



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 08001-31-03-009-2010-00159-00

DEMANDANTE: GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZE HIJOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

DEMANDADO: DOLLY VARGAS LÓPEZ

CLASE DE PROCESO: ORDINARIO

1. ASUNTO A DECIDIR

Procede este Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso reivindicatorio promovido por GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZE HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE contra DOLLY VARGAS LÓPEZ, con fundamentos en las consideraciones siguientes:

2. ANTECEDENTES

2.1 DEMANDA.

El 6 de julio de 2010 el actor a través de apoderado judicial instauró demanda de GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZ E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE contra DOLLY VARGAS LÓPEZ, cuyos fundamentos fácticos en síntesis son:

1. GERMÁN ALBERTO GÓMEZ e HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE adquirió del señor GERMÁN ALBERTO GÓMEZ el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-315042, a través de

escritura pública No. 1.793 del 4 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla. El señor GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZ compró el inmueble por escritura pública de compraventa con hipoteca No. 2807 de octubre 08 de 2007, celebrado con la señora JUDITH IBARRA DE YUNEZ.

2. La señora JUDITH IBARRA DE YUNEZ adquirió el inmueble de mayor extensión por compra realizada a MARGARITA AYALA DE SALCEDO, SAMUEL PINEDO JR., BEATRIZ SALCEDO DE FLY, ALICIA SALCEDO DE CORNELISSEN, ATALA SALCEDO DE RITTER, MARTÍN SALCEDO CAMPO por medio de escritura pública No. 534 de fecha marzo 16 de 1972 de la Notaría Tercera de Barranquilla debidamente registrada en los folios de mayor extensión 040-74973 y en los folios independientes de cada unidad designados del No. 040-315014 al 040-315043.
3. El Edificio GLENVIEW ubicado en la ciudad de Barranquilla, ubicado en la carrera 58 No. 70-23 antes 70-09 y calle 70 No. 57-89, identificado con predio de mayor extensión matrícula inmobiliaria No. 040-74973 y cédula catastral 010103810021000 y con linderos generales así: ubicado en la acera sur de la carrera 58, formando esquina con la acera occidental de la calle 70 barrio El Prado de Barranquilla, por el Norte: en 35 MTS con la carrera 58 frente al predio de los herederos de SEBASTIÁN ALCALÁ . SUR 35 MTS. Con el predio que es o fue de CRISTÓBAL RESTREPO J. ESTE: 38 MTS con la calle 70 frente a predio que es o fue del señor JULIO VERGARA MÉNDEZ. OESTE: 38 MTS con predio que es o fue de EMILIO J DOSSIER, y en este predio se encuentra el apartamento 401B que corresponde al folio de matrícula No. 040-315042. El demandante es el propietario inscrito.
4. La demandada señora DOLLY VARGAS LOPEZ, inició proceso de pertenencia que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla.
5. La demandada es tenedora (sic) de mala fe, y no tienen ni diez años de tener la posesión del inmueble, tratando de aparentar ser su supuesta dueña, cuando en realidad esos actos de señor y dueño vienen siendo ejercidos desde sus inicios por su antigua propietaria señora JUDITH IBARRA DE YUNEZ, tal como se desprende del certificado de tradición

aportado, así como celebrar contratos de arrendamiento por intermedio de la señora FANY MEDINA DE YUNEZ, quien era la administradora de los inmuebles que conforman el Edificio Glenview.

6. El demandante se encuentra privado de la posesión de dicho inmueble, ya que actualmente lo posee la demandada MIRTA MANZANO.

