran a ese haber que se conforma por el hecho de esta, circunstancia que se puede observar claramente en la anotación 01 del certificado de libertad y tradición N 156-91165 en donde consta que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO adquiere por compraventa el 03 de octubre de 2000, fecha en la cual ya existía la unión marital con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO.

Igualmente con respecto a la disposición de los bienes pertenecientes a una sociedad patrimonial de hecho durante la vigencia de la sociedad cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición de los bienes que le pertenecían al momento de contraer matrimonio, como también la de los que hubiera aportado a él y la de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiera (art. 1º Ley 28 de 1932); empero, una vez disuelta, pierde esa facultad respecto de los bienes que ostenten el carácter de sociales, pues como lo ha sostenido la jurisprudencia,

"todo el haber patrimonial adquirido dentro del matrimonio por uno de los cónyuges, pertenece rectamente a quien lo adquirió, con las consiguientes facultades de libre administración y disposición, que son inherentes al dominio; pero no de un modo puro y simple, sino limitado en cuanto al tiempo, por el hecho condicional de la disolución del matrimonio, o de alguno de los eventos que de acuerdo con la ley determinan la liquidación definitiva de la sociedad, la cual pasa entonces del estado potencial o de latencia en que se hallaba al de una realidad jurídica incontrovertible, para recibir dentro de su propio patrimonio aquellos bienes, y hacerlos así objeto de las consiguientes distribución y adjudicación entre los mismos cónyuges o, entre quienes legítimamente representen sus derechos" (Casación Civil, sentencia de 4 de septiembre de 1953. G.J. T. LXXVI, Pág.248).

Por consiguiente, con ocasión de su disolución, la sociedad conyugal deviene en una comunidad universal integrada por los bienes muebles e inmuebles, los derechos incorporales y las obligaciones que tengan el carácter de sociales, según las prescripciones contenidas al respecto en el capítulo II del título XXII del libro IV del Código Civil. Por supuesto que esa comunidad es una entidad distinta de los cónyuges y titular de un patrimonio independiente y autónomo, respecto de éstos y de terceros, sobre el cual ninguno de los consortes, obrando por sí solo, "puede ejecutar ningún acto de enajenación sin colocarse en la situación jurídica de quien vende cosa ajena, de cuyo dominio es único titular la sociedad conyugal ilíquida" (Casación Civil, sentencia de 27 de julio de 1945).



De conformidad con lo anteriormente manifestado es claro que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no podría considerarse dueño de la cosa y así mismo determinar que tenía la facultad para transferir el dominio sobre ella a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

En referencia a este aparte indica la apoderada de la demandada que la acción reivindicatoria recae en el propietario pleno y absoluto o nudo propietario, o fiduciario de la cosa, indicando que se presentan dos situaciones y o derechos en conflicto a del titular inscrito y la del poseedor, así mismo indica que el bien es integrador de un patrimonio social denominado SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES y como tal perteneciente a los excompañeros permanentes, haciendo énfasis en que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO decidió traditarlo, desconociendo los derechos de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO.

Con respecto a esta excepción de mérito este Juzgado la considera prospera teniendo en cuenta los argumentos tratados anteriormente en referencia a los cumplimientos de los presupuestos axiológicos para el éxito de la acción reivindicatoria lo cual como se ha dicho antes corresponden a **a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.**

Como se observa es necesario para el éxito de la acción dominical el cumplimiento de todos y cada uno de dichos presupuestos, razón por la cual con la carencia o falta de claridad de tan solo uno de ellos conllevaría a declarar no prospera la acción reivindicatoria, razón por la cual debido a las condiciones por las cuales adquirieron el predio objeto de la demanda los demandantes APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN se puede establecer que los mismos adquirieron un derecho incompleto de dominio teniendo en cuenta de que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no era el titular de dominio debido a que el mismo vendió un predio perteneciente a la sociedad patrimonial de hecho disuelta e ilíquida, por lo cual de conformidad con la jurisprudencia que establece:

