

3A

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

Medellín, diez de noviembre de dos mil veinte.

Sentencia Nro. 0013

Proceso	Reivindicatorio
Demandante	Edificio Caldas PH
Demandados	Gustavo Alfonso Zuluaga Gómez
Radicado	No. 05 001 40 03 006 2012 00572 01
Procedencia	Juzgado 29º Civil Municipal de Oralidad
Decisión	Revoca sentencia

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 restituírle 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 resulta claro 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" efectivamente los mismos existen, pero para ser considerados BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, obligatoriamente debían 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, para su buen suceso el dueño 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 reivindica.

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).

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, si bien en la demanda no se encuentran por escrito los linderos del inmueble que se solicita en reivindicación, no da lugar a señalar la falta de identidad, ya que la demanda no es exclusivamente el escrito presentado por la parte demandante, sí no además los anexos que con ella se presentan y en este caso con la demanda se aportaron planos donde se logra identificar que el inmueble pretendido es aquel ubicado dentro del plano obrante a fl. 31 del expediente contenido 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.

37

Se suma a lo expuesto, lo señalado por el perito en el informe que presentó; el cual si bien 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. En este sentido describe el perito como 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. 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 compro el inmueble 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. Segundo, no existe diferencia alguna entre lo pretendido por la demandante y lo poseído por el demandado, 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.

Ahora en cuanto a la solicitud de frutos civiles, se tienen que los mismos solo será concedidos cuando se demuestra la mala fe del poseedor, hecho o circunstancia que no aparece acreditada en el expediente, motivo por el cual no se concederá tal pretensión.

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: Sin lugar a condena de frutos civiles.

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

Notifíquese,


Jorge Len Hoyos Gaviria
Juez

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS N° 56
FIJADO HOY EN LA SECRETARIA DEL
JUZGADO DIECISEIS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
MEDELLIN, ANTIOQUIA EL DIA
25 NOV 2020 A LAS 8:AM

Secretario