



Expediente: 08 001 40 53 008 2022 00788 00  
PROCESO: REIVINDICATORIO DE DOMINIO  
DEMANDANTE: ANA ROSA AMAYA SANTIAGO CC 22.438.203  
ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA CC 22.464.791  
DEMANDADO: JOEL ROJAS GIRALDO CC 8.688.798

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL. BARRANQUILLA, MARZO ONCE (11) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**

**I ASUNTO**

Procede el Juzgado a dictar Sentencia anticipada dentro del proceso verbal instaurado por ANA ROSA AMAYA SANTIAGO Y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, a través de apoderado judicial, contra JOEL ROJAS GIRALDO.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá”, que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, el Juez está en la obligación de dictar sentencia anticipada cuando las partes de común acuerdo lo soliciten o no hubiere pruebas que practicar. Bajo este contexto, encuentra el Despacho precedente dictar sentencia anticipada, toda vez que la parte actora lo ha solicitado y las pruebas aportadas son suficientes para resolver de fondo la controversia.

**II PRETENSIONES**

La parte demandante solicitó que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a las señoras ANA ROSA AMAYA SANTIAGO y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA el bien inmueble localizado en la Calle 34 No.43-109 Apartamento 501 Edificio BANCO NACIONAL DE LA SABANA de esta ciudad, y el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-23275, construido en el lote de terreno situado en la ciudad de Barranquilla, en la acera occidental de la calle 34, entre las carreras 43 y 44. El inmueble distinguido con el número quinientos uno (501), comprende un área privada de 42.25 M2.

Solicita que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado JOEL ROJAS GIRALDO a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de las demandantes el inmueble mencionado, y que deberá pagar a las demandantes, el valor de los frutos civiles (cánones de arrendamientos) que las propietarias dejaron de percibir, desde el momento mismo en que el demandado comenzó a ejercer la posesión de mala fe y de manera irregular hasta el momento de la entrega material del inmueble, es decir, que el demandado debe pagar un canon de arrendamiento mensual equivalente al 1% del avalúo comercial del inmueble objeto de esta reivindicación.

Pide que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación, que la Sentencia se inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.



### III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que por medio de escritura pública No.320 del 28 de enero de 2021 de la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, a las demandantes ANA ROSA AMAYA SANTIAGO y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, en proceso de sucesión y liquidación de sociedad conyugal se les adjudicó en cuota partes el inmueble que pretenden reivindicar. La primera en calidad de cónyuge supérstite (50%) y la segunda en calidad de coheredera junto con sus hermanos LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA y GUILLEBALDO DE LAS SALAS AMAYA (50%).

Indica que el inmueble adjudicado y el cual pretenden reivindicar es un apartamento u oficina identificado con el número quinientos uno (501) ubicado en el piso quinto del edificio BANCO NACIONAL DE LA SABANA, sujeto al régimen de propiedad horizontal, edificio distinguido en su puerta de entrada principal con los números cuarenta y tres ciento nueve (43-109) de la calle 34.

Señala que, por medio de escritura pública de compraventa No.5792 del 29 de diciembre de 2021 de la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, la demandante ANA ROSA AMAYA SANTIAGO, les compró a sus hijos LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA y GUILLEBALDO DE LAS SALAS AMAYA, la cuota parte que les correspondía en el bien que se pretende reivindicar y la cual les fue adjudicada mediante escritura pública No.320 del 28 de enero de 2021 otorgada por la misma notaría

Sostiene que las demandantes ANA ROSA AMAYA SANTIAGO y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA son las únicas propietarias del inmueble plurimencionado en los porcentajes o cuota partes que se detallan en las escrituras referidas, y, entre los linderos del inmueble objeto de esta demanda, con los que aparecen insertos en las escrituras mencionadas, se guarda perfecta identidad.

Afirma que las demandantes no han enajenado ni tienen prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número 040-23275.

Alega que ANA ROSA AMAYA SANTIAGO y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA se encuentran privadas de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el señor JOEL ROJAS GIRALDO, quien manifiesta ser dueño y poseedor del inmueble de propiedad de las demandantes y el cual pretenden reivindicar.

Manifiesta que, el señor JOEL ROJAS GIRALDO, en su supuesta calidad de dueño y poseedor material del inmueble de propiedad de las demandantes, las citó a audiencia de conciliación ante la Fundación Liborio Mejía, a efecto de que le restituyeran el bien que según su dicho le pertenece.