Con fundamento en los hechos antes referidos los demandantes fundamentan las siguientes pretensiones:

Declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto a la entidad demandante GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZ E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, el apartamento 401B del Edificio GLENVIEW situado en la carrera 58 No. 70-23(antes 70-09) y calle 70 No. 57-89, área privada 101.23 MTS2, con las siguientes medida y linderos: NORTE con tres líneas rectas así: 4.95mts+3.05mts.+2.2mts, linda con zona común de hall y apartamento 402 B, SUR: mide 7.40mts, linda con vacío hasta predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J. ESTE: con trece líneas rectas así: 1.70mts+0.25mts-1.30mts, + 1.30mts-0.25mts+3.40mts+0.25mts+1.30mts+1.30mts+0.25 mts+1.40mts+0.25 mts+1.30mts linda con vacío hacia calle 70 a predio que es o fue de JULIO VERARA MÉNDEZ; OESTE mide 15.50mts, linda con vacío común de maniobras vehiculares en medio con bloque A, a NADIR: con losa de concreto que separa el cuarto piso del tercero; CENIT con cubierta de eternit. Con folio de matrícula inmobiliaria 040-315042, cuyas medidas y linderos constan en la escritura pública No. 2.807 de octubre de 2007.

Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada, la señora DOLLY VARGAS LOPEZ, a restituir el inmueble, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante.

Debe pagar al demandante los frutos naturales o civiles del inmueble en mención.

El demandante no está obligado, por ser tenedor de mala fe, a indemnizar las expensas referidas en el artículo 965 del C. C.

La restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se repton como inmueble, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil.

Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble

Se condene en costas.

2.2 LA SÍNTESES DE LA CRÓNICA PROCESAL

- Por reparto ordinario correspondió al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, que la admitió con proveído calendado 14 de julio de 2010. La notificación al demandado se surtió el 12 de noviembre de 2010 (f. 81) , presentó excepciones de mérito, auto que decretó las pruebas emitido el 24 de octubre de 2011 y se corrió traslado de conclusión el 9 de julio de 2012, el 23 de septiembre de 2013 se decretó prueba de oficio, el 28 de febrero de 2014 se decretó la suspensión del proceso por prejudicialidad, fue remitido al Juzgado Octavo Civil del Circuito, que lo remitió por auto a la Oficina Judicial para ser repartido entre los procesos escriturales. Repartido, el Juzgado Tercero Civil del Circuito avocó el conocimiento por auto del 2 de octubre de 2018. Mediante auto del 19 de octubre de 2018 se requirió a la Fiscalía Quinta Especializada de Barranquilla para que remita los soportes de la cancelación de las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria 040-315042 y se recibió oficio de la Fiscalía General de la Nación el oficio 20450-01-30-240 del 16 de noviembre de 2018, informe 2010-0159 J9.

2.3 EXCEPCIONES DE MÉRITO.

La demandada propone como excepciones de mérito las siguientes:

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA. De acuerdo al artículo 762 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al demandante no le asiste el derecho de accionar contra el poseedor demandado, por carecer de legitimidad en la causa, porque el justo título que exhibe dentro del proceso no es anterior o de mayor antigüedad que la posesión material de la señora DOLLY VARGAS LÓPEZ, por ende, no poder ser oponible a su derecho de posesión.

2.5 PRUEBAS RECAUDADAS.

DOCUMENTALES.

- Certificado de existencia y representación legal de la entidad demandante.

