

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.  
SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrado Sustanciador:  
**OSWALDO HENRY ZÁRATE CORTÉS**

Cartagena de Indias, siete (7) febrero de dos mil veintidós (2022)

|            |   |
|------------|---|
| RADICACIÓN | 13001-31-03-005-2012-00325-01           |
| PROCESO    | REIVINDICATORIO                         |
| DEMANDANTE | JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ<br>HERNÁNDEZ |
| DEMANDADA  | ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA             |
| DECISIÓN   | CONFIRMA                                |

*Discutido y aprobado en sesión de Sala de primero (1) de febrero de 2022.*

**1. Asunto por resolver**

Se decide el recurso de apelación formulado por el demandante contra la sentencia proferida el 13 de abril de 2021, por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso reivindicatorio promovido por JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ en contra de ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA.

**2. Antecedentes.**

2.1.- La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

Mediante promesa de compraventa de fecha 12 de noviembre de 2003, JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ prometió vender a la prometiente compradora, ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA, el apartamento 401 del edificio Goleta, ubicado sobre la calle y/o avenida

Sancho Limeño No. 6-95, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 060-0033026 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Que a partir de la firma de la referida promesa de compraventa, la prometiente compradora, aquí demandada, viene burlando la obligación allí adquirida, con el único propósito de *“obtener el apartamento, sin pagar lo correspondiente a su precio”*, dado que, desde que se suscribió ese documento, JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ le entregó el inmueble a ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA para que realizará remodelaciones, pero que *“JAMÁS fue voluntad de las partes”* que entrará en posesión del apartamento sin realizar el pago acordado.

Ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ promovió en contra de ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA demanda para obtener la nulidad de esa promesa de compraventa. En audiencia de que trata el art. 101 del C.P.C. llevada a cabo 3 de marzo de 2010, la demandada reconoció judicialmente que se encontraba en posesión del mencionado inmueble, por lo que se comprometió a pagar lo *“correspondiente al valor del apartamento para no ser lanzada”*.

Que JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ es el único titular de dominio del inmueble objeto de esta demanda, del que se encuentra privado de la posesión material, puesto que la misma la tiene ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA quien se ha rehusado con todo tipo de estrategias para no pagar el bien ni para devolverlo a su legítimo dueño.

Con fundamento en lo anterior, el demandante elevó las siguientes pretensiones:

1ª. Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a JOAQUÍN FERNANDO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ el apartamento 401 del edificio Goleta, ubicado sobre la calle y/o avenida Sancho Limeño No. 6-95, de la nomenclatura urbana del barrio Bocagrande, en Cartagena, referencia catastral 1-01-019-038-00, folio de matrícula inmobiliaria número 060-0033026 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena.

2ª. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada restituir a favor de la parte demandante el referido inmueble.

3ª. “Que siendo la ocupación de la demandada de mala fe, solicita sea condenada a cancelar, dentro de los tres (3) siguientes a la ejecutoria de la

sentencia, el valor de los frutos naturales y civiles dejados de percibir sobre le bien inmueble objeto del proceso.

4ª. Que se declare que el demandante no está obligado, por ser el demandado poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias -art. 965 del Código Civil.

### **3. Actuación procesal**

3.1.- El conocimiento de la demanda le correspondió por reparto del 18 diciembre de 2012, al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena, despacho judicial que la admitió mediante proveído de 27 de febrero de 2013, ordenando la notificación y traslado a la demandada ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA.

3.2. La demandada fue notificada de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del C.P.C., contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó: “*AUSENCIA DE DERECHO A PEDIR*” y “*PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN*”

3.3. Por auto de 26 de febrero de 2018, esta Corporación confirmó el auto de 2 de febrero de 2017, por el que el *a quo* negó las excepciones previas de “*inepta demanda por falta de requisitos formales (requisito de procedibilidad), cosa juzgada y transacción*”, formuladas por la demandada.

3.4. Mediante auto de 18 de febrero de 2016, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena avocó conocimiento del proceso, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 0171 de 2015 de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Bolívar.

3.5. La audiencia inicial prevista en el artículo 101 del C de P. C., se llevó a cabo el 27 de septiembre de 2018, fue declarada fracasada la etapa de conciliación; en la fase de fijación del litigio, este no sufrió modificación alguna.

3.6. Por auto de 29 de abril de 2019, el *a quo* adecuó el trámite del presente asunto, de conformidad al tránsito de legislación establecido en el artículo 625 del C. G. P., abrió a pruebas el proceso y dispuso la práctica de dictamen pericial al inmueble objeto del litigio.

3.7. En la audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el 13 de abril de 2021, por solicitud del apoderado judicial del demandante, la Juez de primer grado prescindió de la prueba testimonial decretada al mismo, así como de los testigos de la parte demandada e interrogatorios de las partes por inasistencia de todos ellos; y de la prueba pericial ordenada por no haberse sufragado los gastos de la misma.

3.8. Mediante sentencia de 13 de abril de 2021, luego de los alegatos de conclusión, el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, con fundamento en que no se reúnen los presupuestos normativos para acceder a las pretensiones de la demanda, toda vez que la titularidad del inmueble objeto de litigio se encuentra en cabeza de la señora ANA TERESA GOVEA de MIRANDA, en virtud de la sentencia proferida el 24 de septiembre de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad dentro del proceso de pertenencia.

3.9. Inconforme con lo así decidido, el apoderado judicial del demandante apeló la sentencia de primer grado con base en que: *“Los motivos de inconformidad sobre el fallo que se apela, tienen su fuente en lo que consideramos una indebida valoración probatoria de los documentos incorporados como pruebas, que se aportaron con la demanda y las que se recaudaron en el desarrollo del proceso”*. Que no se tuvieron en cuenta las pruebas aportadas de manera oportuna, por cuanto con la presentación de la demanda se acreditó la titularidad del dominio y con ella la satisfacción de los presupuestos para la acción reivindicatoria. Que se inició por la demandada una simultánea demanda de pertenencia que nunca le fue notificada al aquí demandante y de la que vino a enterarse en el curso de este proceso.

#### **4. Consideraciones**

4.1.- Esta Sala es competente para conocer de este recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el en el numeral 1º del artículo 32 del Código General del Proceso. Así mismo que no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

4.2. De entrada, es de resaltar que de acuerdo con lo previsto por el artículo 328 del C. G. del P., la competencia del Tribunal se circunscribe únicamente a desatar los reparos indicados por la recurrente, pues es sobre ellos que se abre la posibilidad de emitir un pronunciamiento de fondo.

4.3. Según se desprende del artículo 946 del Código Civil, “*la reivindicación o acción de dominio 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*”.

Por su parte, frente a los artículos 946 a 952 del Código Civil, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia expuso: “*constituyen presupuestos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último*”.<sup>1</sup>

4.4. Bajo esa comprensión, procede la Sala a analizar el acervo probatorio, a fin de establecer si el demandante dio cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 167 del C.G.P., es decir, si acreditó la concurrencia de los requisitos axiológicos necesarios para la prosperidad de sus pretensiones.

4.5. Pues bien, desde ya anuncia la Sala que, del balance de las pruebas del proceso, analizadas individualmente y en conjunto, se desprende que la parte demandante no logró demostrar la concurrencia de los presupuestos normativos y jurisprudenciales transcritos. En efecto, el inmueble objeto del litigio, conforme se desprende de la anotación No. 026 del 19 de octubre de 2019 del certificado de tradición identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 60-33026 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, fue adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por ANA TERESA GOVEA DE MIRANDA mediante sentencia de 24 de septiembre de 2019 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena<sup>2</sup>. Se corrobora lo anterior con el acta de la referida providencia allegada por dicho despacho judicial al presente asunto, por lo que, en tal sentido, como el demandante no ostenta el derecho real de propiedad del bien materia de litigio, los reparos a la sentencia están llamados al fracaso, dado que esa titularidad es un requisito axiológico concurrente necesario para la prosperidad de las pretensiones, aunado que la demandada no es poseedora del bien si no que es propietaria.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencias de 26 de agosto de 2017. Exp. No. 11001 31 03 037 2006 00322 01; 15 de diciembre de 2017, Exp. No. 5615 31 03 002 2001 00192 01, entre otras.

<sup>2</sup> Se promovió demanda de pertenencia por Ana Teresa Govea de Miranda el 27 de abril de 2007 (fls. 116 a 122), contra los que figuraban como propietarios Luis Mauricio Visbal Narváez y Dalys Flórez de Visbal, la que fue sentenciada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena el 24 de septiembre de 2019 en favor de la demandante (fls. 196-197), la que no fue objeto de impugnación. **Nota bene:** el registro de la titularidad del dominio de Joaquín Gutiérrez Hernández se produjo en 02-08-2007 -anotación 19 certificado de libertad-.

4.5.1. Consecuente con lo anterior, resulta inane entrar a estudiar las pruebas aportadas con la demanda, conforme pretende el apoderado judicial del impugnante, pues, si bien, para la fecha de interposición de esta acción reivindicatoria el demandante figuraba como titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de la litis, lo cierto es que, conforme viene de verse, dicha titularidad desapareció, como un hecho sobreviniente, pero con definitiva incidencia en esta causa, del que las partes eran plenamente conocedoras, como de sus efectos.

4.5.2. Así mismo, tanto el instrumento público y la sentencia judicial referidos, son documentos públicos de los que, debido a su procedencia se presume su autenticidad, así como que el apoderado judicial del impugnante tampoco los desconoció o tachó de falsos en su oportunidad procesal, sin perder de vista que el fallo por el que le fue adjudicado el bien a la demandante por prescripción extraordinaria de dominio dentro del proceso promovió por Ana Teresa Govea de Miranda en contra de Luis Mauricio Visbal Narváz y Dalys Flórez de Visbal, a la sazón propietarios inscritos del bien, se encuentra en firme y ejecutoriado, hizo tránsito a cosa juzgada material, por lo que, en tales circunstancias, esta Corporación no es competente para controvertir su validez.

4.6. Así las cosas, teniendo en cuenta que los argumentos del recurso de apelación formulado por el apoderado judicial del demandante no lograron desvirtuar los fundamentos del fallo impugnado, toda vez que, conforme viene de verse, el demandante no ostenta el derecho real de dominio del inmueble objeto del litigio, la sentencia apelada será confirmada y no habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena de Indias, Sala Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** sentencia proferida el 13 de abril de 2021, por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena, en el asunto de la referencia, por las razones plasmadas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO.** Sin condena en costas.

**TERCERO.** Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE<sup>3</sup>**

**Firmado Por:**

**Oswaldo Henry Zárate Cortés  
Magistrado  
Sala Civil Familia  
Tribunal Superior De Bolívar**

**Marcos Roman Guio Fonseca  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Cartagena - Bolívar**

**Giovanni Diaz Villarreal  
Magistrado  
Sala 002 Civil Familia  
Tribunal Superior De Cartagena - Bolívar**

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:

**9f304a383498f4d7c65faccf6b764f0ae3d44a98ba01efe6d9fab4cdb4fbb348**

Documento generado en 07/02/2022 05:16:01 PM

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

---

<sup>3</sup> El contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunalsuperior-de-cartagena-sala-civil>.