Indica que el demandado JOEL ROJAS GIRALDO, quien manifiesta ser el poseedor del inmueble que se pretende Reivindicar, jamás ha ejecutado actos de señor y dueño (Animus) como lo prescribe la Ley, pues pese a estarlo ocupando por presuntos acuerdos celebrados con el difunto padre y esposo de las demandantes, no le ha hecho mejora alguna al inmueble, ni ha pagado los impuestos.

Afirma que el señor JOEL ROJAS GIRALDO es poseedor de mala fe en lo atinente a las prestaciones a que haya lugar, y que está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble.

Finalmente señala que, el inmueble materia de la presente reivindicación tiene un



avalúo catastral de Cincuenta y Tres Millones Cuatrocientos Cuatro Mil pesos (\$53.404.000).

#### **IV EXCEPCIONES**

El Dr Carlos Daniel Merlano Rodriguez, quien indicó actuar en representación del demandado, con memorial del 25 de abril de 2023 presentó contestación de demanda y demanda de reconvención, sin embargo, el poder aportado no cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 5 de la ley 2213 de 2022, ni del artículo 74 del CGP, motivo por el cual, mediante auto del 24 de agosto de 2023 se mantuvo la contestación de la demanda en secretaría para ser subsanada, y vencido el término sin cumplirse la carga indicada, por auto de noviembre 7 de 2023, se tuvo por no contestada la demanda, ni presentada demanda de reconvención.

#### **V PROBLEMA JURÍDICO**

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria sobre el bien inmueble objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución; y el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la parte demandante.

#### **VI ACTUACIÓN PROCESAL**

El trámite del proceso verbal de acción reivindicatoria se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada JOEL ROJAS GIRALDO, por aviso, a quien se le tuvo por no contestada la demanda, como se indicó previamente.

#### **VII CONSIDERACIONES**

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y el lugar de ubicación del inmueble objeto de la litis. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

De acuerdo con 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."*

Conforme a lo anterior, la Acción Reivindicatoria entraña el ejercicio de un derecho y surge del quebranto que un tercero haya infligido a ese estado, es decir, nace de un hecho ajeno al titular del derecho, y tiene como objeto el restablecimiento normal de determinada relación jurídica.



La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia de 28 de septiembre de 2004, al respecto se ha pronunciado de la siguiente manera:

*“Conforme lo declaran los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, la acción reivindicatoria debe dirigirse por el propietario de una cosa singular o de una cuota determinada de ella, contra su actual poseedor, por ser éste el único con aptitud jurídica y material para disputarle al actor el derecho de dominio, en cuanto no sólo llega al proceso amparado por la presunción de propietario (artículo 762, ibídem), sino porque en un momento dado su situación de hecho le permitiría consolidar un derecho cierto de propiedad, ganado por el modo de la prescripción adquisitiva, ordinaria o extraordinaria (artículos 2518 y 2527, ejusdem).*

*Tratándose, entonces, de una acción real, que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio, es al demandante a quien le corresponde acreditar, entre otros elementos, la calidad de propietario del inmueble que reclama, con el fin de aniquilar la presunción de dueño que ampara al poseedor material, porque al fin de cuentas la defensa de aquélla, también, por regla general, implica la protección de ésta”.*

En el proceso de acción reivindicatoria le corresponde al demandante, según lo expresado por la Corte Suprema de Justicia, demostrar su derecho de propiedad, y así desvirtuar la presunción que recae sobre el poseedor, entonces la carga de la prueba recae sobre el demandante.

En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 ya citado, la doctrina y la jurisprudencia han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

1. Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;
2. Que el demandando tenga la posesión material del bien;
3. Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;
4. Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además,
5. Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

*“1.2.2.- 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 C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. 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.*

*1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria 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.*

*1.2.4.- 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 el actor 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.*

*1.2.5.- 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)."*

Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de octubre 23 de 1992, ha afirmado lo siguiente:

*"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir".*

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.



En el caso sub-examine, la parte demandante, impetra la acción reivindicatoria como propietaria inscrita del inmueble ubicado en la Calle 34 No. 43-109 Apartamento 501 Edificio BANCO NACIONAL DE LA SABANA de Barranquilla, y el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-23275, cuyas medidas y linderos aparecen especificadas en la escritura pública obrante en el expediente.

