

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

Medellín, Diecinueve de abril de dos mil veintidós.

Proceso	Reivindicatorio
Providencia	Sentencia Nro. 004 del 2022
Demandante	Edificio Caldas PH
Demandados	Gustavo Alfonso Zuluaga Gómez
Radicado	No. 05 001 40 03 006 2012 00572 01
Procedencia	Juzgado 29° Civil Municipal de Oralidad
Decisión	Revoca sentencia – cumplimiento tutela

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Tribunal Superior de Medellín, en sentencia de tutela Nro. 001 del 21 de enero de 2021 y lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 10 de noviembre de 2021; procede este despacho a proferir nuevamente sentencia definidora de esta segunda instancia, acatando lo allí decidido.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de esta ciudad, el día **12 de abril de 2019**, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por el Edificio Caldas P.H. en contra del señor Gustavo Alfonso Zuluaga Gómez.

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 20 de junio de 2012, la parte demandante solicita se le declare como la dueña de pleno derecho y sin restricción del patio ubicado en el primer piso del edificio Caldas en la carrera 46 Nro. 50 – 13 de Medellín, y como resultado de lo anterior, se condene al demandado a restituirle el bien inmueble del cual dice ser poseedor con los respectivos frutos a que hubiere dado lugar.

Como fundamento de lo pedido indica la parte demandante que mediante escritura pública No. 34 del 09 de enero de 1967 de la Notaría

Cuarta del Círculo de Medellín, se protocolizó el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Caldas ubicado en la dirección Carrera 46 No. 50-13 de esta ciudad, nit. 900067496-2. En ella se identificaron los bienes privados que conformaban la copropiedad; entre ellos siete locales comerciales cuyas especificaciones aparecen detalladas en el reglamento.

Igualmente, manifiesta que mediante escritura pública No. 5653 de diciembre 12 de 1983 la Sociedad Robbin y Cia S. en C. transfirió a la señora Amanda Suarez Velásquez el derecho de dominio sobre los locales comerciales No. 6. y 7 de la copropiedad; y posteriormente la copropiedad realiza el englobe de los locales 6 y 7 mediante la escritura pública No. 338 de enero 24 de 2007, dando nacimiento al apartamento No. 50-13 (103). El cual presenta las siguientes características:

“Situado en el primero piso del Edificio Caldas Propiedad Horizontal, destinado a vivienda, con un área construida de 83.40 metros cuadrados, un área libre de 13.67 metros cuadrados para un área total privada de 97.07 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el frente u oriente, en parte con muro fachada que lo separa de la carrera 46 y en parte con hall de acceso y cuarto de controles eléctricos; por el occidente, con predios de Pedro Betancur; por el norte, con propiedad que es o fue de José Manuel Isaza, hoy de Adelfa Escobar de Isaza; por el sur, con la Calle 50 (Colombia); por le nadir, con parte del lote de terreno sobre el cual se eleva el edificio y por el cenit, con losa en ferroconcreto que lo separa del segundo piso. Comodidades: 2 alcobas, 2 patios, sala, comedor, zona de ropas y 1 servicio sanitario completo.”

A mediados del mes de septiembre de 2011, la señora Amanda Suárez negoció la propiedad del apartamento 103 del Edificio Caldas, al señor Gustavo Zuluaga; este último además de comprar el precitado apartamento 103, también arrendó el local número

cinco, ubicado en mismo edificio Caldas, el cual es utilizado como local de comercio.

El día 09 de octubre de 2011 el señor Gustavo Zuluaga pidió permiso al dueño del local número 5, el señor Fabio Arcila y al administrador de la copropiedad, para abrir una puerta en donde se pudiera comunicar el local número 5 con el apto 103, aprovechando el señor Gustavo Zuluaga para tomar como suyo el patio de uso común que lindaba con el apartamento; así fue que cercó el citado patio argumentando que cuando adquirió el apto, también había adquirido el patio.

Admitida la demanda mediante auto del 13 de agosto de 2012, se notificó el demandado de manera personal (fl. 36), quien presentó contestación a la demanda oponiéndose a todas las pretensiones argumentando que no son los linderos que actualmente rigen, los que se encuentran en la escritura No. 34 del 9 de enero de 1.967 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Medellín, si no que cuando se creó la unidad inmobiliaria distinguida como apartamento número 50-13 (103), producto del englobe, se dejaron consignados los nuevos linderos de dicha copropiedad en la escritura pública No. 338 del 24 de enero de 2007 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Medellín, donde claramente se deja establecido que el englobe de los locales 6 y 7 lleva incluida el área de patio (véase planos aportados).

