



75

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO
VALLE DEL CAUCA**

Radicación No. 76-828-40-89-001-2022-0002-00

Clase de proceso: Declarativo Reivindicatorio

Demandante: Jhon Jairo López Cataño

Demandada : María Nidia Jaramillo Betancourth

Fecha: Seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2.023).

SENTENCIA No. 054

I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dentro del proceso de la referencia, se procede a emitir fallo correspondiente, habiéndose agotado las etapas procesales correspondientes de la audiencia concentrada.

II. - PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están dados, el juzgado es el competente para adelantarlos, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados¹ y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. - ACTUACION PROCESAL

Se ha acudido a la acción reivindicatoria, como figura para reclamar el señor John Jairo López Cataño identificado con la cédula de ciudadanía número 94.153.936, la posesión sobre una casa de habitación ubicada en perímetro urbano de esta Municipalidad, carrera 22 No. 22-06 Barrio el Porvenir, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, bajo el número 384-49279, catastro No. 010000100013000, ocupado arbitrariamente por la señora María Nidia Jaramillo Betancourth, con c.c. 29.901.395 desde el mes de mayo de 2017.

3.1. De los hechos y pretensiones:

i.- De acuerdo a lo manifestado en la demanda, mediante escritura pública No.2.200 del 1/10/20, de la Notaría Tercera del Círculo de Cali, el señor John Jairo López Cataño adquirió el derecho de dominio y posesión de "una casa de habitación ubicada en perímetro urbano de esta Municipalidad, carrera 22 No. 22-06 Barrio el Porvenir, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, bajo el número 384-49279, catastro No. 010000100013000".

ii. Se agrega en la demanda, que la señora Melba Cataño Gutiérrez, madre del Demandante, falleció el 13 de mayo de 2017 y desde esa época el inmueble siguió siendo habitado por la señora María Nidia Jaramillo Betancourth y sus hijos, a quienes se les ha solicitado que desocupen, sin resultados positivos.

iii. Afirma igualmente la Apoderada de la parte actora, que el señor López Cataño, nunca ha reconocido dominio ajeno sobre dicho inmueble, es él quien paga los impuestos, las obras de valorización y mega obras.

¹ La parte demandada fue notificado en forma personal (fól. 68)

3.2. Anexos de la demanda:

- i.- Certificado de tradición de fecha 1/12/21m correspondiente al folio de matrícula No. 384-49279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tulúa².
- ii.- Facturas de impuesto predial unificado No. 104243 y 126739, correspondiente a los años 2020 y 2021, del bien inmueble situado en la carrera 22 No. 22-06, identificado con predial No. 01-00-0010-0013-000, figura como propietario John Jairo López Cataño.
- iii.- Constancia de inasistencia de la demandada a audiencia de conciliación convocada por el sr. López Cataño.

3.3. - **Actuación Procesal:** Mediante interlocutorio No. 093 del 23/2/22, se admitió la demanda, la cual fue notificada a la demandada por aviso, sin que hiciera ningún pronunciamiento al respecto.

3.4.- Audiencia Concentrada:

i.- **Interrogatorio de parte:** Manifiesta el señor López Cataño, que, desde el momento del fallecimiento de su progenitora, la señora Nidia Jaramillo se quedó viviendo en su residencia, actuando de mala fe, permaneciendo en contra de su voluntad allí, con sus hijos, dado que inicialmente se ofreció para cuidar la casa, mientras a la citada le realizaban unos tratamientos médicos en la ciudad de Cali. Informa que, al reclamar la restitución de su casa, ha sido amenazado. Agrega que se ha enterado que dicho inmueble se encuentra muy deteriorado, pero ni siquiera informándoles que lo necesita desocupado para realizar las reparaciones respectivas, se ha atendido a sus peticiones. Refiere que él nació y se crio en esta Municipalidad, pero por razones de trabajo, debió cambiar su domicilio a la ciudad de Cali. Finalmente refiere que la demandada también hizo caso omiso a la citación que se le envió, para la realización de la audiencia de conciliación.

