

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : REIVINDICATORIO DE DOMINIO
DTE : GRACIELA GARCÍA SANDOVAL
DDO : LUIS ALBERTO VILLA OCAMPO
RADICACION: 760013103001-2018-00166-00

SENTENCIA ESCRITA DE 1ª. INSTANCIA # 11.

Santiago de Cali, veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022).

Procede el despacho a dictar sentencia escrita en este proceso, anunciado el sentido del fallo en la audiencia de instrucción y juzgamiento efectuada previamente el 16 de junio de 2022 (art. 373-5 del CGP).

I.- ANTECEDENTES

La demandante GRACIELA GARCÍA SANDOVAL, presenta demanda contra LUIS ALBERTO VILLA OCAMPO, para que previo el trámite de un proceso verbal en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1. Que pertenece al dominio pleno y absoluto de la señora GRACIELA GARCÍA SANDOVAL, el inmueble ubicado en el Barrio Belalcazar de esta comarca, en la calle 19 entre carreras 18 y 19, marcado en su puerta de acceso con el número 18-30, ahora 17 B -30, alinderado en la demanda, e identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-345042 de la ORIP DE CALI.
2. Se condene al demandado a restituir en favor de la demandante el inmueble mencionado, por ser aquella la titular de dominio sobre aquel, comprendiendo las cosas que formen parte del predio, o que se refuten como inmuebles, y conforme a la conexión con el mismo.
3. Que se declare que la demandante no está obligada, por ser el demandado poseedor irregular e ilegal de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias.
4. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble a restituir y la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria de la cosa pretendida.
5. La condena en costas procesales al demandado.

Las anteriores pretensiones, efectuada una síntesis, se fundamentaron en los siguientes HECHOS:

1. La demandante adquirió el dominio del inmueble ubicado en la calle 19 No. 17 B

-30 de la comarca e identificado con la MI No. 370-345042, mediante sentencia No. 044 de fecha 17 de agosto de 2012, proferida por el JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, mediante la cual se aprueba la partición de los bienes de la sucesión de la causa FANNY, providencia inscrita en el referido registro inmobiliario, el cual se encuentra vigente, aunado a que la actora lo haya enajenado o prometido en venta.

2. La demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, por parte del demandado quien la ostenta en la actualidad de manera ilegal y arbitraria porque se arroga derechos que no le corresponden.

3. El demandado entró en posesión del inmueble materia del litigio en virtud de contrato de arrendamiento celebrado con la actora el 2 de mayo de 2003, pero una vez instalado en el inmueble el accionado se negó a firmar aquel contrato, lo cual ocurrió el 3 de mayo de esa calenda, y a partir de ese hecho comenzó la posesión de aquel demandado, reputándose señor y dueño sin serlo, sin que haya devuelto el bien, a pesar de los constantes requerimientos hechos por la demandante para que entregue el bien, por lo que se trata de un poseedor irregular y de mala fe; cuestión que también se verifica porque el demandado adelantó un trámite ante una curaduría urbana de la comarca para adelantar una edificación en el predio reclamado, cuando ya había fallecido la señora FANNY GARCÍA, hecho que es objeto de investigación penal actualmente por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

II.- ACTUACION PROCESAL.

2.1. La demanda es admitida por auto de fecha 10 de julio de 2018, notificándose al demandado de manera personal el 30 de julio de esa calenda; el demandado por conducto de apoderado contesta la demanda, oponiéndose a la mayoría de los hechos de la demanda y lo pretendido en ella, aunado a formular una excepción interpretada que alude a la de prescripción extintiva de la acción de dominio impetrada, puesto que su argumento alude al siguiente:

-Imagen, archivo 04, folio 121:

Excepciones fondo

No se entrega las pretensiones pues según la legislación del código civil el señor tenía un tiempo de 10 años para haber realizado la demanda que solicita al despacho igualmente. La minuta del contrato de arrendamiento que dice ser ese documento tiene un término de prescripción el cual se cumplió pues han pasado 15 años

Si El demándate afirma que no es cierto, pero es el tiempo que dice que lleva habitando el inmueble el señor demandado que es del año 2003 han pasado 15 años suficiente tiempo para la prescripción de la acción que tenía para haber presentado la demanda. Por lo tanto, solicito terminación del proceso

2.2. Vencido el traslado exceptivo, se convoca al juicio oral en los términos de los arts. 372 y 373 del C.G del P., adelantándose inicialmente la audiencia inicial de manera presencial el 12 de diciembre de 2019, y posteriormente, la audiencia de instrucción y juzgamiento, el pasado 16 de junio de 2022, lo cual ocurre de esa manera, debido a la ocurrencia de la emergencia sanitaria por la pandemia mundial del covid 19, que afectó asimismo a Colombia, hecho que generó la suspensión del servicio y el cierre del despacho judicial, entre el 15 de marzo y hasta el 30 de junio de 2020, como el posterior atraso del despacho, debido a que esa situación conllevo a la necesidad de digitalizar todos los expedientes de procesos iniciados de manera física, como este asunto, y concluido aquel procedimiento, a reprogramar la totalidad de las audiencias y diligencias programadas a partir del 15 de marzo y hasta finalizar el año 2020, por la imposibilidad de llevarlas a cabo de manera física, como inicialmente se fijó, y efectuarlas ahora de manera virtual, proceso que ha abarcado el 2021 y este año en su totalidad, por lo que el aludido fenómeno del atraso judicial continua hasta el momento actual; de ahí que, se efectúa en fecha reciente la audiencia instructiva en la que igualmente se agotan las etapas

procesales señaladas en el referido artículo 373, y anunciándose finalmente el sentido del fallo con explicación breve de sus fundamentos, por lo que se procede entonces en término a emitir la correspondiente decisión escrita acorde con los términos allí mencionados, la cual se fundamenta en las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Sea lo primero advertir que, en el presente asunto, aparecen cumplidos los denominados presupuestos procesales, como son: capacidad para ser parte natural en ambos sujetos procesales, al igual que la capacidad procesal de los mismos por cuanto han comparecido de manera directa al proceso por lo que se presumen capaces y a través de apoderado; igualmente se observan los requisitos de demanda en forma y competencia del juez, conforme las reglas del CGP.

Sumado a lo anterior, no se observa la presencia de un vicio que pueda invalidar lo actuado, por lo que se impone el pronunciamiento de fondo que desate la litis planteada.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Constituye uno de los presupuestos materiales establecidos para la prosperidad de la pretensión debatida en el litigio, que incluso el juez debe abordar su análisis de entrada y de manera oficiosa, antes de abordar el problema jurídico a resolver, conforme lo ha sostenido de manera reiterada la jurisprudencia de la SCC DE LA CSJ, ejemplo es lo indicado en la sentencia SC16669-2016, con ponencia del Magistrado ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, en donde se dijo que:

“La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado...» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01)”.

En virtud de que en la demanda se pretende por la demandante (art. 42-5 del CGP), la restitución de un bien inmueble, que se alega se encuentra en posesión del demandado, bajo el ejercicio de la acción reivindicatoria consagrada en el art. 946 del C. Civil, según la cual *“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”*, determina entonces que aquella pretensión debe ser formulada por el verdadero titular de dominio que no detenta la posesión del bien y dirigirla contra el poseedor, que se pretende dueño, para que lo restituya. Por ende, el sujeto activo o actor, lo será el dueño del bien (art. 950 del C.C.) y sujeto pasivo de la demanda corresponderá al actual poseedor, conforme lo dispone expresamente el art. 952 íbidem.

Además, sobre la cuestión, la jurisprudencia de la SCC de la CSJ, como lo ha hecho en la sentencia SC 4046-2019, ha señalado reiteradamente que:

“Siguiendo lo dispuesto en el artículo 952 del Código Civil, la acción de dominio debe dirigirse contra el actual poseedor del bien, de ahí que solo quien tenga esa calidad está legitimado por pasiva para enfrentarla. Esta clase de acción

supone una contrapartida, consistente en que teniendo el actor el derecho real, el demandado ostente la posesión de la cosa en la que recae ese derecho”.

En consecuencia, al constituir como cuestiones esenciales a dilucidar en el proceso, las referentes a la acreditación (i) de la titularidad de dominio en cabeza del demandante y (ii) la posesión con ánimo de señor y dueño por parte del demandado, el aspecto de la legitimación en la causa se convierte fundamentalmente en el problema jurídico a resolver en un litigio reivindicatorio como el aquí planteado.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Surge como interrogante el concerniente a establecer si la demandante cumplió con la carga de demostrar los elementos estructurales establecidos para la prosperidad de la acción de dominio, correspondientes (i) a la titularidad de dominio sobre el inmueble a reivindicar, (ii) la posesión ejercitada por el demandado, y (iii) si existe una identidad y singularidad del bien pretendido en la demanda con el que ocupa el demandado.

Previo al desarrollo de aquel interrogante, el despacho debe resolver la excepción de mérito alegada por el demandado al contestar la demanda, respecto de la cual, interpretando lo pretendido en la demanda y el derecho de contradicción ejercido por aquella pasiva (art. 42-5 CGP), el despacho concluye que el hecho exceptivo formulado corresponde al de prescripción extintiva de la acción de dominio deprecada por el actor, en atención a que el accionado alega no haberse ejercitado aquella acción el actor en un término de 10 años, interregno que corresponde al plazo que lleva el demandado poseyendo el bien reclamado en la demanda; de ahí que, se entiende finalmente que ese alegato exceptivo responde a lo dispuesto en el art. 2538 ibídem, según el cual *“Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”*, precisándose eso sí que el demandado no alegó de manera expresa la excepción de usucapión de que trata el art. 2531 del C.C. (prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio).

Por ende, debe estudiarse previamente aquella excepción, relacionada se itera de manera exclusiva con prescripción extintiva de la acción de dominio, dado que, si resulta probada, por su naturaleza, comporta el rechazo de la totalidad de las pretensiones de la demanda (art. 282 CGP); se anticipa la cuestión que no aparece probada conforme se explicará a continuación.

3.1. Excepción de prescripción de la acción.

3.1.1. Marco conceptual.

La institución de la prescripción extintiva de acciones o derechos se encuentra consagrada en esos términos como un modo de extinción por no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto tiempo, según lo dispone el art. 2512 del CC, el cual señala expresamente que: *“Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”*.

De igual manera, la prescripción de las acciones se encuentra atada al momento de la exigibilidad de la obligación, conforme lo dispone el art. 2535 del CC., al señalar que *“la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso durante el que no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”*; asimismo, lo anterior determina que toda obligación mientras no sea exigible, no se puede demandar su cumplimiento ni empieza a correr el término prescriptivo de la respectiva acción para hacerla efectiva.

Igualmente, la jurisprudencia civil ha señalado como requisitos para que opere el instituto de la prescripción extintiva de las acciones en general, como lo hace en la sentencia SC 279-2021 lo siguiente:

“Al respecto, en SC 09 sep. 2013, exp. 2006-00339-01, la Sala precisó,

“Para que el fenómeno extintivo sea de recibo, se exige que dentro del término al efecto señalado en la ley, la conducta del acreedor hubiere sido totalmente pasiva y además que no hubieren concurrido circunstancias legales que lo alteraran, como las figuras de la interrupción o la suspensión. Esto mismo, desde luego, descarta la idea de que la prescripción pueda considerarse un asunto netamente objetivo, de simple cómputo del término, y que, por lo tanto, corra en forma fatal, sin solución de continuidad.

Como tiene explicado la Sala, “jamás la prescripción es un fenómeno objetivo”, pues existen “factores subjetivos, que, por razones más que obvias, no son comprobables de la ‘mera lectura del instrumento’ contentivo de la obligación. La conducta de los sujetos de la obligación es cuestión que siempre ameritará un examen orientado a establecer si concurrentemente se configuran todas las condiciones que deben acompañar al tiempo para que con certeza se pueda decir si la prescripción ocurrió verdaderamente. Sólo así se llegará a determinar lo relativo a la interrupción y suspensión de la prescripción” (Sentencia 001 de 11 de enero de 2000, expediente 5208)”.

3.1.2. Análisis del hecho exceptivo planteado.

El sustento de la aludida excepción formulada por el demandado es del siguiente tenor (imagen, archivo 04, folio 121):

Excepciones fondo

No se entrega las pretensiones pues según la legislación del código civil el señor tenía un tiempo de 10 años para haber realizado la demanda que solicita al despacho igualmente. La minuta del contrato de arrendamiento que dice ser ese documento tiene un término de prescripción el cual se cumplió pues han pasado 15 años

Si El demádate afirma que no es cierto, pero es el tiempo que dice que lleva habitando el inmueble el señor demandado que es del año 2003 han pasado 15 años suficiente tiempo para la prescripción de la acción que tenía para haber presentado la demanda. Por lo tanto, solicito terminación del proceso

Precisado lo anterior, y conforme se mencionó anteriormente, aquella motivación el despacho la interpreta, en el sentido de que opera en el caso la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercitada por el demandante, porque se sustenta en no haberse intentado la demanda en el término de los 10 años de posesión que conforme se indica en la misma ha desarrollado el demandado en el inmueble reclamado en la demanda, por lo que se trata de la figura prevista en el art. 2538 del C.C.; adicionalmente, en el sustento fáctico de la demanda, se señala que el demandado tiene en la actualidad la posesión del bien de propiedad de la demandante, cuyo hecho comenzó desde el día 3 de mayo de 2003 (hecho décimo).

Efectuado entonces un conteo objetivo de términos, el término de los 10 años con el que contaba el demandante para instaurar la acción de dominio, a partir del

momento que se determina en la demanda como de inicio del hecho posesorio endilgado al demandado (3/05/2003), el cual se insiste, corre de manera paralela con el de prescripción adquisitiva del mismo bien reclamado, para quien lo posee (usucapión), o lo que es lo mismo, la extinción del derecho del titular del dominio a reivindicar corre paralelo al del nacimiento del derecho a usucapir por el poseedor (arts. 2518, 2531 y 2538 C.C.), aquel plazo finalizaba entonces el **3 de mayo de 2013**, y si la demanda es presentada a reparto el **27 de junio de 2018** (archivo 04, folio 99), en principio, determinaría que la demanda no tuvo la virtud de interrumpir la prescripción aludida puesto que ello aconteció posteriormente a esa data (5 años luego de vencido el término), y estaría entonces afectada de aquel fenómeno de prescripción extintiva de la acción, en los términos del art. 94 del CGP.

Sin embargo, al proceso se arriba una prueba documental aportada por el demandante, al descender el traslado exceptivo, y sin que fuera tachada por el demandado, que da cuenta cierta de la existencia de una interrupción civil de la prescripción, previa a la formulación de la demanda, por medio de un requerimiento privado hecho por la actora al demandado, recordándose que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5º del referido art. 94 del CGP, *“(e)l término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor”*. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez”.

Así mismo, respecto a los efectos de la interrupción del lapso prescriptivo, la jurisprudencia civil ha señalado, como lo hace en la sentencia STC17213-2017, lo siguiente:

“Ahora bien, la interrupción y la renuncia generan como consecuencia que el lapso prescriptivo empiece a contabilizarse nuevamente, reiniciándose los cómputos. En tanto, la suspensión, como su nombre lo indica, solamente detiene el conteo del tiempo sin reiniciarlo”.

En efecto, aparece un comunicado fechado el 17 de agosto de 2011, remitido por HAROLD MARIO CAICEDO CRUZ, quien en este proceso actúa como mandatario de la demandante GRACIELA GARCÍA, y dirigido al demandado LUIS ALBERTO VILLA, el cual contiene una invitación para alcanzar una concertación entre aquellos, que permita el disfrute de los derechos herenciales que le corresponden a la referida y respecto a la causante FANNY GARCIA, y especialmente, en la prevención final que se le hace al destinatario, en el sentido de que *“En caso de que usted haga caso omiso a nuestra invitación, procederemos a continuar con los trámites de la sucesión y lo pertinente para la restitución y/o reivindicación del mismo”* (archivo 04, folio 143); aquel escrito permite ser asociado a un requerimiento privado relacionado con la restitución del bien que ahora se pretende reivindicar, al valorarse en conjunto con la declaración rendida por el demandado referido, en el interrogatorio de parte absuelto en la audiencia inicial realizada el 11 de diciembre de 2019, debido a que aquel reconoce espontáneamente que la demandante, en el año 2010 o 2011, se dirige a él el abogado de ésta y/o como persona a cargo de los derechos de la señora FANNY GARCÍA, para invitarlo a conciliar o negociar el predio objeto de este proceso, a la par que manifiesta que ese escrito del año 2011, es aportado igualmente como prueba al proceso previo de reivindicación previo adelantado entre las partes y respecto del mismo inmueble que ahora se reclama en esta demanda, adelantado ese asunto en el “Juzgado 17 Civil Circuito”, declaración que entonces constituye una confesión en los términos del art. 191 del CGP, y que lo representa las siguientes afirmaciones:

“(...) en el 2010, 2011 el que se dirige es el señor Harold, es el que me escribe y me dice que es la persona que esa a cargo de los derecho herenciales de la señora

Fanny y me invita a que vaya a donde el a conciliar por esa razón, pero yo que iba a conciliar si a mí nadie me está diciendo aquí están las escrituras y si lo había porque no lo hicieron, porque ese silencio, porque ese desconocimiento si era totalmente heredera de esto, porque razón aparece el señor Harold diciéndome que tengo que negociar un predio que yo estoy desde el 1997, nunca lo hizo la señora, la vine a conocer en una citación que hizo el juzgado primero, dice que con la minuta le arriendan una casa de cuatro piezas una sala y un comedor, y que estamos hablando de un edificio de tres pisos, a que dueño de un inmueble le van a levantar un edificio de esos y no se va a dar cuenta, que porque cuando inicio con sacrificio y lucha con sus ahorros a donde estaba la señora Graciela que no vino e impidió que se hiciera la construcción y donde estaba el señor Harold". (extracto de la videograbación que contiene la audiencia oral inicial-interrogatorio de parte rendido por el demandado).

Respecto de esto último, adicionalmente, debe mencionarse que es incorporada al proceso una prueba trasladada (auto del 1º de marzo de 2019), y que permite su valoración en esos términos, pues se observan los condicionamientos consagrados en el art. 174 del CGP, por tratarse de una prueba practicada válidamente en otro proceso, en el que se incorporó la misma contra quien se aduce en este nuevo proceso o con la audiencia de ella, la totalidad del material probatorio allí practicado; aquella prueba corresponde al proceso primigenio reivindicatorio de dominio, adelantado entre las mismas partes, puesto que es promovido por GRACIELA GARCÍA SANDOVAL contra LUIS ALBERTO VILLA OCAMPO, de conocimiento del aludido JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, e identificado con radicación 2012-364, en el cual se dispone valorar como prueba documental (auto del 19 de diciembre de 2013), el mismo escrito ya referido de fecha 17 de agosto de 2011, que se itera es arribado de igual modo a este juicio para que se valore como prueba documental, y el demandado corrobora su existencia en la declaración rendida en este proceso (expediente obra en archivo 04, folios 257-598; documento en comento: folio 273).

Entonces, interrumpido civilmente y por requerimiento privado, en el mes de agosto de 2011, el aludido término para reivindicar el bien en disputa, a la par, aquel se reinició en su totalidad desde esa data y por el término de los 10 años aplicable al caso, por lo que finalmente vencía el **7 de agosto de 2021**, y al presentarse la demanda previamente el **27 de junio de 2018**, comporta claramente que la prescripción extintiva no operó para ese instante porque estaba corriendo dicho término; de igual talante, el auto admisorio de la demanda proferido en este proceso (10/07/2018), el cual es notificado por estado el 16 de julio de esa calenda, es notificado de manera personal al demandado el 30 de julio del mismo año (archivo 04, folio 104), es decir, dentro del año siguiente al de la notificación de la demanda, por lo que los efectos de interrupción de la prescripción se cuentan desde la presentación de la demanda (art. 94-1 y 2 CGP).

Por consiguiente, la excepción de prescripción extintiva alegada por el demandado no resulta probada y así se declarará en la sentencia.

3.2. Resolución del interrogante.

Como resultó impróspera la mencionada excepción de mérito, debe analizarse entonces el problema jurídico planteado en el asunto, el cual consiste en determinar

si se probaron los requisitos estructurales de la acción reivindicatoria de dominio impetrada por el demandante, carga probatoria que le incumbía a aquel extremo procesal.

3.2.1. Marco conceptual.

Debe reiterarse que al ejercitarse por el demandante una acción reivindicatoria de dominio, de conformidad con lo señalado por la jurisprudencia y doctrina en general, el objeto de esta alude a que el dueño o propietario de la cosa, que ha perdido la posesión, la recupere de quien se reputa dueño sin serlo, sea de buena o mala fe.

Aquella acción de dominio, la define el art. 946 del Código Civil, en los siguientes términos: *“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”*.

Respecto a los requisitos esenciales para la prosperidad de aquella acción, la jurisprudencia ha reiterado, como lo hace en la sentencia SC3124-2021, que consisten en la concurrencia de los siguientes:

“La prosperidad de la acción de dominio reclama la concurrencia de los elementos que la jurisprudencia y la doctrina han determinado como axiales del instituto: a) Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado; c) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular y, d) Correspondencia entre la cosa que pretende el demandante y aquella poseída por el demandado. En ausencia de cualquiera de ellos la reivindicación no procede”.

Precisado lo anterior, se entra ahora al análisis probatorio pertinente para definir si se acreditaron de manera concurrente los mencionados elementos axiológicos, como presupuesto fundamental para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria deprecada por el actor; debe anticiparse, que no se encuentra acreditado el requisito de identidad de la cosa, conforme se explicará al detalle.

3.2.2. Derecho de dominio en la demandante.

En lo tocante a la verificación del primer elemento, alusivo al derecho de dominio en la reclamante sobre el bien reclamado en reivindicación, que comporta de igual manera la verificación de la legitimación en la causa por activa, aquella menciona en la demanda la circunstancia de ser la propietaria inscrita del inmueble ubicado en la calle 19, entre carreras 18 y 19 No. 18-30, en la actualidad 17B – 30, Barrio Belalcázar de esta comarca, e identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-345042, con los linderos allí descritos, y cuyo dominio afirma es adquirido por adjudicación en la sucesión intestada de la causante FANNY GARCÍA, liquidada en trámite judicial adelantado en el JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, el cual mediante sentencia No. 044 de fecha 17 de agosto de 2012, aprueba la partición de los bienes de la referida causante; para acreditar dicha condición, aporta con el libelo introductor, los siguientes documentos, no desconocidos o tachados por la contraparte:

Copia de la referida sentencia del 17 de agosto de 2012, en la cual se aprueba el trabajo de partición de la sucesión ilíquida de la causante FANNY GARCÍA, presentado al interior de aquel proceso judicial, y en el que aparece enlistado en el inventario y avalúo aprobado el referido inmueble (documentos ambos que obran en el archivo 04, folios 8 a 10), modo de adquirir el dominio (art. 673 C.C.), que

además resulta inscrito y vigente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-345042 (anotación No. 10; archivo 04, folios 4-7 *ibídem*), por lo que la mencionada unidad documental, demuestra con suficiencia el derecho de propiedad actual de la demandante sobre el inmueble reclamado en reivindicación, puesto que se acredita el título adquisitivo correspondiente y su debida inscripción en el folio de registro inmobiliario, que perfecciona entonces aquel modo de adquirir el dominio (sucesión por causa de muerte) y la tradición del mismo a través de su respectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria por tratarse de un bien sujeto a registro (art. 756 C.C.; art. 509-7 CGP), y conforme lo exige asimismo la jurisprudencia civil reiterada sobre la cuestión (CSJ SC 28 feb. 2011, rad. 1994-09601-01; SC8702-2017; SC4046-2019, entre otras sentencias).

En consecuencia, resulta probado ese primer requisito exigido para ejercitar la acción de dominio.

3.2. Posesión de la cosa en cabeza del demandado.

Pasando al segundo aspecto, relacionado con la demostración de la posesión de la cosa reclamada en cabeza del demandado, de antemano debe señalarse que en la verificación del hecho posesorio, partiendo de la base referida a que la posesión la define el Código Civil, en su artículo 762, como la *“tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*, sobresale adicionalmente que se debe probar respecto de quien se cita como poseedor, la concurrencia de los elementos denominados el corpus y el animus, entendidos según la jurisprudencia reiterada de la SCC DE LA CJS, el primero *“como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa”*, y el segundo *“como el elemento psicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno”* (Sentencia SC-4046-2019).

Más recientemente, la misma Corporación, reafirma aquella exigencia probatoria en cabeza del actor, concerniente a acreditar aquel aspecto dual del hecho posesorio a la par que reitera que puede operar a partir de la sola confesión del demandado; en la sentencia SC710-2022, sobre el tópico señaló:

*“En relación con el **segundo**, debe decirse que la posesión es la detentación que se ejerce sobre una cosa determinada con el ánimo de dueño. De ahí que, sus elementos característicos son el corpus (material o corpóreo) y el animus (psíquico o intelectual), primero de ellos que hace alusión al control físico que se ejerce sobre la cosa (sujeto - objeto), y el segundo, a la voluntad de tenerla y gozarla como señor y dueño, sin reconocer propiedad ajena (psiquis – objeto).*

La prueba de dicha condición, tratándose de un proceso reivindicatorio, le corresponde al demandante (propietario), por lo que debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es el poseedor del bien del cual fue desposeído o nunca ha tenido la posesión. Sin embargo, se ha admitido que, cuando el demandado acepta o confiesa ser el poseedor del inmueble objeto de restitución, ello es suficiente para tener por establecido el requisito, máxime si con fundamento en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Sobre el particular, la corte expuso lo siguiente:

“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, ‘confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito’, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme ‘tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de

pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule’, porque esto ‘constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión’”(sentencia de 22 de julio de 1993, G.J. CCXXV, Pág. 176, citada en SC, 12 dic. 2001, Rad. 5328, y recientemente en SC4046-2019)”.

En el caso planteado, respecto a esa cuestión, aflora la confesión hecha por el demandado LUIS ALBERTO VILLA OCAMPO, en el interrogatorio absuelto en la audiencia inicial oral efectuada el 11 de diciembre de 2019 (carpeta audiencia presencial), concerniente a la manifestación hecha acerca de que ejerce un comportamiento de dominio sobre la totalidad del inmueble reclamado en la demanda, compuesto actualmente por una edificación de 3 pisos, y precisando además que ocurre bajo esa condición de ánimo y señor, o sin reconocimiento de dominio ajeno, a partir del año 1998 o 1999, que lo ubica en el tiempo con esa aproximación, por el hecho del fallecimiento de la anterior titular de dominio del bien que reconoce en esa calidad a la señora FANNY GARCÍA, hecho que aconteció en la calenda de 1997; aquella posesión, igualmente, la establece en esos términos, de una parte, por haber habitado el inmueble con su familia, conformada por sus hijos EDWIN ALEXANDER, LUIS ALEJANDRO y JHON JAIRO VILLA, desde aquella época y de manera continua hasta un año antes de su narración, que teniendo en cuenta el momento de rendir dicha declaración (11/12/2019), alude ese hecho por tanto al año 2018, y debido ello a que se trasladó a vivir a la ciudad de Medellín, pero precisando que mantiene el control sobre la cosa en atención a que sus referidos descendientes han continuado viviendo en el bien hasta la actualidad, los dos primeros mencionados, en el primer piso de la edificación, y el último de éstos, en el piso 3 del edificio, a la par que señala aquel accionado, la circunstancia que ha arrendado a un tercero el primer piso donde residía anteriormente aquel; de igual modo, precisa que inicialmente, durante el año 1997, y durante uno o dos años posteriores a esa calenda, estuvo bajo su tenencia como arrendatario una parte del inmueble aludido, correspondiente al lugar donde guardaba o parqueaba un vehículo de su propiedad, y respecto de la propietaria del bien (FANNY GARCIA); posteriormente, afirma, que construye en aquel bien “un cambuche” para vivir aquel junto con su familia, debido a que ningún heredero de la citada causante o interesado le reclamó el bien, aunado a que inicia en los años posteriores y por su propia cuenta o peculio, la construcción de la obra que representa el bien en la actualidad, alusiva al primero, segundo y tercer piso o plantas del mismo.

En efecto, aquel demandado, menciona en su declaración lo siguiente:

“(…) yo vivía en una casa enseguida del inmueble pagaba arriendo y yo tenía una camioneta chevrolet y al frente de ese inmueble había un parqueadero y yo pagaba parqueo allí \$40.000, la señora Fanny era muy sola porque no tiene familia y era muy amiga de mi señora, muy unidas, le compraba unas tarjetas que ella hacía, y por eso logre que ella me arrendara un local que ella tenía desocupado para que yo guardara mi camioneta y yo le pagaba \$20.000, esto lo hicimos como vecinos de confianza y por eso no hay ningún documento, fue verbal, yo ingrese a guardar la camioneta en el año 1996, la señora falleció en el año 1997 y yo quedo ahí en el inmueble, y a mí nadie llevo a decirme en ese entonces que yo tenía que desocupar y la demandante nunca se hizo presente, es más yo estuve en el hospital con doña Fanny cuando estuvo enferma y en el entierro, cuatro personas la acompañamos y en el velorio nunca vi a la señora demandante, jamás le vi familiar alguno a ella y nadie me dice nada, solo hasta ahora 2004, presentan una minuta que ni siquiera tiene la firma de ella y que además levantan una sucesión en el 2011, y que porque no lo tuvieron en cuenta..”.

“(…) ella vivía sola, y siempre nos manifestó que nunca tuvo familia, no tenía recursos, es más con lo que yo le pagaba a ella y otra señora que vivía ahí que sacaba a vender arepas, pero nunca le pregunte como se llama ni nada, cuando la señora falleció, paso un tiempo y quitaron la luz, el agua pero como yo no vivía ahí

solo guardaba la camioneta , estaba esperando que llegara alguien y dijera esto es mío, de mi tío, prima, pero jamás llego nadie y como yo seguía guardando la camioneta y nadie dijo nada yo hice un cambuche en ese inmueble y me traslade con mi familia para ahí porque ya dejaba de pagar un arrendo.”

“(...) sigo viviendo ahí, porque están mis hijos ahí..... yo no vivo en el inmueble en el momento, pero mis hijos sí”.

“(...) en esas construcciones tuve ayuda de mis hijos, yo hice todas las bases y el primer piso con todo y el segundo lo hizo uno de mis hijos y el tercero otro, la construcción fue hecha en familia”.

(extracto de la videograbación que contiene la audiencia oral inicial-interrogatorio de parte rendido por el demandado).

Corrobora aquella posesión ejercitada por el demandado, la declaración rendida en audiencia oral por el testigo SAULO DE JESUS CASTAÑEDA MARTÍNEZ, practicada aquella vista pública el 16/062022, la cual resulta creíble para el despacho, puesto que además de ser responsiva en los términos indicados en el art. 221-3 del CGP, se trata de un vecino cercano del lugar de ubicación del inmueble en disputa (barrio Belalcázar de la comarca), dado que según lo afirma aquel su residencia se encuentra a “setenta metros de esa casa”, predio en el que ha residido asimismo en un espacio de tiempo aproximado de 35 años atrás, señalando que en la casa referida en la demanda, anteriormente vivió la señora FANNY GARCÍA, y al fallecer ésta la residencia que era de un solo piso (rancho viejo) quedó abandonada, aunado a que el demandado LUIS ALBERTO VILLA, entra a ocupar ese inmueble para vivir allí, en un periodo de tiempo aproximado de 20 años, lo cual observa que ocurrió hasta hace un año atrás, pero precisando que actualmente el bien lo habitan los hijos de aquel accionado, al igual que existe en el primer piso un local comercial ocupado por un arrendatario que no conoce su nombre ni quien le arrienda el mismo; sumado a ello, relata que ha observado que el demandado ha venido paulatinamente realizando construcciones en el inmueble, en un interregno aproximado de 10 años y terminadas esas obras hace 5 años, predio que actualmente lo conforma una edificación de 3 pisos, hecho que precisa es perceptible desde la calle, la cual transita todo los días.

En cuanto al fallecimiento de la causante FANY GARCIA, se acredita también ese hecho con el documento, registro civil de defunción de aquella difunta, aportado por el demandante al proceso, cuyo deceso ocurrió el 22 de diciembre de 1997 (archivo 04, folio 180).

Por otra parte, es menester precisar, que la cuestión verificada sobre el hecho de que el demandado no tiene físicamente la cosa en la actualidad, pero mantiene el control sobre la misma, representada en el arrendamiento parcial del inmueble a terceros, conforme lo señaló aquel en su declaración, y la posesión ejercida en su nombre por sus descendientes, ello comporta la conservación del elemento estructural de la posesión concerniente al corpus; en efecto, lo anterior encuentra respaldo en lo señalado por la Sala de Casación Civil de la CSJ, la cual en sentencia del 13 de julio de 2009, con ponencia del Magistrado ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, señaló:

“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre”.

De otro lado, debe analizarse el aspecto relacionado con la condición de mero tenedor de la cosa reclamada en cabeza del demandado, alegada por la demandante, debido a que se precisa que en la demanda se menciona que la posesión endilgada al demandado, “se derivó de contrato de arrendamiento” (hechos octavo a décimo primero), y respaldado ese alegato en la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 2 de mayo de 2003, aunque sin firmas de ambas partes (documento aportado con la demanda, archivo 04, folio); respecto a lo anterior, sumado a que el demandado niega la existencia de la celebración de ese negocio jurídico al contestar la demanda, y lo reafirma en el interrogatorio de parte absuelto en la audiencia oral, por lo que aquel contrato escrito sin firmas, y sin que exista alguna prueba incorporada al proceso que acredite la exteriorización de un consentimiento o declaración de una voluntad contractual, que afinque el hecho cierto de la celebración de aquel contrato de arrendamiento de vivienda urbana y respecto de la heredad reclamada en la acción de dominio, conforme se menciona en ese documento (arts. 1502 y 1503 C.C.), para el despacho, en consecuencia, no existe acreditación suficiente de esa condición de simple tenedor del bien en el demandado y no de poseedor actual del bien que reclama la accionante.

De igual modo, la circunstancia que afinca la mencionada prueba declarativa recaudada en el proceso, en especial, la confesión del mismo accionado, concerniente a que aquel si tuvo la calidad de tenedor de la cosa (parcial), en virtud de ser arrendatario de un sitio donde guardaba un vehículo de su propiedad, por cuyo goce cancelaba un canon de arrendamiento a la causante FANNY GARCIA, pero posteriormente se presenta una variación de esa calidad para convertirse en un verdadero poseedor de la cosa, o en su defecto, de rebeldía frente al dueño de la cosa y dejando de ser un simple tenedor, la cual, se precisa, conserva en la actualidad, existe un respaldo probatorio en el proceso sobre esa circunstancia fáctica, conforme ya se analizó, y representado principalmente en claros actos de señorío independientes relacionados con explotación económica del predio (vivienda, construcción y arrendamiento a tercero), y que no logran ser desvirtuados tampoco con prueba en contrario.

La ocurrencia de esa conversión de la calidad jurídica de tenedor a poseedor, que la doctrina y jurisprudencia reconoce con la denominación de “conversión o interversión del título”, exige entonces ser probada con claros actos que reflejen ese cambio para definir de esa manera la calidad de verdadero poseedor en quien la alega, como aquí acontece.

La Sala de Casación Civil en sentencia reciente SC1258-2022, lo reafirma en los siguientes términos:

“3.5.1. A voces del artículo 777 del Código Civil, “[e]l simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”.

Para que ese cambio se produzca, es necesario “(...) ‘(...) hace[r] dejación de la calidad jurídica de tenedor para pasar a adquirir la de auténtico poseedor. (...)’. Cuando ocurre este hecho se está, entonces, en presencia de lo que la doctrina ha denominado ‘la conversión’ o ‘interversión del título’. La interversión del título consiste, pues, en la transformación del tenedor en poseedor (Cas. Civil, oct. 17/73, aún no publicada)”, fenómeno que “bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor; o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se

puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria como se inició en ella” (CSJ, SC del 18 de abril de 1989; se subraya).

Forzoso es insistir y enfatizar que para que opere la interversión del título del tenedor en poseedor a iniciativa suya, es indispensable la realización por su parte de actos claros, contundentes e idóneos, ostensiblemente indicativos del cambio. Por ende, no se trata de cualquier comportamiento que pudiera dar a pensar que ello pudo haber tenido ocurrencia. No. Es que, en la verificación de la aludida mutación, no cabe la ambigüedad o la duda. Por el contrario, es presupuesto imprescindible la certeza de que el primigenio tenedor ya no reconoce derecho ajeno sobre la cosa que materialmente detenta y que, en consonancia con ello, la conservación física que de ella hace, está sustentada en el propósito de volverla suya sin consideración de otro y, mucho menos, de aquél a quien admitía como dueño”.

Del mismo modo, debe señalarse que, lo relacionado con la definición del origen de la posesión material ejercitada por el demandado sobre la cosa pedida en reivindicación por la demandante, no es del caso analizar aquí, como presupuesto para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, debido a que no ha sido previsto de esa manera por el legislador ni la jurisprudencia, y de otra, en este asunto, el demandado no alegó como excepción la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión (art. 2518 C.C.), sino exclusivamente la extintiva (art. 2535 y 2538 C.C.), a la par que no formuló demanda en reconvencción dentro de este asunto invocando la declaración de pertenencia a su favor sobre la cosa reclamada en acción de dominio (art. 371 CGP); de ahí que, para el caso que nos ocupa, bastaba la acreditación del elemento de posesión actual del demandado como requisito basilar de la aludida acción dominical, y sin que de igual modo el despacho pueda declarar la extinción del dominio del actor por una usucapión en favor del demandado, pues para ello necesariamente deberá aquel adelantar el respectivo proceso de declaración de pertenencia (art. 375 CGP).

Acerca de esto último, la jurisprudencia civil ha señalado como lo hace en la sentencia SC2415-2021, que:

“Total que, por la naturaleza renunciante y dispositiva de la prescripción (artículo 2514 ibidem), su impetración deviene inexcusable por el favorecido con la misma, so pena de entenderse que repudió sus efectos y que el dominio siga de forma atemporal en el patrimonio del titular.

4. Es consecuencia de lo anterior que, cuando el poseedor únicamente implora la prescripción extintiva para oponerse a las pretensiones del dueño, se cierra la posibilidad de que en el mismo litigio pueda declararse el decaimiento del dominio con ocasión de la usucapión, ante la imperatividad de que esta última sea reclamada judicialmente”.

Lo referente a la mencionada connotación de irregular e ilegal que se hace en la demanda sobre la posesión reconocida en ella y que detenta el demandado, y su intrascendencia para la resolución del caso, deriva, de una parte, en que el objeto esencial de la acción dominical para el reclamante alude a recuperar la posesión u obtenerla si nunca se ha tenido, y sin importar la causa de alguna de esas situaciones; en efecto, la jurisprudencia civil lo ha señalado de manera reiterada en esos términos, como ocurre en la sentencia reciente SC710-2022, en donde se dijo que:

“En conclusión, como la comentada acción no solo está erigida para reivindicar el dominio, y por ende, recuperar la posesión perdida por quien gozaba de ella, sino que también lo está para permitir que el dueño disfrute de la misma cuando no la detenta, sin que interese la causa, la censura resulta inocua”.

De otra parte, el estudio del origen de la posesión del detentador de la cosa, es decir, si es regular o irregular, violenta o pacífica-clandestina o pública, no es objeto de la acción de dominio (art. 746 C.C.), sino de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria-usucapión (art. 2531 C.C.), conforme así lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia civil, ejemplo lo indicado en la sentencia SC11444-2016, en donde se afirma que:

“Con todo, cuanto se debe examinar, no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 ibídem en la posesión regular), ni buena fe, porque ésta se presume de derecho.

Téngase en cuenta en este punto que la posesión puede tener una fuente originaria, por regla general unilateral, constitutiva, independiente y sin antecedente, gestada en contra de la voluntad del dueño o en relación con cosas abandonadas, punto en el cual se halla la situación del usurpador o del ladrón; mientras que la otra fuente, la derivada, la eslabonada, es bilateral por accessio possessionis o successio possessionis que exige un negocio o acto jurídico derivativo, circunscrito dentro del modo de la tradición, generalmente entroncada con la suma de posesiones. En consecuencia, la del invasor o la del hurtador por viciosa, tanto la violenta, la clandestina o la furtiva, debe transformarse en possessio iusta, esto es, nec vi, nec clam, sin rebeldía a fin de obtener tutela judicial efectiva, en término de la regla 2531 ut supra citada”.

Así mismo, para ahondar en razones sobre el punto, en el caso que nos ocupa, la pretensión reivindicatoria formulada en la demanda se limita a obtener la restitución de la cosa, pues no se acumularon otras peticiones relacionadas con la reclamación de frutos o indemnización de perjuicios (acumulación sucesiva de pretensiones), ni fueron objeto de juramento estimatorio alguno (art. 206 CGP), por lo que comporta esa cuestión que no deba analizarse tampoco la buena o mala fe del poseedor, la cual instituye precisamente la fuente principal para definir el régimen de prestaciones mutuas a aplicar en esa clase de acciones de dominio, en lo tocante a la extensión de la restitución de frutos que se reclamen y la naturaleza del reembolso de mejoras que se deba hacer al poseedor vencido (arts. 964 a 967 C.C.), en observancia además del principio de congruencia de la sentencia consagrado en el art. del 281 CGP.

En consecuencia, se verifica a partir de los elementos probatorios analizados de manera individual y en conjunto, bajo los lineamientos de la sana crítica, que la detención existente del demandado sobre la cosa reclamada en reivindicación, ocurre con las características de animo de dueño, por cuanto existe un control físico excluyente que ejerce sobre ella, y la voluntad de tenerla y gozarla como señor y dueño, sin reconocer propiedad ajena (elementos material y psíquico); de ahí la conclusión obligada es que se configura el elemento posesión actual del bien en disputa en cabeza del demandado.

3.3. Requisito de identidad y singularidad de la cosa.

Aquel condicionamiento, ha sido entendido en el sentido de que el bien singularizado en la demanda y sobre el cual el actor demuestre la titularidad del dominio, coincida respecto del que se encuentra poseído materialmente por el demandado.

En la ya citada sentencia reciente SC710-2022, la Corte Suprema de Justicia, explica al detalle su contenido en los siguientes términos:

“Atañedero al último de los presupuestos señalados, se ha dicho que el bien reivindicado por el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el convocado a la causa judicial. Y, además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad es de doble alcance.

2. En ese orden, ejercida la actio reivindicatio por el dómine, además de pesar sobre él la carga de demostrar su propiedad con base en los títulos o causa de adquisición correspondiente (titulus) y el modo que consolida el dominio (modus acquirendi), es de su resorte acreditar, con medios de prueba fehacientes, la identificación de la res pretendida.

Lo anterior, de manera que no se albergue duda en torno a su correspondencia con aquélla sobre la cual recae la prerrogativa real y de cuya posesión ha sido privado por su contraparte, que ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha sostenido la Sala: «{ }a prosperidad de la reivindicación deberá reducirse a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante» (CSJ SC 13 jun. 2008, rad. 1994-00556-01).

De contera, si el bien que posee el demandado es disímil del que se persigue reivindicar, en tanto el derecho subjetivo discutido en la causa no ha sufrido menoscabo, no procede la condena a restituir la posesión.

3. Tiene asentado la jurisprudencia de la Corporación:

"La identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión" (CSJ SC 30 abr. 1963, CII, 23; CSJ SC 18 may. 1965 CXI y CXII, 101; CSJ 13 abr. 1985; 26 abr. 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; CSJ SC 19 may. 2005, rad. 7656; CSJ SC 16 dic. 2011, rad. 00018; CSJ SC11340-2015, 27 ago., rad. 2004-00128-01; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

3.1. La determinación y singularidad de la cosa delimita el contorno de la acción dominical, al punto que, si aquella no se individualizó en correcta forma, se torna frustránea la aspiración del propietario (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005-11012-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01; CSJ SC811-2021, 15 mar., rad. 1993-00001-02).

Memórese que la singularidad se vincula con la calidad de cuerpo cierto de la cosa, de modo que no se le pueda confundir con otra, exigencia que se satisface al singularizar o individualizar objetivamente el bien (CSJ SC 1 nov. 2005, rad. 1994-00556-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01), sin que este presupuesto padezca mengua cuando, por ejemplo, se especifica un predio en la demanda y luego se comprueba que «el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa

misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado -La subraya es para destacar- (CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01).

De otra parte, la identidad connota la coincidencia entre la totalidad o una parte del bien que deprecia reivindicar el demandante con el objeto material de la posesión opuesta en su contra, «y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último» (Ibidem).

3.2. Por consiguiente, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente per se los elementos esenciales mencionados, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza «entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado» (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01).

No obstante, en ese evento la indicada porción o fragmento del inmueble debe encontrarse plenamente identificada y determinada por sus linderos, cabida, área y otras señas particulares, que amén de delimitarla, evidencien su superposición parcial en una zona concreta incluida dentro el bien objeto del petitum de la demanda, comprendida a su vez en el título o causa de dominio que se hace valer al incoar la acción real.

3.3. La exigencia de identidad dual -entre la heredad reclamada y la de propiedad del demandante y entre el bien poseído por el convocado a juicio con el que se aspira a reivindicar-, en palabras de la Corte apunta a «la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto» (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01)”.

Conforme lo señalado por la jurisprudencia en comentario, el requisito de identidad del bien a reivindicar comprende dos aspectos a establecer, de una parte, que la cosa reclamada en la demanda sea la misma poseída por el demandado, y de otra, que ésta se encuentre comprendida o corresponda al título de dominio expuesto como sustento de la acción reivindicatoria.

Precisado lo anterior, en el caso planteado, en la demanda se solicita la restitución del siguiente inmueble:

-Imagen del hecho primero, archivo 04, folio 94:

PRIMERO: Por medio de escritura pública No. 3047 del 31 de julio de 1974 de la Notaría Tercera (3) del Círculo de Cali, el Señor Gerardo Caicedo Roldan en venta real y enajenación perpetua a la Señora Fanny Garcia el siguiente bien inmueble: casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, casa construida sobre paredes de adobe y ladrillo, techo de tejas de barro, constante de cinco alcobas, comedor, cocina, y sus servicios de luz, agua y sanitarios. Inmueble ubicado en el barrio Belalcazar de esta ciudad, en la calle 19 entre carreras 18 y 19, marcada en su puerta de entrada con el No. 18-30, ahora No. 17B-30, localizado en el municipio de Cali y todo esta alinderado especialmente así: Norte en 25.00 metros con propiedad de Rafael Jimenez; Sur: en la misma extensión de 25.00 metros con propiedad de Germán Umaña; Oriente en 6,00 metros con 60 centímetros con la calle 19 y Occidente en 6,60 metros con predio de Luis A. Salazar.

-Imagen pretensiones de la demanda, archivo 04, folio 97:

PRIMERO: Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la Señora **GRACIELA GARCIA SANDOVAL**, el siguiente bien inmueble: casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, casa construida sobre paredes de adobe y ladrillo, techo de tejas de barro, comedor, cocina y sus servicios de energía, agua y alcantarillado. Inmueble ubicado en el Barrio Belalcázar de esta ciudad, en la calle 19 entre carreras 18 y 19, marcada en su puerta de entrada con el No. 18-30, ahora No. 17B-30, localizado en el municipio de Cali y todo esta alinderado especialmente así: Norte en 25.00 metros con propiedad de Rafael Jimenez; Sur: en la misma extensión de 25.00 metros con propiedad de Germán Umaña; Oriente en 6,00 metros con 60 centímetros con la calle 19 y Occidente en 6,60 metros con predio de Luis A. Salazar localizado en el municipio de Cali, con matrícula inmobiliaria No.- 370 – 345042.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de la demandante el inmueble mencionado en el punto que antecede por ser la titular del derecho.

Respecto del bien determinado en el título de dominio que es base del reclamo reivindicatorio, la demandante, se itera, con la demanda se aporta el trabajo de partición de la sucesión intestada de la causante FANY GARCÍA, el cual es aprobado mediante sentencia del 17 de agosto de 2012, proferida por el JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, e inscrito en el folio de MI No. 370-345042 (anotación No. 10), y en el que se enlista el bien con las siguientes características:

-Imagen archivo 04, folios 12 y 13:

ACTIVOS

BIENES PROPIOS DE LA CAUSANTE:

- Lote de terreno, con su respectiva casa de habitación situada en la Ciudad de Santiago de Cali, en el Barrio Belalcazar de la calle 19 # 17 B 30, de la actual nomenclatura urbana de esta Ciudad; inmueble que cuenta con los servicios básicos públicos necesarios; de una planta, con cinco alcobas, cocina, comedor y un área de 160 metros cuadrados, siendo los linderos los siguientes:

NORTE: En veinticinco (25) metros con propiedad que es, o fue de RAFAEL JIMENEZ, **SUR:** En la misma extensión con propiedad que es, o fue de GERMAN UMAÑA, **ORIENTE:** En seis metros con sesenta centímetros (6.60) con la calle 19 vía pública vehicular, y **OCIDENTE:** En seis (6) metros con predio que es, o fue de LUIS SALAZAR.

TRADICION, El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por la causante **FANNY GARCIA**, mediante escritura pública # 3047 del 31 de julio de 1974, de la Notaría Tercera del Circulo de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria # 370-345042, de la Oficina de Registro E Instrumentos Públicos.

Valor del activo – inmueble -	\$35.000.000,00
Porcentaje –único heredero –	100%
Vale la hijuela de Graciela	\$35.000.000,00



- Por su legitima ha de haber TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00 MCTE) valor nominal de \$1.00 cada una de las 35.000.000 en que se encuentra avaluado el bien sucesoral, esto es de DERECHOS DE COMUN Y PROINDIVISO sobre el 100% de Lote de terreno, con su respectiva casa de habitación situada en la Ciudad de Santiago de Cali, en el Barrio Belalcazar de la calle 19 # 17 B 30, de la actual nomenclatura urbana de esta Ciudad; inmueble que cuenta con los servicios básicos públicos necesarios; de una planta, con cinco alcobas, cocina, comedor y un área de 160 metros cuadrados, siendo los linderos los siguientes:

NORTE: En veinticinco (25) metros con propiedad que es, o fue de RAFAEL JIMENEZ, **SUR:** En la misma extensión con propiedad que es, o fue de GERMAN UMAÑA, **ORIENTE:** En seis metros con sesenta centímetros (6.60) con la calle 19 vía pública vehicular, y **OCIDENTE:** En seis (6) metros con predio que es, o fue de LUIS SALAZAR.

TRADICION, El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por la causante **FANNY GARCIA**, mediante escritura pública # 3047 del 31 de julio de 1974, de la Notaria Tercera del Circulo de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria # 370-345042, de la Oficina de Registro E Instrumentos Públicos.

En ese orden de ideas, conforme se indicó en la demanda y lo sustenta el título de dominio exhibido por la demandante, la actora reclama la restitución como soporte de la acción de dominio instaurada, una casa de habitación junto con el lote de terreno, respecto del cual señala solamente sus linderos, que coinciden además con los especificados en aquel título, y con referencia al área de la cosa, en el libelo introductor no se indica esa información, aunque en el título mencionado se expresa que alude a 160 metros cuadrados; por ende, la cosa pretendida en reivindicación coincide en términos generales dentro de la comprensión del título de dominio aportado como fundamento de la acción reivindicatoria (singularizada).

Ahora, respecto de la identidad exigida del bien reivindicado con el poseído por el demandado, que constituye se reitera, en el otro “presupuesto de desdoblamiento bifronte”, que habla la jurisprudencia civil para la configuración plena de aquel elemento basilar de la acción de dominio, el despacho no lo encuentra establecido, conclusión a la que arriba con fundamento en los siguientes elementos probatorios arribados al proceso:

1. En el interrogatorio oral expuesto por el demandado, conforme ya se analizó anteriormente, aquel confiesa la existencia de una posesión actual sobre la cosa reclamada en la demanda, pero aquella la funda en un inmueble que resulta claramente diverso al determinado en aquel libelo genitor, puesto que está conformado por un edificio de 3 plantas o pisos, construcción hecha por aquel poseedor durante el tiempo de ejercicio del hecho posesorio, y la cosa pretendida en reivindicación, apunta se reitera a una casa sin más especificaciones que la identifiquen diferentes a los linderos allí especificados.
2. Los testimonios de los terceros recaudados JAO MAURICIO TENORIO ESOBAR y SAULO DE JESÚS CASTAÑEDA MARTÍNEZ, convergen y coinciden en señalar la circunstancia concerniente a que el inmueble reclamado en la demanda, ha sufrido una modificación en su estructura que resulta además perceptible para el vecindario en general, y atribuible aquella construcción al demandado, hasta convertirse aquel predio en la actualidad en una edificación distinta de la que inicialmente era inicialmente (casa de

habitación de un piso), ya que consta ahora de 3 pisos construidos, declaraciones que asimismo resultan creíbles debido a que se trata de vecinos del sector de ubicación del bien, el primero desde el año 1990 y hasta el 2016, y el segundo, desde hace aproximadamente 35 años atrás habita de manera permanente en una residencia cercana a aquel predio en mención.

3. El mismo demandante aporta al proceso al momento de descorrer el traslado exceptivo, como prueba documental, además sin tacha o desconocimiento por la contraparte, la concerniente a una copia de la diligencia de inspección judicial, practicada el día 1º de agosto de 2014, por parte del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, al interior del proceso reivindicatorio de dominio adelantado por GRACIELA GARCÍA SANDOVAL en contra de LUIS ALBERTO VILLA OCAMPO, con radicado número 2012-364, y respecto del inmueble ubicado en la calle 19, entre carreras 17 B y 17 C de la actual nomenclatura de Cali, marcado en la puerta de entrada con la nomenclatura No. 17 B -30, datos de ubicación que comparados con la identificación del inmueble reclamado en la demanda, coinciden plenamente puesto que allí se señaló como tales los siguientes: calle 19, entre carreras 18 y 19, marcado con el número 18-30, en la actualidad 17 B -30 de la comarca; de igual manera, en aquel acto procesal ocular, el despacho deja constancia acerca de la naturaleza de la construcción allí existente, señalando la existencia de una edificación de 4 pisos, detallando de igual modo las especificaciones de cada uno de los mismos (archivo 04, folios 177-179).

Cabe mencionar, adicionalmente, la circunstancia referida a que, revisada la prueba trasladada e incorporada al proceso, ya referenciada, que refiere al proceso en mención 2012-364, el cual se precisa por redistribución de competencia es iniciado por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO y concluido por el JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO, ambos de esta comarca, aparece que en ese juicio, es programada aquella diligencia y para esa calenda aludida mediante auto de fecha 27 de mayo de 2014 (numeral 4º).

4. Con la demanda se aporta el documento que se menciona sobre aquel que *“corresponde al inmueble objeto de la presenta demanda”* (relación prueba 9 de la demanda), no desconocido tampoco por el demandado, y concerniente aquel al certificado de inscripción catastral No. 10737, fechado el 5 de junio de 2018, expedido por la ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA, alusivo al inmueble ubicado en la C19 B 30, con documento de identificación 1000346589, con área de terreno 165m² y área de construcción 506m², con destino económico: 114-comercio en corredor comercial en NPH, 3 habitacional en NPH, total 3 pisos (archivo 04, folio 89); de ahí que, sumado a que comparada la información contenida en dicha certificación coincide ésta con el dato de ubicación del bien a reivindicar determinado en la demanda (nomenclatura), por lo que se trata de la misma cosa en disputa, permite corroborar de igual talante la circunstancia alusiva a que para el año 2018, que corresponde también con el momento de presentación de la demanda que origina este proceso (27/60/2018), el inmueble pretendido en reivindicación ya contaba con una construcción diversa a la señalada en el mismo libelo introductor (hechos y pretensiones).

Por consiguiente, la referida prueba declarativa y documental, apreciada en conjunto y con base en las reglas de la sana crítica, acredita con suficiencia la circunstancia que la cosa a reivindicar, determinada en la demanda, no corresponde a la poseída actualmente por el demandado, realidad que se insiste, ya resultaba verificable desde antes del inicio de esta acción de dominio.

Así mismo, lo verificado comporta que en la demanda no se individualizó en forma correcta la cosa objeto de la acción de dominio, puesto que esa falencia no permite singularizar de manera objetiva la misma, ya que lo pedido se confunde con el bien que realmente posee el demandado, precisándose también, que en la demanda no se especificó que se reclamara una parte del predio, es decir, que la casa identificada en ella formara parte del predio en poder del demandado, y para de allí definir que el dominio a restituir recayera sobre una porción menor del mismo, y no se afectara de esa manera la singularidad prevista para el cuerpo cierto de la cosa exigida, conforme además lo autoriza la jurisprudencia civil ya citada, puesto que se itera, la demandante no lo especificó de esa manera en la demanda, debiendo hacerlo, pues era concedora además de esa situación para ese instante, y conforme acaba de explicarse.

Esto último, adicionalmente debe resaltarse, en el caso es inexistente que lo pedido se ajuste a la regla jurisprudencial última trascrita, concerniente a que en la demanda se haya precisado que la posesión del demandado recayera sobre una porción menor de la cosa, en atención se itera a que tampoco se determinó de esa manera en aquel libelo, y que en caso contrario, incluso, hubiese permitido aplicar la solución legal establecida en la observancia del instituto de la congruencia de la sentencia, en el inciso tercero del art. 281 del CGP, y según la cual *“Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último”*.

También es menester precisar que, el alegato contenido en la demanda, referido a una ilicitud e irregularidad de la posesión ejercitada por el demandado, basado también en el hecho de que presuntamente aquel adelantó de manera fraudulenta un trámite de licencia urbanística, relacionada con el inmueble reclamado en ella, ante una Curaduría Urbana de la localidad (hecho 14), asunto de conocimiento actualmente de la Fiscalía General de la Nación, para lo cual adjunta una prueba documental que lo respalda con la demanda y al descorrer el traslado exceptivo, relacionado ello con un trámite adelantado ante la CURADURÍA URBANA UNO DE SANTIAGO DE CALI (archivo 04, folios 61-88 y 161-176), y una constancia de la existencia de un proceso penal sobre el asunto en mención (archivo 04, folio 133); el despacho, con relación a ese argumento, debe mencionar que no desdibuja la consecuencia antes advertida sobre la ausencia de la necesaria identidad y singularidad de la cosa a reivindicar, que da al traste con las pretensiones de la demanda, por cuanto la realidad de la construcción efectuada en el predio en disputa, que incluso esos mismos documentos apalancan su existencia (trámite ante curaduría urbana), constituye precisamente esa circunstancia fáctica verificada en el proceso, que a su vez permite concluir sobre su inobservancia (identidad de la cosa a reivindicar), amén que la demandante debió en la demanda tener la precaución de ajustar lo pedido teniendo en cuenta esa realidad; igualmente, debe decirse que la existencia de aquel proceso penal no impide tampoco la conclusión de este proceso, puesto que no tiene incidencia lo que llegue a decidirse en aquel proceso penal sobre la sentencia a dictarse en este proceso (art. 161-1 CGP), atendiendo asimismo a las razones ya expresadas, relacionadas con el hecho de que al interior de la acción de dominio no se analiza el origen de la posesión del accionado, como requisito para la prosperidad de aquella pretensión, aunado a que en este asunto no se hizo una acumulación sucesiva de pretensiones y el demandado no acumuló tampoco la acción de usucapión de la cosa, vía excepción y/o demanda de reconvención, evento último en el que se repite la naturaleza de la posesión ejercitada para usucapir (regular o irregular-viciosa), tiene una connotación especial que allí sí debe analizarse, conforme además ya se explicó anteriormente.

En consecuencia, no se verifica la doble connotación que tiene el requisito de la determinación y singularidad de la cosa, previsto para la prosperidad de la acción de dominio.

6. CONCLUSIÓN

Acreditado que no se observa el requisito concurrente de la identidad de la cosa reclamada en la acción dominical que nos ocupa, carga probatoria a cargo del demandante, comporta el rechazo de las pretensiones de la demanda, declaración oficiosa que la jurisprudencia civil autoriza hacerlo, y la consecuente condena en costas procesales a aquel extremo por resultar vencido en el juicio (art. 365-1 CGP).

7. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1. DECLARAR no probada la excepción de prescripción extintiva de la acción deprecada y alegada por el demandado, conforme lo analizado atrás.
2. NEGAR las pretensiones formuladas en la demanda, conforme lo considerado anteriormente.
3. CONDENAR en costas procesales al demandante. Se tasan como agencias en derecho en suma equivalente a 1SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016).

NOTIFIQUESE

EL JUEZ,



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO.

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad</p> <p>Secretaria</p> <p>Cali, 23 DE JUNIO DE 2022.</p> <p>Notificado por anotación en el estado No. 105 De esta misma fecha</p> <p>Fabio Andrés Tosne Porras</p> <p>Secretario</p>
