



Expediente: 08 001 40 53 008 2023 00419 00
PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
DEMANDANTE: HMP S.A.S NIT: 900.814.078-2
DEMANDADO: EMILIANO BOTERO ECHEVERRY C.C.NO.4.306.737

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL. BARRANQUILLA, ABRIL QUINCE (15) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia anticipada dentro del proceso verbal instaurado por HMP SAS, a través de apoderado judicial, contra EMILIANO BOTERO ECHEVERRY.

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 las pruebas aportadas son suficientes para resolver de fondo la controversia, y las partes no solicitaron ninguna prueba adicional.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la sociedad HMP SAS, el bien inmueble relacionado en los hechos de esta demanda.

Como consecuencia de la anterior declaración, solicita se condene al demandado a restituir, a favor del demandante el inmueble mencionado, no estando los demandantes obligados a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.

Agrega que en la restitución del inmueble deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro I, se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación, y que la sentencia se inscriba en los folios de Matrícula Inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

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. 0145 del 24 de enero de 2018, de la Notaría Tercera de Barranquilla, el señor EMILIANO BOTERO ECHEVERRY, celebró contrato de venta con pacto de retroventa con la parte demandante, donde se acordó sobre la facultad de recobrar el inmueble cuyas características son las siguientes; Local 2 este área privada es destinada para uso comercial constata de un (1) salón de ventas y un (1) baño área privada 17.84 M2, medidas NORTE: 2.60 metros entre los puntos b-45 en línea recta SUR: 2.60 metros entre los puntos (A-43) en línea recta



ESTE: 6.86 metros, entre los puntos (A-B) en línea recta OESTE: 6.86 metros entre los puntos (43-45) en línea recta NADIR: linda con el área de garaje del sótano en medio la losa de entepiso, CENIT linda con la cubierta de este mismo local proporción : 0.28%, 0.10%, Los linderos se encuentran descritos en la escritura número 5656 de diciembre 24 de 1990 en la Notaría Quinta (5) de Barraquilla. Indica que, a este inmueble le corresponde la Matrícula Inmobiliaria 040-220069.

Precisa que, por parte del vendedor, se estipuló un plazo de dos años, contados a partir de la firma de la escritura, así como también se estipuló que el vendedor podrá recuperar su inmueble en cualquier fecha dentro del término fijado.

Señala que, en la cláusula séptima se fijó como precio de la retroventa la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M/L (\$120.000.000,00), y en la cláusula octava y novena, se estipuló que el plazo para ejercer la retroventa es improrrogable y que, si dentro de este mismo plazo el vendedor no hace uso de la retroventa, el comprador podrá vender el inmueble.

Añade que, pese a que en la escritura ya conocida, donde se celebró el contrato, se estipuló en la cláusula octava, que el término de la retroventa era improrrogable, pero que podía prorrogarse por acuerdo entre las partes, sin embargo la parte interesada no ha manifestado su intención de prorrogar el término, y, teniendo en cuenta que el plazo para ejercer la retroventa se ha vencido, el demandante tiene el derecho de posesión y dominio sobre el inmueble anteriormente mencionado; el demandado se encuentra en posesión irregular; y se ha intentado recuperar la restitución del inmueble pero no ha sido posible.

Sostiene que, el señor EMILIANO BOTERO ECHEVERRY, es el actual poseedor irregular del inmueble, que el avalúo catastral del inmueble objeto del litigio, es de \$48.324.000,00, y que mediante constancia de no conciliación de fecha 05 de agosto de 2021, emanada del Centro de Conciliación de Procuraduría General de la Nación de la Ciudad de Villavicencio (Meta), se agotó la etapa de conciliación.

IV EXCEPCIONES

La parte demandada, pesa a estar debidamente notificada, no presentó contestación de la demanda, ni excepciones.

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 a favor de 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 EMILIANO BOTERO ECHEVERRY, personalmente, a través de correo electrónico enviado el 15 de noviembre de 2023, a la dirección alkarawi90210@hotmail.com.

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.

Aunado a lo anterior, la acción reivindicatoria no procede en los casos en que existe un contrato entre el propietario del inmueble y quien lo ocupa, toda vez que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Namén Vargas, dijo:

"En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.

Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana."

En la citada sentencia, la Corte reiteró la siguiente postura:

"Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han



convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro."

En el caso sub-examine, la parte demandante, impetra la acción reivindicatoria como propietaria inscrita del inmueble ubicado en la carrera 45B No. 90-210 Local 2 de Barranquilla, y el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-220069, 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. 0145 del 24 de enero de 2018 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla, mediante la cual se comprueba la adquisición a título de compraventa del bien inmueble objeto de la reivindicación por parte de la parte demandante, unida al Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla Matrícula inmobiliaria No 040-220069, en el que consta la inscripción registral del título de dominio mencionado, en la anotación No 19 como se aprecia:

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 31/01/2018 Radicación 2018-040-6-2487
DOC: ESCRITURA 0145 DEL: 24/01/2018 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 42.111.606
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BOTERO ECHEVERRÍ EMILIANO CC# 4306737
A: H.M.P. S.A.S. NIT# 9008140782 X

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, EMILIANO BOTERO ECHEVERRY, se indicó, en el hecho 5 de la demanda, que el demandado es el actual poseedor irregular del inmueble, y al no presentarse contestación de la demanda, conforme al inciso 1 del artículo 97 del CGP, se presume cierto tal hecho.

Ahora bien, cabe anotar que, conforme a las pruebas obrantes en el proceso, la posesión del demandado no se presenta contra la voluntad de la sociedad demandante, sino con su pleno consentimiento, toda vez que media entre las partes contrato de compraventa en el que hubo pacto de retroventa cuyo plazo se ha extinguido, donde el demandado se comprometió a transferir el dominio y posesión sobre el citado inmueble, de tal suerte que, al no ser la pretensión reivindicatoria de naturaleza extracontractual, sino contractual a través de la compraventa, no es la



acción reivindicatoria de dominio la vía para que la parte actora recupere la posesión que señala, detenta la parte demandada, sino que debe adelantar la acción contractual correspondiente para obtener la entrega del inmueble por parte del tradente.

Lo anterior tiene sustento en la citada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en específico la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Namén Vargas.

Así las cosas, y de acuerdo con todo lo expresado, este despacho encuentra que en el evento del proceso verbal que nos ocupa, no se encuentran plenamente demostrados todos los elementos estructurales de la Acción Reivindicatoria, razón por la cual las pretensiones incoadas en la demanda no están llamadas a prosperar.

En ese orden de ideas, por disponerlo expresamente el Código General del Proceso, al resultar vencido en las pretensiones de la demanda, se impone la condena en costas al demandante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 365 numeral 1º, del Código General del Proceso que establece que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso o a quién se le resuelva desfavorablemente.

Por lo anterior, se fijarán las agencias en derecho en 1 smlmv con base en el artículo 5 del ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 del CSJ.

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. Denegar las pretensiones de la acción reivindicatoria, por las razones anteriormente señaladas.
2. Condenar en costas a la parte demandante.
3. Se fijan las agencias de derecho en suma de 1 smlmv, de conformidad con el artículo 5º del ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 del CSJ.
4. Ejecutoriada la presente decisión, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