

Ref.: Exp. No. 08-758-40-03-003-2018-00419-01.

Rad. Interna No. 00354-2021-01

PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO

DDTE: ELSI GALINDO

DDO.: EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.- Soledad, Atlántico, Junio Trece (13) de dos mil veintitrés (2023).-

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 8 de julio de 2021 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta localidad, por la cual negó las pretensiones de la demanda y contra la decisión que no accedió a la práctica de unas pruebas testimoniales en la audiencia de la misma fecha.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la sentencia de primera instancia la Juez A-quo no accedió a las pretensiones de la demanda reivindicatoria con sustento en los siguientes argumentos: Primero, que no se cumplió con el primer requisito, ya que no se acreditó el derecho de dominio en cabeza de la demandante, que la jurisprudencia ha sido muy clara y reiterativa señalando que la carga probatoria de la parte demandante en este tipo de acción requiere que demuestre el dominio como el título y el modo, es decir que la demandante debió acreditar no solamente el folio de matrícula inmobiliaria donde figura como propietaria del bien inscrita, que es el modo, sino que a su vez debió haber aportado la escritura pública por la cual adquiere la propiedad del bien, que es el título, que en la actuación fue aportado el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-151920 donde figura como titular del dominio la demandante, sin embargo no se aportó la escritura de adquisición del bien, es decir el título no se aportó, sino que se aportó una escritura No. 3235 de 2012 de constitución de una propiedad horizontal sobre este inmueble, pero no se aportó al proceso la escritura 1535 del 30 de diciembre del 96, que es la escritura de adquisición del bien, es decir no se acreditó tal como lo exige la jurisprudencia el título y el modo del dominio del predio a reivindicar, que con eso se descarta la concurrencia de los requisitos que exige el art. 946 del C.C., lo que señala sería suficiente para denegar las pretensiones.

Segundo. Que la acción reivindicatoria procede cuando el propietario ha sido despojado de la posesión injustamente sin causa legal, que en este caso no hubo un despojo de la posesión, porque la demandante manifestó en su interrogatorio de manera clara que le vendió el predio a la demandada, que por tal razón fue el ingreso de ella, es decir la señora no entro abruptamente de manera violenta sino previo a una negociación de un documento privado, que si bien es verdad que no media un contrato formal de compraventa, no se puede desconocer que hay un contrato privado, que del acuerdo de las partes hay unas reglas que deben resolver y ha dicho la corte de manera clara que la acción de reivindicación es autónoma y no puede estar supeditada a otro tipo de circunstancias y que mal se puede acudir a la acción reivindicatoria para desligarse de unas obligaciones contractuales o extracontractuales, en este caso contractuales, que hubo un acuerdo de voluntad de las partes, hubo entrega de dinero de una parte a la otra, luego de ese documento privado han surgido obligaciones recíprocas para las partes, que la demandada está habitando el bien con ocasión de una relación contractual sobre un documento privado, esto nos lo ha dicho la Corte en sentencia de marzo de 1981, la del 28 de mayo de 2004 y que ha sido reiterada inclusive en sentencia el 5 de junio del año 2017, entonces ha dicho la Corte que cuando la fuente generatriz de la posesión hace

una relación jurídica negocial o contractual su presencia excluye el ejercicio autónomo de la acción reivindicatoria, por lo que ese segundo requisito tampoco se cumple, ya que la demandada por efecto de la relación contractual está en el mueble como tenedora del mismo, mas no como poseedora. Que en cuanto al tercer y cuarto requisito que se trate de una cosa regular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular y la identidad del predio inclusive, manifestó pronunciarse por dinámica o pedagogía, señalando que ese tercer y cuarto requisito, surge también confuso, que no hay una plena identidad del predio porque no ha sido desenglobado, es decir cuando se pide la reivindicación, se pide la reivindicación de una parte, pero cuando es una cuota parte es cuando por ejemplo: el predio es propiedad de 2 personas y hay un poseedor ahí y si el propietario del 50% quiere que se le reivindique sobre ese 50% esa cuota es válido, se puede hacer para que el predio sea restituido a la comunidad de 2, de 3 o de 4, pero que en este caso se presentaban particularidades dado que no se ha desenglobado todo el predio matriz, o predio de mayor extensión todavía aparece matriculado con la matrícula 041-151920, por lo que tampoco se cumple con ese requisito, pero que eso lo hace por pedagogía y de revisión porque los cuatro requisitos que emanan de la ley y de la jurisprudencia a falta de 1 de ellos no prospera la acción reivindicatoria.