- Certificado de tradición con número de matrícula No. 040-315042.
- Constancia de no conciliación.
- Copia auténtica de la escritura pública número 1.793 agosto 4 de 2009 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, mediante la cual se constituyó la sociedad demandante.
- Copia auténtica de la escritura pública número 2.944 del 14 de septiembre de 2007 de la Notaría 34 del Círculo de Bogotá, en la cual se protocolizó poder.
- Copia auténtica de la escritura pública número 2.807 del 8 de octubre de 2007 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla contiene los actos de compraventas e hipotecas de los apartamento del EDIFICIO GLENVIEW que realizare JUDITH IBARRA DE YUNEZ.
- Copia auténtica de la escritura pública número 534 del 16 de marzo de 1972 por medio de la cual SAMUEL PINERO JR y otros realiza compraventa a favor de JUDITH IBARRA DE YUNEZ.
- Copia de las declaraciones recaudadas en el proceso de pertenencia impetrado por DOLLY LOPEZ contra JUDITH IBARRA DE YUNEZ radicado 32.294, rendida por RICARDO GARCÍA BARRAGAN.
- Copia de diligencia de entrega de inmueble ubicado en la carrera 58 No. 70-09 realizada el 15 de agosto de 1996 realizada por el JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA dentro de un proceso de entrega del tradente al adquirente.
- Declaración extraprosal de BLANCA MARGARITA CORRALES DE CASTRO.
- Interrogatorio que rinde DOLLY VARGAS LOPEZ (f. 134)
- Inspección judicial folio 136, en la cual se aporta copia del acta de continuación de entrega del bien inmueble de la carrera 58 No. 70-23. (F. 138-144)y copia de la diligencia del 16 de febrero de 2011 realizada por la INSPECTORA CUARTA ESPECIALIZADA DE POLICÍA DE BARRANQUILLA.
- Dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia HELI AGAMEZ BELEÑO. Folio (156-191) y su aclaración obrante a folio 211.
- Declaración de Rossete Nuñez Toledo. (F. 192)
- Auto emitido el 25 de septiembre de 2017 por el TRIBUNAL SUPERIOR

DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA dentro de proceso de entrega del tradente al adquirente impetrado por GERMAN GÓMEZ JIMÉNEZ contra JUDITH IBARRA DE YUNEZ (F. 232-237)

- Copia de la sentencia calendada 12 de noviembre de 2015 emitida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA que desestimó las pretensiones de la pertenencia impetrada por DOLLY VARGAS LÓPEZ.
- Sentencia del 30 de septiembre de 2017 mediante el cual el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA confirmó la sentencia del 12 de noviembre de 2015.
- Comunicación de la FISCALÍA QUINTA ESPECIALIZADA oficio 20450-01-03-212 del 16 de agosto de 2018 y el oficio 20450-01-30-240 del 16 de noviembre de 2018, informe 2010-0159 J9.

- 2.6 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

La parte demandante a través de abogada, adujo que los supuestos de la pretensión no han sido desvirtuados con las pruebas recaudadas y solicita sentencia estimatoria.

La parte demandada, a través de profesional del derecho realizó valoración probatoria y concluyó la acreditación de los supuestos de las excepciones de mérito alegadas.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver este asunto debe darse respuesta a los siguientes interrogantes: Determinar si se encuentran configurados los presupuestos de la acción reivindicatoria impetrada por GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZE HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE contra DOLLY VARGAS LOPEZ teniendo en cuenta la fecha del título que presenta la demandante ante la posesión que ostenta la demandada?

¿Está probada las excepciones alegadas por la parte demandada denominada falta de legitimación en la causa por activa?

4. CONSIDERACIONES.

Están debidamente cumplidos, los supuestos de competencia, capacidad para ser parte y procesal, así como la demanda en forma, por manera que es viable resolver de fondo. El Despacho es competente por el factor territorial (Artículo 23-12º del CPC) y objetivo (Artículo 16-1º, CPC). En todo caso, las partes no discutieron este aspecto al concurrir al proceso (Artículo 144, CPC). Este litigio se gestionó según el rito procedimental prescrito para el proceso declarativo reivindicatorio. Las partes estuvieron representadas por profesionales del derecho, a quienes asiste el derecho de postulación.

Ahora bien, no encontramos ante una poseedora que es demandada por la sociedad propietaria en vía de reivindicación, que en nada deja de gozar de la posesión pacífica.

Las acciones dominicales protegen en forma directa el derecho de dominio, algunas de las cuales pretenden reprimir violaciones consumadas del mismo, dentro de las cuales se destacan la acción reivindicatoria, mediante ella, el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, reclama que el poseedor sea condenado a restituírsela, de donde se deducen los elementos edificantes de la prosperidad de tal pretensión, así como se determinan los legitimados para la causa activa y pasiva, condición jurídica que revela si el demandante es el sujeto que tiene derecho a serlo en el proceso de que se trata (propietario) y el demandado la persona que debe sufrir la carga de tal posición en la controversia (poseedor).