Examinado el acervo probatorio obrante en el plenario, conforme a todo lo estudiado, el Juzgado observa en primer lugar; que el derecho de dominio de la parte actora se encuentra acreditado con la escrituras pública No. 320 del 28 de enero de 2021 y escritura pública No. 5792 del 29 de diciembre de 2021, de la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, mediante la cual se comprueba la adquisición a título de sucesión y compraventa del bien inmueble objeto de la reivindicación por parte de las demandantes, unida al Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla Matrícula inmobiliaria No 040-23275, en el que consta la inscripción registral del título de dominio mencionado, en las anotaciones No 17 y 18 como se aprecia:

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-040-6-11834  
 Doc: ESCRITURA 320 DEL 28-01-2021 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50% PARA LA CONYUGE Y EL OTRO 50% PARA LOS HEREDEROS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: DE LAS SALAS VIDAL GUILLEVALDO CC# 7473793  
 A: AMAYA SANTIAGO ANA ROSA CC# 22438203 X  
 A: DE LAS SALAS AMAYA ANGELLY CC# 22464791 X  
 A: DE LAS SALAS AMAYA GUILLEBALDO CC# 72260835 X  
 A: DE LAS SALAS AMAYA LINDA KATYA CC# 22551037 X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 24-03-2022 Radicación: 2022-040-6-8889  
 Doc: ESCRITURA 5792 DEL 29-12-2021 NOTARIA DOCE B/QUILLA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$40,000,000  
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) DE 2/4 PARTES  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: DE LAS SALAS AMAYA GUILLEBALDO CC# 72260835  
 DE: DE LAS SALAS AMAYA LINDA KATYA CC# 22551037  
 A: AMAYA SANTIAGO ANA ROSA CC# 22438203 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\***

En segundo lugar, con el objeto de determinar la condición de poseedor de la parte demandada, es preciso tener en cuenta lo que caracteriza al poseedor y lo diferencia del mero tenedor, y en ese sentido, el artículo 762 del Código Civil define la posesión como "... la tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor o dueño,...", mientras que para la mera tenencia, el artículo 775 ibídem señala que es "...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."

Así las cosas, es necesario establecer si la parte demandada ostenta la condición de poseedora por tener el inmueble con ánimo de señor o dueño, o si por el contrario, lo que se le atribuye es una mera tenencia, al detentar sólo derechos de uso, usufructo o habitación.

En aras de constatar la posesión sobre el inmueble objeto de la reivindicación, por



parte del demandado, JOEL ROJAS GIRALDO, de quien se encuentra probada la condición de poseedor con la confesión contenida en la citación a audiencia de conciliación ante la Fundación Liborio Mejía, que hiciera a los herederos indeterminados del señor GUILLEBALDO DE LAS SALAS VIDAL y los determinados LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA; ANGELINE DE LAS SALAS AMAYA; GUILLEBALDO DE LAS SALAS AMAYA, la cónyuge supérstite, ANA ROSA AMAYA, con el objeto de evitar acciones civiles de mandato oculto, solicitada el 4 de enero de 2021.

En la mencionada convocatoria, el demandado señaló que en el año 2016 negoció el Apartamento 501 con JOHAN ALEXANDER AGON LEAL, pero llegado el momento de la firma de la correspondiente escritura de compraventa, JOEL ROJAS estaba acosado por múltiples ocupaciones que lo obligaron a salir del país, por lo que pidió el favor al señor GUILLEBALDO DE LAS SALAS VIDAL, para que fuera a la notaría y firmara una escritura en la cual adquiriría el mencionado apartamento a título de compraventa, pero fallecido el señor GUILLEBALDO DE LAS SALAS VIDAL, se hacía necesario darles a conocer a sus herederos convocados, la realidad acerca de la propiedad del inmueble.

Lo pretendido en la convocatoria era conciliar lo atinente a la propiedad y la consecuente restitución sobre el inmueble objeto del proceso.

La referida conciliación se celebró el 10 de febrero de 2021 ante la conciliadora Sol Ochoa de la Fundación Liborio Mejía, con la comparecencia de las partes de esta litis, como se aprecia a continuación:



Autorizado Resolución No. 2681 Del 15/09/2008  
Código 1326  
CONSTANCIA DE NO CONCILIACION POR NO ACUERDO No.  
2017  
Proceso de Conciliación No. 8-462-21

La conciliadora previamente habilitada por las partes, SOL M. OCHOA LÓPEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 1.143.114.153 y tarjeta profesional número 242.404 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, inscrita ante este Centro de Conciliación, el cual está autorizado por el Ministerio de Justicia y del Derecho, mediante Resolución No. 2681 Del 15/09/2008 y Código 1326, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 640 de 2001, deja constancia de NO ACUERDO con fundamento en lo siguiente:

CARLOS DANIEL MEDRANO RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 8.739.379, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 80.090 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado especial de JOEL ROJAS GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía número 8.688.798, como parte convocante, solicitó ante este Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición, el día cuatro de enero del año dos mil veintiuno (04/01/2021), audiencia de conciliación en la cual se citara a los señores con GUILLEBALDO DE LAS SALAS AMAYA, identificado con cédula de ciudadanía número 72.260.835, LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA, identificada con cédula de ciudadanía número 22.551.037, ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, identificada con cédula de ciudadanía número 22.438.203, ANA ROSA AMAYA SANTIAGO, identificada con cédula de ciudadanía número 22.464.791, y DEISY ROJAS GIRALDO, identificada con cédula de ciudadanía número 32.638.800, con el fin de propiciar un encuentro con los convocados a efectos de evitar el ejercicio de las acciones civiles de mandato oculto en torno a la veracidad de la propiedad y la consecuente restitución sobre el bien cuyas medidas y linderos se encuentran descritas en la escritura pública número 2.951 de fecha Octubre 7 de 2016 - Matricula Inmobiliaria 040-23275



En atención a tal solicitud se programó audiencia de conciliación para el día diez de febrero del año dos mil veintiuno (10/02/2021) a las 10:00 a.m. en las instalaciones de este Centro de Conciliación, a la cual asistieron por medios virtuales:

Por la parte convocante:

JOEL ROJAS GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía número 8.688.798, acompañado por su apoderado especial, Abog. CARLOS DANIEL MEDRANO RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 8.739.379 y tarjeta profesional número 80.090 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por la parte convocada:

LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA, identificada con cédula de ciudadanía número 22.551.037, ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, identificada con cédula de ciudadanía número 22.438.203 y ANA ROSA AMAYA SANTIAGO, identificada con cédula de ciudadanía número 22.464.791, acompañadas de su apoderado especial, Abog. JUAN

Síguenos:   @mescparalapaz

[www.fundacionlm.org](http://www.fundacionlm.org)

CARLOS VARGAS SANCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 72.193.638 y tarjeta profesional número 101.238 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, quien también asistió en representación del convocado GUILLEBALDO DE LAS SALAS AMAYA, identificado con cédula de ciudadanía número 72.280.835, que no pudo asistir por asuntos laborales.

Por su parte, también asistió por medios virtuales la convocada, DEISY ROJAS GIRALDO, identificada con cédula de ciudadanía número 32.638.800.

Una vez instalada la audiencia, las partes NO llegaron a un acuerdo que pusiera fin a sus diferencias a pesar de haber motivado a las mismas para que presentaran fórmulas de arreglo.

Con la presente constancia se entiende cumplido el requisito de procedibilidad consagrada en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, quedando la parte convocante en libertad de acudir a la jurisdicción correspondiente.

Se expide en la ciudad de Barranquilla - Atlántico, el día diez de febrero del año dos mil veintiuno (10/02/2021) siendo las 11:12 a.m.

Asistencia Virtual  
JOEL ROJAS GIRALDO  
C.C. 8.688.798  
CONVOCANTE

Asistencia Virtual  
LINDA KATIA DE LAS SALAS AMAYA  
C.C. 22.551.037  
CONVOCADA

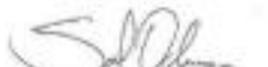
Asistencia Virtual  
ANGELLY DE LAS SALAS A.  
C.C. 22.438.203  
CONVOCADA

Asistencia Virtual  
DEISY ROJAS GIRALDO  
CC32.638.800  
CONVOCADA

Asistencia Virtual  
JUAN CARLOS VARGAS SANCHEZ  
C.C. 72.193.638 - T.P 101.238  
APODERADO ESPECIAL  
CONVOCADOS DE LAS SALAS AMAYA

Asistencia Virtual  
CARLOS DANIEL MEDRANO RODRIGUEZ  
C.C. 8.739.379 - T.P 80.090  
APODERADO ESPECIAL CONVOCANTE

Asistencia Virtual  
ANA ROSA AMAYA SANTIAGO  
C.C. 22.464.791  
CONVOCADA

  
SOLTE OCHOA LOPEZ  
Cofundadora



Vistas las pruebas arrojadas al proceso, es claro que el demandado JOEL ROJAS GIRALDO es el actual poseedor del inmueble objeto de la reivindicación, pues ha manifestado su pretensión de dominio sobre el mismo, al menos desde el 18 de diciembre de 2020, cuando convocó a los herederos de Guillevaldo De las Salas para conciliar la propiedad y entrega del bien, pues afirmó que éste firmó las escrituras como comprador, actuando por mandato oculto que le confirió.

Cabe señalar que no obran en el expediente pruebas del mandato oculto a que se refiere el demandado, pues tal como se indicó previamente, la demanda se tuvo por no contestada.

