Riohacha D.T.C., febrero 26 de 2025.

PROCESO:	VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
DEMANDANTE:	JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO
DEMANDADA:	TERESA FLORES DE SÁNCHEZ CARMEN SÁNCHEZ FLORES
RADICACIÓN:	44-001-40-03-001-2023-00023-00
ACTUACIÓN:	SENTENCIA ESCRITURAL

Entra el despacho a resolver sobre las pretensiones de fondo del presente proceso verbal reivindicatorio de dominio promovido a través de apoderado judicial por JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO en contra de TERESA FLORES DE SÁNCHEZ y CARMEN SÁNCHEZ FLORES, con el fin de emitir el fallo decisorio de la controversia jurídica, con base en el acervo probatorio obrante en el proceso y el agotado en la respectiva etapa.

I. ANTECEDENTES

Se pretende con la presente demanda que, en sentencia se declare que pertenece a JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO el dominio pleno y absoluto del predio distinguido con la matrícula inmobiliaria numero 210-57259 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, ubicado la carrera Calle 10 # 10-134 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Riohacha, departamento de La Guajira, como quiera que la demandada está ocupando el bien antes descrito, cuyos linderos son los siguientes:

Norte: 7.00 metros con predios Carlos Mejía Romero; Sur: 7.00 metros con predios de la calle 10 en medio, con amplitud de perfil vial entre líneas de propiedades de 11.00 metros. ESTE: 22.60 metros con predios de Juan Quintana Barros, OESTE: 22.60 metros con predios de José González Brito.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene a la demandada, la restitución de la parte del predio que se encuentra habitando en estos momentos y se condene a pagar a la demandante los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos si no también los que la dueña hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por perito, desde el mismo momento de iniciada la posesión hasta el momento de la entrega del inmueble, por tratarse de un poseedor de mala fe.

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha mayo 5 de 2023, la parte demandada fue notificada a través de la figura de la notificación por aviso, pero transcurrido el término legal del traslado, la demandada no contestó la demanda.

III. CONSIDERACIONES

Encuentra este Despacho plenamente satisfechos los presupuestos procesales idóneos para emitir el fallo, no habiendo irregularidades procesales que tipifiquen causales de nulidades, la demanda reúne las exigencias de forma que la ley impone a ella, además de las partes ostentar capacidad para conformar los extremos de la litis, y examinados los diferentes factores que se tiene para conocer del asunto, resulta este Despacho competente para conocer de fondo el asunto.

Para que pueda proferirse sentencia, deben encontrase reunidos los presupuestos procesales, esto es, Demanda en Forma, Competencia del Juez, Capacidad para ser Parte y Capacidad Procesal. En el caso que nos ocupa, la demanda cumple con los requisitos procesales exigidos por nuestro Estatuto Procedimental (arts. 82 y s.s. C.G.P.), el Juzgado es competente para conocer del proceso, en atención a la naturaleza de este y la cuantía, las partes se encuentran representadas en legal forma, e igualmente se cumple con el presupuesto procesal de la capacidad para ser parte, porque las partes existen.

Ahora bien, encontrándose reunidos los señalados presupuestos procesales, pasaremos a estudiar el fondo del asunto, comenzando por definir el problema Jurídico que nos embate, el cual es en primera instancia determinar si la acción reivindicatoria produce su efecto Jurídico dentro de la Litis planteada.

Etimológicamente, reivindicación deriva del latín res, que significa cosa y vindicare, que significa pedir o reclamar.

El artículo 946 del C.C., define la acción reivindicatoria en los siguientes términos:

"La reivindicación o acción de domino 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".