“para disponer de tales bienes dos cónyuges deben obrar conjuntamente, si es que la masa social esta indivisa por no haber ellos ocurrido a verificar la distribución provisional de esa masa. Conforme al derecho que les otorga el comentado artículo”

“Por consiguiente, con ocasión de su disolución, la sociedad conyugal deviene en una comunidad universal integrada por los bienes muebles e inmuebles, los derechos incorporales y las obligaciones que tengan el carácter de sociales, según las prescripciones contenidas al respecto en el capítulo II del título XXII del libro IV del Código Civil. Por supuesto que esa comunidad es una entidad distinta de



los cónyuges y titular de un patrimonio independiente y autónomo, respecto de éstos y de terceros, sobre el cual ninguno de los consortes, obrando por sí solo, “puede ejecutar ningún acto de enajenación sin colocarse en la situación jurídica de quien vende cosa ajena, de cuyo dominio es único titular la sociedad conyugal ilíquida”

(Cs. Civ. Sent. De 27 de julio de 1945 y SALA DE CASACION CIVIL Magistrado Ponente Pedro Octavio Munar Cadena Bogotá, D. C., treinta (30) de marzo de dos mil seis (2006). Expediente 15829))

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

De conformidad con lo probado en los interrogatorios y testimonios esta excepción de mérito no estaría llamada a prosperar teniendo en cuenta que se probó que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO realizó la entrega del predio objeto de la Litis a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

IV. PRESCRIPCION ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

La prescripción adquisitiva está contemplada en el artículo 2518 del código civil colombiano, y consiste en que la persona que tiene la posesión de un bien o cosa, la adquiere por prescripción cuando el verdadero dueño no la reclama oportunamente. Si bien es cierto que la señora ANA LUCÍA UNEME PRIETO realizó actos de señora y dueña sobre el predio objeto a reivindicar, no se pudo probar que dicha posesión fuera realizada por el término establecido para la prescripción extraordinaria.

Por tal razón una vez practicadas las pruebas, realizados los interrogatorios y la declaración de los testigos, este Juzgado no encontró probados los requisitos para decretar la prescripción adquisitiva en favor de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO.

Igualmente se evidencia que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO enajenó el predio objeto de la Litis en favor de los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN tal como consta en la anotación 05 del folio de matrícula 156-91165 de la Oficina de instrumentos Públicos de Facatativá, razón por la cual no podría alegarse una prescripción adquisitiva en favor del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO teniendo en cuenta que el mismo vendió el predio que pertenecía a la sociedad patrimonial de hecho sin estar facultado para ello a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

PRACTICA DE INTERROGATORIOS Y TESTIMONIOS

EXTRACTOS DE LOS INTERROGATORIOS



Realizado el interrogatorio de parte el señor demandante APOSTOL AMAYA GAONA este indicó que por medio de una tercera persona se enteró que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ tenía interés de vender el predio el manantial, razón por la cual consideró su compra debido a que tiene una finca en el mismo sector que se aprovecha de una fuente de agua que pasaba por el predio objeto a reivindicar, indica que no conocía previamente al señor RICARDO ANTONIO CRUZ, así mismo indico que conoció que sobre el predio existía una medida cautelar por un proceso de unión marital de hecho, a lo cual consulto con la notaria y le informaron que la medida cautelar no lo sacaba del mercado, sin embargo decidió esperar que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ levantara la medida cautelar para poder realizar la compra, indico que conoció que el señor JOSE FRANCISCO CARO tenía contrato de arrendamiento celebrado con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, razón por la cual solicitó asesoría a la inspección de policía, y a la personería, en la personería se citó a los señores ANA LUCIA UNEME PRIETO y el señor JOSE FRANCISCO CARO para la entrega del inmueble pero no hubo ningún acuerdo. Indica que la escritura se realizó el 27 de septiembre de 2021 y la entrega fue realizada igualmente este día, así mismo reconoció a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO como poseedora.

Continuando la señora LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN en el interrogatorio de parte manifestó que compró con su esposo el señor APOSTOL AMAYA GAONA indica que posterior a la compra apareció la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO la cual indicaba ser poseedora, indica que el negocio fue realizado por su esposo, indica que por el señor FABIO BOHORQUEZ se enteraron que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ tenía interés de vender el predio el manantial, razón por la cual lo contactaron y solicitaron la expedición de un certificado de libertad dándose cuenta que existía una medida cautelar sobre el predio, razón por la cual solicitaron asesoría en la Notaria de Anolaima con respecto a la medida cautelar, a lo cual el Notario indico que la misma no sacaba el bien del comercio, sin embargo decidieron celebrar una promesa de compraventa con el señor RICARDO ANTONIO CRUZ y esperar a que se levantara la medida cautelar, razón por la cual realizo la escritura el 27 de septiembre de 2021, igualmente indico que el interés de adquirir la finca es porque por el predio pasa una fuente de agua y tienen igualmente un predio cercano al mismo, también indico que el señor JOSE FRANCISCO CARO se encontraba en el predio y que tenía unas marraneras pero que desconoce si habitaba la finca, indico que el señor JOSE FRANCISCO CARO tenía en arriendo el predio.

Así mismo la demandada ANA LUCÍA UNEME PRIETO en interrogatorio afirmó que el señor APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN compraron el predio de su excompañero RICARDO ANTONIO CRUZ, indica que el bien objeto de reivindicación se encontraba incluido en la sociedad conyugal la cual se encontraba en proceso de liquidación, indico ser condueña del predio y ejercer posesión del mismo, indica que el exesposo RICARDO ANTONIO CRUZ sabía que ella tenía arrendada la finca al señor JOSE FRANCISCO CARO y que desde el año 2017 el señor RICARDO ANTONIO CRUZ no iba a la finca razón por la cual ella se encargó de la manutención del predio, pagó impuestos hasta el año 2020, y el servicio de la luz hasta el año 2021, así mismo indicó que ella figuraba como propietaria del bien objeto de reivindicación en el certificado de libertad y que la venta se hizo sin su autorización, así mismo que es la titular de la cuenta de la luz, que pagó el contador de la luz, que realizó los pagos del impuesto predial, y que se encargó de su mantenimiento, indica que el predio tenía una medida cautelar relacionada



con un proceso judicial de declaratoria de unión marital de hecho en el numeral 3 del certificado de libertad y tradición, indicó que la unión marital de hecho se declaró en el 2018 y que la liquidación patrimonial se empezó a realizar desde el 2021 en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, sin embargo indica no haber realizado la liquidación de la sociedad patrimonial debido a que no contaba con los recursos y por el tema de pandemia, indicó que sobre el predio cursa un proceso en el Juzgado 18 Civil del circuito de Bogotá donde APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN son demandados, indicó que habitó el inmueble desde el año 2000, y que esporádicamente iba a Bogotá, posteriormente indicó residir en Bogotá pero que visitaba la finca continuamente, indicó que pese a haber arrendado el predio objeto de la demanda ella se reservó una habitación para el uso personal.

EXTRACTOS DE LOS TESTIMONIOS

En testimonio de RICARDO ANTONIO CRUZ MELO se estableció que convivió con la señora ANA LUCIA UNEMEPRIETO y que su convivencia terminó en el año de 2017, indica que sobre el predio estaba inscrita una medida cautelar, sin embargo, decidió vender el inmueble, razón por la cual hizo trámites para levantar la medida cautelar, indicó que ofreció en venta a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, que en el proceso de venta visitó la finca y conoció al señor JOSE FRANCISCO CARO quien tenía en arriendo el bien inmueble objeto de la Litis el cual tenía unas marraneras de acuerdo a contrato de arrendamiento celebrado con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO nunca vivió en el predio y que desconoce si esta visitaba el inmueble después de su separación, indica que él se hacía cargo de la manutención del bien y que le entregaba el dinero a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO cuando convivían, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO no habitaba en el inmueble y que solo lo visitaba esporádicamente.

El señor JOSE FRANCISCO CARO en su testimonio informó que conoció a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO debido a que estaba buscando una finca en arriendo para poder tener sus cerdos y animales, razón por la cual se enteró que la misma estaba arrendando la finca, razón por la cual ella le mostro la finca y procedieron celebrar el contrato de arrendamiento en enero del año 2020, indicó que observó el certificado de libertad y vio que ella era la dueña del predio, que aparecía en el certificado en un proceso jurídico. Indicó que el recibo de servicio de luz llegaba a nombre de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO indicó que por terceros sabía que ella vendía pasto limones y palma de la finca, indicó que en el predio le dejaron comunicación que debía desocupar el predio porque el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO había vendido el inmueble a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, razón por la cual desocupó el inmueble en el 2022.

La señora MIRIAM LOPEZ GONZALEZ indicó que es pareja del señor FRANCISCO CARO MOLINA que conoció a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO debido al contrato de arrendamiento que celebró su pareja con la misma, indicó conocerla desde enero de 2020, indicó conocer a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN porque son residentes del sector mas no tiene trato directo con ellos, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO tenía una habitación que usaba en el predio objeto a reivindicar, y compartía con ella cuando venía a visitar a su pareja los fines de semana, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO era el exesposo de ella, conoció al señor



RICARDO ANTONIO CRUZ MELO debido a que les solicitó la entrega de la finca por que la había vendido a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

CONCLUSION PROBATORIA

Una vez practicadas las pruebas documentales y testimoniales, escuchados los interrogatorios realizados a las partes y escuchados los alegatos de conclusión de los apoderados de los demandantes y de la demandada se procedió a realizar su análisis con el fin de sustentar el sentido del fallo proferido.

De conformidad con lo anterior, se puede evidenciar en el certificado de libertad y tradición con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá , que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN figuran como propietarios del bien rural denominado “el Manantial”, derecho que adquirieron por compra realizada al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO la cual se encuentra registrada en la anotación 05 del Certificado de Libertad y Tradición 156-91165 protocolizada por escritura pública número 339 del 27 de septiembre de 2021.

Sin embargo, de conformidad con las pruebas aportadas por la parte demandada se pudo establecer que entre la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO existió una sociedad patrimonial de hecho de conformidad por lo decidido en sentencia de fecha 21 de agosto de 2018 del Juzgado Sexto de Familia de Bogota el cual determino que entre el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO decisión que determinó que existió una unión marital de hecho desde el 30 de noviembre de 1999 hasta el 01 de marzo de 2017.

También se pudo evidenciar que la adquisición del predio rural denominado “el Manantial” por parte del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO fue el 01 de septiembre del 2000, compra realizada dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho que el mismo tenía con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, así mismo se evidenció que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO vende dicho predio a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ el día 27 de septiembre de 2021. Por tal razón de conformidad con lo manifestado anteriormente el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO no era el único titular de derecho de dominio del predio denominado el “Manantial” e identificado con número de matrícula 156-91165, lo anterior teniendo en cuenta que el predio fue adquirido dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho, sociedad que si bien estaba disuelta no se encontraba liquidada.

Por tal razón teniendo en cuenta que no existe claridad en que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ tengan la completa titularidad de dominio sobre el bien objeto de la lites, es claro de que no se cumplen con los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria los cuales corresponden : a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado, específicamente en lo referente a demostrar de manera clara e inequívoca el derecho de dominio de los



demandantes.

Igualmente se pudo probar los actos de señora y dueña que ejerció la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO sobre el inmueble denominado “EL MANANTIAL”, que pese a no residir permanentemente en el predio la misma demandada manifestó explotarlo económicamente y ser responsable de su manutención, igualmente se pudo demostrar que el predio fue arrendado por la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO al señor JOSE FRANCISCO CARO MOLINA quien con su testimonio corroboró la existencia de dicho contrato, sin embargo no se pudo probar que sobre el predio objeto de la demanda haya operado el fenómeno de la prescripción adquisitiva.

