

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

La Estrella – Antioquia

Once (11) de Noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	ARGEMIRO FRANCO ARIAS
DEMANDADA	MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO
RADICADO	053804089002-2017-00241-
DECISIÓN	EMITE SENTENCIA
FALLO CIVIL	Nº 10

ARGEMIRO FRANCO ARIAS, actuando por medio de apoderado judicial y a través de la acción reivindicatoria, pretende se le restituya el derecho de dominio y posesión del bien inmueble ubicado en la calle 100B Sur No.48-141, sector El Hoyo de Buga del municipio de la Estrella- Antioquia, cuyos linderos discrimina de la siguiente manera: "Un lote de terreno situado en la Tablaza, municipio de la Estrella, que se comprende por los siguientes linderos: Por el frente, lindando con la calle 100BSur, en una extensión de siete metros (7 mts); Por el occidente, lindando con la carrera 48BSur, en una extensión de diez metros con cincuenta centímetros (10.50 mts); Por el oriente, lindando con propiedad del vendedor Jesús María Rojas, en una extensión de once metros con sesenta centímetros (11.60 mts) y por el sur, lindando con propiedad del vendedor Jesús María Rojas, en una extensión de siete metros (7 mts). Dicho inmueble, tiene la matricula inmobiliaria No.001-541344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín y es poseído actualmente por la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO.

SÍNTESIS DE LOS HECHOS:

Se manifiesta en el libelo demandador, que el señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, adquirió el dominio pleno y absoluto del inmueble aquí ya relacionado, por medio de la escritura pública No.383 del 6 de marzo de 2017 de la Notaria Única de Caldas, que materializa una dación en pago que le hizo su otrora deudor

hipotecario AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, para finalizar un proceso ejecutivo de esa naturaleza, que se adelantó ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de la Estrella. Que, en la actualidad, quien habita el inmueble en mención, es la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO

Por lo anterior, invoca de la judicatura, lo siguiente:

- 1.)** Se le reconozca el dominio pleno y absoluto que tiene sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-5411344, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.
- 2.)** Consecuencialmente, se ordene a la demandada restituirle el inmueble en mención.
- 3.)** Se le condene al pago del valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño pudiera percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde iniciada la posesión, hasta el momento de la entrega del inmueble.
- 4.)** Se exonere a la demandante, del pago de las expensas necesarias a que se refiere el artículo 965 del Código Civil, al calificar la posesión de la demandada de mala fe.
- 5.)** Que la restitución, debe comprender las cosas propias del predio y las conexas.
- 6.)** La cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble.
- 7.)** La condena en costas a la demandada.

Una vez admitida la demanda y notificada la accionada de ese auto admisorio, primigeniamente y a través de apoderado contractual, dio respuesta a la misma,

FALLO CIVIL N° 010
REIVINDICATORIO
DTE: ARGEMIRO FRANCO ARIAS
DDA: MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO
RAD: 053804089002-2017-00241-00

manifestando, palabras más palabras menos, que se oponía a las pretensiones de su contraparte, desconociendo en aquel, dominio pleno y absoluto sobre el inmueble litigioso, pues carece frente a este último, de animus y corpus y que por el contrario, ha sido ella, la que lo ha poseído por los últimos 25 años, fruto de su unión marital con el señor AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, que se inició en el año 1987 y finalizó en el año 2015. Puntualiza que dicho bien, fue adquirido durante la vigencia de dicha unión, que se encuentra afectado a vivienda familiar y que su excompañero sentimental, nunca le advirtió sobre la hipoteca que constituyó sobre el mismo. Que tanto el acreedor como el deudor hipotecario, sabían que el inmueble objeto del gravamen, no era un lote de terreno, sabían que era una casa habitacional, afectada a vivienda familiar. Que entre ellos, acreedor y deudor, ha existido una amistad desde la infancia y que incluso, fue el señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, quien construyó la vivienda que hoy demanda en reivindicación y que conocía de la existencia de la unión marital entre ella y el señor GOMEZ MADRID. Que el dinero producto de la hipoteca, nunca fue destinado para el incremento patrimonial de la sociedad marital de hecho. Que al momento de suscribirse la escritura 383 de 2017, de la dación en pago, el deudor acepta que tiene una sociedad conyugal vigente, hecho que también supo su acreedor y por ello afirma que nadie puede dar o hipotecar un derecho que pertenece a una sociedad y no a un individuo. Tilda entonces dicho negocio jurídico como un fraude a la ley y que con ello, se hizo inducir en error a un funcionario judicial para que declarara una realidad jurídica aparente. Califica como de nulidad absoluta, los actos jurídicos que desconocen la afectación a vivienda familiar e improcedente, la cesión de bienes o dación en pago del deudor al acreedor, bajo el esquema que se produjo, por expreso mandato del artículo 1675, numeral 1 del Código Civil.

