



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Proceso	VERBAL - REIVINDICATORIO
Demandantes	MARINA, MARTHA ELENA, JHON JAIRO Y CARLOS HUMBERTO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
Demandado	FABER ENRIQUE MARTÍNEZ
Radicado	05001 41 89 010 2018 00716 00
Decisión	ACCEDE A LAS PRETENSIONES
Sentencia	ANTICIPADA N° 13

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite del presente proceso verbal reivindicatorio, atendiendo a lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que obra suficiente material probatorio para emitir una providencia de fondo sobre el asunto en particular.

I. ANTECEDENTES

Los señores MARINA, MARTHA ELENA, JHON JAIRO Y CARLOS HUMBERTO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, por medio de apoderado judicial, promovieron demanda reivindicatoria en contra de FABER ENRIQUE MARTÍNEZ, pretendiendo, en resumen, i) que se declare que les pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Calle 95 A N° 35-26 del barrio Villa de Guadalupe de Medellín, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 01N-5068651 y con los linderos descritos en la escritura pública N° 1723 del 10 de 2017 de la Notaría 23 de Medellín; ii) Que se condene al demandado a restituir el inmueble objeto del proceso, incluyendo todo aquello que se reputa como parte del mismo conforme a lo establecido en el Título Primero del Libro II del Código Civil; iii) Que se le reconozcan los frutos (naturales y civiles) producidos por el inmueble, valorados en la suma de seis millones ciento sesenta mil pesos (\$6'160.000 m/l) por concepto de veintidós (22) cánones de arrendamiento valorados cada uno en doscientos ochenta mil pesos mensuales, sin necesidad de que se deba reconocer al poseedor de mala fe las expensas establecidas en el artículo 965 del Código Civil, además de los causados desde la admisión de la demanda hasta el momento de la entrega del mismo; iv) Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación; v) Que la presente providencia se inscriba en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien objeto del proceso; y vi) Que se condene en costas al demandado.

Como hechos relevantes para sustentar su pretensión, la parte actora afirma que adquirió el inmueble por adjudicación en sucesión mediante escritura pública N° 1723 de 2017, suscrita en la Notaría 23 de Medellín.

Sostienen que el inmueble está siendo habitado por el demandado, quien vivía con su abuela, a su vez causante de los herederos a quienes se les adjudicó la vivienda objeto del proceso y ser quienes se ocupan del pago de los impuestos y gravámenes propios del bien. Indican que aún en vida de la causante, el demandado imposibilitaba la entrada de la parte actora al predio, lo que aún a la fecha les ha impedido tomar posesión material del inmueble que les ha sido



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

adjudicado, con el gravante de que éste les exige la suma de veintiocho millones de pesos (\$ 28'000.000 m/l) como reconocimiento por mejoras, mismas que fueron realizadas con subsidio de mejoramiento de vivienda del ISVIMED del año 2013.

Sostiene también la parte demandante que el hoy demandado no tiene vocación hereditaria alguna, como quiera que su madre pervive y tiene pleno uso de sus facultades mentales.

Finalmente, sostiene que el bien inmueble cuenta con un apartamento que se encuentra arrendado desde el fallecimiento de la madre de los demandantes, siendo usufructuado por el señor FABER ENRIQUE MARTÍNEZ, a pesar de no tener derecho legal a percibir tales cánones.

Dentro del trámite procesal, debe indicarse que la demanda fue admitida el 7 de diciembre de 2018 toda vez que se consideró reunidos los requisitos legales 82 al 84 y demás normas concordantes del Código General de proceso, luego de suplidos los requisitos exigidos en auto de inadmisión del 22 de noviembre del mismo año.

La vinculación a la demandada se intentó fallidamente los días 9 de abril, 29 de mayo 24 de julio, 18 y 29 de noviembre de 2019. Adviértase que en estos intentos se insistió a la parte interesada que se agotara debidamente el trámite establecido en los artículos 291 y 292 del CGP, pues dichos intentos no cumplían con los requerimientos allí establecidos, sin que el operador jurídico pudiese soslayarlos al ser normativa de orden público aplicable al caso.