ii.- **Testimonio rendido por María Cristina Hernández Colorado:** Refiere la testigo, que debido a los lazos de amistad que tiene con el demandado y con su fallecida madre, por haber sido además vecinos por más de quince (15) años, se ha enterado, que, al fallecimiento de ésta, la señora María Nidia Jaramillo Betancourth y sus hijos, se quedaron en la casa de Trujillo que les pertenecía. Agrega que le informaron que los citados les dieron a dichos ocupantes, un tiempo prudencial para que desocuparan el inmueble, con resultados negativos, por lo cual el señor López Cataño, no ha podido recuperar la posesión de dicho bien. Se muestra conocedora sobre la fecha en que la señora Cataño falleció y como el citado inmueble se encuentra en estado de deterioro, sin poder su propietario realizar ninguna reparación, por el abuso de que es víctima por parte de la demandada. Manifiesta que se ha enterado que el señor López Cataño es quien paga los impuestos de dicha casa.

iii.- **Prueba documental:** Del certificado de tradición de fecha 1/12/21, aportado con la demanda, correspondiente al predio de matrícula inmobiliaria No. 384-49279, ubicado en perímetro urbano de esta Municipalidad, en la carrera 22 No. 22-18, se establece que:

- Mediante escritura pública No. 121 del 24/4/89 de la Notaría de Riofrío, los señores Bohanerges y Ramiro Rivas López, realizaron contrato de compraventa con el señor Heberth Rivas López.
- En la misma Notaría, mediante escritura No. 111 del 5/5/90, el señor Heberth Rivas López, permutó dicha propiedad con el señor Ernesto Millán Torres.
- El 13/6/91, el señor Ernesto Millán Torres, vendió dicho derecho al señor Arnoldo García García³.
- Se registran a continuación, las anotaciones 6, 7 y 8, mediante las cuales dicho bien fue enajenado a Gustavo López López, Melva Cataño Gutiérrez, y finalmente, mediante escritura pública no. 2200 del 1/10/20, el susodicho bien inmueble, es adjudicado por sucesión al demandante⁴.

También, como se indicó en el acápite respectivo, se aportan facturas de pago de impuesto predial del inmueble en mención, correspondiente a los años 2020 y 2021.

² Fls. 13 y 14.

³ Anotación No. 5, Notaría de Trujillo, escritura NO. 148.

⁴ Escrituras No.235 del 2/9/92, 31 del 24/2/95.

iv.- **Alegatos de conclusión:** Considera la Apoderada de la parte actora, que las actuaciones procesales dan cuenta que se encuentran demostrados los elementos necesarios para que se satisfagan las pretensiones de la demanda. Se ratifica en las razones de hecho y de derecho planteadas, por haber demostrado con los documentos aportados, que el señor John Jairo López Cataño, adquirió el derecho de dominio del bien situado en la carrera 22 No. 22-06, barrio El Porvenir, perímetro urbano de esta Municipalidad y por lo tanto a él debe restituirse la posesión arrebatada de forma ilegal desde el fallecimiento de su progenitora, la señora Melva Cataño el 13 de mayo de 2017. Afirma que gracias a las manifestaciones del Demandante y la testigo María Cristino Hernández Colorado, se puede establecer que la señora María Nidia Jaramillo Betancourth y sus hijos, privan al demandante de la posesión del mencionado bien inmueble, quien es la persona que cancela los impuestos del mismo. Finiquita su intervención solicitando se acceda a las pretensiones de la demanda, por encontrarse demostrados los presupuestos de la acción reivindicatoria y condenar a la demandada a restituir el bien al titular de la propiedad, el señor López Cataño.

IV. - FUNDAMENTOS LEGALES SOBRE LA REIVINDICACION

El art. 946 del Código Civil establece que la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. El demandante debe probar que es el propietario del bien, para que tenga vigencia la presunción legal que protege a quien posee.