Precisado lo anterior, formuló, finalmente, las siguientes excepciones de mérito:
“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION REIVINDICATORIA, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION POR AUSENCIA DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL NEGOCIO JURIDICO CAUSAL DE DACION EN PAGO Y DE LA HIPOTECA, POR ESTAR AFECTADO EL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR, MALA FE

FALLO CIVIL N° 010
REIVINDICATORIO
DTE: AGEMIRO FRANCO ARIAS
DDA: MARIA EDIMA GIRALDO OROZCO
RAD: 053804089002-2017-00241-00

DEL ACREEDOR Y DEL DEUDOR, OBJETO ILICITO POR INDUCIR EN ERROR AL OPERADOR JURIDICO, AUSENCIA DEL TERCER ADQUIRIENTE DE BUENA FE EXCENTO DE CULPA BAJO LOS EFECTOS DE PUBLICIDAD Y OPONIBILIDAD DEL ACTO DE INSCRIPCION DE LA HIPOTECA ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS”.

Así mismo, invocó el derecho de retención del inmueble, hasta tanto no se satisfaga el crédito o derecho en su favor, por razón de la sociedad marital y las mejoras hechas al bien.

Posteriormente y ya bajo la figura del amparo de pobreza que solicitó y que el despacho concedió, su nueva apoderada presentó una nueva excepción, que hizo consistir en **“HABERSE DADO TRAMITE DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE”**. En criterio de la togada, debió formularse el de **“ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE”**.

Pero bien, por tratarse esta última de una excepción previa, el despacho, en su momento, no la tuvo en cuenta, por no haberse formulado conforme el artículo 391 del CGP.

Trabada la relación jurídico procesal y una vez se pronunció el apoderado del demandante sobre las excepciones propuestas, conforme el artículo 392 del CGP, se convocó a las partes a las actividades de los artículos 372 y 373 de la misma obra, donde se agotaron todos y cada uno de sus protocolos, en varias sesiones eso si, por la disponibilidad de agenda de este despacho judicial, que le corresponde en lo penal la función de control de garantías y de conocimiento y que pasó por la etapa de la conciliación, la cual no se logró, los interrogatorios a las partes, el decreto de las pruebas y su práctica y se escucharon los alegatos finales, que sólo lo hizo en audiencia, el apoderado del demandante.

CONSIDERACIONES

FALLO CIVIL Nº 010
REIVINDICATORIO
DTE: ARGEMIRO FRANCO ARIAS
DDA: MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO
RAD: 053804089002-2017-00241-00

Sea lo primero en precisar, que se encuentran reunidos para el presente asunto, los requisitos de competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso de los extremos de la litis, que como presupuestos procesales así denominados por la doctrina y la jurisprudencia, aseguren una decisión de fondo.

Hechas estas breves consideraciones preliminares, se delimitará el problema jurídico que ocupa la atención del despacho en esta ocasión.

PROBLEMA JURIDICO

Conforme lo expuesto, corresponde a esta judicatura determinar si, procede para el presente asunto, la acción reivindicatoria o de dominio y si para tal efecto, se reúnen los elementos para que ella pueda prosperar.

De la reivindicación o acción de dominio.

A través del proceso de reivindicación, el titular del derecho real de dominio pretende recuperar el uso, goce y disfrute del bien raíz, del que ha sido despojado temporalmente por una persona que se considera poseedora.

La acción de dominio, está definida por el Código Civil Colombiano, artículo 946, como **"la que tiene el dueño de la cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"**.

Con fundamento en la norma citada, se han establecido por la jurisprudencia y la doctrina nacional, los elementos para que este tipo de acciones lleguen a feliz término y no son otros que los siguientes:

- a) Derecho de dominio en el demandante.
- b) Posesión en el demandado.
- c) Singularidad o cuota determinada de cosa singular.
- d) Identidad entre la cosa pretendida por el demandante y la poseída por el demandado.

EL CASO CONCRETO.

El dominio, llamado también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. (art.669 CC)

En tratándose de bienes inmuebles, su tradición, se lleva a cabo mediante la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente (art.756 CC), de manera que, la prueba de dominio o propiedad, la constituye, la respectiva escritura pública de adquisición, debidamente registrada.

Descendiendo al asunto que hoy nos convoca, para probar su dominio sobre el predio litigioso, el señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, allegó copia auténtica de la escritura pública No.383 del 6 de marzo de 2017, de la Notaría única de Círculo de Caldas (fls.4,5 y 6), por medio de la cual, adquiere a título de DACION EN PAGO, del señor AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, el bien inmueble que aquí ya fue relacionado y que es el que pretende se le reivindique y allega además, certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No.001-541344 (fls.7,8 y 9), del 14 de marzo de 2017, que publicita dicha Dación en Pago, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

En cuanto a la posesión de la demandada del bien litigioso, es su contraparte la que puntualmente hace esa afirmación, señalando a la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO, como la actual poseedora, posesión que efectivamente ella ratifica dentro del proceso.

Ahora bien, la prosperidad de la acción reivindicatoria, supone en el demandante, la calidad jurídica de propietario, presupuesto éste que debe demostrar frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria, estriba en que debe aniquilar o destruir, la presunción legal que protege al poseedor de la cosa, pues siendo la posesión, la más vigorosa y ostensible manifestación del dominio, la ley predica que a quien se encuentre en esa particular situación, se le considera dueño, mientras otro no justifique serlo, según el artículo 762 del Código Civil Colombiano. Por consiguiente, entre tanto, el demandante en reivindicación, no desquicie el hecho presumido, el demandado poseedor continuará amparado y gozando de la ventajosa posición en que lo pone la ley, de tenerlo, en principio, como dueño de la cosa perseguida. Al abordar la Honorable Corte Suprema de Justicia, el punto que se viene analizando, ha dicho que **"la posesión material, producto de una situación estable, por lo mismo que engendra en favor del poseedor, la presunción de dueño, merece la protección de la ley. Por eso, es al reivindicante, a quien corresponde demostrar su derecho de dominio; le compete hacerlo, de tal manera que su título desvirtúe la presunción legal que favorece al poseedor y por esto tal título, debe abarcar un período más amplio que el de la posesión"** (Cas. Civil del 9 de julio de 1937, p 308 de abril de 1963."G.J.C.III. P.18).

Cuando la controversia reivindicatoria, consiste en que el reivindicante, exhibe y enfrenta su título de señorío, contra la mera posesión del demandado, en esta hipótesis, que en el medio colombiano, ciertamente resulta ser común, ha sostenido la Alta Corporación, desde hace más de medio siglo, que **"el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que**

reivindica, debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el reo, porque de lo contrario, la pretensión reivindicatoria está llamada a su fracaso, porque el demandante no ha destruido la presunción iuris tantum de dominio, que protege al poseedor demandado” (Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, sentencia No.262 del 8 de julio de 1987).

Con lo anterior, resulta claro para el caso que hoy nos ocupa, que el título de dominio presentado por el reivindicante frente al bien objeto de la Litis, no precede a la posesión del mismo por parte de la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO y a esta claridad se arriba, por lo siguiente: En la contestación de la demanda, concretamente a folios 74, el apoderado en su momento de la demandada, afirma, que la unión marital de hecho de su representada, con el señor AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, nació en el año 1987 y se extendió hasta el mes de septiembre del año 2015. Esta afirmación, no fue desmentida ni controvertida por la contraparte. Sólo se dijo por el apoderado del demandante, en su pronunciamiento frente a la contestación de la demanda y sus excepciones, que a su representado no le constaba esa situación. Ahora bien, ya en sede de práctica probatoria, es el señor AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, llamado a declarar a instancia de la misma parte demandante, quien reconoce expresamente esa unión marital con MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO, puntualizando además, que fueron 28 años de convivencia con ella. Esos mismos 28 años de convivencia, fueron corroborados por su excompañera sentimental, cuando absuelve su interrogatorio de parte. Con estas afirmaciones, ofrecidas juradamente por sus mismos protagonistas, podemos inferir entonces, que si hubo una unión marital de hecho entre AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID Y MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO y que se extendió por 28 años. Vemos también, que esos 28 años de convivencia, encajan perfectamente en los extremos ofrecidos por la parte demandada, cuando afirma, que la convivencia, nació en el año 1987 y culminó en el año 2015. Reiteramos, esta afirmación no fue debatida por la contraparte. Un referente entonces, para determinar cuando inicia la posesión individual sobre el inmueble litigioso, por parte de la señora GIRALDO OROZCO, es el año 2015. Pero bien, en gracia de discusión, habrá de precisarse también, que el señor AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID, en su declaración jurada, rendida en audiencia llevada a cabo el 14 de agosto de 2019, manifestó que la convivencia con la señora MARIA EDILMA, había culminado hacía tres años o incluso más. Si restamos entonces, al año 2019, tres años como mínimo, nos da el año 2016. Por su parte, la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO, en el interrogatorio de parte rendido en audiencia del 28 de junio de 2019, manifestó igualmente, que la convivencia con el señor GOMEZ MADRID, había culminado hacía tres años aproximadamente, ubicando como fecha incluso de terminación, la del 5 de septiembre de 2017. Aquí, advierte claramente el despacho, una LAPSUS CALAMI en la interrogada, pues si restamos al año 2019, tres años, nos ubica necesariamente en el año 2016 y no en el 2017, como erróneamente restó la demandada.

En conclusión, sea el año 2015 o 2016, como el año que culminó la convivencia entre los excompañeros sentimentales GOMEZ MADRID Y GIRALDO OROZCO y como referentes del inicio de la posesión individual de la demandada, cuando decide permanecer en el inmueble, hoy litigioso, una vez se produce su separación del señor AMADO DE JESUS, uno y otro, anteceden al título de dominio que presenta el señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, para invocar su reivindicación, pues claramente podemos apreciar que, la escritura 383 de la Notaria Única de Caldas, data del 6 de marzo de 2017 y su registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, del día 14 del mismo mes y año. Aguzando el entendimiento, se puede advertir que, los derechos de la señora MARIA EDILMA, sobre dicho bien, datan de mucho más tiempo y por eso se infiere su negativa a entregarlo, pues allí hay derechos sociales maritales por resolver.

Recapitulando y como se anotó en precedencia, a través de la acción reivindicatoria, se pretende recuperar por el titular del derecho real de dominio, el uso, goce y disfrute del bien raíz del que ha sido despojado, temporalmente, por una persona que se considera poseedora.

Resulta claro entonces que, para el presente asunto, no se presentó un despojo, ya que el titular del dominio, el señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, no alcanzó a usar, gozar o disfrutar de ese bien y mal podría, en consecuencia, utilizarse el término recuperar, cuando nunca se perdió y por eso se concluye hoy que, la acción reivindicatoria, no es la vía idónea para esos fines, ni la demandada, la llamada a responder por esa entrega, cuando el contrato de DACION EN PAGO, se presentó única y exclusivamente entre los señores AMADO DE JESUS GOMEZ MADRID y ARGEMIRO FRANCO ARIAS, correspondiéndole entonces al primero, como deudor y como su obligación, de acuerdo a las cláusulas quinta y sexta de la escritura 383 del 6 de marzo de 2017 (folio 4-vuelto), la entrega de ese bien, facultando al segundo, a su cumplimiento o a la resolución de ese contrato, con la debida indemnización.

Ahora bien, de conformidad con lo normado por el artículo 282 del CGP, al hallarse probada por la judicatura, la excepción de "EL TITULO DE DOMINIO DEL REIVINDICANTE, NO PRECEDE A LA POSESION DE LA DEMANDADA", despachará de manera desfavorable, la pretensión reivindicatoria. Sin necesidad entonces, de analizar las excepciones presentadas por la parte demandada.

Costas a cargo de la parte demandante.

Sin más consideraciones, EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la Ley,

FALLA:

FALLO CIVIL N° 010
REIVINDICATORIO
DTE: ARGEMIRO FRANCO ARIAS
DDA: MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO
RAD: 053804089002-2017-00241-00

PRIMERO: DESPACHAR DE MANERA DESFAVORABLE, la pretensión reivindicatoria del señor ARGEMIRO FRANCO ARIAS, frente a la señora MARIA EDILMA GIRALDO OROZCO, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandada. Como AGENCIAS EN DERECHO, se fija la suma de \$877.803,00 pesos.

CUARTO: La presente decisión, se entiende notificada en estrados y contra ella, no procede recurso alguno, por tratarse de un asunto de mínima cuantía, pero se les otorga el uso de la palabra a los apoderados, para que manifiesten lo que a bien tengan.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a large, rounded 'H'.

RODRIGO HERNANDEZ HENAO

JUEZ