Finalmente, mediante memorial remitido vía correo electrónico el 28 de octubre de 2020, se acreditó debidamente la notificación de la parte demandada (cumpliendo lo exigido en los artículos 291 y 292 del CGP) el día 21 de octubre de 2020, fecha a partir de la cual empezaron a correr términos para pronunciarse sobre los hechos constitutivos de la demanda, conforme a lo establecido en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 291, en concordancia con lo consagrado en el inciso 4 del artículo 292 del CGP.

Así, a pesar de haber sido debidamente notificado el demandado, este ha omitido apersonarse dentro del presente procedimiento, a efectos de ejercer su derecho de defensa. En virtud de lo anterior, deberá darse aplicación a lo establecido en el artículo 97 del CGP.

Agotado como se encuentra el trámite correspondiente, se procede a desatar la Litis previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Advierte esta Agencia Judicial que el problema jurídico a resolver se centra en determinar si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos previamente, se



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

cumplen los requisitos axiológicos para acceder a la pretensión reivindicatoria del bien objeto del proceso, que sea dicho desde este momento ha de prosperar, conforme a lo que en adelante se expone.

De conformidad con lo dispuesto en 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”*.

A su vez, la sentencia del 20 de enero de 2017 con radicado 76001-31-03-005-2005-00124-01 de la Corte Suprema de Justicia reitera los elementos esenciales para la prosperidad e la acción reivindicatoria, constituyendo doctrina probable sobre el particular, así:

“Como lo dice la sentencia del Tribunal y como se deduce obviamente de los artículos 946, 947, 948, 949, 950 y 952 del C.C., son indispensables tres elementos para que prospere la acción reivindicatoria: a) dominio por parte del demandante; b) posesión por parte del demandado; y c) cosa singular, derecho real o cuota determinada en una cosa singular, siempre que ésta sea materia de reivindicación. Si falta cualquiera de tales elementos la acción no puede prosperar”

(...)

“La Sala prosigue con el mismo criterio, pero de un modo puntual recuerda, precisa y nomina como “axiológicos”, los elementos de la respectiva acción así: “a) Derecho de dominio del demandante. b) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular. c) Posesión del demandado. e) Identificación de la cosa por reivindicar”

El éxito de la acción reivindicatoria presupone entonces, para quien la invoca, demostrar los elementos fundamentales que la estructuran, que se concretan en los siguientes: 1. Que el actor sea el titular del derecho de dominio sobre la cosa cuya reivindicación pretende; 2. Que la cosa objeto material de la pretensión, sea singular; es decir que sea cosa reivindicable, o cuota determinada de cosa singular; 3. Que haya identidad entre la cosa poseída y la pretendida en reivindicación; y 4. Que el demandado tenga la condición de poseedor actual de la cosa objeto de reivindicación.

El primer y cuarto requisito se explican por sí mismos en virtud del objeto de esta acción, esto es, la protección del dominio. Así, ineludiblemente el sujeto activo es el titular propietario inscrito, y como opositor resistente, el poseedor del objeto, quien se presume dueño al tenor de lo previsto en el artículo 762 ibidem y, por ende, es la única persona con la capacidad para combatir el derecho real de dominio, toda vez que si aún no forma parte de su haber patrimonial, por lo menos puede estar en vía de alcanzarlo mediante el modo de la prescripción.

Los restantes requisitos hacen referencia a que la cosa sea inconfundible, determinada y cierta. Además, que haya equivalencia material entre el bien cuya titularidad exhibe el actor (que debe ser lo señalado en la demanda) con aquello que detenta el accionado.