Realizada la audiencia inicial y practicada la etapa probatoria, el Juzgado de Primera instancia profirió sentencia el 12 de abril de 2019, donde se negaron las pretensiones, argumentando una falta de identidad del predio pretendido en reivindicación y falta de prueba del derecho de dominio por parte del demandante sobre el citado inmueble (patio).

Inconforme con la decisión la parte demandante presenta dentro de la oportunidad recurso de apelación bajo los siguientes argumentos.

De la impugnación

Solicita la parte demandante se revoque la sentencia de la referencia ya que de acuerdo a los planos aportados al expediente, se logra observar palmariamente que las coordenadas mencionadas en la escritura de englobe No. 338 de enero 24 de 2007 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Medellín, no incluyen dentro de su perímetro, el patio común objeto de reivindicación; basta simplemente con mirar cada uno de los puntos inscritos en el plano matriz del año 1967 y en la citada escritura de englobe.

Aduce igualmente, que cuando en la escritura No. 338 de enero 24 de 2007 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Medellín se mencionan dentro de las comodidades del apartamento 103 del Edificio Caldas "2 patios", obligatoriamente deben estar incluidas y demarcadas sus áreas dentro de las coordenadas que muestra el plano matriz del año 1967, en concordancia con la escritura de englobe del año 2007.

Ahora bien, entrará el despacho a resolver la segunda instancia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Concurren los elementos propios para la validez del juicio, el despacho ostenta competencia para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes con capacidad de ejercicio de sus derechos vienen siendo representadas por mandatarios judiciales idóneos, asimismo, en la demanda concurren los requisitos externos para dar cauce al proceso lo cual obviamente invita a proferir fallo de mérito, advirtiendo que, atendiendo los criterios de competencia señalados en el art. 328 del C. General del Proceso, este despacho se limitará a los argumentos expuestos por el apelante.

La acción reivindicatoria o de dominio, según el artículo 946 del Código Civil, es la acción que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no

está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Para tales efectos, el demandante debe probar, frente al demandado poseedor, que es el propietario del bien, puesto que sólo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee.

Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Así mismo, se puede reivindicar una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular, como es el presente caso.

La acción reivindicatoria o de dominio va orientada a la protección del señorío y a lograr la recuperación de la cosa frente a quien la posee y se niega a entregarla, pero, para su buen suceso el propietario debe probar que, efectivamente es el dueño y si tiene acción, esto es, si concurren los demás supuestos axiológicos que le abren paso, los que deben quedar debidamente demostrados y tendrá que hacerlo con las pruebas idóneas y eficaces para ello.

Se trata entonces, este caso, de una pretensión real que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio al no permitir que un tercero retenga la cosa contra la voluntad de su propietario y consecuentemente permite a éste que recobre la posesión indebidamente perdida.

Pero para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es, en suma, restituir a su dueño las cosas que otro posee, para el ejercicio de esta acción, al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil, deben concurrir cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar. Ellos son:

- a. Derecho de dominio en el demandante,
- b. Posesión material en el demandado;
- c. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

d. Identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

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 Código Civil, ampara al poseedor demandado. 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.

El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir el artículo 952 del Código Civil que “la acción de dominio 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.

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 se 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 reivindicada.

Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria se refiere a 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).

Iniciaremos precisando que no comparte este despacho la tesis sostenida por la ad quo, al señalar que la parte de inmueble pretendida no se encontraba identificada; ya que de todo el material probatorio aportado por las partes, se logra determinar con exactitud el patio que pide en reivindicación la parte demandante; ahora, se debe precisar que desde el escrito de la demanda se encuentra demarcada el área objeto de restitución tanto en la escritura pública Nro. 34 del 9 de enero de 1967, como en el plano anexo a folio 31, donde se identifica que el inmueble pretendido es aquel ubicado entre los puntos: v2 – x2 – y2 – u2, lindante con el apto 103 antes locales 6 y 7 del Ed. Caldas P.H., de tal manera que no hay lugar a dudas sobre la parte del inmueble que se pide.

Ahora, en cuanto a la titularidad de la parte demandante, sobre el bien inmueble denominada "patio" tenemos que contrario a lo expuesto por la juez de primera instancia, del análisis realizado a las escrituras públicas Nro. 34 del 9 de enero de 1967, 5653 del 12 de diciembre de 1983 y 338 del 24 de enero de 2007, este despacho considera que existen suficientes argumentos para determinar que el Edificio Caldas PH, es la propietaria de la fracción del inmueble citado. Esto se concluye primero, por la descripción de los inmuebles local nro. 6 y local Nro. 7 de la escritura pública Nro. 34 de 1967, donde claramente se constata que no se encuentra el patio incluido dentro del área privada; así mismo de la escritura Nro. 338 del 2007 se logra determinar que existió un englobe de los locales citados, sin que en dicho acto se hubiese realizado desafectaciones de bienes comunes, circunstancia que nos limita el englobe solo a los inmuebles con folios de matrículas Nro. 001-0258991 y 001-0258992. Todo lo expuesto coincide con el área total con la que queda el inmueble, pues teníamos del local Nro. 6 un área aproximada de 50.37 metros cuadrados y por el local Nro. 7 un área de 46,70, lo que

nos da un total de 97.07 metros cuadrados tal y como se describe en la escritura de reforma al reglamento.

Se suma a lo expuesto, lo señalado por el perito en el informe que presentó, donde manifiesta que: *“En el primer piso, siete locales comerciales, cuyas especificaciones son las siguientes... entre ellos se encuentra el local #6 el cual colinda con el patio en cuestión y de ese describe así: cuyo perímetro es el comprendido dentro de las líneas que unen los siguientes puntos de acuerdo con el plano de la primera planta del edificio 79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-79; y **al realizar el perímetro uniendo estos puntos en el plano se describe una propiedad que según el perímetro, no incluye el patio en discusión**”*. Ahora, si bien este dictamen fue objeto de objeción por error grave, aduciendo las manifestaciones que en derecho realiza el perito, lo que señala en los numerales 1 y 2 se hace conforme a su competencia; por lo que se tendrá en cuenta dicho dictamen para efectos probatorios, teniendo entonces como probado que el bien objeto de reivindicación desde la constitución de reglamento de propiedad horizontal aparece el patio como bien de uso común.

Otro argumento que se suma para determinar la titularidad del bien en cabeza de la demandante, es el tipo de cerramiento que tiene el patio, el cual se observa a folio 15 del cuaderno de las pruebas de la parte demandante, y el uso que tenía el bien antes de que el demandado señor Gustavo Zuluaga lo cerrara para su provecho excluyente, tal y como lo manifiesta la testigo Alba Milagros Zúñiga quien manifiesta que *“el señor Gustavo compró dos locales a la señora Amanda Suarez y en medio de los dos locales había un patio, que es la ventilación de una parte del edificio, es zona común y el señor Gustavo al unir los dos locales encerró el patio, y tumbó todos los muros y los unió en un solo local del cual en este momento tiene un negocio”*. Por lo que no existe lugar a duda frente a la titularidad que le asiste a la demandante.

Con relación a los dos últimos aspectos necesarios para que opere la acción reivindicatoria tenemos que, primero, la posesión del señor Gustavo Zuluaga se encuentra acreditada con su contestación cuando señala que es el dueño de ese pedazo del inmueble, que lo adquirió cuando compró el inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 01N- 5262102; Además que los actos de señor y dueño que ha ejercido sobre el mismo lo tornan como poseedor, tales como el mismo cerramiento, el uso y disfrute del inmueble.

Finalmente tenemos que no existe diferencia alguna entre lo pretendido por la demandante y lo poseído por el demandado, puesto que ambos sujetos exponen la demarcación del inmueble que corresponde al patio que fue inspeccionado por el despacho de primera instancia; Dando entonces lugar a la prosperidad de la acción reivindicatoria en consideración de este despacho, motivo por el cual se revocará la sentencia de estudio.

De los frutos civiles

Ahora bien, en cuanto a la solicitud de frutos civiles; al tener claro que el inmueble objeto de esta reivindicación es de aquellos que hacen parte de las zonas comunes de la copropiedad, tal y como quedó establecido en párrafos anteriores; Tenemos que existe un error de hecho en cuanto al convencimiento del poseedor de que dicho patio es de su propiedad, circunstancia que no se opone a la buena fe que como regla general cobija a todos los sujetos procesales.

Dispone el art. 964 del Código Civil que:

*“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. -----
----- Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o*

hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder. ----- El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores. ----- En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos." (Subrayas del despacho)

Ahora bien, señala el art. 768 del Código Civil:

"La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. ---- Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. ----- Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. ----- Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario."

Para el caso de autos tenemos que el señor Gustavo Adolfo Zuluaga Gómez es un poseedor de buena fe, puesto que efectivamente adquirió con el convencimiento de que la propiedad contaba con dos patios, hecho que se evidencia no solo con la escritura pública Nro. 2281 del 31 de agosto de 2011 donde literalmente se le indica al comprador que dentro de las comodidades del inmueble se tiene dos patios, si no con todo el trámite administrativo adelantado ante la curaduría urbana tercera de Medellín, donde se certifica el 3 de febrero de 2011 a la anterior propietaria que el inmueble objeto del englobe denominado apartamento 103 corresponde a 83,40 metros cuadrados construidos y dos patios de 9,23 y 4,44 metros cuadrados respectivamente, para un área total de 97,07 metros cuadrados.