La acción reivindicatoria busca principalmente, y en desarrollo del atributo característico de los derechos reales de la persecución, obtener que el poseedor de un bien lo restituya a su propietario, quien ha sido despojado de su posesión. En otras palabras, esta acción está orientada a *"restituir a su dueño la cosa de que no está en posesión y que otro detenta en esa calidad".*

Así mismo, del contenido de su definición se derivan por vía de doctrina y de jurisprudencia requisitos o presupuestos axiológicos para la prosperidad de la reivindicación, que de no evidenciarse la presencia de cualquiera de estos elementos que la estructuran, conduce incuestionablemente a su fracaso; los cuales son:

*(i).*La titularidad del derecho real de dominio, en cabeza del actor; es decir, que esta acción está dada a quien tiene el derecho de propiedad, para que por medio de ella pueda rescatar y traer a su patrimonio un bien sobre el cual ha perdido la posesión, por estar en cabeza de otra u otras personas, por lo que el derecho de dominio debe estar en cabeza de quien intenta reivindicar. En otras palabras, al reivindicante le corresponde demostrar su propiedad sobre la cosa; probar su derecho. *(ii).* La posesión material en el demandado. Supone este presupuesto que el demandado, debe de ostentar la tenencia o el goce del bien, con el ánimo de titular del derecho, sea que la posesión la ejerza él u otro sujeto que la ejerce en su nombre, lo cual es susceptible de acreditarse por cualquier medio probatorio. *(iii).* Que la pretensión verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella. Se refiere a que la cosa debe ser determinada y cierta, de manera que no se pueda confundir con otra, así pues, no se puede reivindicar universalidades jurídicas, ni las contempladas en el artículo 947 del Código Civil. *(iv).* y por último que exista identidad entre el bien del que es titular el actor, y aquel que es poseído por el accionado.

Los dos primeros requisitos los han señalado la jurisprudencia y la doctrina como esenciales para la prosperidad de la acción de dominio, es decir, "el derecho de dominio sobre el bien motivo de la reivindicación en cabeza del demandante y la posesión del mismo ejercida por la parte demandada," no son otra cosa que la clara indicación de la legitimación en causa por activa y por pasiva, que además es necesario examinar primeramente, porque con ello se determina la calidad o aptitud que tienen quienes se enfrentan en litigio, pues la falta de esa condición aunque no se opone a la decisión que en el fondo defina el proceso, no permite que se puedan acoger las pretensiones de la demanda.

Al caso en contexto se observa que el extremo demandante con la presente demanda encaja en los presupuestos de la acción que la normatividad exige por la naturaleza de estos procesos como son legitimación en la causa por activa por tener derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto de la demanda, y el extremo demandado, legitimación en la causa por pasiva, por tener la posesión de la porción del lote de terreno que se pretende reivindicar, lo cual se encuentra probado en el plenario.

En argumento de lo anterior se puede demostrar LA TITULARIDAD DEL DERECHO REAL DE DOMINIO EN CABEZA DE LA DEMANDANTE, teniendo en cuenta que se pretende reivindicar el bien inmueble 210-57259 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, ubicado la carrera Calle 10 # 10-134 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Riohacha, departamento de La Guajira, como quiera que la demandada está ocupando el bien antes descrito, cuyos linderos son los siguientes: *Norte: 7.00 metros con predios Carlos Mejía Romero; Sur: 7.00 metros con predios de la calle 10 en medio, con amplitud de perfil vial entre líneas de propiedades de 11.00 metros. ESTE: 22.60 metros con predios de Juan Quintana Barros, OESTE: 22.60 metros con predios de José González Brito,* además con la demanda se aportan los siguientes documentos:

- Folio de matrícula inmobiliaria numero 210-57259.
- Resolución número 497 de 2012.

En estos consta la titularidad del dominio a favor de JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO, documentos los cuales resultan idóneos para acreditar que la demandante es la legítima propietaria del inmueble objeto de la acción; al respecto el artículo 756 del C. C., indica lo que a continuación se cita:

"TRADICIÒN DE INMUEBLES. Se efectuará la tradición del domino de los bienes raíces por inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.
De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso o constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca".

