

SENTENCIA CIVIL Nro.002

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL.**

Agua de Dios – Cundinamarca, nueve (9) de febrero de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA DETERMINACIÓN.

Proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro de la presente actuación, promovida por la señora PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO en contra de la señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, con acción reivindicatoria del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 150-3427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios.

II. DE LA DEMANDA.

Fue promovida por la señora PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO contra la señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, pidiendo que se declare que la demandada no tiene derecho a ocupar el inmueble de propiedad de la demandante, ubicado en el Municipio de Agua de Dios, en el Barrio Caribe Manzana A Lote 13 Calle 21 Nro. 9-46, con matrícula inmobiliaria 150-3427 y que consecuentemente se ordene la restitución del bien a su favor, ordenando que la diligencia de entrega se realice de conformidad con lo dispuesto por el artículo 308 del Código General del Proceso.

El libelo lo fundamenta en los siguientes hechos:

1. *“La demandante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, adquirió la propiedad del inmueble ubicado, en el Barrio Caribe Manzana A Lote 13 Calle 21 Nro. 9-46, con área de terreno de 105m2, con cédula catastral 25-001-01-00-00-00-0125-0013-0-00-00-0000, lote de terreno determinado por los siguientes linderos: “ POR EL FRENTE, la calle 21 en siete (7) metros POR EL ORIENTE con el lote #12 ya alinderado en quince (15) metros POR EL SUR con la misma urbanización Segunda Etapa en siete (7) metros, POR EL OCCIDENTE con el lote # 14 de la misma manzana en quince (15) metros”. Que en la actualidad es de mi propiedad adquirido mediante escritura #327 de fecha 4 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de Agua de Dios, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 150-3427”.*

2. *“ La citada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, ocupa el inmueble del cual se solicita la restitución, desde el fallecimiento de la anterior propietaria CANDIDA ROSA NARANJO, fallecida el 7 de julio de 2017, de quien se hizo la sucesión conforme a la escritura #435 del 8 de noviembre de 2018 en la Notaría Única de Agua de Dios y le fue adjudicado el inmueble a RUTH AMANDA AYALA NARANJO, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional de Agua de Dios al folio de Matrícula Inmobiliaria número 150-3427, anotación 15 del Folio de Matrícula, quien posteriormente me vendió mediante la escritura #327 del 4 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de Agua de Dios, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos seccional de Agua de Dios al folio de matrícula inmobiliaria número 150-3427”.*

3. *“Como BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO no ha querido entregar el inmueble ya que a ella no le asiste ningún derecho, fue convocada al Juzgado Promiscuo Municipal con el fin de conciliar la entrega del inmueble, conciliación efectuada el 21 de febrero de 2020 y que fue declarada fracasada porque no se llegó a ningún acuerdo entre las partes”.*

III. DE LA RITUALIDAD PROCESAL.

3.1. De la admisión del libelo.

La demanda se admitió en auto del 8 de octubre de 2020 (fl.18) y se dispuso su tramitación por el procedimiento verbal sumario establecido en los artículos 390 y ss. del Código General del Proceso y correr traslado a la demandada por el término de 10 días para su contestación.

Se reconoció personería a la demandante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, para actuar en causa propia, por tratarse de un proceso de mínima cuantía, conforme a lo dispuesto en el Art. 28 del Decreto 196 de 1971.

3.2. De la notificación del libelo al extremo pasivo.

La señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda el 9 de abril de 2021 (fl.20), dio contestación al libelo, proponiendo excepciones de mérito (fls.21 a 23) y adjuntó prueba documental (fls.24 a 28).

Mediante auto del 3 de junio de 2021, (fl. 30) se tuvo por contestado en tiempo el libelo, se ordenó correr traslado de las excepciones propuestas por el extremo pasivo a la parte actora y se reconoció personería a la señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, para actuar en causa propia como demandada, conforme al Art. 28 del Decreto 196 de 1971.

La demandante hizo la réplica a las excepciones de mérito solicitando que se desestimen y pidió el recaudo de prueba testimonial, (fls. 31 a 35).

3.3. De la audiencia establecida en el artículo 392 del Código General del Proceso.

En auto del 30 de septiembre de 2021 (fls. 37 y 38), se convocó a la audiencia establecida en el artículo 392 del C.G.P., se señaló el día 9 de febrero de 2022 a la hora de las 9:30 a.m., para su realización,

Vargas Naranjo y sabe que esta residiendo en el inmueble del barrio Caribe.

6. Se hizo fijación del objeto del litigio, determinándose que quedaban incólumes las pretensiones de la demanda y la excepción de mérito propuesta por la parte demandada.
7. Se realizó el control de legalidad, haciendo una reseña procesal, concluyéndose que no existe irregularidad que conlleve a decretar nulidad de parte o de la totalidad de la actuación, asegurándose así la sentencia de fondo.
8. Se declaró cerrado del debate probatorio y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones de fondo, derecho del cual hizo uso únicamente la parte demandada por intermedio de su apoderado el Dr. Edgar Alberto Cruz Rojas, quien manifestó que ha quedado probado que no existe relación contractual entre las partes, que la señora Ruth Amanda Ayala Naranjo tramitó el proceso de sucesión de la señora Cándida Rosa Naranjo, afirmando que era la única heredera y que desconoció a la señora Presentación Naranjo madre de la aquí demandada Brillyd Milena Vargas Naranjo, quien por lo tanto tiene derecho sobre el inmueble y pide que se declare probada la excepción de mérito propuesta.

La parte actora no hizo uso de las alegaciones porque se excusó de la inasistencia a la audiencia por encontrarse fuera del país.

IV. CONSIDERACIONES.

4.1. De los presupuestos procesales.

En el presente trámite procesal, encontramos demanda en forma, competencia para la tramitación del proceso, jurisdicción, la integración de la litis con la notificación a la demandada, garantizándose el debido proceso, sin que se observe causal de nulidad que deba ser decretada y por lo tanto, se reúnen los presupuestos procesales para proferir la sentencia que resuelva el conflicto, no encontrándose causal de nulidad que deba ser declarada.

decretándose las pruebas pedidas por las partes y de oficio el interrogatorio de la demandada BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO.

La audiencia se realizó el de hoy, con los siguientes resultados:

1. Se reconoció personería al Dr. Edgar Alberto Cruz Rojas, abogado con T.P. 175.905 del C.S.J., para actuar como apoderado de la demandada Brillyd Milena Vargas Naranjo, según poder conferido verbalmente por la misma al inicio de esta.
2. Se declaró que no hay lugar a tomar decisión sobre excepciones previas por no haberlas propuesto el extremo pasivo.
3. Se declaró fracasada la etapa de conciliación, por cuanto la demandante señora Paula Alejandra Ayala Naranjo, se excusó de inasistencia a la presente audiencia, argumentando que se encuentra fuera del País.
4. Interrogatorios de parte.

Se recaudó el interrogatorio de parte de la demandada señora Brillyd Milena Vargas Naranjo, quien manifiesta que ejerce la posesión del inmueble desde el fallecimiento de su abuela señora CANDIDA ROSA NARANJO y que sobre el mismo tiene derecho como heredera su señora madre Presentación Naranjo de quien no se sabe el lugar donde se encuentra actualmente.

5. Se recaudó la prueba testimonial así:

5.1. Testigos de la parte demandante:

Se recibieron las declaraciones de Ana Aleida Julio Pinzón, María Concepción Jaramillo Martínez y Luz Marina Pachón de Meza, quienes manifiestan conocer tanto a la demandante como a la demandada y saben que el inmueble esta ocupado por la señora Brillyd Milena Vargas Naranjo, quien reside en el mismo con su familia.

5.2. De la parte demandada:

Se recibió el testimonio del señor Fredy Cucuñame Bejarano, quien manifiesta que conoce a la demanda señora Brillyd Milena

