



PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
Radicación No. 08001-31-03-014-**2017-0377**-00

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, Barranquilla junio veintidós (22) del Dos Mil Veintiuno (2021).

I.- FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Proferir la correspondiente sentencia al interior del proceso Verbal Reivindicatorio que promovió LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, JULIO EDUARDO GERLEIN contra ALFREDO FIELD GALINDO, previos los siguientes,

II.- ANTECEDENTES

1. Pretensiones de la demanda

Mediante apoderado judicial, el demandante presentó demanda para que previos los tramites del proceso Verbal de Pertenencia, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Que se declare que les pertenece el dominio pleno y absoluto de los señores JULIO EDUARDO GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, ALFREDO FIELD GALINDOCAR del local comercial N° 2 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-423575 de Barranquilla.

1.2. Que como consecuencia se condene al demandado ALFREDO FIELD GALINDO, a restituir el bien inmueble.

1.3. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen, limitación a dominio o medida cautelar, que pese sobre el inmueble.

1.4. Que en la sentencia se inscriba el folio de matrícula inmobiliaria N. 040-423575 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla.

1.5. Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

2. Situación Fáctica

Los hechos en que se fundamenta los anteriores pedimentos se pueden resumir así:

2.1. Que a través de escritura pública N. 1508 y 1509 del 9 de junio de 2011, de la Notaria Segunda de Barranquilla, contentiva de trabajo de partición y adjudicación correspondiente a los causantes ENRIQUE GERLEIN COMELIN y JULIO

GERLEIN COMELIN, inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-423575, adquiriendo por sucesión por causa de muerte, el bien inmueble local comercial N.2 , situado en el sector de barranquillita , comprendido dentro de la manzana N.6 urbanización Villa Nueva ubicado sobre la calle 10 N. 41B -154.

2.2. Que los demandantes no han enajenado, ni tienen prometido en venta el inmueble, adquiriendo el dominio del inmueble, mediante escritura pública 108 y1509 de junio 9 de 2011, de quienes eran sus dueños los señores ENRIQUE GERLEIN COMELIN y JULIO GERLEIN COMELIN.

2.3. Que el señor ALFREDO FIEL GALINDO, es poseedor de mala fe, porque no ha estado como poseedor, si no como arrendatario de los hermanos Gerlein Echeverria, siendo su ultimo canon de arriendo en el año 2010.

2.4. Que, el señor Alfredo Field, solicito a los demandantes conciliar la deuda que tenía desde octubre de 2010 hasta septiembre de 2012, conciliación extraprocesal que se realizó con la señora Beatriz Eugenia Gerlein, por la suma de \$13.997.880, suma de dinero que giro mediante cheque, pero no fue aceptada por los demás propietarios.

2.5 Que los demandantes siempre han pagado los impuestos del inmueble objeto a reivindicar.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda en fecha 6 de octubre de 2017, y admitida la reforma de la demanda mediante providencia de fecha 1 de febrero 2018, notificándose al demandado por aviso en fecha 10 de abril de 2018, quien contesto la demanda y propuso excepciones de mérito en fecha 8 de mayo de 2018, posteriormente en fecha 6 de noviembre de 2019 el despacho procedió a llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

Surtidas como se encuentran la totalidad de las etapas procesales, clausurado el debate probatorio y escuchadas las alegaciones, en audiencia de fecha 15 de junio de 2021, se procede a dictar sentencia,

IV. PROBLEMA JURIDICO

Establecer, si se cumplen los presupuestos procesales para sacar adelante la reivindicación sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-423575, que invocan los demandantes.

V. CONSIDERACIONES

La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella "que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el

dominio o propiedad “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...”. La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. “en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.” Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: “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 sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. / El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que, para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

- a) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue.
- b) Que el demandado tenga la posesión material del bien.
- c) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma.
- d) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado.
- e) Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

1. Análisis del caso concreto

Con el marco conceptual precedente, se prosigue con el análisis del material probatorio, a fin de establecer si los demandados: JULIO EDUARDO GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, ALFREDO FIELD GALINDOCAR, lograron demostrar la concurrencia de los elementos necesarios para acceder a las pretensiones de su demanda.

En primer lugar, advierte el suscrito que, el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-423575, local comercial N° 1 situado en el sector de Barranquillita, comprendido dentro de la manzana 6 de la urbanización villanueva ubicado sobre la calle 10 marcado con número 41B-154, en la ciudad de Barranquilla, titularidad de los señores JULIO EDUARDO GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, ALFREDO FIELD GALINDOCAR, quienes adquirieron dicho inmueble por medio de adjudicación en sucesión en escrituras públicas N° 1508-1509 de junio de 2011 de la Notaria segunda del Circulo de Barranquilla, donde JULIO COMELIN GERLEIN, transfirieron la titularidad del bien al señor JULIO EDUARDO GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO

GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, ALFREDO FIELD GALINDOCAR, lo que deja entrever que los demandantes son quienes tienen el dominio sobre el bien objeto de reivindicación, quedando así demostrado el primero de los elementos.

Pasando al segundo aspecto, relacionado con la demostración de la posesión de la cosa reclamada en cabeza del demandado, de antemano debe señalarse que en la verificación del hecho posesorio, partiendo de la base referida a que la posesión la define el Código Civil, en su artículo 762, como la "tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño", sobresale adicionalmente que se debe probar respecto de quien se cita como poseedor, la concurrencia de los elementos denominados el corpus y el animus, entendidos según la jurisprudencia, el primero: "como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa", y el segundo, "como el elemento sicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno" (Sentencia SC4046-2019).

Razón por la cual el despacho para dilucidar este tópico se remite a las probanzas que se recaudaron en el proceso:

a.- el interrogatorio de parte rendido por los demandantes, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, quienes indicaron de manera conjunta que *"el señor Alfredo Field Galindo ingreso al inmueble objeto a reivindicar desde el año 1985 por medio de contrato verbal de arrendamiento que celebró el demandado con el señor Enrique Gerlein Comelin (q.e.p.d), contrato que manifiestan a la fecha continua vigente, e indican que se intentó conciliar con el demandado para que se cancelara el valor adeudado, pero dicha conciliación no fue posible llevarla a feliz término, manifestando que el señor field realizó mejoras al inmueble sin el consentimiento de los demandantes lo que ha conllevado que desde el año 2010 el señor Alfredo Field haya dejado cancelar los cánones de arrendamiento, manifiestan los demandantes que el señor Fiel no los desconoce a ellos como sucesores del señor Enrique Gerlein, porque ellos siempre acompañaron a su padre hacer los cobros de los arriendos de ese local y de los locales aledaños, así mismo manifiestan que son ellos quienes cancelan los impuestos del inmueble"*.

De otro lado los señores MAURICIO ANTONIO GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, manifestaron que *"desconocen la fecha de ingreso del demandado, pero que saben que el señor Fiel ingreso al inmueble por contrato de arrendamiento que firmo con el señor Enrique Fiel (q.e.p.d) y que este dejo de cancelar los cánones de arrendamiento desde el año 2010."*

b.- La señora NERITH SUAREZ CUENTAS, en su testimonio rendido manifestó: *"Que ha venido trabajando con la familia Gerlein hace 32 años como secretaria auxiliar contable. Cuando ingrese a fue con el señor Enrique Gerlein Comelin, yo sabía que tenía unos inmuebles en barranquillita, posteriormente cuando el señor Enrique falleció, paso a nombre de los hermanos Gerlein Echeverria quienes son los que ahora los están administrando por medio de la Sociedad Hermanos Gerlein Echeverria SAS. En esa manzana tienen 4 inmuebles, inicialmente se le arrendó el inmueble al señor Alfredo Field (papá), al fallecer se quedó el hijo allí, después de un tiempo el dejo de cancelar los arriendos. Yo conozco esto porque yo era quien realizaba los recibos de cobros y facturas. En la actualidad el hijo del señor field es quien está en el inmueble, dejando de cancelar los arriendos desde octubre del año 2010, lo sé porque yo soy quien lleva la contabilidad y en ese entonces en*

canon era de \$570.000. Me consta que los señores Gerlein son los que aparecen como dueños de los inmuebles y son ellos quienes pagan impuestos prediales y los servicios públicos por que los ha dejado de cancelar el demandado."

