



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintinueve de abril dos mil veintiuno

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2009-247

Acción:	ORDINARIO – REINVINDICATORIO-
Demandante:	RAFAEL ALFONSO BELTRAN HERNANDEZ
Demandado:	ALVARO RINCÓN ANGARITA
Radicado:	2009-247

Procede el Despacho a dictar la sentencia escrita que en derecho corresponde dentro del proceso ordinario reivindicatorio de mayor cuantía promovido por RAFAEL ALFONSO BELTRAN HERNANDEZ contra ALVARO RINCÓN ANGARITA, atendiendo lo dispuesto en el literal c) del artículo 625 del Código General del Proceso, después de observar que no se halla vicio alguno capaz de conllevar a nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue presentada el día 30 de Julio de 2009 siendo admitida por Auto del 03 de agosto de 2009, ordenándose su notificación al demandado. Una vez notificado, dentro del término de ley contestó la demanda y propuso excepciones de mérito. En fecha 05 de octubre de 2011 se celebró la Audiencia del artículo 101 del C.P.C. Con auto de fecha 06 de marzo de 2012 se abrió el proceso a pruebas. Una vez practicadas las mismas, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión. Por auto del 26 de junio de 2015 se decretó la suspensión del proceso por prejudicialidad. Una vez superado el hecho que la originó, por auto del 18 de diciembre de 2020 se ordenó reactivar el trámite procesal y se decretó prueba de oficio. Finalmente, se encuentra al Despacho para proferir sentencia correspondiente y a ello se procede por no encontrarse causal que invalide lo actuado.

HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

El Despacho los resume así:

Que por escritura pública No. 3236 de fecha nueve (09) de julio de dos mil nueve (2009), de la Notaría séptima del Círculo de Bucaramanga, mediante proceso de liquidación de la sucesión de la señora ELISA HERNANDEZ VDA. BELTRAN, le fue adjudicado al

señor RAFAEL ALFONSO BELTRAN HERNANDEZ, el inmueble predio rural la CEIBA, localizado en el municipio de Lebrija (S). que la señora ELISA HERNANDEZ VDA. BELTRAN, a su vez había adquirido el inmueble en referencia por compra del señor JOSE OMAR LANDAZABAL HERNANDEZ, conforme a la escritura pública número 6108 del 6 de diciembre de 1996, de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga (S).

Que el demandante no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado pero se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el señor ALVARO RINCON ANGARITA, persona que entró en posesión mediante circunstancias de un contrato de compraventa que el demandado no cumplió aprovechando que el mencionado inmueble se encontraba en zona roja por la presencia de grupos armados al margen de la ley, incluso llegando a proferirles amenazas en caso de que accedan al predio en mención, contra la propietaria señora ELSA HERNANDEZ, motivo por el cual se tuvo que desplazar con su familia de la región donde se encuentra ubicado el mencionado inmueble.

Que el señor ALVARO RINCON ANGARITA, comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde el 25 de marzo de 1.998, reputándose públicamente la calidad de poseedor material del inmueble.

PRETENSIONES

Solicita la parte actora, se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor RAFAEL ALFONSO BELTRAN HERNANDEZ, el predio siguiente bien inmueble: Ceiba uno, localizado en el municipio de Lebrija Santander (S). se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el inmueble mencionado, así como al pago de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, y al pago de las costas procesales.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado dentro del término de traslado se opuso a las pretensiones de la demanda, refiriendo que no le constan los hechos primero al sexto de la demanda. Frente al hecho séptimo acepta que el señor ALVARO RINCÓN ANGARITA ejerce la posesión quieta y pacífica del bien inmueble perseguido en reivindicación desde el año 1998 pero aclara que la misma deriva de una relación contractual con la anterior propietaria ELISA HERNANDEZ VIUDA BELTRAN, posesión que se inicio el 16 de julio de 1998, y se mantiene a la fecha de la demanda.

En su defensa propuso las excepciones que denominó PETICIÓN ANTES DE TIEMPO, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA Y EN SUBSIDIO EXTRAORDINARIA e INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA PRETENSIÓN INCOADA

CONSIDERACIONES

A fin de resolver el problema jurídico es necesario hacer algunas consideraciones generales sobre el instituto jurídico de la acción reivindicatoria, consagrada en el artículo 946 del C.C. y 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 tanto, la acción reivindicatoria se constituye en una protección del derecho subjetivo del propietario de la cosa, tendiente a proteger su derecho y a reprimir las violaciones o perturbaciones de que sea objeto.

Con observancia de lo antedicho y conforme lo declaran los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, la acción reivindicatoria debe adelantarse por quien tenga la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de una cosa singular o de una cuota determinada de ella, contra su actual poseedor, por ser éste el único con aptitud jurídica y material idónea para disputarle al demandante el derecho de dominio, en tanto que en determinados eventos se puede consolidar a su favor un derecho cierto de propiedad, ganado por el modo de la prescripción adquisitiva, en cualquiera de sus modalidades: ordinaria o extraordinaria.

De otra parte, para que el demandado en reivindicación triunfe contra su demandante, en razón de la posesión que ostenta sobre el bien inmueble reclamado, se requiere que dicha posesión sea quieta, pacífica y de buena fe, y que además, sea anterior al justo título del demandante.

Del estudio de la misma, se ha ocupado nuestro máximo Tribunal de Justicia en forma, por demás, exhaustiva, determinando que para su reconocimiento judicial, se requiere de la concurrencia de los siguientes elementos axiológicos que la doctrina y la jurisprudencia han señalado como esenciales en ella:

- 1) Derecho de dominio del actor o demandante
- 2) Posesión material de la cosa por el demandado
- 3) Identificación de la cosa. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella, y
- 4) Identidad entre lo reivindicado y lo poseído.

Conforme a lo anterior, para que su derecho prospere, el actor en reivindicación debe acreditar su dominio, sustentado en un justo título adquisitivo y traslativo del dominio proveniente del anterior propietario, y demostrar que dicho título le otorga mejor derecho sobre quien ostenta la posesión de la cosa, además que el mismo debe ser anterior a la posesión.

CASO CONCRETO

Teniendo en cuenta los planteamientos anteriores, procede el Despacho a determinar si en el presente caso, conforme a las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se configuran los elementos que configuran la acción reivindicatoria y que den lugar a que el demandado ALVARO RINCÓN ANGARITA deba restituir al aquí demandante RAFAEL ALFONSO BELTRÁN HERNANDEZ, el bien inmueble rural identificado en la demanda como la CEIBA, localizado en el municipio de Lebrija (S), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-80832 de la Oficina de Registro de Bucaramanga. En caso que no se encuentre acreditado alguno de dichos elementos, ello dará lugar a la denegación de las pretensiones de la demanda, sin necesidad que el Despacho prosiga con el estudio de los demás requisitos.

De forma paralela se estudiarán las excepciones de mérito planteadas por la accionada, por lo cual en caso de encontrar el Despacho la procedencia de alguna de las mismas que den lugar a desestimar las pretensiones de la demanda, se procederá a declararla.

Frente al requisito de la debida identificación de la cosa, singular y reivindicable no hay ninguna discusión al respecto. En la demanda fue identificado como el bien inmueble como *"predio rural la CEIBA, localizado en el municipio de Lebrija (S) y comprendido dentro de los siguientes linderos: punto de partida., se tomo como punto de partida el # 54 en el cual concurren las colindancias de NICOLAS VARGAS, EFRAIN BOHORQUEZ y el peticionario., colinda así: Este, en mil ciento cinco metros (1.105 mts.) con NICOLÁS VARGAS, puntos 54 al 19 por el sur, en quinientos noventa y cinco metros (595 mts.) con CARLOS PRADILLA, puntos 19 y 26, quebrada san silvestre,) por el oeste, en mil trescientos cinco metros (1.305 mts.) con FERNANDO VARGAS, puntos 26 al 52 con EFRAIN BOHORQUEZ puntos 52 al 54 y encierra."* Complementación, cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en cuarenta y nueve hectáreas (49 hes), cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500, mts.2.)" Inmueble que se distingue con matrícula inmobiliaria 300-80832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Al contestar la demanda, la parte accionada nada desvirtuó o planteó al respecto. Por el contrario ratifica que efectivamente dicho inmueble es el del objeto de litigio. Se trata por tanto de una cosa singular y un bien privado susceptible de reivindicación. Por tanto se da por probado dicho requisito.

De igual forma y por las mismas razones se encuentra acreditado el requisito de la identidad entre lo reivindicado y lo que se denuncia como poseído por los demandados, pues como se dijo, ello no fue objeto de discusión ni contradicción entre las partes.

En cuanto al requisito del derecho de dominio del demandante, consiste en la prueba del justo título adquisitivo y traslativo del dominio, debidamente registrado proveniente del anterior propietario, que le otorga al demandante un mejor derecho sobre quien ostenta la posesión de la cosa, debiendo además ser el mismo anterior a la posesión del

demandado, de acuerdo a lo preceptuado por los artículos 745, 749 y 756 del C. C., y 43 y 44 del decreto 1250 de 1970 y 253, 256 y 265 del C. de P. C.

Refiriéndose al justo título ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 27 de febrero de 1962:

“En amplia acepción, por justo título –dice la Corte” se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio de manera originaria o derivada. Así, es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que, cuando tiene categoría de extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título. (C. C., arts. 765 y 2531). Por ello también, para que sea justo se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto. (art. 764, ord. 3).”

También el tratadista Fernando Canosa Torrado sobre el punto expresa:

“Se advierte que la buena fe, cuando se trata de cosas muebles, absorbe el justo título, ya que el poseedor de ellas se reputa dueño mientras otros no demuestren serlo; en cambio, en inmuebles la buena fe no implica justo título, por cuanto éste es una creencia honrada y sincera, y el justo título siempre será solemne, es decir, debe constar en una escritura pública o en una sentencia de adjudicación y estar debidamente inscrito en la oficina de instrumentos públicos correspondiente.”¹

En consecuencia, por justo título debe entenderse aquel que de acuerdo con el derecho permite adquirir el dominio en forma originaria como la ocupación, la accesión y la prescripción (art. 765, inc.2º), o derivada como la venta, la permuta, la donación entre vivos, las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. (Art. 765, incs. 3º y 4º).”

Conforme al escrito de demanda, se señala que el aquí demandante adquirió la propiedad del bien inmueble objeto de reivindicación mediante la Escritura Pública No. 3236 del 09 de julio de 2009 NOTARIA SÉPTIMA BUCARAMANGA (adjudicación en sucesión de la señora ELISA HERNANDEZ VDA BELTRÁN) y ésta a su vez lo adquirió por compra al señor JOSE OMAR LANDAZABAL HERNANDEZ, mediante escritura pública No. 6108 del 6 de diciembre de 1996, Notaría Séptima de Bucaramanga. Los anteriores actos escriturales se encuentran registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble 300-80832 anotaciones 9 y 10. Así que no hay duda que el demandante en principio es el único propietario y detentador del derecho de dominio de la totalidad del inmueble objeto de la reivindicación.

De la misma forma, la copia de los actos escriturales señalados y el registro de las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria muestran sin lugar a dudas que el demandante adquirió la propiedad de quienes eran los anteriores propietarios del inmueble, por tanto no hay duda de su justo título de propiedad al cual deben acumularse los títulos de los anteriores propietarios que también constituían justo título de propiedad.

Tampoco hay duda del elemento de la posesión material del inmueble en cabeza del demandados la cual se define en el artículo 762 del C. C.

¹ Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Sexta edición. Página 147.

como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”. De esta definición se desprenden los dos elementos fundamentales de la figura en cita, que son requisitos *sine qua non* para su existencia: El *corpus*, o elemento externo, por el cual el poseedor detenta la aprehensión material del bien singular, y el *animus domini*, o elemento psicológico, que se concreta en la convicción de tenerlo como dueño o con la intención de hacerse dueño (*animus rem sibi habendi*). De igual forma, el artículo 762 del Código Civil indica que: “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

El accionado señor ALVARO RINCÓN ANGARITA, al responder la demanda, acepta ser el poseedor del inmueble iniciando dicha posesión en fecha 16 de julio de 1998, en razón al contrato de promesa de compraventa que suscribió, en calidad de comprador, con la anterior propietaria señora ELISA HERNANDEZ VDA DE BELTRÁN, quien actuó como vendedora. Este hecho coincide con lo expuesto por la parte actora en los hechos séptimo y octavo de la demanda en los que se refiere que el demandado entró en posesión del inmueble en razón al contrato suscrito con la entonces propietaria señora ELISA.

Así que las pruebas muestran que el demandante ostenta el derecho de dominio por aparecer así en el registro correspondientes, y que el demandado es el poseedor material del inmueble. Sin embargo de lo anterior, para que la pretensión reivindicatoria del demandante prospere, el actor en reivindicación debe acreditar que su justo título adquisitivo y traslativo del dominio proveniente del anterior propietario, le otorga mejor derecho sobre quien ostenta la posesión de la cosa, además que el mismo debe ser anterior a la posesión.

En el caso que nos ocupa, está demostrado que la posesión del demandado ALVARO RINCÓN ANGARITA se originó en un negocio jurídico de promesa de compraventa suscrito en fecha 19 de marzo de 1998 con la entonces propietaria del inmueble, según la prueba del mismo aportado al contestar la demanda. En su cláusula QUINTA se condigna que “La posesión de los inmuebles aquí prometidos en venta será entregada el 16 de julio de 1998”. Hecho que al parecer sucedió en la fecha pactada pues así lo indican ambas partes procesales.

Así que no hay duda que al obtener el derecho de dominio del predio el actual propietario registrado, señor RAFAEL ALFONSO BELTRAN HERNANDEZ, no le pudo haber sido transferida la posesión material del inmueble por su anterior propietaria, pues la misma tampoco la ostentaba, pues claramente había sido transferida, de forma contractual, al aquí demandado señor ALVARO RINCÓN ANGARITA, con mucha anterioridad.

Esta circunstancia conlleva a la improsperidad de la presente acción reivindicatoria pues la detentación de la posesión por el demandado surge de un negocio jurídico válido y actualmente vigente, suscrito por la anterior propietaria del inmueble, y que le aquí demandado no puede desconocer por mero capricho pues así como le fue transferido el derecho de dominio por causa de muerte de la anterior progenitora, también le fue transferida la obligación de respetar y cumplir con los negocios jurídicos celebrados por ella respecto de los bienes objeto de la sucesión.

En este caso ninguna de las partes contractuales del contrato de promesa de compraventa ha procedido a impetrar acción judicial alguna tendiente a resolver o dejar sin efecto dicho contrato, por tanto el mismo permanece vigente, independiente de si existió o no incumplimiento de algunas de las partes contractuales, siendo un aspecto que no corresponde dilucidar en este proceso.

Pero mientras dicho contrato no se resuelva y permanezca vigente en la vida jurídica, los derechos contractuales del comprador, incluido su derecho posesorio sobre el bien inmueble prometido en venta, no le puede ser despojado por la vía reivindicatoria. Cualquier desavenencia entre las partes en relación al cumplimiento del contrato de promesa lo deben resolver a través de la vía judicial correspondiente.

De contera, si bien el demandante se encuentra en la titularidad del derecho de dominio, el mismo no es anterior a la posesión del demandado, sino posterior, y en este caso no puede pretender acumular los justos títulos de los anteriores propietarios para burlar éste requisito legal y jurisprudencial, pues la anterior propietaria, y de paso el actual propietario, nunca perdieron la posesión a manos del aquí demandando, sino que le fue cedida de forma contractual, y al haber ocurrido dicho traspaso de la posesión de forma contractual y proveniente de quien figuraba como su única propietaria, el demandado debe ser respetado en su derecho anterior de posesión frente al aquí demandante.

Sobre este aspecto se ha pronunciado la H. Corte Suprema de Justicia, así:

"No violó, por lo visto, el tribunal, el artículo citado por el recurrente -se refiere al 762 del Código Civil-, contenido de una de las grandes presunciones del derecho civil, y antes bien aparece que lo interpretó con acierto jurídico y le dio una interpretación que no merece reparo alguno. Aducir una presunción es plantear un problema predominante de derecho probatorio, porque cuando una situación de hecho está regida por una presunción, sea legal o de derecho, el favorecido con ella tiene mucho ganado en el terreno de las pruebas judiciales. Así, según el artículo 762 del Código Civil, en juicio en el 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 genitivamente 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. Todo esto como una consecuencia de la regla de derecho procesal que enseña y manda que incumbe y corresponde probar al que pretende modificar un estado de cosas actualmente establecido. En el caso de la reivindicación tal estado actual para el poseedor demandado es hallarse en contacto material con la cosa, con voluntad de dueño y con ánimo precario. 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" (cas. nov. 18/49, G. J. Tomo XLIV, págs. 799 a 802).

"En la prueba del derecho de propiedad, pueden contemplarse varias situaciones que interesa estudiar: a) las dos partes presentan para acreditar sus derechos, títulos de propiedad. Si estos emanan de la misma persona,

se resolverá en principio, según la prioridad de la inscripción del título en la oficina de registro. Si emanan de personas distintas, el demandado debe ser mantenido en la posesión, por la presunción de dueño que esta establece, a menos que el reivindicante logre demostrar que su autor le hubiera ganado al título del demandado, en caso de que el litigio se hubiere entablado entre ellos; b) como segunda hipótesis, se presenta el caso de que una sola de las partes tiene título. Si esta parte es el demandado, permanecerá naturalmente en posesión. Si es el actor, obtendrá la restitución de la cosa reclamada, a condición de que su título sea anterior a la posesión del demandado"

(cas. ago. 18/48, G. J. Tomo XLIV, págs. 714 a 718).👉

Así las cosas, lo procedente es denegar la pretensiones de la demanda y en su lugar declarar próspera la excepción planteada por demandado t que denominó INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA PRETENSIÓN INCOADA.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA PRETENSIÓN INCOADA, por lo expuesto en los considerandos.

SEGUNDO: DENEGAR todas las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Tásense y liquídense por secretaria.

Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**

NOTIFÍQUESE Y CUMPLÁSE



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 30 DE ABRIL DE 2021
se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado
No.



OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.