Así mismo, se pudo identificar e individualizar claramente el bien objeto de la reivindicación solicitada por los accionantes, correspondiendo al predio rural identificado con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, denominado “EL MANANTIAL” ubicado en la vereda Laguna Verde del Municipio de Zipacón.

La apoderada de la parte demandada en sus alegatos de conclusión expreso que no se encontraban presentes los denominados presupuestos procesales para emitir una decisión de fondo, lo cual según ella había puesto en conocimiento del despacho a través de la contestación de la demanda, indicando que el libelo introductorio no reunía los requisitos formales del artículo 82 del estatuto general del proceso, sin embargo se evidencia que en la contestación de la demanda la apoderada solo se refiere a la “indebida acumulación de hechos” sin embargo la misma apoderada en su escrito procede a pronunciarse frente a cada hecho en particular e igualmente en la presente audiencia en la etapa procesal de saneamiento del proceso manifestó a viva voz no encontrar causales de nulidad que afectaran el correcto desarrollo del proceso.

Como segundo argumento de sus alegatos expresó que no se cumplen con los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria, de lo cual este Juzgado ya se pronunció en la parte considerativa de la presente sentencia.

Continuando la apoderada de la demandada en sus alegatos indica que:

“Llamó mucho la atención que peleé al inicio del proceso sobre la determinación de la cuantía que este despacho de aplicación al artículo 26, sin tener en cuenta que la negociación se hizo por un valor de 150000000 de pesos y muy seguramente se dispuso a adelantar el trámite como de única instancia para impedir las defensas, a través de los recursos por parte de quien represento en esos términos”

Es importante dejar claridad que este Juzgado siempre ha garantizado el debido proceso y la correcta aplicación de la justicia, razón por la cual considera importante dejar claridad que el proceso corresponde a un proceso verbal sumario de mínima cuantía e igualmente manifestar que por medio de auto de fecha 15 de noviembre de 2022 se resolvió la excepción previa propuesta por la misma apoderada de la demandante, en la cual se le manifestó que de conformidad con el art 26 numeral 3 del C.G.P la cuantía para el proceso reivindicatorio se determina de conformidad al avalúo catastral del bien inmueble objeto de reivindicación, el cual en este caso corresponde a \$22.256.000.

De acuerdo a lo anterior en ningún momento este Juzgado esta “impidiendo” su



defensa como lo indica la apoderada de la parte demandada, cuando es el mismo estatuto procesal que establece claramente los requisitos a cumplir para determinar cuándo un proceso corresponde a mínima, menor o mayor cuantía, normas de carácter público y de total conocimiento de los profesionales del derecho.

Probados por la demandada que no se cumplen a cabalidad o certeza los requisitos basilares establecidos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, conduce entonces a que el despacho no acceda a las pretensiones formuladas en la demanda.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

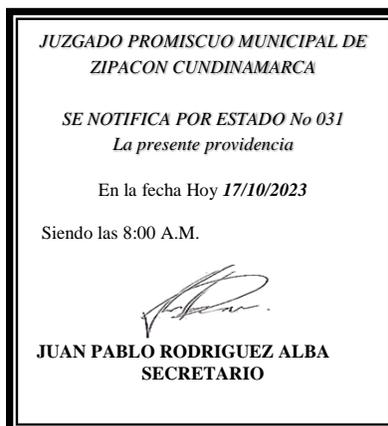
RESUELVE

PRIMERO. - DENEGAR las pretensiones de la demanda por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

CARLOS YECID CESPEDES GARCIA
JUEZ



Firmado Por:
Carlos Yesid Cespedes Garcia
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Zipacon - 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: **1024971c65cf2a1e9af96180d3c460a78d91d450e0fde45fc0aea9a4e266ebee**

Documento generado en 13/10/2023 12:13:17 PM

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