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Para el asunto en concreto, verificando la existencia de los requisitos axiológicos antes enunciados, y en cuanto a i) **el derecho de dominio en los demandantes**, se advierte que estos acreditó la titularidad del bien objeto de la Litis con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5068651 obrante a folios 12 y 13 del plenario, como quiera que en la anotación N° 5 (Folio 12, reverso) se da cuenta de que en cabeza de los demandantes recae la propiedad inscrita del bien. Ahora, a pesar de que no actúan la totalidad de propietarios inscritos como demandantes, ello no es óbice para que los hoy actores ejerzan la acción conforme a su condición de copropietarios, toda vez que con ello no desconocen el derecho que tienen los citados respecto del inmueble objeto del proceso.

Igualmente, téngase en cuenta que los documentos aquí referenciados fueron aportados con la demanda e incluidos en el proceso sin que hubiesen merecido tacha ni reparo por parte de la parte demandada, en cuanto a su forma y contenido, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 97 del CGP.

En conclusión, está satisfecho el primer presupuesto de la pretensión reivindicatoria.

En cuanto a ii) **Que la cosa objeto material de la pretensión, sea singular**; es decir, que sea cosa reivindicable, o cuota determinada de cosa singular. Obsérvese que esa singularidad exigida por el artículo 946 del Código Civil Colombiano se refiere a la determinación precisa del inmueble, a su caracterización o individualización en forma tal que se descarte toda posibilidad de confusión con otro bien, o que se pueda mezclar de modo tal que no sea posible después lograr el efecto material de cumplimiento de la sentencia por indeterminación del bien; o que no sea posible su total determinación por ubicación, o cabida, o linderos, o denominación, o cualquiera otro factor de los autorizados por la ley para determinar el inmueble.

Así, para este punto, tal situación queda superada bajo el entendido de que la determinación material del inmueble viene dada por lo establecido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en la descripción, cabida y linderos. En consecuencia, es este el límite material de lo que se ha de ordenar como objeto a reivindicar, bajo el supuesto de que es lo que jurídicamente se ha acreditado como objeto del que se desprende la titularidad inscrita.

Por lo expuesto, se considera así mismo agotada la segunda exigencia.

En cuanto a los demás requisitos exigidos, esto es **Que haya identidad entre la cosa poseída y la pretendida en reivindicación y la condición del demandado como poseedor actual**, se advierte ello cumplido con la plena identificación del inmueble conforme al Folio de Matrícula Inmobiliaria. Además de la aceptación tácita de los hechos y documentos aportados con la demanda, toda vez que se no se presentó oposición alguna por la parte accionada estando



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

en plenas condiciones para ello conforme a los actos de notificación realizados por la parte actora.

En este sentido, debe indicarse que para esta Agencia Judicial la conducta de la parte demandada en cuanto a su contumacia y su proceder (según las manifestaciones del demandante) respecto de los actos fallidos de notificación, permite concluir que existe una intención subrepticia de mantener el *statu quo* de la situación jurídica, esto es, perpetuarlo en la situación de posesión material que ejerce en detrimento de los reales titulares del derecho de dominio, situación que pretende ser conjurada por los legítimos titulares del derecho de dominio.

De contera entonces, encuentra esta Agencia Judicial probados los elementos estructurales de la pretensión reivindicatoria, por lo que la prosperidad de lo solicitado en cuanto a la reivindicación de lo contenido en el Folio de matrícula inmobiliaria enunciado debe ser el resultado del presente proceso, máxime cuando no existe elemento de prueba que contradiga lo antes enunciado.

Concluida la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, procede estudiar las “prestaciones mutuas”. Adviértase, en primera medida, que su marco regulatorio tiene fundamento en la equidad y su propósito es impedir que las partes involucradas en la relación jurídica se enriquezcan indebidamente, sea porque i) en el caso de quien debe restituir, se aproveche de la totalidad de lo producido por el bien y que no le correspondía, ó ii) en el evento del que debe recibir, se beneficie del mayor valor de las mejoras hechas al bien, en detrimento de quien se esforzó por edificarlas.

