



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
 Medellín, veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL
Demandante	Inversiones Romareles Ltda.
Demandado	Motos TecnoLine S.A.S. y otro
Radicado	05001 31 03 013 2020 00182 00
Asunto	Niega pretensiones
Sentencia	No. 14

TEMA DE DECISIÓN

Bajo el radicado de la referencia, en esta dependencia judicial se encuentra en trámite demanda verbal incoada por la sociedad Inversiones Romareles Ltda. en contra de Motos TecnoLine S.A.S. y John Fernando Zapata Ochoa; con pretensión reivindicatoria.

Como fundamentos de su pretensión adujo que la sociedad actora es propietaria del inmueble ubicado en la carrera 48#36-37 en la ciudad de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-119546 de la Oficina de Instrumentos Públicos -Zona Sur-.

Que adquirió por compraventa a los señores Hernán Bautista Tobar y Dora Lilia Jaramillo Rendón, según consta en la escritura No. 140 del 31 de enero de 2005, otorgada en la Notaria Trece (13) de Medellín.

Que celebró el 1º de febrero de 2006, un contrato de arrendamiento comercial con los señores Juan Esteban Ramírez Zuluaga y Teresa de Jesús Zuluaga Vásquez. El inmueble sería destinado, exclusivamente, a venta de repuestos de autos y arreglos de los mismos. El término de duración se pactó en 24 meses, contados a partir del 6 de febrero; el canon se estableció en la suma de un millón cien mil pesos mensuales, que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada periodo.

Que desde el día 6 de enero de 2015, los arrendatarios dejaron de cancelar los cánones de arrendamiento. A pesar de los múltiples requerimientos, no se logró un acuerdo para la entrega bien inmueble y el pago de los cánones adeudados.

Que en audiencia de conciliación extrajudicial, celebrada en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Universidad Pontificia Bolivariana de esta ciudad el 10 de abril de 2019, el señor Juan Esteban Ramírez Zuluaga, manifiesta que vendió al señor John Fernando Zapata Ochoa, quien en adelante sería la persona encargada de hacer los pagos del canon de arrendamiento. Último que no ha sido posible contactar para la entrega del local en el que funciona establecimiento de comercio denominado Motos Tecnoline S.AS.

Que los demandados están ocupando el local comercial de mala fe, toda vez que no tienen autorización del propietario, ni existe un contrato de arrendamiento suscrito con ellos.

Que el actor sigue actuando como señor y dueño del bien inmueble, ha seguido cumpliendo con las obligaciones que se derivan de la condición de propietario, tales como el pago de los impuestos. Y, como consecuencia de los hechos expuestos, ha dejado de percibir los frutos civiles del bien inmueble.

En consecuencia, solicita ordenar la reivindicación del bien raíz y reconocer frutos civiles estimados en la suma de \$183.658.189.

Los demandados fueron debidamente notificados, según consta en el archivo digital No. 17. Agotado el término de traslado de la demanda, guardaron silencio. Puestas, así las cosas, se reúnen los presupuestos exigidos para proferir sentencia anticipada de conformidad con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P, como seguidamente se explicará. Y para decidir, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

Innecesario refulge abrir el proceso a pruebas, si el demandado decidió guardar silencio. Así lo ha expuesto en reiteradas ocasiones, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, recientemente, en la sentencia SC-19022019 del 4 de junio de 2019, que a su vez insiste en la línea adoptada en otras providencias, entre ellas, SC132-2018 del 12 de febrero de 2018, SC12137 del 15 de agosto de 2017 y SC18205-2017 del 3 de noviembre de 2017. Parafraseando esta Corporación, inoquo resultaría el debate probatorio, de llevarse este a cabo; es obligación del juez dictar sentencia anticipada sin más trámites, pues las pruebas que se practicaren

resultarían insustanciales, en tanto existe suficiente claridad respecto a los hechos que son objeto de litigio.

Pues bien, así sucede en este, en donde se advierte, inclusive, desde el libelo genitor, la falta de los presupuestos necesarios para la prosperidad de la reclamación de dominio. Sí, es que el artículo 946 del Código Civil la define como "*...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*". Esto es, compete al titular del derecho real de dominio, que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

De la definición, ciertamente se desprende que la prosperidad de esta acción está circunscrita al cumplimiento de las siguientes condiciones:

-Solo el propietario puede ejercerla. Pero no solo el propietario pleno sino el propietario fiduciario, el propietario de la cuota de dominio, el nudo propietario, y el poseedor regular bajo la denominación de acción publiciana. Es decir, el interesado debe promover este litigio con el respaldo de la prueba de su condición, quedándole vedada la posibilidad de pedir de modo previo a lo demás, que el Juzgador lo declare dueño.

-La cosa que se procura recuperar debe ser singular o particular, por lo tanto, no puede reclamarse en reivindicación una universalidad jurídica; pero sí las cuotas de dominio de esas cosas particulares. Artículo 949 del C. Civil.

-Esa cosa que se intenta recuperar debe ser equivalente, mueble o inmueble, en todos sus factores de identificación a la que el demandado tiene bajo su posesión.

-La acción debe encausarse en contra de aquel que viene detentándola materialmente con ánimo fehaciente de señorío. Artículo 952 ib.

Adicionalmente, la jurisprudencia ha reconocido otras circunstancias que condicionan la prosperidad de la acción, entre las cuales se destaca, aquella según la cual, para que proceda la acción en comento, no puede existir una relación contractual entre el demandante y demandado en reivindicación en virtud de la cual se derive la posesión del último, pues de ser así, la restitución del bien deberá perseguirse en ejercicio de la acción contractual y no de la reivindicatoria. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, "*existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato.*" (Sala de Casación

Civil, sentencia del 30 de julio de 2010, M.P. William Namén Vargas, Rad. 11001-3103-014-2005-00154-01).

A modo de conclusión, la acción reivindicatoria ampara al titular del derecho de dominio para que persiga la cosa de su propiedad y la recupere legalmente de quien la posee, siempre y cuando no medie un contrato o causa legal entre ellos, porque entonces la acción no sería reivindicatoria sino de índole contractual.

Pues bien, descendiendo al caso concreto, ningún reparo merece el cumplimiento de los requisitos legales de la acción reivindicatoria; más aun, si el demandado guardó silencio, habrán de tenerse por ciertos los hechos de la demanda que configuran estos presupuestos. Sin embargo, la pretensión está llamada al fracaso porque del libelo introductorio aflora una indiscutible relación contractual que ha dado origen a este litigio y, en especial, a la eventual posesión que ejerce el demandado: el contrato de arrendamiento. Se dirá que entre el propietario y éste no existe tal, pero nada más alejado de la realidad, porque Motos Tecnoline S.A.S. y John Fernando Zapata están legitimados para resistir la petición, solo en virtud de la supuesta cesión que le hicieron los primigenios arrendatarios a los hoy convocados, esto es, Juan Esteban Ramírez Zuluaga y Teresa de Jesús Zuluaga Vásquez; pues fue en virtud de este acto y no de otro, que entraron a poseer el bien.

Y es que la venta del establecimiento de comercio para el cual se arrendó el inmueble en cuestión, comporta la cesión del contrato de arrendamiento, eso sí, bajo ciertas condiciones, que no viene ahora al caso discutir; porque basta con la afirmación que en este sentido hizo el actor, y que no fue refutada por los accionados, valga decir: que los demandados están ocupando el local comercial de mala fe, toda vez que no tienen autorización del propietario, ni existe un contrato de arrendamiento suscrito con ellos. De lo que se infiere, sin duda alguna, que Inversiones Romareles Ltda, no ha consentido en ello, por lo que, asoma al rompe una disputa de naturaleza contractual y no de dominio.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-119546 de la Oficina de Instrumentos Públicos -Zona Sur-.

TERCERO: Sin lugar a condena en costas, pues no se causaron.

NOTIFÍQUESE
MARÍA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ

mcoc

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 013 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-
ANTIOQUIA

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:

2d42e8fa73492ef67b64f0bc3eaf39bbcb07d30aeb83fcfed9a819acb4
d32

Documento generado en 23/05/2021 08:43:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>