La acción reivindicatoria tiene como fundamento el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, característicos de la propiedad; dicha pretensión procura que el dueño de un objeto goce su derecho plenamente, de manera que pueda ejercer simultáneamente todos los atributos del dominio, pues la finalidad de tal acción, se reitera, consiste en la recuperación material de la cosa que se halla

en poder de persona diferente al propietario.

En ese contexto, se explica que tradicionalmente se haya predicado que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario no poseedor contra el poseedor no dueño, o como sostiene la doctrina.

Elementos. De la definición legal prevista en el artículo 946 Código Civil Se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción y la ausencia de cualquiera de ellas impide el éxito de la misma; así:

- a) El derecho de dominio del demandante;
- b) Posesión material del demandado;
- c) Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado;
- y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular. (Sent. Cas. Civ. de 17 de agosto de 2000, Exp. No. 6334, reiterada en Sent. Cas. Civ. de 27 de marzo de 2006, Exp. No. 0139-02).

El demandante debe probar que es el titular del derecho de propiedad, es decir, necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo las cosas que reclama, pues debe reiterarse que el accionante batalla contra la presunción *iuris tantum* que protege al poseedor como dueño aparente de los bienes, en tanto nadie dispute su condición.

Así, siendo la posesión la manifestación física, maciza y ostensible de la propiedad, el ordenamiento reconoce que quien se encuentra en posesión puede ser considerado propietario, mientras otro no justifique serlo.

Por consiguiente, el reivindicante tiene sobre sus hombros el deber de desquiciar la presunción de propiedad frente al demandado, entretanto, el poseedor continuará gozando de ella. Sobre el punto, la Corte sostuvo que al demandante en reivindicación *“para triunfar, le basta con probar un mejor título que el del adversario. Además solo está obligado a la aducción del título de su antecesor o antecesores, cuando el demandado aporte título anterior o posesión iniciada con antelación a la fecha de su título de adquisición pues de otra manera será vencido”* (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de

1970). En el mismo sentido, la misma fuente enseñó que *“la anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo 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 solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió, lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que este a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado”* (Sent. Cas. Civ. de 25 de mayo de 1.990).

En algunas controversias, las partes se enfrentan con exhibición de títulos de propiedad, caso en el cual resulta imprescindible verificar a qué bienes aluden esas credenciales, de manera que pueda establecerse nítidamente si hay verdadero conflicto de títulos sobre el mismo objeto o si estos se refieren a distintos inmuebles, para luego escrutar acerca de la validez, eficacia, naturaleza, titular y valor relativo de ellos, todo con el propósito de juzgar cuál derecho prevalece acerca del predio disputado.

Para demostrar la propiedad del demandante siempre y cuando sea anterior a la posesión del demandado, pues en contrario, debería el actor invocar el título anterior al de su causante, al igual que el de este; así lo ha formulado como regla la jurisprudencia, al decir que *“quien ejercite la acción real de dominio debe acreditar plenamente la titularidad de su derecho; si ello no sucede, el poseedor no puede ser obligado a la restitución. Ni puede serlo cuando la posesión tiene una vigencia en el tiempo anterior al título que se le opone (...) Con efecto, si los ‘actos legales de partición’, son simplemente traslaticios de dominio, al patrimonio del heredero no ingresan, por virtud de la adjudicación, sino aquellos bienes de los cuales era propietario su causante; y cuando se trate de incoar la acción reivindicatoria es indispensable que el actor acompañe, además, el título de su causahabiente. De lo contrario, fácil sería, como lo dice un ilustre expositor, crear títulos artificiales incluyendo caprichosamente en el inventario sucesoral bienes que luego han de ser objeto de las adjudicaciones* (Sent. Cas. Civ. de 1º de junio de 1950, G.J. t. LXXX, pág. 389).

Se aportaron las escrituras públicas Copia auténtica de la escritura pública número 1.793 agosto 4 de 2009 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, mediante la cual se constituyó la sociedad demandante, copia auténtica de la escritura pública número 2.807 del 8 de octubre de 2007 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla contiene los actos de compraventas de los apartamento del EDIFICIO GLENVIEW que realizare JUDITH IBARRA DE YUNEZ al señor GERMÁN ALBERTO GÓMEZ JIMÉNEZ, copia auténtica de la escritura pública número 534 del 16 de marzo de 1972 por medio de la cual SAMUEL PINERO JR y otros realiza compraventa a favor de JUDITH IBARRA DE YUNEZ.

Instrumentos debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040 - 315042 que dan cuenta de la titularidad del derecho de dominio en cabeza de la parte demandante y la de sus antecesores debidamente inscritas.

Advierte la Corte que, si en casos como el *sub judice* o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo. Es lo que ordena, por lo demás los artículos 1760 del Código Civil y 265 del Código de Procedimiento Civil.¹

El demandado alegó que al actor no le asiste el derecho público de accionar contra el poseedor demandado, por no tener legitimidad en causa por activa, por que el justo título que exhibe dentro del proceso no es anterior o de mayor antigüedad que la Posesión Material de la Sra. DOLLY VARGAS LÓPEZ, por ende, no puede ser oponible a su derecho de posesión. Argumento que se diluye al haberse acreditado la cadena de títulos antecedentes y por ende se desestimaré la excepción.

¹ SC6037-2015Radicación n.º 11001-31-03-034-2002-00485-01 (19/05/2015)

El siguiente elemento es la **posesión en cabeza del demandado**, esa condición ha sido reconocida desde antiguo en el ocupante de un predio que suma a su tenencia, el ánimo de señor y dueño, categoría jurídica que traduce en el poderío o gobierno material excluyente que un sujeto tiene respecto de un bien, relación caracterizada porque el titular ejerce tal aprehensión sin reconocer derecho ajeno.

En relación con el elemento descrito, ha enseñado la jurisprudencia que *“la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que ‘la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor’, implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo”* (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1997, Exp. No. 4987). También relativo a los medios probatorios aducidos en el proceso reivindicatorio para demostrar la posesión en cabeza del demandado, ha dicho la Corte que ellos *“deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión”* (Sent. Cas. Civ. de 15 de marzo de 1999, Exp. No. 5090).

El ejercicio de la acción reivindicatoria supone que el demandante atribuya la calidad de poseedor al demandado, circunstancia que corresponde probar a aquel mediante la aducción de los elementos esenciales que caracterizan la posesión, como son el *corpus*, es decir, el presupuesto material u objetivo y el *animus*, que corresponde con la condición subjetiva o intencional, de manera que en palabras de la Corte, para *“demostrar judicialmente que entre una persona determinada y cierto bien se ha establecido una relación de hecho, por virtud de la cual aquella ha ejercido sobre éste actos materiales de uso, conservación y transformación, sometándolo al ejercicio del derecho real de propiedad, que es al que ordinariamente corresponden dichos actos, el derecho probatorio no exige una prueba específica; y si bien los medios más adecuados para demostrar la posesión son el testimonio y la inspección judicial, no por eso puede decirse que estos sean los únicos, o que, como lo pregona la sentencia aquí impugnada, la confesión del demandado sea un medio probatorio inidóneo o ineficaz”* (Sent. Cas. Civ. de 16 de junio de 1982, G.J. t. CLXV, pág. 125).

Cabe recordar que la acción reivindicatoria repugna la presencia de posesiones derivadas de relaciones contractuales, pues aquella es de naturaleza real, de manera que entre los protagonistas del conflicto no debe mediar un vínculo obligacional o personal, que justifique la presencia del demandado en el predio; en tal caso, se hace necesario desligarlas por cualquier medio jurídico idóneo de esa atadura convencional, para luego sí aspirar a la reivindicación con las secuelas restitutorias legalmente previstas.