DEL RECURSO DE APELACION

Téngase en cuenta que el aspecto central de la alzada se refiere a alegar que la promesa de compraventa es un contrato solemne, que debe cumplir con unos requisitos de ley que le son esenciales y sin los cuales no existen porque son requisitos que la Ley sustancial exige para su validez, siendo inexistentes según el artículo 1611 del C.C.- Que en el presente proceso quedo demostrado que la relación existente entre la demandante señora ELSI GALINDO y la demandada señora EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO, radica su objeto en la adquisición por la segunda de un bien inmueble. Que el bien inmueble objeto de esa relación lo viene ocupando la demandada. Que formalmente entre la demandante y la demandada no existe ninguna promesa de contrato de compraventa por no cumplirse con los requisitos que el artículo 1611 del C.C. exige para su existencia y validez. Que tampoco existe formalmente una escritura pública de compraventa cuyo objeto sea el inmueble materia del presente litigio. Que la demandada ha despojado de la posesión a la demandante, sin tener un título formal que justifique ese despojo de la posesión, por lo cual está legitimada para ser demandada.

Que igualmente la demandante en su calidad de propietaria ha sido despojada de la posesión, tiene legitimación sustancial y procesal para solicitar que la actual poseedora sea condenada a restituir dicho bien.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con lo normado en el artículo 946 del C.C., la pretensión reivindicatoria o de dominio es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, cuya posesión ha perdido, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Y conforme lo establecido en los artículos 950 y 951 del Código citado, pueden ejercer la pretensión reivindicatoria, quienes tengan la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

El artículo 947 del C.C., dispone que son susceptibles de reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. A su vez, el artículo 653 ibídem, define las cosas corporales como "... las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro".

Elementos. De la definición legal prevista en el artículo 946 ib. Se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción y la ausencia de cualquiera de ellas impide el éxito de la misma; así:

- a) el derecho de dominio del demandante;
- b) posesión material del demandado;
- c) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado; y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

(Sent. Cas. Civ. de 17 de agosto de 2000, Exp. No. 6334, reiterada en Sent. Cas. Civ. de 27 de marzo de 2006, Exp. No. 0139-02).

El demandante debe probar que es el **titular del derecho de propiedad**, es decir, necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo las cosas que reclama, pues debe reiterarse que el accionante batalla contra la presunción *iuris tantum* que protege al poseedor como dueño aparente de los bienes, en tanto nadie dispute su condición.

En lo que respecta al recurso de alzada, las competencias funcionales del juez de la apelación, cuando el apelante es único, no son irrestrictas, pues están limitadas, en primer lugar, por el principio de la “non reformatio in pejus”, introducido como precepto en el artículo 31 de la Constitución Política y consagrado por el mismo artículo 322 del C.gp y, en segundo orden, por el objeto mismo del recurso de apelación (revocar o modificar la providencia), cuyo marco está definido, a su vez, por las razones de inconformidad o juicios de reproche esbozados por el apelante en relación con la situación creada por el fallo de primera instancia. Así, pues, al juez de segundo grado le está vedado, revisar temas del fallo de primer grado sobre los que no muestra inconformidad el recurrente, pues éstos quedan excluidos del siguiente debate y, por lo mismo, debe decirse que, frente a dichos aspectos, fenece por completo el litigio o la controversia.

En primera medida procede el despacho a pronunciarse sobre el recurso de apelación concedido en el efecto devolutivo, interpuesto por la parte demandante contra la decisión que denegó el decreto de las pruebas testimoniales y dispuso dictar sentencia anticipada, al respecto tenemos que el recurrente señala como motivo de su inconformidad que las decisiones judiciales deben soportarse en las pruebas legalmente recaudadas dentro del proceso y que de pronto las pruebas testimoniales pedidas en la demanda podrían darle una luz al despacho con respecto a lo referente a resolver.

Al respecto se observa que el recurso presentado no se fundamenta en debida forma, no bastando con señalar que las decisiones judiciales deben soportarse en las pruebas legalmente recaudadas, sin justificarse cuál sería la relevancia de las pruebas testimoniales denegadas, lo cual es necesario, ya que la juez A-quo ha fundamentado la decisión de negar tales testimonios en el hecho de que la practica de las mismas sería inocua, al considerar que con los elementos probatorios ya recaudados se podía resolver el asunto puesto de presente, al no observar contradicción entre lo que dice una parte y la otra, que ambas coinciden efectivamente en lo narrado y es que la suma entregada son 29 millones pesos, en la forma como ingreso la demandada al inmueble, razones estas que compartimos, ya que si las pruebas testimoniales no son de mayor relevancia, ya que rendirían testimonios sobre aspectos sobre los cuales no hay controversia, no serían entonces necesarias la recepción de dichos testimonios y tal como lo permite el artículo 278 del CGP, el juez puede decidir dictar sentencia anticipada, tal como se dispuso en este evento, siendo esta razón suficiente para mantener la decisión atacada con respecto a este aspecto.