Al tener entonces que el señor Zuluaga Gómez es poseedor de buena no habrá lugar a la condena de restitución de frutos percibidos antes de ser vinculado al proceso; vinculación que se dio por conducta concluyente el 12 de diciembre de 2012, cuando se le reconoció personería al abogado que presenta contestación a la demanda (art. 330 del C. de Procedimiento Civil).

Ahora bien, en cuanto a la valoración de los frutos presentada por el perito Rodrigo Merino Velásquez, la cual fue inicialmente objetada por la parte demandada; y que fue aclarada por el auxiliar, atendiendo la orden dada en sede de tutela por la Corte Suprema de Justicia, en providencia del 10 de noviembre de 2021; sin que en esta oportunidad haya sido controvertida por las partes, tenemos establecido los siguientes valores del canon de renta mensual para el área objeto de la reivindicación (9.23 metros cuadrados):

AÑO	VALOR RENTA MENSUAL	ACUMULADO POR AÑO
2012 (x1 mes)	\$635.762	\$635.762
2013	\$647.300	\$7.767.599
2014	\$671.021	\$8.052.252
2015	\$716.451	\$8.597.413
2016	\$757.645	\$9.091.735
2017	\$788.630	\$9.463.556
2018	\$813.708	\$9.764.491
2019	\$839.579	\$10.074.951
2020	\$853.092	\$10.237.104
2021	\$901.033	\$10.812.391
2022 (x4 meses)	\$967.701	\$3.870.804

Lo anterior nos arroja un total adeudado por la parte demandada, al edificio Caldas PH., por la suma de ochenta y ocho millones trescientos sesenta y ocho mil cincuenta y siete pesos (\$88.378.057).

No obstante, lo anterior, el perito en su informe inicial expone lo siguiente: *“Todos los locales a los cuales se les estudió el valor el arrendamiento poseen salida directa a la calle Colombia o a la carrera Caldas. Sin embargo, el patio en cuestión, aunque en este momento está haciendo parte de un local que tiene salida directa a la carrera Caldas, si se toma como predio que es el patio en sí, solo tendría ingreso por la entrada principal del edificio, lo que haría que el valor del arriendo pudiera ser menor a los anteriormente estudiados.”*

Frente a tal aseveración, este despacho considera entonces pertinente realizar una reducción en tal valoración, puesto que, el patio objeto de restitución, de manera independiente solo podría servir para el uso interno de la copropiedad, dada su condición interna; pero en el presente asunto se tiene que el mismo se sirve del inmueble que es propiedad del demandado y este si tiene acceso por la vía pública. Circunstancias que nos llevan a determinar la reducción en un 10%, del valor total (-\$8.837.806).

Concluye entonces este despacho, que se reconocerán como frutos dejados de percibir por la copropiedad demandante y a cargo del demandado Gustavo Alfonso Zuluaga la suma de **setenta y nueve millones quinientos cuarenta mil doscientos cincuenta y uno (\$79.540.251)**.

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Resuelve:

Primero: Revocar la sentencia de primera instancia emitido por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, dentro del proceso reivindicatorio presentado por el Edificio Caldas P.H., en contra del señor Gustavo Zuluaga.

Segundo: Se declara próspera de la acción reivindicatoria incoada por la Edificio Caldas P.H., en contra del señor Gustavo Zuluaga, en consecuencia, se ordena al demandado la entrega del inmueble descrito en la escritura pública Nro. 34 de 1967 como "segundo patio con el vacío formado por el mismo en sentido vertical ubicado en el primer piso y cuyo perímetro se encierra por las líneas que unen las siguientes letras U2 –V2 – Z2 – Y2- U2".

Tercero: Se ordena el pago el pago de frutos civiles en favor de la copropiedad Ed. Caldas P.H. y a cargo del señor Gustavo Alfonso Zuluaga la suma de setenta y nueve millones quinientos cuarenta mil doscientos cincuenta y uno (\$79.540.251).

Cuarto. Se condena en costas a la parte demandada a favor de la demandante, fijando en esta instancia la suma de un salario mínimo mensual vigente, por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,



Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

Firmado Por:

Jorge Ivan Hoyos Gaviria
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingenieria
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **25f08320e3f0d9e82fff26f83128137218e246199322339eccc9c366a45b88d9**

Documento generado en 19/04/2022 05:00:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>