La identidad entre el bien objeto de la reivindicación y el poseído por el demandado, se encuentra debidamente probada con las copias de la escritura pública No. 320 del 28 de enero de 2021 y escritura pública No. 5792 del 29 de diciembre de 2021, de la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, y el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con Matrícula inmobiliaria No 040-23275, en el que consta las inscripciones del bien, expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Con relación al último de los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, se aprecia que la adquisición del derecho de propiedad de las demandantes, es anterior a la posesión ejercida por el demandado, pues éstas adquirieron el título de dominio desde el 28 de enero de 2021, con la escritura de sucesión, y como lo señaló la jurisprudencia transcrita en anterioridad, la anterioridad del título del reivindicante no se configura sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí daten de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, y en el caso bajo estudio, las demandantes adquirieron su título de la sucesión de Guillevaldo De las Salas, quien lo adquirió por compraventa realizada el 7 de octubre de 2016 y registrada desde el 13 de enero de 2017, sin que haya prueba de posesión del demandado en fecha anterior, máxime que la cadena ininterrumpida de títulos data desde el 19 de septiembre de 2014.

Así las cosas, y de acuerdo con todo lo expresado, este despacho encuentra que en el evento del proceso verbal que nos ocupa, se encuentran plenamente demostrados todos los elementos estructurales de la Acción Reivindicatoria, razón por la cual las pretensiones incoadas en la demanda están llamadas a prosperar.

Respecto a los frutos civiles, la parte actora al subsanar la demanda, solicitó condenar al demandado al pago de los frutos civiles estimados bajo juramento, conforme al artículo 206 del CGP, por \$1.068.000 por concepto de frutos civiles (equivalentes a un canon de arrendamiento mensual) dejados de percibir por las demandantes desde el día 18 de diciembre de 2020. Valor este que corresponde al 1% del valor comercial del inmueble que se pretende reivindicar (artículo 18 de la Ley 820 de 2003, para un total de (\$27.420.000) más los frutos civiles que se llegaren a causar con posterioridad a la presentación de la demanda (7/12/2022) y los cuales deben ser actualizados de conformidad con el IPC (Índice de Precios al Consumidor) del año inmediatamente anterior.

Así las cosas, se condenará al demandado al pago de los frutos civiles por valor de \$27.420.000, causados desde el 18 de diciembre de 2020 hasta el 12 de diciembre de 2022, más los que se hayan seguido causando desde esa fecha hasta que se verifique la entrega del inmueble, actualizados conforme al IPC del año anterior.



En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### VIII RESUELVE

1. Declarar que pertenece al dominio pleno y absoluto de ANA ROSA AMAYA SANTIAGO y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 040-23275, ubicado en la Calle 34 No.43-109 Apartamento 501 Edificio BANCO NACIONAL DE LA SABANA, en jurisdicción de Barranquilla, cuyas medidas y linderos son: NORTE: 6.00 metros con la oficina número 502; SUR: 5.50 metros con predio que es o fue del Firts National City Bank; ESTE: 9.00 metros con vacío hacia la calle 34; OESTE: 7.75 metros con hall, área común y ascensor: NADIR: con oficina número 401. CENIT: con oficina número 601.
2. Condenar a JOEL ROJAS GIRALDO, a restituir dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, a ANA ROSA AMAYA SANTIAGO Y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, el bien inmueble que ha sido materia y objeto de la reivindicación.
3. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla a efectos de que lleve a cabo la práctica de la diligencia de entrega del inmueble indicado en el numeral 1° de esta sentencia, a favor de la parte demandante ANA ROSA AMAYA SANTIAGO Y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA. Facultar a la Alcaldía de Barranquilla para subcomisionar a la alcaldía de la localidad donde se ubica el bien descrito o a la autoridad que estime pertinente. Líbrese por Secretaría el despacho comisorio de rigor con los insertos del caso.
4. Condenar al demandado JOEL ROJAS GIRALDO al pago de frutos civiles, a favor de las demandantes ANA ROSA AMAYA SANTIAGO Y ANGELLY DE LAS SALAS AMAYA, por valor de \$27.420.000, causados desde el 18 de diciembre de 2020 hasta el 12 de diciembre de 2022, más los que se hayan seguido causando desde esa fecha hasta que se verifique la entrega del inmueble, actualizados conforme al IPC del año anterior.
5. Condenar en costas a la demandada.
6. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 3 SMMLV (Art. 366 Núm. 4° del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).
7. Ejecutoriada la presente decisión, archívese el proceso.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO**  
JUEZ