Esta acción es eminentemente real, puesto que nace de un derecho que tiene tal connotación, cual es el dominio. Es una pretensión de condena, tal como lo anuncia el art. 955 *ejusdem*, puesto que también puede demandarse el pago del valor que se recibió por dicho bien, si aquel hubiere sido enajenado o para reivindicarse una cuota determinada proindiviso de una cosa singular (art. 949 *Ibidem*). El sujeto activo es el dueño del bien y el pasivo, el actual poseedor.

La doctrina⁵ distingue cuatro elementos que estructuran esta acción:

- (i) Derecho de dominio en el demandante
- (ii) Posesión en el demandado
- (iii) Singularidad o cuota determinada de la cosa singular
- (iv) Identidad de la cosa reivindicable.

Frente al segundo elemento, la razón de tal carga probatoria para la parte actora, 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 encuentra en esa situación particular se le considera dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 C.C.); es por esta razón que la jurisprudencia de vieja data⁶, ha considerado que al reivindicante le corresponde demostrar que su derecho de dominio, abarca un periodo más amplio que el de la posesión; de lo contrario dicha pretensión está llamada a su fracaso, porque el demandante no ha destruido la presunción *juris tantum de dominio* que protege al poseedor demandado, posición en que lo coloca la ley por tenerlo en principio como dueño.

En torno al cuarto elemento, es preciso que éste se acredite satisfactoriamente, porque en tratándose de hacer efectivo el derecho real, la persecución, ha de saberse con absoluta certeza cuál es el bien sobre el cual recae la reclamación. Se trata entonces de establecer, dice el citado Tratadista, que el bien que se reclama, resulta ser el mismo que posee el demandado y el mismo a que aluden los títulos invocados por el actor. Y es que la determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de esta acción, porque como lo ha dicho la Corte⁷ "Cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación", por cuanto este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, por su relación íntima con el derecho protegido, como tutela del

⁵ Derecho Procesal Civil. Parte Especial. Alfonso Rivera Martínez. Leyer, 16ª edición, 9/14. P.p.111 a 130.

⁶ CSJ. Cas. Civil 9/7/37. 4/63.

⁷ CSJ, Sal. Cas. Civil. 26/04/94. Citada en Código Civil Colombiano, Gustavo Contreras Restrepo, Alvaro Tafur González, Arturo Castro Guerrero. Leyer, 12 edición, Bogotá Col. 2003. P.454.

derecho real de dominio y expresión del *ius perseguendi*, la determinación misma de la cosa se torna como elemento *sine qua non*, porque el derecho real de dominio solo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa plenamente identificada, determinada, individualizada como cuerpo cierto.

Dicho Alto Tribunal ha puntualizado que la cosa sobre la que versa la pretensión, no solo debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida en el título del dominio con base en el cual se fundamentó la acción. Basta, dice la jurisprudencia desde vieja data, que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales. Dicha Corporación afirma: "en tratándose de hacer efectivo el derecho, se ha de saber con certeza cual es el objeto sobre el cual incide, pues si el bien poseído es otro, el derecho no se ha violado, y el reo no está llamado a responder"⁸.

Aclara la mencionada Corporación⁹, que:

".. la anterioridad del título reivindicante apunta no solo 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 solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar avante 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".

V. - DECISION DEL CASO

En primer lugar, es preciso dejar por sentado, que la decisión judicial debe guardar armonía con lo pretendido y alegado por las partes, debe mirarse desde la óptima del efecto verdaderamente perseguido, desde el punto de vista sustancial, porque en últimas, la función del juez, debe ser la de determinar si despliegan o no las consecuencias jurídicas de las normas que regulan la situación que somete a su consideración.

De acuerdo a las pruebas aportadas y recaudadas y con base en la jurisprudencia y doctrina en cita, se considera que es preciso acceder a las pretensiones de la parte solicitante, en tanto se cumplen en su favor los requisitos mencionados; es decir, el predio reclamado, corresponde al que se encuentra poseído por la demandada y se trata del mismo bien inmueble que fuera adjudicado al señor Jhon Jairo López Cataño; es decir ha acreditado éste la propiedad, en tanto la posesión, según sus manifestaciones y lo referido en la audiencia, la ostenta de forma ilegal y arbitraria la señora María Nidia Jaramillo Betancourth, quien pese a las reclamaciones de su propietario, se niega a devolver el inmueble.