En lo referente a las mejoras, se debe tener en cuenta si estas han sido necesarias (imprescindibles para la continuidad o conservación material o jurídica de la cosa pues sin su realización se habría extinguido o deteriorado esencialmente su valor, por lo cual quien la tuviera en su poder tendría que asumir tales conceptos); útiles (si incrementaron el precio del bien o su rendimiento económico proporcionándole una productividad que antes no tenían); o voluptuarias (si le otorgan lujo, recreo, comodidad, sin aumentar su valor en virtud de que son apetencias subjetivas del poseedor dado su gusto, afición o capacidad económica), para dar aplicación a lo consagrado en los artículos 965, 966 y 967 *ibídem*. Sin embargo, al respecto, no hay material probatorio que acredite que se hayan realizado mejoras a cargo del hoy demandado sobre el inmueble, razón por la que este tópico ha de descartarse.

En cuanto al subsidio del ISVIMED de que trata el folio 24 del plenario, adviértase que de haber sido realizados mejoramientos a la vivienda, estos han sido sufragados con base en el recurso aportado por un tercero, no por el demandado. Así, el accionado no puede sacar provecho de tal situación en su favor, más aún, sin que obre prueba diferente que permita colegir que se haya hecho por sí mismo inversión autónoma en tal sentido.



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Ahora, respecto del reconocimiento de los frutos, dispone el artículo 964 del C.C. que el poseedor de mala fe se encuentra obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, incluyendo los percibidos -fructus percepti- y “los que el dueño hubiera podido percibir con mediana diligencia y actividad”, o, en su caso, “el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción”. Por su parte, el poseedor de buena fe, no está obligado a la restitución de los frutos percibidos “antes de la contestación de la demanda”, sino únicamente de los que se perciban a partir de la sentencia.

Conforme a lo anterior, para determinar si el demandado ha actuado como poseedor de buena o mala fe, debe considerarse lo siguiente:

“El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).”

“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)².

En esta medida, corresponde a este operador jurídico determinar si la conducta del demandado ha sido de un poseedor de buena o mala fe. Para el efecto, en primera medida, hay que recordar lo previsto en el artículo 769 del Código Civil, según el cual “la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria...En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”

Aún a pesar de la anterior presunción, adviértase que se ha acreditado por la parte actora que la posesión que ha ejercido el demandado dentro del proceso no ha sido pacífica; es más, que ha estado marcada por conflictos relacionados con la convivencia, tal como se desprende de la citación y acta de compromiso conciliatorio obrante a folios 19 a 21 del plenario.

De igual manera, se evidencia que el demandado estuvo en la posibilidad de notificarse *motu proprio* de la existencia del proceso desde abril de 2019, pues a folios 41-42 del plenario obtuvo copia del auto admisorio de la misma. Ahora, esta situación no podía servir como causa para que el Juzgado exonerara a la

² Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322. Bogotá D.C., 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco.



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

parte demandante de cumplir con los trámites de notificación conforme lo exige la normativa aplicable al asunto, pues se está frente a disposiciones de orden público. Sin embargo, tal actuación del demandante no es en vano, pues de ella se desprende que el demandado nunca ha tenido franca intención de afrontar la presente actuación procesal, y en tal medida, puede inferirse que ejerce una posesión irregular que desconoce los derechos legítimamente adquiridos por los titulares.

Puestas así las cosas, corresponde acceder a lo solicitado en lo que a reconocimiento de los frutos se trata, reconocimiento que se hará i) por los cánones generados desde enero de 2016 hasta el momento de admisión de la demanda (diciembre de 2018), por valor de seis millones ciento sesenta mil pesos (\$6'160.000 m/l), y ii) por los cánones estimados en doscientos ochenta mil pesos mensuales generados desde la admisión de la demanda hasta la fecha de la presente providencia, que consolidados equivalen a la suma de ocho millones novecientos sesenta mil pesos (\$8'960.000 m/l), por 32 meses de duración del presente proceso.

