

**INFORME SECRETARIAL.-** Girardot, Cund., 4 de Noviembre de 2.021. Al despacho del señor juez, las presentes diligencias, para que se sirva resolver la anterior solicitud.

  
 LEYDA SARIID GUZMÁN BARRETO  
 Secretaria

**Ref: VERBAL – RESP. CIVIL EXT. N° 00058/19**  
**Demandante: JORGE ELÍAS CARMONA MARTÍNEZ Y OTROS**  
**Demandado: MARCO TULIO BERNAL RAMÍREZ Y OTRO**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Cuatro ( 4 ) de Noviembre dos mil Veintiuno (2.021).

Habiéndose dado cumplimiento a la Condena Impuesta, y siendo procedente la solicitud elevada por el señor MARCO TULIO BERNAL RAMÍREZ, se ordena la CANCELACIÓN DE LAS MEDIDAS CUATELARES decretadas dentro del proceso de la referencia. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

**INFORME SECRETARIAL.-** Girardot, Cund., 4 de Noviembre de 2.021. Al despacho del señor juez, las presentes diligencias para que se sirva resolver la anterior solicitud, informando que no existe medida cautelar y la demandada aún no ha sido notificada en debida forma. Sírvase proveer.

  
LEYDA SARIID GUZMÁN BARRETO  
Secretaria

Ref: VERBAL – RESTITUCIÓN N° 00028/20  
Demandante: BANCOLOMBIA S. A.  
Demandado: FABRICA DE QUESOS ITALIANOS DEL VECCHIO S.A.S.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Cuatro (4) de Noviembre de dos mil Veintiuno (2.021).

Por ser procedente y de conformidad con lo establecido en el Art. 92 del C.G.P., se autoriza el retiro de la demanda, toda vez que aún no se ha notificado a la parte demandada ni se han practicado medidas cautelares.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

Ref: VERBAL DE RESTITUCIÓN  
De: FONDO NACIONAL DEL AHORRO  
Contra: SUSANA SEGURA SUAREZ y otro.  
Rad: 25307 31 03 002 2021 0018600

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Cuatro ( 4 ) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

#### Problema Jurídico

Determinar si se reúnen los requisitos y exigencias formales, los presupuestos procesales, y si se acompañan los anexos obligatorios con la presente demanda, encaminados a lograr su admisión, y el desarrollo del trámite legal.

Como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los arts. 82, 83, 84, s.s. y 384 del C. G del P.; el juzgado **dispone:**

**ADMITIR** la anterior demanda de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantada por **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** y en contra **SUSANA SEGURA SUAREZ y FABIÁN ARTURO SILVA SEGURA**.

En consecuencia, de ella córrase traslado a las demandadas por el término de veinte (20) días.

Notifíquese esta providencia a la demandada realizando las comunicaciones conforme lo ordena el Art. 8º del Decreto 806 de 2020, que suspendió temporalmente los artículos 291 a 293 y 301 del C.G.P., remitiendo copias de la demanda y sus anexos a la dirección electrónica o sitio que suministró el interesado para la notificación, toda vez que no hay atención presencial.

Tramitase por el procedimiento **Verbal**

**Reconocer** a **DANYELA REYES GONZÁLEZ**, abogada en ejercicio, como apoderado judicial de la parte demandante en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

NOTIFÍQUESE  
El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

Ref.: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA  
PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO N° 2018-00308-01  
PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL GIRARDOT  
De: CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II  
Contra: VILMA ESTELA ANGARITA DE CHACÓN Y OTROS

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

#### ASUNTO POR DECIDIR

Se decidirá el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia dictada el 3 de marzo de 2021 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Flandes Tolima, con la que se declaró probada la excepción de falta de legitimidad por activa, debido a la ausencia de prueba del derecho de dominio o propiedad de la parte demandante Condominio Parque de Pakistán II, sobre el inmueble objeto de la reivindicación demandada.

#### PROBLEMAS JURÍDICOS

Se plantea para determinar si los argumentos de la apelación tienen fundamento legal y probatorio, cuando se insiste en la propiedad del inmueble en cabeza de la demandante y su prueba obrante en el proceso, al igual que la comprobación de los demás requisitos o presupuestos de prosperidad e la acción reivindicatoria; para que la sentencia apelada sea revocada y se acceda a las pretensiones ordenándose la reivindicación del bien y los frutos civiles correspondientes, junto con el pago de los perjuicios e indemnizaciones reclamados.

Igualmente será objeto de estudio la procedencia de la acción reivindicatoria sobre un inmueble respecto del cual, por definición del objeto de la acción, la clase de bien de que se trata y la destinación específica del mismo, es imposible legalmente despojar de su uso y goce a quien, por mandato legal y contractual, ostenta tales derechos de uso exclusivo con la detentación material de la cosa.

Debido a que la parte demandada interpuso recurso de apelación en contra del monto de las agencias en derecho señaladas en la sentencia apelada, se determinará su procedencia para decidir el asunto.

#### ARGUMENTACIÓN LEGAL

De acuerdo con el mandato del Art. 164 del C.G.P. toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

El numeral 5° del Art. 366 del C.G.P. establece entre otros aspectos, que el monto de las agencias en derecho solo podrá controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación en contra del auto que apruebe la liquidación de costas.

La posesión es definida por el Art. 762 del C.C. como 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 si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

Según el Art. 946 del C.C. la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea obligado a restituirla.

El sujeto pasivo de la acción reivindicatoria es el actual poseedor, según se establece en el Art. 952 ibídem, cuando indica que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

El Art. 961 del mismo código prescribe que si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez.

Según el Art. 19 de la L. 675 de 2001 determina que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, son indivisibles, inalienables e inembargable en forma separada de los bienes privados.

El Art 22 de la misma ley establece que los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

## ARGUMENTACIÓN PROBATORIA

Con la demanda se allegó copia de la escritura pública 368 del 7 de julio de 2004 de la Notaría de Flandes Tolima de loteo y constitución de régimen de propiedad horizontal del condominio Parques de Pakistán II, con 18.143 metros cuadrados debidamente alinderado.

El ARTÍCULO QUINTO dispone los bienes de dominio privado de PAKISTÁN II etapa, con 88 casas en 7 manzanas y un aparta local comercial en la manzana A.

En la manzana A 5 casas de un piso y el aparta local comercial de dos pisos.

Dispone las casas de la manzana A con 800 metros cuadrados y un aparta local comercial con 60 metros cuadrados para un total de área privada de 860 metros cuadrados.

En la página 6 de la mentada escritura pública, Fl. 252 vuelto del expediente se establece el área total de los lotes destinados a las construcciones de viviendas en 8.775,20 metros cuadrados y la del aparta local en 60, para un total de 8.835,20 metros cuadrados.

El ARTÍCULO SÉPTIMO parágrafo primero a Fl.256 Pag. 9 de la escritura pública, confirma el área privada de la manzana A en 860 metros cuadrados, compuesta de cinco casas de un piso y un aparta local comercial de dos pisos.

A partir de la página 12 vuelto de la escritura pública a folio 259 del expediente, en la descripción y composición de cada manzana definidas de la A a la G, establece el área de cada unidad privada y sus áreas comunes de uso exclusivo para cada unidad privada.

En la página 17 de la escritura a folio 262 del expediente alindera el aparta local comercial de la manzana A por el norte y sur en 10 metros y por el occidente y oriente en 6 metros, describiendo el primer piso como salón para el servicio del local y proyección para cocina, pisos en cerámica con área de 60 metros cuadrados, terraza de 24 metros cuadrados para uso exclusivo del aparta local.

El dictamen pericial presentado como prueba decretada por el juzgado, en su página 28 presenta las áreas y plano del aparta local y la terraza en litigio, dispuestas sus áreas en 60 y 24 metros cuadrados respectivamente, colindantes una con la otra, con las medidas de sus linderos, el primero de 10 por 6 metros y la segunda con 6 por 4 metros.

Con la demanda también se allegó la matrícula inmobiliaria 307-46084 correspondiente al aparta local comercial de la manzana A de propiedad de los demandados, en cuya anotación 02 obra el registro de la escritura 368 del 7 de julio de 2004 de la Notaría de Flandes Tolima de loteo y constitución de régimen de propiedad horizontal del condominio Parques de Pakistán II.

Obra copia de la escritura pública 166 del 16 de abril de 2013 de la Notaría de Flandes Tolima, de compra y venta del aparta local comercial, en cuya página 2 se hace la descripción del inmueble con 60 metros cuadrados de área con sus respectivos lindero norte y sur de 10 metros y oriente y occidente de 6 metros, descripción del primer piso con salón y proyección para cocina, terraza de 4 por 6 metros con área de 24 metros cuadrados, de uso exclusivo del local.

## RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

El primero de ellos que concierne a la demostración de la calidad de propietarios del bien, en cabeza de los propietarios de los bienes privados que conforman la persona jurídica de la propiedad horizontal, ha de ser resuelto con base en la escritura pública 368 del 7 de julio de 2004 de la Notaría de Flandes Tolima, de loteo y constitución de régimen de propiedad horizontal del condominio Parques de Pakistán II, que como quedó visto demuestra que la terraza si es un bien común de uso exclusivo del aparta local comercial de la manzana A, y por consiguiente por ser bien común pertenece en común y proindiviso a los propietarios de las unidades privadas de acuerdo con el coeficiente de propiedad de cada uno.

En la mencionada escritura de desenglobe y loteo se establece claramente, con precisión y linderos el área de los lotes desenglobados y el área privada del lote que constituye la segunda etapa del condominio Pakistán, con la descripción de cada manzana y lote con áreas y linderos, lo mismo que la determinación de los bienes comunes esenciales.

Resulta claramente definido que la terraza en litigio no es área privada de propiedad de los demandados, así se haya mencionado en la descripción del aparta local comercial, pues es clara la escritura pública de compra y venta con la que adquirieron el dominio los demandados, que dicha terraza es de uso exclusivo del aparta local, separándola expresamente de su área privada de 60 metros cuadrados que alindera en 10 por 6 metros.

La terraza de 24 metros cuadrados que también se alindera en 6 por 4 metros y de la que expresamente se predica uso exclusivo del aparta local comercial, está exceptuada de las áreas privadas de la manzana A, como quedó claramente definido en la escritura de loteo y constitución de la propiedad horizontal según fue reseñado en la argumentación probatoria, al igual que en el dictamen pericial que levanta el plano de las dos áreas separadas.

Así que habiéndose aportado la escritura pública 368 del 7 de julio de 2004 de la Notaría de Flandes Tolima, de loteo y constitución de régimen de propiedad horizontal del condominio Parques de Pakistán II, queda satisfecho el título que acredita la propiedad de las áreas comunes esenciales y no esenciales en cabeza de los propietarios de los bienes privados de acuerdo con el coeficiente de cada uno.

Y como dicha escritura se encuentra registrada en los folios inmobiliarios de cada unidad privada, como se demostró con la anotación 002 de la correspondiente al aparta local, se cumple cabalmente con el modo, quedando entonces sin piso la excepción de falta de prueba de la legitimación por activa.

Como la primera excepción no logra triunfo, se estudiará la segunda propuesta como "FALTA DE SINGULARIZACIÓN SOBRE EL INMUEBLE POSEIDO".

Sin mayor esfuerzo se puede afirmar la falta de sustento de la excepción propuesta y que se acaba de citar; ya que de acuerdo con las experticias obrantes en el proceso, y los documentos que contienen las escrituras públicas de loteo y constitución del régimen de propiedad horizontal del conjunto Parques de Pakistán II, y la compra y venta del aparta local de la manzana A, se logró determinar la identificación e individualización de la terraza como bien común de uso exclusivo del citado aparta local comercial, con su ubicación, cabida y linderos, razón por la cual tampoco podrá triunfar la defensa por este aspecto.

Pero a pesar de la falta de comprobación de las dos excepciones propuestas, se vislumbra improcedente el triunfo de la acción reivindicatoria en el presente caso; teniendo en cuenta que el propósito y finalidad que le confiere su consagración legal, consiste en regresar o devolver la posesión del bien al propietario que no la ostenta en la actualidad, bien sea porque no fue posible su entrega y nunca entró en posesión del bien, o porque perdió la posesión que tenía como consecuencia de la acción de un tercero que se apoderó de la misma.

Recuérdese que la posesión es la tenencia de una cosa con el ánimo de señor o dueño, es decir que se requiere la detentación material y el ánimo de tenerla para sí, sin reconocer dominio ajeno.

Pero como la terraza disputada en el actual litigio le fue entregada a los compradores del aparta local comercial, como un bien común de uso exclusivo para ellos, lo que implica que solo ellos son quienes desde entonces están legitimados para usar, gozar y disfrutar de la tenencia del mencionado bien, resulta imposible legal y jurídicamente el ejercicio de la acción reivindicatoria en su contra, sencillamente porque dicha tenencia no se les puede disputar ni arrebatar debido al derecho que legal y contractualmente se les confirió, como resultado y efecto directo de la constitución de la propiedad horizontal del conjunto al que pertenecen los bienes comunes y las unidades privadas que conforman dicha propiedad horizontal.

Así que no puede triunfar la pretensión reivindicatoria para restituir la posesión de la que hace parte la tenencia material del bien, que ha sido conferida a quien la ostenta por mandato legal de la L. 675 de 2001 y contractual en virtud de la compraventa que así lo estipuló, cuando estableció el área de propiedad privada y el uso exclusivo de la terraza como bien común.

Además, resulta contrasentido pretender la restitución de frutos a quien nunca pudo haberlos percibido, como en el caso actual se demanda por arrendamientos, ya que la copropiedad no está facultada para el uso, disfrute ni tenencia de los bienes comunes de uso exclusivo como la terraza del aparta local comercial de la manzana A.

Si la copropiedad considera que los propietarios del citado inmueble han efectuado construcciones no autorizadas en la terraza, deberán acudir a los procedimientos administrativos correspondientes en aras de hacer cesar tal situación, pero jamás con éxito podrán acudir a la acción reivindicatoria para exigir una condena de restitución que les está vedada legalmente por las razones explicadas en precedencia.

Así procederá la modificación del numeral primero de la sentencia apelada, para en su lugar declarar improcedente la acción reivindicatoria.

En lo que respecta con la apelación interpuesta contra la fijación de agencias en derecho, deberá estarse a lo preceptuado en el numeral 5º del Art. 366 del C.G.P. que establece entre otros aspectos, que el monto de las agencias en derecho solo podrá controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación en contra del auto que apruebe la liquidación de costas.

## DECISIÓN

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el numeral primero de la sentencia apelada, para disponer la improcedencia de la acción reivindicatoria.

SEGUNDO: Confirmar los demás numerales de la sentencia apelada.



TERCERO: Condenar en costas de la presente instancia a la parte demandada, fijando como agencias en derecho a su cargo la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1'000.000.00) M./CTE.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

Ref.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
De: BANCO de COLOMBIA S.A.  
Contra: WILLIAM RICARDO CRUZ MORALES.  
Rad.: 25307 31 02 2021 144 00

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot – Cund., Cuatro ( 4 ) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**DECLARAR INADMISIBLE** la anterior demanda, para que, dentro del término de cinco días, so pena de **rechazo**; la parte actora subsane los siguientes defectos de conformidad con lo preceptuado por el art. 90 de la Codificación Procesal Civil:

La parte actora deberá discriminar en forma individual todas y cada una de las cuotas en mora de que tratan las obligaciones traídas como base de la ejecución, señaladas en los hechos y pretensiones de la demanda, especificando la fecha de exigibilidad, junto con los intereses que se pretenden cobrar, de igual forma del saldo insoluto sobre el capital adeudado. (Art.82 núm. 4to C.G.P.)

Lo anterior por cuanto eso fue lo pactado en el pagaré No. 80990105035, que el sistema de amortización fue en cuotas constantes en pesos, 180 cuotas a 15 años, el valor de la primera cuota quedó por \$2.694.130.65, para pagarse el 10/07/2016 y la última cuota el 10/06/2031.

NOTIFÍQUESE  
El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**