En la contestación allegada por el demandado, este no desconoce el contrato de arriendo que se celebró con el señor ENRIQUE GERLEIN COMELIN, celebrado en fecha 7 de septiembre de 1980, y dejando de pagar dichos cánones desde abril de 2007, porque nunca reconoció a los aquí demandantes como arrendadores del inmueble, sin embargo al no hacerse presente el audiencia de inicial y sin que allegara prueba siquiera sumaria de su inasistencia, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.

La jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así: a) *Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b) Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente "la cosa", tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 ibídem, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.)*

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la "tenencia", de la "posesión", es el animus, pues en aquélla, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que, en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño. A pesar de la diferencia existente entre "tenencia" y "posesión", y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que "el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión", puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario...".

Con base en lo anterior y con el material probatorio recaudado, se advierte que el demandado señor ALFREDO FIELD GALINDO, ingreso al inmueble desde el año 1985, a través de contrato de arrendamiento suscrito con el señor Enrique Gerlein Comelin (q.e.p.d), dejando de cancelar los cánones de arriendo aproximadamente desde el año 2010, hechos que quedaron demostrados con los interrogatorios y el testimonio recaudado, así las cosas encuentra este despacho judicial que el señor Alfredo Field Galindo, es un simple tenedor de la cosa , pues la mera existencia del **contrato de arrendamiento** excluye toda posibilidad de que el arrendador pueda alegar la posesión del mismo, y aún si no existiera un contrato de arrendamiento por escrito, la simple obligación de pago del canon de arrendamiento, desvirtúa que el arrendatario pueda ser poseedor y más aún cuando el demandado intento una conciliación para el pago de los cánones

adeudados, por lo que el arrendatario no puede demostrar más que una mera tenencia.

Así las cosas, resulta procedente negar las pretensiones del demandante, como quiera que no cumpla con el lleno de los requisitos para sacar adelante la presente acción reivindicatoria.

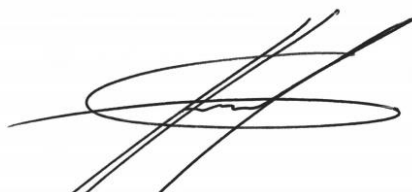
Por último, respecto a la solicitud que hiciere el apoderado de la parte demandada de impulsar copias a la fiscalía General de la Nación, a fin de que se investiguen las escrituras públicas números 1508 y 1509 del 9 de junio de 2011 de la notaria segunda de barranquilla, que fueron aportadas como prueba de dominio por los demandantes, dicha solicitud será negada, por cuanto no encuentra este despacho sustentado con motivos razonables la ilegitimidad de dichas escrituras públicas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. No acceder a las pretensiones de los señores JULIO EDUARDO GERLEIN, MAURICIO ANTONIO GERLEIN, LUIS FERNANDO GERLEIN ECHEVERRIA, ROBERTO VICTOR GERLEIN, MARIA VICTORIA GERLEIN, MARGARITA GERLEIN ECHEVERRIA, ENRIQUE MIGUEL GERLEIN, MARIA ALICIA GERLEIN, RICARDO CAMILO GERLEIN, BEATRIZ EUGENIA GERLEIN, ALFREDO FIELD GALINDOCAR, por lo antes expuesto.
2. ORDENASE la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-423575.
- 4.- Negar la solicitud de compulsar copias que hiciere el apoderado de la parte demandante
- 5.- Cumplido lo anterior archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

04

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA Barranquilla, <u>23 DE JUNIO DEL 2021</u> El presente auto se notifica por estado No. <u>076</u> BETTY CASTILLO CHING Secretaria