Ahora bien, la adquisición de dicho bien inmueble data de una fecha posterior a la posesión ejercida por la señora Rengifo Patiño, quien, según lo demostrado, se encuentra en él, desde el mes de mayo de 2.017, mientras el bien fue adquirido por la madre del demandante, desde el año 1.995, título que es transferido al señor López Cataño, ante el fallecimiento de su progenitora, en mayo de 2017. En últimas, se cumplen las condiciones de la jurisprudencia en cita y en consecuencia es preciso fallar este caso en favor de lo solicitado por el Demandante, por ser éste el legítimo propietario del bien en mención y ser la poseedora de mala fé, quien ha actuado de forma abusiva, arbitraria y violenta, negándose a devolver el inmueble que ocupó en la fecha referida, con la excusa de cuidarlo mientras su propiedad se hacía unos tratamientos médicos en la ciudad de Cali.

⁸ Casación 27/4/55. Tomado de Procesos Ordinarios, Armando Jaramillo Castañeda. Edic Doctrina y Ley, Bogotá – Col. 2008. P. 259 y s.s.

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. En fallos del 27/4/58, 31/3/67 y 12/6/78.

77

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TRUJILLO- VALLE DEL CAUCA**, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

FALLA:

PRIMERO.- Declarar que le pertenece al señor John Jairo López Cataño, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.153.936 de Tuluá, el dominio pleno y absoluto del predio ubicado en la carrera 22 No. 22-06 Barrio El Porvenir, perímetro urbano de Trujillo, M.I. 384-49279, predial No. 010000100013000.

SEGUNDO.- Condenar a la señora María Nidia Jaramillo Betancourth con cédula de ciudadanía número 29.901.395 de Trujillo, a restituir dicho predio a su legítimo propietario, el señor John Jairo López Cataño.

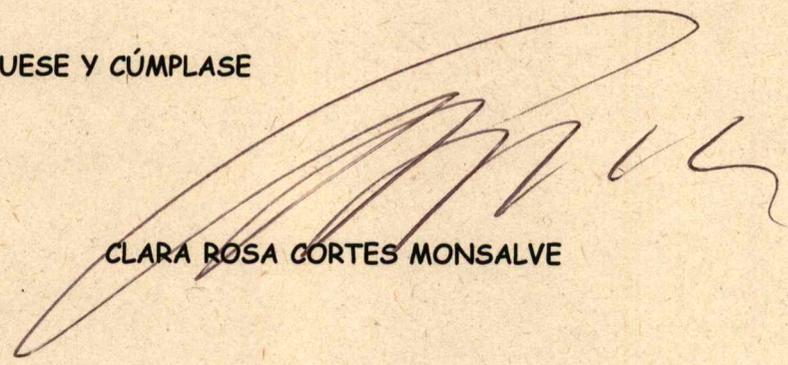
TERCERO.- Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan las agencias en derecho en el equivalente al 10% del avalúo catastral del bien inmueble objeto de pretensión; es decir, la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$3.689.000.00)**. Las costas judiciales liquídense por secretaría.

CUARTO. ORDÉNASE la cancelación de la inscripción de la demanda. Líbrese oficio al señor Registrador de II. PP. del Círculo local, para que proceda de conformidad.

QUINTO.- Ejecutoriada y en firme esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente conforme lo establece el artículo 122 del C.G.P., previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



CLARA ROSA CORTES MONSALVE

Proyecto y elaboró CRCM

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
	ESTADO CIVIL No. 72
Hoy, julio 7 de 2023 se notifica a las partes la sentencia 054 de julio 6 de 2023.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

Ejecutoria: Julio 10, 11 y 12 de 2023