Sin embargo, la condena debe tener una modulación apenas lógica en el siguiente sentido: adviértase que la titularidad del inmueble recae en OCHO (8) copropietarios, a saber i) DORIS OFELIA, ii) MARTA ELENA, iii) JOHN JAIRO, IV) CARLOS HUMBERTO, V) MARIA DE LAS MERCEDES, VI) OLGA ESTHER, VII) ROSALBA y VIII) MARINA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, de los cuales únicamente demandaron i) MARINA, ii) MARTA ELENA, iii) JOHN JAIRO y iv) CARLOS HUMBERTO. En consecuencia, al ser cada copropietario acreedor de la cuotaparte del total de frutos generados por el inmueble, corresponderá a cada uno de los demandantes la suma de setecientos setenta mil pesos (\$770.000 m/l), por los cánones generados desde enero de 2016 hasta el momento de admisión de la demanda (diciembre de 2018); y la suma de un millón ciento veinte mil pesos (\$1'120.000 m/l) por lo segundo. En total, cancelará la suma de tres millones ochenta mil pesos (\$3'080.000 m/l) por el primer ítem y cuatro millones cuatrocientos ochenta mil pesos (\$4'480.000 m/l) por lo segundo a los hoy demandantes.

La anterior tasación se hace con base en la estimación del canon que realiza la parte demandante, sin que esta haya tenido réplica alguna dentro del dossier y bajo el entendido de que este Despacho no puede, por virtud del artículo 281 del CGP, condenar al demandado por pretensiones no incluidas en el libelo originario.

Finalmente, la restitución del lote comprenderá la de las cosas que forman parte de ella o se reputan como inmuebles por la conexión con ella, en los términos consagrados en el artículo 962 del C.C.

III. DECISIÓN



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, el Juzgado Décimo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Villa del Socorro, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Acceder a la pretensión reivindicatoria instaurada por los señores MARINA, MARTHA ELENA, JHON JAIRO y CARLOS HUMBERTO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, en contra de FABER ENRIQUE MARTÍNEZ.

SEGUNDO: Ordenar al señor FABER ENRIQUE MARTÍNEZ que, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a los señores MARINA, MARTHA ELENA, JHON JAIRO Y CARLOS HUMBERTO MARTÍNEZ GUTIÉRREZ el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **01N-5068651**, cuya dirección es calle 95 A N° 35-26 del barrio Villa de Guadalupe de Medellín, o la parte de este de la que se encuentren desposeídos, cuya cabida y linderos están especificados en la escritura 3438 del 20 de junio de 1960, Notaría 3. En el evento de no cumplirse con la orden dentro del término establecido, comisionese a los Jueces Civiles Municipales Transitorio de Medellín (Reparto) para que practiquen la diligencia de lanzamiento.

TERCERO. Condenar la señor FABER ENRIQUE MARTÍNEZ al pago a cada uno de los demandantes de la suma de setecientos setenta mil pesos (\$770.000 m/l), por los cánones generados desde enero de 2016 hasta el momento de admisión de la demanda; y la suma de un millón ciento veinte mil pesos (\$1'120.000 m/l) por los frutos civiles que los condueños hubieran podido percibir con mediana diligencia y actividad en 32 meses de duración del presente proceso.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad procesal.

QUINTO: Se fijan como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 750.000 m/l) a cargo del demandado como vencido en juicio y en favor de la parte actora.

SEXTO: esta decisión se notifica por ESTADOS a las partes, mismas que no tiene recursos por tratarse de un asunto de única instancia.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Juan Francisco Fernandez Villa
Juez Municipal



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Juzgados 010 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Juzgado Pequeñas Causas
Antioquia - Medellin

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:

**86a8b60b0e43bc5756923673508b20bf2248a4f276db6ee9b63078ae606e2
d1b**

Documento generado en 02/08/2021 04:40:41 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>