4.2. De la prueba recaudada.

4.2.1. De la demandante aportada con el libelo.

Documental.-

- Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 150-3427, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios sobre el predio urbano identificado como Manzana A Lote 13 de la calle 21 Nro. 9-46 de Agua de Dios, que en la anotación Nro.016 se encuentra registrada la compraventa realizada por Ruth Amanda Ayala Naranjo a la aquí accionante Paula Alejandra Ayala Naranjo (fls 1 a 3).
- Primera copia de la escritura pública Nro. 327 del 4 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de Agua de Dios, (fls. 4 a 9) por medio de la cual la señora Ruth Amanda Ayala Naranjo, con C. C. Nro. 43'610.743 de Medellín realiza la venta del inmueble a PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, con C. C. Nro. 1'000.937.243 de Soacha, identificado como lote de terreno con todas las mejoras existentes en el mismo, situado en la Manzana A Lote 13 de la calle 21 Nro. 9-46 del Municipio de Agua de Dios, con un área de 105 M2, cuyo linderos especifica, venta que se realiza por un precio de \$15'000.000.00.
- Copia del acta de conciliación extrajudicial en derecho, realizada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios, el 21 de febrero de 2020, (fls 11 a 13), que tenía como finalidad llegar a un acuerdo sobre la entrega del inmueble referido y que se declaró fracasada por la falta de acuerdo entre las partes habiéndose declarado cumplido el requisito de procedibilidad de que trata el Art. 38 de la Ley 640 de 2001, modificado por el Art. 621 del C.G.P.

Testimonial.-

- Se recaudaron los testimonios de Ana Aleida Julio Pinzón, María Concepción Jaramillo Martínez y Luz Marina Pachón de Meza todos coinciden en afirmar que conocen a las partes y que la

persona que está residiendo en el inmueble materia de este proceso es la señora Brillyd Milena Vargas Naranjo, de los cuales se infiere claramente la identidad del inmueble ubicado en la calle 21 Nro. 9-46, barrio El Caribe de Agua de Dios, es decir, que se trata del mismo de propiedad de la señora Paula Alejandra Ayala Naranjo y que tiene en posesión la demanda Brillyd Milena Vargas Naranjo., toda vez que son vecinos del mismo.

4.2.2. De la demandada aportada con la contestación del libelo.

Documental.

- Registro Civil de Nacimiento de PRESENTACIÓN NARANJO (fl. 24) y de BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, nacida el 15 de marzo de 1979, hija de Presentación Naranjo. (fls. 25) y copia de la escritura pública Nro. 435 del 8 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría Única de Agua de Dios, por medio de la cual se liquidó la sucesión de CANDIDA ROSA NARANJO y se adjudicaron los bienes a RUTH AMANDA AYALA NARANJO.

Testimonial.

- Se recaudó el testimonio de Fredy Cucuñame Bejarano, quien manifiesta que conoce a la demandada señora Brillyd Milena Vargas Naranjo y le consta que reside en el inmueble del barrio Caribe de Agua de Dios.

V. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

La demandada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, con la contestación de la demanda y dentro del término legal propuso la excepción de mérito nominada "*inexistencia en condición de sujeto pasivo en la forma que se presenta la demanda al no existir contrato de arrendamiento*" (fls. 21 y 22).

La excepción se fundamenta con los siguientes argumentos:

- Que la señora PAULA ANDREA AYALA NARANJO, solicita en las pretensiones que se declare que no tiene derecho la

demandada a ocupar el inmueble y que se ordene su restitución, sustentando los hechos en que es propietaria del bien y añadiendo que *“no quiero entregar el inmueble ya que, según ella, no me asiste ningún derecho”*.

- *“Debo manifestar al Despacho que la señora CANDIDA ROSA NARANJO, era la propietaria del inmueble objeto de la presente demanda. Ella fue madre no solo de la señora RUTH AMANDA AYALA NARANJO, sino también de la señora PRESENTACIÓN NARANJO, quien es mi madre, como lo demuestra el registro civil de nacimiento expedido por la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, el cual anexo”*.
- *“La señora RUTH AMANDA AYALA NARANJO, incurrió en una FALSEDAD PROCESAL, al momento de diligenciar ante la Notaría Única de Agua de Dios, en el proceso de sucesión de CANDIDA ROSA NARANJO que ella era la única hija de CANDIDA ROSA NARANJO, ya que como lo demuestra el registro civil de nacimiento emanado de la Registraduría del Estado Civil de Ricaurte, Cundinamarca, la señora CANDIDA ROSA NARANJO también era madre de la señora PRESENTACIÓN NARANJO...”*
- *“Por todo lo expresado anteriormente, no existe contrato de arrendamiento ni cualquier otro contrato que me vincule contractualmente con la señora PAULA ANDREA AYALA NARANJO y desde el momento del fallecimiento de mi abuela CANDIDA ROSA NARANJO, he venido ejerciendo POSESIÓN DEL INMUEBLE ubicado en la Manzana A Lote 13 calle 21 Nro. 9-46 Barrio Caribe de la municipalidad de Agua de Dios. . .”*

Para resolver la excepción se considera:

En primer lugar, debe precisarse que si bien la demanda se formuló por la propietaria del inmueble haciendo alusión a la restitución del bien, debemos tener en cuenta que en un caso similar tramitado en este Despacho, mediante sentencia de tutela del 5 de abril de 2021 proferida por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca – Sala Civil – Familia -, con ponencia del Magistrado Dr. GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (expediente 25307-31-03-

001-2021-00014-01), se ordenó que la demanda debía interpretarse como una acción reivindicatoria, argumentándose que *“desde luego que si la demanda es clara en indicar que se ejerce una acción donde no hay relación contractual de por medio y se endilga a la demandada una ocupación carente de justificación material, el debate litigioso no puede de ningún modo, ubicarse en un ámbito que definitivamente no cae dentro de esos contornos (se refiere al proceso de restitución), menos sabiéndose, como reiteradamente lo tiene dicho la doctrina jurisprudencial, que la acción reivindicatoria o de dominio, o de propiedad, para ir más lejos, es una acción de eminente sabor extracontractual, donde a la par que se ve un titular del derecho de dominio desposeído sin una causa que lo justifique, se aprecia en el otro extremo del litigio a alguien que lo ocupa, bien por designio propio, ora por el de otra persona, cosas sobre las que ninguna reflexión hizo el juzgador accionado. . .”*

En tales condiciones, tiénese que en el evento que nos ocupa se debe dar aplicación a este precedente jurisprudencial, dado que se reúnen las exigencias de la reivindicación, consistentes en que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda; que sea cosa singular, reivindicable; identidad entre lo poseído y lo pretendido y que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.

Así, encontramos que la accionante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, ha probado ser la propietaria del inmueble identificado como lote 13 de la Manzana A Calle 21 Nro. 9-46 del Municipio de Agua de Dios, derecho de dominio que se encuentra inscrito en la anotación Nro. 016 del folio de matrícula inmobiliaria 150-3427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios, adquirido mediante compra a la señora RUTH AMANDA AYALA NARANJO, por medio de la escritura pública Nro. 327 del 4 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Agua de Dios.

En la contestación de la demanda y concretamente en los argumentos con que se fundamenta la excepción de mérito,

la demandada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, confiesa claramente que *“desde el momento del fallecimiento de mi abuela CANDIDA ROSA NARANJO, he venido ejerciendo la posesión del inmueble ubicado en la Manzana A Lote 13 Calle 21 Nro. 9-46 Barrio Caribe de la municipalidad de Agua de Dios”* (fl. 22).

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

Sentadas las anteriores premisas, procede el Despacho a analizar los fundamentos de la excepción de mérito propuesta por la demandada, quien en esencia afirma que no debe soportar la presente acción por pasiva, por la inexistencia de contrato de arrendamiento sobre el inmueble que ocupa.

Teniendo en cuenta la jurisprudencia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en la providencia transcrita anteriormente, tiénese que existiendo claridad sobre la reclamación que hace la propietaria del bien para que sea restituido a su favor por parte de quien lo posee, así en el libelo se haya expresado únicamente el término restitución, es obligatorio para el juzgador ceñirse a la realidad, pues de lo contrario se estaría lesionando el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia.

Repetimos, que como está claramente establecido que la demandada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO ocupa el inmueble materia de la reivindicación, es la persona que debe soportar la presente acción por pasiva, pues además, solo ella ha sido demandada y acepta ser la única poseedora del inmueble de propiedad de la demandante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO.

Los argumentos sobre un eventual derecho sucesoral, no pueden ser tenidos en cuenta para los efectos de este fallo, dado que el mismo ha debido ser ejercitado separadamente en el respectivo juicio de sucesión de la señora CANDIDA ROSA NARANJO, o en proceso separado.

Por estas razones, la excepción de mérito propuesta no tiene vocación de prosperidad y debe denegarse.

VI. DE LOS FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN.

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

Se exige, cuatro requisitos fundamentales para su viabilidad jurídica, a saber:

- 1.- Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda.
- 2.- Que se trate de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.
- 3.- La identidad entre lo poseído y lo pretendido; y,
- 4.- Que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.

Al hacer valoración conjunta de la prueba recaudada en este trámite procesal, conforme a la norma 176 del Código General del Proceso, encontramos:

- La existencia del derecho de dominio del inmueble ubicado en la Manzana A Lote 13 calle 21 Nro. 9-46 del Municipio de Agua de Dios, en cabeza de la demandante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, con C. C. 1'000.937.243 de Soacha, adquirido por compra realizada a la señora RUTH AMANDA AYALA NARANJO, mediante la escritura pública Nro. 327 del 4 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Agua de Dios, registrada en la anotación Nro. 016 del folio de matrícula inmobiliaria 050-3427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios.

- Que la demandada señora Brillyd Milena Vargas Naranjo, tiene la posesión del inmueble y así lo confiesa clara y concretamente en la contestación de la demanda al fundamentar la excepción de mérito propuesta, como en el interrogatorio de parte absuelto en esta audiencia.
- Se trata de un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de Agua de Dios y por lo tanto es reivindicable.
- También existe la identidad entre el predio pretendido por la propietaria aquí demandante PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO y el poseído por la demandada BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, no existiendo duda que se trata del mismo inmueble ubicado en la Manzana A Lote 13 calle 21 Nro. 9-46 del Municipio de Agua de Dios.
- Así, en el evento que nos ocupa, encontramos que se reúnen los elementos de la reivindicación y ante la improsperidad de la excepción de mérito, debe accederse a las pretensiones de la demanda y ordenar la reivindicación del inmueble a favor de su propietaria.

VII. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- ORDENAR LA REIVINDICACIÓN a favor de la señora PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, con C.C. No.1'000.937.243 expedida en Soacha, del inmueble ubicado en la Manzana A, Lote 13 calle 21 Nro. 9-46 del municipio de Agua de Dios – Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria 150-3427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios y alinderado así: “ *POR EL FRENTE, la calle 21 en siete (7) metros POR EL ORIENTE con el lote #12 ya alinderado en quince (15) metros POR EL SUR con la misma urbanización Segunda Etapa en siete (7) metros, POR EL OCCIDENTE con el lote # 14 de la misma manzana en quince (15) metros*”.

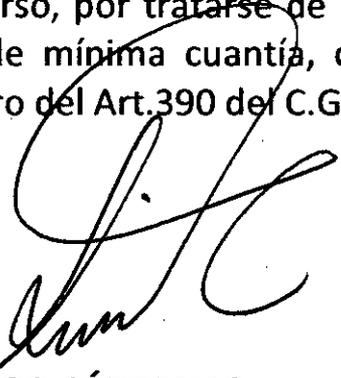
SEGUNDO: Consecuencialmente, ordenar a la demandada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO titular de la C.C. Nro.32.002.599 expedida en Agua de Dios, que debe hacer entrega real y material del inmueble ubicado en la Manzana A Lote 13 calle 21 Nro. 9-46 del municipio de Agua de Dios – Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria 150-3427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios dentro del término de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, a su propietaria la señora PAULA ALEJANDRA AYALA NARANJO, con C.C. No.1'000.937.243 expedida en Soacha.

TERCERO: Advertir a la demandada señora BRILLYD MILENA VARGAS NARANJO, que de no hacer entrega voluntaria del inmueble se comisionará a la Inspección Municipal de Policía de Agua de Dios, para su entrega forzada, conforme a lo dispuesto en el artículo 308 del Código General del Proceso. La parte demandante queda con la carga procesal de informar a este Despacho que ha recibido el inmueble o el incumplimiento en tal sentido, para proceder de conformidad.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Liquidense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$200.000,00.

QUINTO: La presente decisión se notifica en estrados y contra la misma, no procede ningún recurso, por tratarse de un proceso de única instancia, dado que es de mínima cuantía, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del Art.390 del C.G.P.

El Juez,



LUIS DOMINGO CÁRDENAS.