Así lo ha ratificado la jurisprudencia al sostener que la pretensión reivindicatoria *“excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. (...) Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro”* (Sent. Cas. Civ. de 12 de marzo de 1981, G.J. CLXVI, pág. 366, ratificada en Sent. Cas. Civ. de 18 de mayo de 2004, Exp. No. 7076).

La señora DOLLY VARGAS LÓPEZ aceptó su calidad de poseedora incluso acreditó la existencia de proceso de pertenencia que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, para obtener la prescripción adquisitiva del dominio, radicado bajo el consecutivo número 080013102002200300209-00 pretensión desestimada mediante decisión mediante providencia del 12 de noviembre de 2015 y confirmada mediante sentencia del 30 de enero de 2017.

El tercer elemento la identidad del predio. Como se trata de restituir un objeto material, este debe determinarse de manera inequívoca, para que por esa vía se advierta sin ambages, la relación material ora jurídica, que tienen tanto el demandado como el demandante frente al objeto pretendido, de suerte que mediante este elemento logran confluir en el mismo bien de dos relaciones de distinta naturaleza, la posesión y la propiedad.

Y vistas de ese modo las cosas, en verdad son dos las identidades que deben establecerse para colmar este requisito de la acción reivindicatoria; de un lado, que el demandado ejerza la posesión respecto del bien reclamado y, de otro, que el inmueble reivindicado coincida con aquel en relación con el cual, el demandante acredita la propiedad.

En este punto es útil recordar, que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, *“cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, tanto más si en su gestión defensiva esgrime la prescripción, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito”* (Sent. Cas. Civ. de 1º de junio de 2001, Exp. No. 6286; en el mismo sentido, Sent Cas. Civ. de 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, pág. 86; 24 de noviembre de 2000, Exp. No. 5365 y 1º de abril de 2003, Exp. No 7514).

Entonces, si se aprecia en conjunto los anteriores postulados, debe inferirse que, en principio, si el demandado admite que ejerce la posesión sobre el objeto pretendido o propone la excepción de prescripción sobre el mismo, esa confesión satisface tanto la prueba de la posesión como la de identidad del predio.

Sin embargo, debe observarse que aún en presencia de la confesión en las circunstancias descritas, tal medio no está exento de debates en torno de la identidad del inmueble, si es que el poseedor formula reparos o incertidumbres acerca de la coincidencia entre el bien reclamado y el poseído por el demandado; al punto, ha expresado la Corte, que a pesar de las reglas descritas, resulta de *sindéresis “suponer que si alguien arguye haber ganado lo que otro le reclama, es porque*

hablan alrededor de una misma cosa. Dicha consecuencia probatoria, sin embargo no es fatal ni impenetrable, porque aunque normalmente es el reflejo de que en el punto hay concordia, no excluye sin embargo que así y todo se controvierta la identificación de la cosa disputada, y por consiguiente ya no haya sitio para aquella suposición. Esto es, invocar la prescripción no traduce que la cuestión atinente a la identidad en materia reivindicatoria '(...) ingrese así en arca sellada para siempre, y adquiera la categoría de verdad inexpugnable, de tal manera que sobre ella no se pueda volver la mirada; porque hay que convenir que, hoy por hoy, ninguna circunstancia, en tanto que forme parte del debate procesal, puede adquirir tamaño impermeabilidad y mirársela como verdad absoluta; así y todo provenga de la denominada 'reina de las pruebas', por supuesto que la confesión ya no ejerce el mismo imperio de antaño, cuando se hablaba de un verdad suficiente, sin importar si acompañaba con la verdad verdadera. Es principio admitido ahora que la confesión es infirmable, según expresión paladina, en cuanto a nuestro ordenamiento respecta, del art. 201 del Código de Procedimiento Civil' (Cas. Civ. Sent. de 1º de junio de 2001, exp. 6286).