En lo que corresponde a la sentencia anticipada también sujeto de recurso de apelación, tenemos que la misma esta soportada en 4 supuestos, por lo que el recurrente debía mostrar y sustentar la inconformidad sobre los 4 supuestos, cuales son, primero, el no haber aportado el demandante el título o escritura por la cual adquirió la propiedad del bien inmueble objeto del proceso; segundo, que la

demandada está ocupando el bien por un convenio contractual, tercero y cuarto, que no hay una plena identidad del bien que se pretende reivindicar, si uno solo de estos supuestos sale adelante la sentencia quedaría incólume, ya que uno solo de los mismos es suficiente para soportar la misma.

Revisando los memoriales por los cuales se presentan los reparos contra sentencia y por el cual se presenta la sustentación, se observa que el recurrente solo presenta reparos o ataca lo relativo al vínculo contractual que une a las partes, alegando su inexistencia por no cumplirse con los requisitos solemnes exigidos para la promesa y para el contrato de compraventa, y que como consecuencia de dicha inexistencia la demandada es una poseedora que esta legitimada para ser demandada por quien funge como propietaria de dicho bien.

Como se observa, la recurrente no cumplió con su deber de atacar los 4 supuestos que soportan la sentencia de primera instancia, lo cual era su deber si pretendía que se revocara la sentencia de primera instancia, en razón a que -reiteramos- uno solo de estos supuestos es suficiente para servir de soporte a la sentencia en cuestión.

Véase que la recurrente no hace manifestación alguna con respecto al argumento señalado por la Juez de no haber acreditado la legitimación por activa en debida forma, al no haber aportado la escritura publica por la cual adquirió la propiedad del inmueble, ya que según el razonamiento realizado en la sentencia era obligatorio para el éxito de las pretensiones, ya que no basta con aportar el certificado de tradición del inmueble, que corresponde al modo, en razón a que se debe acreditar tanto el título como el modo.

Tampoco hace reparos alguno la recurrente sobre el argumento de falta de identidad del inmueble, que hizo la Juez A-quo en la sentencia, lo cual era carga de la recurrente, y al no cumplir con la misma en debida forma, es decir presentar reparos solo contra una parte de la sentencia y no hacer pronunciamiento o guardar silencio sobre otros de los supuestos en que se basa la sentencia, conlleva indefectiblemente a que debamos confirmar la sentencia atacada.

De todas maneras, y por pedagogía -como señala la juez de primera instancia- vamos a pronunciarnos sobre el argumento presentado por la parte demandante al sustentar el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, en lo que se refiere al vínculo contractual entre las partes.

Ambas partes están de acuerdo que la demandante recibió de la demandada la suma de \$29.000.000 por concepto de compraventa del inmueble objeto de acción reivindicatoria, suscribiendo documento el 8 de noviembre del 2006 en la notaria 1^a de soledad, y que desde esa misma fecha la demandante le entrego a la demandada el inmueble en cuestión, por lo que lo viene ocupando, todo lo cual fue confesado por ambas partes al absolver interrogatorio en audiencia.

La demandante vendedora alega que falta un saldo de \$6.000.000 para cubrir el total de la venta acordada, y la parte demandada señala que no debe valor alguno, y que además la parte demandante no cumplió con la obligación de desenglobar al predio en cuestión, siendo importante para la resolución de este asunto la confesión realizada por las partes sobre la existencia de un convenio contractual y que es la fuente de la posesión que ejerce la demandada, la que fue cedida voluntariamente por la demandante como parte de dicha negociación o acuerdo de voluntades, los otros aspectos sobre incumplimiento o falta de solemnidades de dicho convenio contractual en si no son de interés para esta clase de proceso, por no ser de resorte del mismo.

Sobre este aspecto, el máximo órgano de la jurisdicción civil, de manera pacífica ha dejado claro que la acción reivindicatoria no procede en los casos en que existe un contrato entre el propietario del inmueble y quien lo ocupa.

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.»

Recientemente esa misma corporación, señaló, en Sentencia SC 1692 de 2019 del 13 de mayo del 2019:

“En el primer caso, esto es, cuando quien tiene el dominio reclama el amparo de ese derecho, el establecimiento de las circunstancias en virtud de las cuales se propició la posesión es trascendental, dado que, si la raíz es un contrato o, en general, un negocio jurídico, el resguardo buscado de hallarse en las acciones contractuales. En cambio, cuando la posesión surge al margen de cualquier vínculo contractual, la acción reivindicatoria se muestra apta para lograr ese cometido.

En ese orden, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio.

Al respecto esta Corporación ha señalado que «la restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o, en virtud, del ejercicio de una acción contractual. Más exactamente, 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.»¹”.