Con respecto a LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE POR EL DEMANDADO a través de las pruebas recaudadas en el transcurso del proceso, siendo este uno de los requisitos para que prospere la presente acción, teniendo en cuenta lo siguiente:

El artículo 762 del C.C., define la posesión así: "*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y 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 se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

De la anterior definición se extraen dos elementos a saber; el corpus y el animus; El primero de ellos se refiere a la cosa corporal sometida a la voluntad del sujeto (aprehensión), el cual puede ser ejercido en forma directa o indirecta por el poseedor. El segundo elemento, consiste en la intención de ser dueño, sentirse dueño o el llegar a serlo; se trata pues de una convicción interna que se manifiesta externamente por actos ejercidos por el poseedor sobre la cosa.

Se tiene como entendido que los señores TERESA FLORES DE SÁNCHEZ y CARMEN SÁNCHEZ FLORES se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de la demanda, pues así lo manifiesta la demandante.

Con respectos a los otros presupuestos que se requieren para esta clase de acción y, que son: que la pretensión verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella y la existencia de identidad entre el bien del que es titular el actor, y aquel que es poseído por el accionado, se tiene claridad plena con respecto a lo citado dado a que hay determinación con el bien a reivindicar.

Sumado a lo anterior esta Judicatura observa que la demandada se notificó personalmente pero no dio contestación de la demanda, ni dijo nada encaminado a desestimar las pretensiones de dicha acción, lo cual conlleva a darle más fuerza a la versión de la parte demandante, en el sentido de que, al no tener oposición, ni quien desvirtúe los hechos de la demanda, así como al no encontrar resistencia en las pretensiones de esta.

Un punto de vital relevancia a tocar es el de los presupuestos procesales, Calamandrei, Piero expresa: *"Los presupuestos procesales son condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento favorable o desfavorable sobre la demanda".* Los presupuestos procesales son requisitos que deben ser observados antes de que surja la relación procesal, los presupuestos materiales son requisitos necesarios después de la traba procesal (que se tiene

luego del traslado de la demanda) y son el interés, la posibilidad jurídica y, la legitimación en la causa.

En estos casos de procesos reivindicatorios para darle la razón a quien ostente la calidad de poseedor del bien, púes lo que debe tenerse como prueba idónea para concederle el derecho a quien lo solicita (demandante), es la demostración de haber adquirido de forma legal el bien inmueble, es decir por los medios de adquisición que ordena la norma y, que así se demuestre con las anotaciones del Certificado de Tradición del inmueble que se lleva en la oficina de Registros e Instrumentos Públicos de la ciudad donde reposa la matricula o protocolización del modo de adquisición o negocio jurídico, así lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en reiteradas oportunidades, en distintas jurisprudencias, en esta oportunidad traemos a modo de cita lo esbozado en las siguientes sentencias:

Reiteración de las sentencias de 27 de agosto de 2015, 25 de mayo de 1990 y 23 de octubre de 1992. (SC8702-2017; 20/06/2017) . Sentencia SC 11334 de 27 de agosto de 2015, exp. 2007-00588-01. Sentencia de 25 de mayo de 1990. Sentencia de 23 de octubre de 1992, exp. 3504.

«[…] en el juicio en que se controvierta el dominio, el poseedor no necesita demostrarlo, sino que le basta el hecho de su posesión como primera defensa que puede llegar a ser genuinamente eficaz en la decisión del litigio si su posesión comenzó antes que la titularidad dominal del reivindicante y este no aduce en el desarrollo del proceso un título anterior al inicio de esa posesión, que lo coloque en mejor situación jurídica respecto al derecho o la cosa contestada. […] Quien pretende, pues, modificar ese estado es el reivindicante y a su cargo está, por consiguiente, justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado' (casación de 18 de noviembre de 1949, G.J. tomo XLIV, páginas 799 a 802)».

Lo anterior, demuestra a tal razón la teoría acerca del entendimiento jurídico de la acción reivindicatoria, con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Suprema, por lo que se puede concluir que para su prosperidad se requiere la demostración de los siguientes requisitos: «a) derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien, materia de la reivindicación por parte del demandado; c) identidad del bien poseído con aquel cuya reparación se pretende; y d) que se trate de una cosa singular o de cuota proindiviso de cosa singular».

Esclarecido el asunto de este litigio tal como se encuentra demostrado, el despacho considera que a la demandante le asiste razón al pretender el disfrute de la totalidad del terreno pudo comprar en su totalidad, pero que aunque siendo la propietaria, no ha podido acceder a la posesión de todo lo comprado, puesto que esta posesión viene siendo perturbada por los aquí demandados.

En ese orden de ideas y con base a lo anteriormente expuesto, este despacho accederá a lo pretendido en la acción reivindicatoria dado a que cumple con los presupuestos procesales que la normatividad exige para esta clase de procesos, en el sentido de decretar que corresponde a la demandante el dominio pleno y absoluto sobre el inmueble distinguido con folio de inmobiliaria numero 210-57259 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, ubicado la carrera Calle 10 # 10-134 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Riohacha, departamento de La Guajira, el cual ya quedó plenamente aquí identificado, así se declarará en la parte resolutiva de esta sentencia.

También se declarará en la misma sentencia, que no hay lugar a decretar el pago de frutos y demás indemnizaciones solicitadas en la demanda, como quiera que no fueron tazados y/o discriminados, no probados, además, lo aquí perseguido es la restitución del inmueble y el reconocimiento del dominio pleno sobre el mismo.

En consecuencia, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIOHACHA, LA GUAJIRA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- ACCEDER a las pretensiones de la demanda verbal reivindicatoria de dominio, promovida por JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO en contra de TERESA FLORES DE SÁNCHEZ y CARMEN SÁNCHEZ FLORES, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- En consecuencia de lo anterior, declárese que pertenece el dominio pleno y absoluto a JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ BRITO el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria numero 210-57259 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, ubicado la carrera Calle 10 # 10-134 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Riohacha, departamento de La Guajira, como quiera que la demandada está ocupando el bien antes descrito,

cuyos linderos son los siguientes: *Norte: 7.00 metros con predios Carlos Mejía Romero; Sur: 7.00 metros con predios de la calle 10 en medio, con amplitud de perfil vial entre líneas de propiedades de 11.00 metros. ESTE: 22.60 metros con predios de Juan Quintana Barros, OESTE: 22.60 metros con predios de José González Brito.*

TERCERO.- Niéguese el pago de los frutos solicitados por la parte demandante, de conformidad con la parte considerativa de esta sentencia.

CUARTO.- De conformidad con el numeral anterior condénese a los demandados TERESA FLORES DE SÁNCHEZ y CARMEN SÁNCHEZ FLORES a la restitución del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria numero 210-57259 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, ubicado la carrera Calle 10 # 10-134 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Riohacha, departamento de La Guajira, como quiera que la demandada está ocupando el bien antes descrito, cuyos linderos son los siguientes: *Norte: 7.00 metros con predios Carlos Mejía Romero; Sur: 7.00 metros con predios de la calle 10 en medio, con amplitud de perfil vial entre líneas de propiedades de 11.00 metros. ESTE: 22.60 metros con predios de Juan Quintana Barros, OESTE: 22.60 metros con predios de José González Brito*. Para tal fin se le concede a la demandada, un término perentorio de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la diligencia contemplada en el artículo 308 del CGP.

QUINTO.- Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula numero 210-57259 de la oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Riohacha.

SEXTO.- Condénese en costas a la parte demandada en este proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho lo correspondiente a la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.0000) a favor de la parte demandante.

SEPTIMO.- El despacho fija las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en la suma de UN MILLON DE PESOS M.L. ($1.000.000.oo), los cuales se incluirán en la liquidación de costas. Por secretaría practíquese la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Yaneth Maria Luque Marquez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Riohacha - La Guajira

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: **a69eeff5414951fae36f53536ca50bb5e92534a5250329580782e1d0318abc10**
Documento generado en 26/02/2025 08:04:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica