

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
DESPACHO TERCERO

Para ver el expediente virtual haga [Control + clic 42305](#)

Barranquilla, D. E. I. P., trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020)

Sustanciador: Alfredo de Jesús Castilla Torres.

Decisión discutida y aprobada, en reunión no presencial 12/08/2020

Proceso: Acción Reivindicatoria de dominio.

Demandante: Lotus Group S.A.S.

Demandado: José Salas Caballero.

Teniendo en cuenta, que el decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, modificó, entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir, por escrito, el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia del 7 de junio de 2019, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda ^(Véase nota1), pueden ser expuestos así:

- 1.- El 19 de mayo de 2014, mediante escritura Pública No. 1701 de la Notaria Cuarta del Círculo de Barranquilla, se celebró contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-204015, entre Lotus Group S.A.S. (comprador) y Zulma Agripina Medina De Campo (vendedora).
- 2.- Desde el 19 de mayo de 2014, Lotus Group S.A.S. ha tenido el dominio y posesión material del inmueble, contando con el señor Jhony Alejandro Meza Sánchez como administrador, quien se encarga de la vigilancia del predio, arreglo de cercas, limpia y desmonte del predio contratando terceras personas.
- 3.- El 20 de agosto de 2016, Lotus Group S.A.S. fue avisado por Jhony Meza, de que personas desconocidas habían ingresado al predio de forma clandestina y estaban construyendo una mejora material, y cuando se los requirió para decirles que ese predio era privado, las personas les dijeron que era de su propiedad mostrando documentos.
- 4.- El 29 de agosto de 2016, Jhony Meza en representación de Lotus Group S.A.S. radicó querrela policiva por perturbación a la posesión ante la Inspección General del Municipio de Tubara, la cual fue enviada a la Inspección Segunda de Tubara (Playa Mendoza).
- 5.- El 23 de febrero de 2017, se practicó inspección ocular en el predio por parte del Inspector Álvaro Jiménez, con acompañamiento de la perito Diana Pérez, siendo

¹ Folios 1-8, 9-186 del Cuaderno primero de primera instancia.

recibidos por José Salas Caballero quien manifestó actuar en nombre propio, en calidad de propietario y de terceras personas (sin nombres), y otorgó poder al abogado Ever Castro, quien presentó oposición a la diligencia, con fundamento en la posesión de su poderdante, que tenía el amparo policivo del 16 de septiembre de 2016 de la Inspección General de Policía del Municipio de Tubara. En la diligencia también actuó el abogado sustituto José Páez, quien también argumentó la oposición.

6.- El 5 de abril de 2017, el Inspector Segundo de Policía del Municipio de Tubara resolvió la querella, confirmando la sentencia policiva del 16 de septiembre de 2016 de la Inspección Primera de Policía del Municipio de Tubara, quedando dicho señor al interior del predio.

7.- El señor José Salas no aportó a la querella confirmada, las pruebas documentales que acrediten su supuesta posesión o legitimación como representante de la comunidad de poseedores o propietarios que alega representar.

8.- La protección policiva resulta viciada de nulidad por ser violatoria del debido proceso.

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda en primera instancia recayó en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, donde fue admitida mediante auto del 13 de diciembre de 2017.

[Véase nota2]

El 2 de abril de 2018, contestó la demanda el señor José Salas, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, y proponiendo las excepciones previas de Ineptitud de la demanda y No componer la demanda a todos los litisconsortes necesarios, y las de mérito de Ausencia de requisitos esenciales para que prospere la acción reivindicatoria y Falta de legitimación por activa. [Véase nota3]

El 13 de abril de 2018, la parte demandante describió el traslado de las excepciones de fondo planteadas por el demandado. [Véase nota4]

El 25 de junio de 2018, se llevó a cabo la audiencia del artículo 372 del C.G.P., se declararon no probadas las excepciones previas planteadas, se agotó la etapa de conciliación, se recibieron los interrogatorios de parte y los testimonios de Jhony Meza y Zulma Medina. [Véase nota5]

En auto del 22 de febrero de 2019, el Juzgado de conocimiento prorrogó por 6 meses la competencia para conocer del proceso. [Véase nota6]

Los días 6 y 7 de junio de 2019, se continuó con la audiencia, se realizó la contradicción de los dictámenes de los señores Pedro Guzmán y Georgi Aldana, se escucharon las alegaciones de los apoderados, y acto seguido, la Jueza de conocimiento dictó sentencia, declarando no probadas las excepciones de mérito formuladas por el demandado, a quien condenó a restituir el inmueble a la sociedad demandante, quien tiene el dominio pleno y absoluto del

² Folio 190 Cuaderno primero de primera instancia.

³ Folios 1-247 Cuaderno segundo de primera instancia, el cual está separado en dos partes, con una misma y continua numeración.

⁴ Folios 249-268 Ibídem.

⁵ Folios 281-318 Ibídem.

⁶ Folio 350 Ibídem.

mismo. Frente a esta decisión, se concedió en el efecto suspensivo, el recurso de apelación interpuesto por el demandado. ^[Véase nota7]

3. CONSIDERACIONES DE LA A-QUO

Considera que las pruebas documentales y periciales dan cuenta de la titularidad de la propiedad del inmueble por parte del demandante, título que además es anterior a la posesión alegada por el demandado, por lo cual no están llamadas a prosperar las excepciones de fondo formuladas por la parte demandada. Al no estar probada la mala fe del demandado, no se le condenará a restituir frutos civiles; los cuales tampoco se encuentran acreditados. El demandado tampoco alegó o demostró mejora alguna, por lo que no se condenará al demandante en ese aspecto.

4. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El demandado, tanto al momento de interponer el recurso y en su memorial complementario de reparos ^[Véase nota8] como en el escrito de sustentación allegado cuando se le concedió el traslado correspondiente, disiente de la decisión de primera instancia, alegando falta de los elementos de prueba esenciales para emitir sentencia, el desconocimiento del título de propiedad exhibido por el demandado, falta de valoración probatoria en conjunto, que dictamen del perito no cumple con los requisitos de validez del artículo 226 del C.G.P., desconocimiento de los precedentes judiciales y decisiones debidamente ejecutoriadas expedidas por el Juez Tercero de Familia de Barranquilla y los Inspectores de Policía del Municipio de Tubara.

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El presente recurso de apelación correspondió a esta Sala, donde mediante auto del 11 de julio de 2019, se admitió el recurso de alzada, pero en el efecto devolutivo. Luego, el 4 de diciembre de 2019, se ordenó prorrogar por seis meses el término para resolver en esta instancia.

Mediante auto de 16 de junio de 2020 para adecuar el presente trámite a las disposiciones del artículo 14 del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, se concedió traslado a las partes para alegar en la sustentación del recurso, recibándose en el correo institucional los memoriales de sustentación del recurso y el memorial de réplica de la contraparte

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Segunda de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a pronunciarse.

CONSIDERACIONES:

⁷ Folios 375-386 del Cuaderno segundo de primera instancia.

⁸ Folios 383-386 Ibídem.

En el presente asunto, recurso José Salas Caballero que se revoque la decisión del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, consistente en ordenar la reivindicación del inmueble ubicado en el kilómetro 82 sobre la margen izquierda de la autopista Vía al mar (Barranquilla-Cartagena), e identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-204015, a favor de la sociedad Lotus Group S.A.S.

El recurrente, se muestra inconforme con la valoración probatoria desplegada por el A quo, por tal motivo, procede esta Sala de Decisión a examinar los reparos esgrimidos.

La parte demandada pretendió desvirtuar los títulos de propiedad del demandante, alegando una indebida identificación y singularización del folio de matrícula No. 040-204015, el cual presuntamente se sobrepone al folio de matrícula No. 040-559093 de propiedad de José Salas; matrícula que se desprende del Folio No. 040-72037; objeto de partición de la sucesión de Reginaldo Pareja que cursó en el Juzgado Tercero de Familia de esta ciudad.

Sin embargo, del dictamen pericial aportado por el accionado, y la contradicción del mismo en audiencia, por parte del perito Pedro Guzmán no fueron claras y precisas para explicar las conclusiones que arrojaba el estudio, evidenciándose; primero que el dictamen se basaba en otra matrícula inmobiliaria distinta (040-559093) al objeto de estudio en la presente Litis (040-204015). Segundo, sus afirmaciones presuntamente se basaban en la documentación estudiada, pero sus conclusiones contradecían estas. Tercero, omitió anexar documentos al informe en los que presuntamente fundamentó sus estudios. En fin, fue una experticia que no brindó certezas a la Sala.

En contraposición, el dictamen pericial y contradicción rendidos por el perito Georgy Aldana fue claro y conteste a los cuestionamientos realizados por el A quo, tendientes a identificar y ubicar el predio identificado con folio de matrícula 040-204015, así como en explicar el origen del folio matrícula, que proviene de la matrícula 040-198438, y no de la matrícula 040-720037- como afirma la parte demandada, por existir una distancia de más de 2 km entre los predios y existir 7 predios entre ellos que no han sido englobados judicialmente.

Esto se corrobora con la colindancia del predio 040-204015 con los demás matrículas inmobiliarias que se desprendieron del folio 040-198438, así como por las referencias catastrales.

Adicional a ello, la matrícula 040-204015 (1989) es anterior a la matrícula a la que alegadamente sobrepone el demandado; es decir, la 040-559093 (2017) y al proceso de sucesión de donde pretende extraer el origen de sus derechos sobre esa porción específica de terreno.

De otro lado, en lo atinente a la identificación del inmueble, le brinda aún más certeza al despacho, la oferta de compra en bien rural por un área de 464,15 m², realizada por INVIAS a la sociedad Lotus Group S.A.S., visible en la anotación No. 11 del 6 de septiembre de 2017 del folio de matrícula No. 040-204015, oferta que, según el dicho de la

representante legal de la sociedad demandante, se materializó con la venta de una parte del lote.

Por último, es importante aclarar; primero, que las decisiones de los Inspectores de Policía de Tubara, son actuaciones administrativas de carácter policivo que no tiene un efecto vinculante o de precedente judicial respecto de las decisiones que se profieran dentro de un proceso judicial, ellas no generan Cosa Juzgada y pueden ser modificadas o desconocidas de acuerdo al mérito del acervo probatorio que se allegó al presente expediente, dado que éste permite llegar a conclusiones y certezas diferentes.

Segundo: con respecto al proceso de sucesión del finado Reginaldo Pareja, que cursó en el Juzgado Tercero de Familia de Barranquilla, bajo el radicado 6917 de 1991, del cual indica el demandado recurrente se generan sus derechos de propiedad sobre el lote de terreno a reivindicar, debe indicarse que en principio este se surtió sin la audiencia y contradicción de la sociedad actora y el derecho de propiedad del inmueble jurídicamente identificado con folio de matrícula No. 040-204015, no fue relacionado en los trabajos de inventario y avalúo de bienes ni en el de partición, por lo que la sentencia de mayo 21 de 2010, en si misma no tiene la facultad de afectar dicho derecho de dominio.

Ahora bien, si se estudian los documentos allegados con el memorial de contestación de demanda, con respecto a ese trabajo de partición aprobado en esa sentencia del 21 de mayo de 2010, que elaborado por el mismo señor José Salas Caballero ^{véase nota⁹}, se advierte que, en la hijuela efectuada a su nombre, éste no se adjudicó el derecho de propiedad sobre un área de terreno físicamente determinado en sus medidas linderos y ubicación, que permita de una forma inequívoca y directa indicar que esa sentencia le concedió un título que pueda oponer al exhibido por la sociedad reivindicante sobre el inmueble descrito en los hechos de la demanda, sino la mera distribución de una cuota parte indivisa de un derecho de dominio.

Allí muy claramente, se advierte que en principio se inventarió el 50% proindiviso del derecho de propiedad de tres inmuebles diferentes, de los cuales se señaló que globalmente tenían una extensión de 7.095 hectáreas y en esa hijuela lo que se describe es la adjudicación de un 24% del 100% del 50% del derecho de propiedad de esos tres inmuebles (Cipagua o Bersabe, El Caney e Hibacharo y Sabalo), en un equivalente a 1.720 hectáreas 5.875.4 metros². Sin señalar geográficamente la precisa ubicación física de área alguna en concreto a favor del señor Salas Caballero.

Así pues, el recurrente no logró desvirtuar los títulos de propiedad de la demandante respecto del inmueble que se pretende reivindicar, ni acreditar un mejor derecho sobre él.

Descendiendo al caso concreto, en concordancia con lo que la Corte Constitucional ha determinado de la figura de la acción reivindicatoria o de dominio, que “(...) es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión

⁹ Folios 58-87 de la primera parte del segundo cuaderno de primera instancia, especialmente los folios 63-64.

alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda” ^[Véase nota10], se examinara el cumplimiento de los requisitos propios para la propiedad de la presente acción reivindicatoria.

Primero, de acuerdo con la Anotación Nro. 010 de fecha 26 de mayo de 2014 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-204015 ^[Véase nota11], Lotus Group S.A. figura como propietaria del inmueble.

Segundo, el inmueble se halla ubicado en el kilómetro 82 + 250 m al 82 + 640 m sobre la margen oriental de la autopista Vía al mar (Barranquilla-Cartagena), e identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-204015, se trata de una cosa singular.

Tercero, en lo referente a la actual posesión material del inmueble, no existe discusión entre las partes, de que ésta se encuentra en cabeza de José Salas Caballero desde mediados del año 2016.

Cuarto, existe identidad entre el inmueble de propiedad del demandante; objeto de controversia, con el que posee el demandado.

Quinto, en lo atinente a la necesidad de que el título del demandante sea anterior a la posesión del demandado, éste se ajusta a los parámetros legales, toda vez que la posesión acreditada por el demandado; es de mediados del año 2016, mientras, que la adquisición del derecho del demandante; es de mayo de 2014, título que además es respaldado por quien lo detentaba válidamente con anterioridad; es decir, la señora Zulma Medina ^[Véase nota12].

¹⁰ Sentencia T 456 del 2011.

¹¹ Folios 12 Cuaderno primero de primera instancia.

¹² “(...) La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir (...)”. Sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, n°3458, págs. 583-585.

“(…) Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos (...)’. CSJ SC11334-2015, rad. n° 2007-000588-01, sentencia de agosto 27 de 2015.

Corolario con lo expuesto, encuentra esta Sala de Decisión que se hallan confrontados todos y cada uno de los elementos estructurales para que prospere la acción reivindicatoria en favor de Lotus Group S.A.S., y consecuentemente están llamadas a fracasar las excepciones de mérito planteadas por el demandado, denominadas “Ausencia de requisitos esenciales para que prospere la acción reivindicatoria” y “Falta de legitimación por activa”.

En lo que se refiere a los frutos civiles y naturales, ninguna de las partes se mostró inconforme con este numeral, razón por la cual no se emitirá pronunciamiento alguno al respecto.

Así las cosas, habrá lugar a confirmar la decisión proferida en primera instancia por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE

1º) Confirmar la sentencia de fecha 12 de junio de 2019, proferida por el Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla. De conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

2º) Condénese al pago de costas en segunda instancia a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Estímese las agencias en derecho de esta instancia, en la suma de \$1.000.000.00

Ejecutoriado este proveído, y se den las condiciones correspondientes, remítase el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase



ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
CARMEN ELENA GONZALEZ ORTIZ
JORGE MAYA CARDONA
firma ocasional

Espacio web de la Secretaría: [en la Sala Civil Familia](#)

Haga Clic aquí: [Consultar las actuaciones del proceso en el Tyba](#)

-

Firmado Por:

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 3 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR BARRANQUILLA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 099586346bbf638270fd74cf67bf7b5c13ac97aca69164214dcbd745823d4fe6

Documento generado en 12/08/2020 11:21:49 a.m.