Mas adelante en la misma sentencia, la corte señala:

« En efecto, la Sala ha elaborado una línea jurisprudencial en virtud de la cual, la pretensión restitutoria, en tratándose de posesiones de origen contractual, sólo es viable como consecuencia de la respectiva sanción del negocio jurídico, es decir, en el proceso en el que se pide alguna de las anunciadas declaraciones se puede acumular una pretensión del linaje indicado, con carácter consecuencial o subsidiario, pero no autónomo.

Igualmente, es procedente con posterioridad al proceso que sanciona el vínculo jurídico, iniciar otro para reclamar la devolución de la cosa, lo cual también tiene carácter consecuencial y no en todo caso, en ejercicio de la acción reivindicatoria prevista en el artículo 946 del Código Civil.

De esa doctrina es ejemplo la SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, en la cual esta Corporación señaló:

«La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas.

¹ SC, 30 jul. 2010, Rad.: 2005-00154-01.

Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). 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' (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076).» (Negrilla fuera de texto)..»

En estos casos procede la acción contractual para declarar incumplido o nulo el contrato de promesa de compraventa, y entonces sí exigir la restitución del inmueble.”

Aplicando la línea jurisprudencial que ha establecido sobre el tema la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, aplicando la misma a este evento, consideramos que si las partes están de acuerdo en que los une un vínculo contractual, por el cual ya una de ellas pago una suma de dinero, es claro que conforme a la jurisprudencia pacífica citada no es procedente la acción reivindicatoria, si se busca la restitución del bien ello se debe buscar por la vía contractual correspondiente, si se alega por la parte demandante y que es aceptado por su contraparte, que el contrato consensual realizado por las partes no reúne los requisitos solemnes que debe reunir esta clase de contratos, pues entonces se debería presentar la acción de nulidad absoluta correspondiente conforme a lo establecido en el art 1741 del C.C., para que un juez competente verifique tal aspecto y en caso de corroborarlo ordene las consecuentes restituciones mutuas, lo cual no es propio de esta clase de procesos reivindicatorio.

Esto, en atención a que siendo la fuente de la tenencia del bien por parte de la parte demandada, la entrega que en su momento le realizó la parte demandante en razón al contrato contentivo de acuerdo de voluntades realizada entre las mismas el 8 de noviembre del 2016, tal acuerdo contractual hace que la acción reivindicatoria sea inadecuada o improcedente en este caso -reiteramos-, no siendo de recibo que el demandante vendedor alegue que dicho contrato es inexistente por no reunir los requisitos exigidos para su solemnidad, ya que tal aspecto debe ser declarado en otro escenario por el juez competente, previa la correspondiente demanda, con la consecuente ordenes de restituciones mutuas en caso de verificarse tal aspecto, conforme lo ordena el artículo 1746 del código civil, ya que la nulidad en caso de decretarse conllevaría a que las cosas volvieran al estado anterior al acto que declarare nulo, esto en base al principio de equidad que debe regir en este tipo de actuaciones, actuar en sentido contrario sería acolitar un enriquecimiento ilícito en alguno de los contratantes con el respectivo empobrecimiento injustificado de su contraparte, lo que no tiene cabida para el funcionario judicial.

En suma tenemos que el recurrente no atacó de manera íntegra los argumentos que soportaron la sentencia de primera instancia, solo lo hizo de manera parcial, y además de la valoración de las pruebas obrantes en la actuación arrojan que la posesión que ejerce la demandada tiene como fuente un vínculo contractual entre las partes, el cual se encuentra vigente, lo que hace improcedente la acción reivindicatoria según la línea jurisprudencia señalada por la sala civil de la Corte Suprema de justicia, por lo que coincidimos con el razonamiento realizado por la Juez A-quo, no quedándonos otro camino que confirmar la sentencia de primera

instancia que denegó las pretensiones de la demanda, condenándose en costas en esta instancia al recurrente, fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

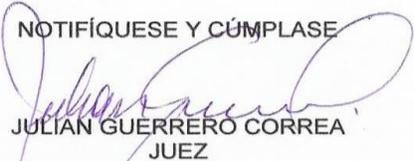
RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de fecha 8 de julio de 2021 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Soledad, dentro del proceso VERBAL REIVINDICATORIO presentado por **ELSI GALINDO contra EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO**, de conformidad con lo antes expuesto.

SEGUNDO: Confirmar el auto de fecha 8 de julio del 2021 que denegó el decreto de unas pruebas testimoniales, dentro del proceso de la referencia, conforme a las anteriores consideraciones.

TERCERO: Se condena en costas en esta instancia al demandante, fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

CUARTO: Devuélvase la actuación al Juzgado origen, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIAN GUERRERO CORREA
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL