

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

Medellín, Primero de septiembre de dos mil veintiuno.

Sentencia Nro. 0011

Proceso	Pertenencia con reconvención reivindicatorio
Demandante	Oscar William Quevedo López
Demandados	Eduardo Jaramillo Jaramillo
Radicado	No. 05 001 40 03 019 2017 00935 01
Decisión	Confirma sentencia

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de esta ciudad, el día **27 de febrero de 2020**, dentro del proceso de pertenencia con acción reivindicatoria en reconvención, instaurado por el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo en contra de Oscar Quevedo López.

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2017, la parte demandante solicita se le declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto al señor Oscar William Quevedo López un lote de terreno con un área de 900 metros que se segrega de otro de mayor extensión, propiedad del señor Eduardo Jaramillo Jaramillo, ubicado en el sector el porvenir (sector la morena) vereda el Plan, del Corregimiento Santa Elena (Antioquia) y que lindará así: por el Oriente con propiedad de Don Heriberto, por el occidente con propiedad del promitente comprador, por el norte con Silvio Alberto Vargas.

Como fundamento de su pedido expone el demandante que en el año 2006 el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa vendió al demandante 3.200 metros cuadrados que se desprendía del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N5261592 (inmueble matriz); posteriormente en el año 2011 el mismo señor Grajales Atehortúa, le

enajena a Oscar William Quevedo un nuevo terreno con un área e 900 metros cuadrados. Compraventa que se efectuó el 21 de octubre de 2011 mediante contrato de compraventa autenticado en la Notaria Octava de Medellín. Aduce el demandante que al momento de suscribir el contrato de compraventa el señor Quevedo López recibió de forma real el inmueble objeto de contrato, por lo que procedió a cercarlo, quedando totalmente dividido del previo restante del señor Grajales Atehortúa.

Afirma igualmente el demandante que las partes de mutuo acuerdo decidieron no establecer en el contrato fecha exacta para el otorgamiento de escritura pública, y se indicó como precio la suma de \$5.000.000, siendo en realidad el precio pactado la suma de \$12.000.000 los cuales fueron cancelados así: la suma de \$7.000.000 el 21 de octubre de 2011, \$3.000.000 el 19 de diciembre de 2011, \$500.000 el 22 de marzo de 2012 y \$500.000 que no se tiene la fecha exacta de entrega; quedando pendiente solamente \$1.000.000 los cuales serían cancelados al momento en que se realizara la firma de la escritura pública.

El día 8 de noviembre de 2012 el señor Jaime Enrique Grajales envía al señor Quevedo López un escrito donde solicita el pago de \$5.330.000 por concepto de valor adeudado de la compraventa, cláusula penal, topografía, vegetación que hay en el predio, honorarios del arquitecto y tramites de curaduría. Frente a tal escrito el señor Quevedo López le responde argumentando la falta de legitimación en lo expuesto y dejando por sentado el conjunto de omisiones por parte del vendedor del inmueble.

Luego de múltiples actuaciones administrativas entre las partes e incluso judiciales (Jaime Enrique Grajales demanda en el año 2015 incumplimiento contractual, demanda que fue inadmitida y posteriormente rechazada); el 30 de noviembre de 2016 el señor Jaime Enrique Grajales le vende su predio al señor Eduardo Jaramillo Jaramillo,

quien para ese momento y en la actualidad ostenta la calidad de empleador del señor Jaime Enrique.

Admitida la demanda mediante auto del 23 de noviembre de 2017, se notificó el demandado de manera personal (fl. 117), quien presentó contestación a la demanda oponiéndose a todas las pretensiones argumentando que el demandante es un poseedor irregular que no cuenta con el termino necesario para adquirir, ni con las condiciones de justo título, ni buena fe. Proponiendo como excepciones de merito el incumplimiento de todos los presupuestos procesales para la adquisición ordinaria de dominio, posesión interrumpida en varias fechas, y diferencia entre el área pretendida y la que tiene la porción del inmueble poseído.

En este mismo término, la parte demandada presenta demanda reivindicatoria o acción de dominio en contra del demandante Quevedo López, indicando que el 30 de noviembre de 2016 mediante escritura pública Nro. 3.333 compró al señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa lote de terreno con área de 4.799 metros cuadrados identificado con folio de matricula inmobiliaria Nro. 01N-5261598. Aduce que, del predio adquirido, existe una fracción de tierra que se encuentra bajo posesión del demandado reconvenido, el cual se encuentra delimitado así: por el norte, en la colindancia con el señor Silvio Vargas, por el este en la colindancia con Ramiro Atehortúa, y por el oeste en el lindero actual (que está representado por una cerca divisoria levantada por el demandado) con el reivindicante Eduardo Jaramillo Jaramillo; y por el sur linda con predio de su propiedad "lote B", motivo por el cual no tiene ninguna delimitación por este lado.

Identificado el predio, su titular inscrito y los actos posesorios en cabeza del demandado Oscar Quevedo López, solicita al despacho que se condene al demandado a restituir la faja de terreno descrita, la cual deberá realizarse libre de toda construcción y sin lugar a pago de expensas.

Surtido el tramite procesal de notificaciones y traslados, cumplida la diligencia de inspección judicial, se llevó a cabo audiencia prevista en el art. 372 y 373 del C. General del Proceso, y concluido el debate probatorio, el 27 de febrero de 2020 se profirió sentencia de primera instancia donde se declaró impróspera la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se declaró no probadas las excepciones de merito presentadas por el demandado reconvenido y se ordenó la restitución en favor de Eduardo Jaramillo Jaramillo de la faja de terreno descrita en la demandada de reconvención.

Frente a tal decisión, la parte demandante y demandado en reconvención presenta recurso de apelación frente a la aludida providencia indicando que xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Agotado entonces el debate en segunda instancia, y corrido el término de traslado en la apelación, se encuentra el proceso en condición para ser definido, y a ello se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Concurren los presupuestos que estructuran una relación jurídica procesal válida, dado que existe competencia para conocer en segunda instancia de la acción propuesta en razón del domicilio de los demandados, la demanda es formalmente idónea y las partes ostentan capacidad de goce de ejercicio. Así mismo, no observa el despacho hechos impeditivos para una decisión material como sería la integración de litis consorcios necesarios, caducidad, cosa juzgada y en general, hechos configurativos de excepciones perentorias temporales.

Finalmente se dan las condiciones de la acción, esto es, tutela de ésta por una norma sustancial, el interés que tienen las partes para que se les definan sus derechos y obligaciones correlativas y la legitimación en la causa derivada de la calidad sustancial que las asiste en el proceso.

Ha sido planteado el debate con fundamento jurídico en el artículo 946 del C. Civil, que, en desarrollo del atributo de persecución inherente al derecho de dominio, otorga al propietario acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tiene en posesión.

La precitada norma dispone:

"Art. 946.- 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."

Así concebida, la acción reivindicatoria se estructura con base en los siguientes elementos, presupuestos axiológicos para su prosperidad:

- a) Que el actor sea titular del derecho de dominio sobre el bien cuya restitución solicita, por estar privado de su posesión material;
- b) Que a quien se cita en calidad de demandado sea el poseedor de dicho bien;
- c) Que haya identidad entre el bien que el actor afirma suyo y aquél que posee el demandado;
- d) Que se trata de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada sobre cosa singular.

La reivindicación es, pues, la típica acción de dominio por ser ella la que por excelencia protege este derecho real aunque no es ajena a los otros de igual linaje, de conformidad a lo estatuido en el artículo 948 ibídem.

El titular de la acción es el propietario, salvo el caso de la acción publiciana, donde el titular de la acción sería el acreedor de dicho propietario; y el sujeto pasivo sería el poseedor actual, como única

persona en condiciones jurídicas para disputar el derecho de dominio, según las voces del artículo 762 del C. Civil.

Corresponde a los demandantes en el campo procesal acreditar por los medios probatorios legalmente autorizados, todos y cada uno de los presupuestos axiológicos de la acción, traducéndose la falta de prueba de uno solo de ellos en decisión desestimatoria de sus pretensiones. Para el caso en debate, pasaremos a analizar cada uno de los presupuestos, así:

1. Dominio del Actor: Se debe tener como premisa:

- Que el título en que apoya su derecho el reivindicante debe ser claro, preciso y ajustado a las exigencias de la ley;
- Que dichos títulos deben ser tales que logren desvirtuar la presunción de dominio que por mandato legal (Art. 762 del C. Civil) cobija al poseedor demandado;
- Que en orden a destruir esa presunción de dominio cuando el demandado no está amparado por título alguno, se hace necesario que los títulos presentados por el actor sean anteriores a la posesión del demandado, porque de lo contrario el derecho de este prevalece. En otros términos, dentro del proceso reivindicatorio la presunción de dominio sólo desaparece en presencia de un título anterior al del reivindicante, pues sólo uno de tal naturaleza logra desvirtuar el valor de la posesión material del demandado.

Sobre los elementos anunciados, tenemos para el caso en particular que la demandante además de su dicho, aporta certificado de libertad de los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias Nro. 01N-5346800 y 01N-5346796, donde consta registro de la adjudicación en sucesión de los inmuebles citados a favor de la menor Mariana Nemoga Mosquera en la sucesión de su padre Wilson Nemoga Duran. Así mismo aportó con la demanda, la escritura de protocolización de sucesión y el trámite de

sucesión adelantado en el juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Medellín con radicado 05001-40-03-004-2015-00745-00.

Los documentos anunciados, nos acreditan que efectivamente la menor Mariana Nemoga Mosquera, es la titular del derecho real de dominio sobre los bienes cuya restitución solicita a través de su madre, por estar privada de su posesión material. Por lo que se pasará con la verificación del requisito subsiguiente.

b) Posesión en el demandado:

Con relación a la posesión ejercida por el demandado, si bien tanto la parte demandante como el mismo demandado indican al despacho que el señor Wiston James Melan Flórez, actúa como poseedor de los bienes inmuebles pretendidos, tal calidad para este despacho no resulta tan clara, ya que como fundamento de sus excepciones presenta documento denominado "contrato de promesa de compraventa de inmuebles" en el cual el señor Wilson Nemoga Durán (propietario anterior a Mariana Nemoga) le promete en venta los dos inmuebles objeto de la acción reivindicatoria. Documento que hasta la fecha tiene plena validez ya que siendo conocido por las partes no ha sido sometido a resolución o cumplimiento del mismo.

Dicho documento, tal y como se indica da a al traste con la calidad de poseedor que proclama tanto la demandante en cabeza del señor Wiston James, como el mismo demandado; Ya que al aportarse documento que no es traslativo de dominio como antecedente de la supuesta posesión, se está reconociendo que la calidad de dueño se encuentra en cabeza de otro, en este caso del señor Nemoga Duran.

Y la posesión parte del presupuesto máximo que es la tenencia de cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 762 del C. Civil), presupuesto que no encuadra en el caso de autos por el reconocimiento que se hace en el contrato en cabeza del causante Wilson Nemoga.

Atendiendo entonces las condiciones pactadas por las partes en el contrato que se aporta con la contestación a la demanda, tenemos que al señor Wiston James Melan Flórez, se le fueron entregados los inmuebles en mera tenencia tal y como lo describe el art. 775 del C. Civil:

"Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. ----- Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno."*

Tal calidad –mero tenedor, no alcanza para configurar los elementos necesarios para la acción reivindicatoria, pues esta solo puede ejercerse frente a un poseedor; y si bien, en el transcurso del tiempo tal calidad de mero tenedor puede variar por poseedor, ha señalado la Corte Suprema de Justicia, se debe aportar al proceso la prueba fehaciente de la interversión de ese título, es decir, la existencia de hechos que demuestren desde cuándo se "rebeló" contra el titular y empezó a ejecutar los actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar correctamente el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente.¹

Así entonces, acorde con lo expuesto, se debe precisar que la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que: "La acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio. Al respecto esta corporación ha señalado que "la restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o en virtud de una acción contractual. Más

¹ Corte Suprema de Justicia C-130992017 (11001310302720070010901), Agosto 28/17

exactamente existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual, de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia, si no a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato."²

Así las cosas, y vista de que la acción reivindicatoria en este caso no ha de prosperar, por ausencia del elemento denominado: "Que a quien se cita en calidad de demandado sea el poseedor de dicho bien;", se procederá a confirmar la sentencia apelada, advirtiéndole que no es en virtud de la prosperidad de las excepciones planteadas, sino por la falta de acreditación de uno de los requisitos necesarios para la prosperidad de la demandada. Puesto que no se puede desconocer la voluntad de las partes vertidas en el contrato de promesa de compraventa.

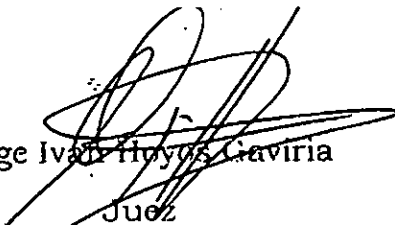
Por lo expuesto, sin necesidad de otras consideraciones, EL JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero: Confirmar la sentencia recurrida.

Segundo: No condenar en costas en ésta instancia, por cuanto las mismas no se causaron costas.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

² Corte Suprema de Justicia SC, 30jul. 2010, Rad.:2005-00154-01