"Muy a propósito vienen estas apuntaciones, por cuanto el caso de ahora se muestra inmejorable como prueba elocuente de la tesis concebida por la jurisprudencia, pues en éste, al tiempo que en su gestión defensiva los demandados propusieron la prescripción ordinaria adquisitiva como excepción, alegaron de otra parte, y en ello fueron pertinaces hasta el fenecimiento de la instancia, que no existe la pregonada identidad en la demanda, segmento del debate que por ende nunca pudo tenerse como pacífico, lo que desde luego imponía su escrutinio riguroso ya en la tarea sentenciadora" (Cas. Civ. Sent. 1º de abril de 2003. Exp. No. 7514, reiterada en Sent. Cas. Civ. 26 de octubre de 2004, Exp. No. 7568).

Entonces, no es una verdad inconcusa la derivada de la confesión de la posesión o la propuesta de la excepción de prescripción, pues si se presentan incertidumbres, el juzgador debe realizar una labor adicional de escrutinio de las pruebas sobre el punto de la identidad del inmueble.

En el caso de marras de la lectura de la demanda y de la prueba documental allegada con la demanda, contestación, del contenido del certificado de tradición y de las excepciones el inmueble es el identificado con matrícula inmobiliaria 040-315042, respecto del cual no hay discrepancia alguna sobre el mismo, sus medida y linderos verificadas a través del dictamen pericial realizado por el

auxiliar del justicia HELI AGAMEZ BELEÑO.

No menos importante la Singularidad del objeto, este elemento atañe a que el predio pretendido sobre el cual ejerce propiedad el demandante debe estar separado, individualizado o desmembrado de otros con que pueda confundirse, de manera que tanto el derecho que tiene el dueño como el objeto en sí mismo, sean totalidades definidas desde los propios títulos invocados por el reivindicante.

En el caso de marras el predio se encuentra debidamente singularizado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-315042, por sus medidas y lindero, descrita en el acápite de la demanda, coincidente con el certificado de tradición y libertad y la escritura de compraventa.

En suma, es preciso contar con elementos razonables que lleven a la convicción a quien administra justicia, de que el predio poseído por el demandado es el mismo objeto de la reivindicación, supuesto que se afinca en las pruebas documentales allegadas oportunamente con la demanda y con la contestación y verificada con el dictamen del perito.

El demandado pudo acreditar la realización de mejoras en el inmueble, sin embargo, para su tasación los insumos presentados al perito designado, el método por este utilizado, unido a la ausencia de determinación de la antigüedad de cada una de las obras realizada para proceder a su actualización, las conclusiones del perito no fue acuciosas, ni el resultado de una metodología consistente, no se advierten criterios objetivos diversos a las cronología narrada por la parte demandada, unido a los errores aritméticos en la totalización de los guarismos contenidos en el dictamen, razón por la cual no se posible ordenar el reconocimiento de las mejoras a la parte demandada.

La parte demandante objetó por error grave el Dictamen rendido por el perito señor HELI AGAMEZ BELEÑO, el 14 de Marzo de 2012, con fundamento en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, al estimar una extralimitación en la elaboración de la prueba e imprecisiones en la fecha de las mejoras y al realización de conclusiones sin soporte adecuados.

Se estima que el dictamen no ha incurrido en error grave, pues este se erige cuando se cambian las cualidades propias del objeto examinado, o a sus atributos por otro que no tiene; o bien, tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamental distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den, y falsas las conclusiones que de ellos se deriven. Por tanto, la gravedad del error debe ser ostensible, para lo cual debe recaer sobre circunstancias materiales u objetivas de la sujeta materia sometida a experticia.

Aplicando, pues, la noción de error grave, se observa que éste no logra su configuración en el proceso de marras por cuanto el peritazgo en mención efectivamente se realizó sobre el bien sometido a consideración.

Sin embargo, se itera que sus conclusiones respecto de las mejoras realizadas resultan incompletas e insuficientes para su cuantificación y reconocimiento en las cuantías estimadas, por la ausencia de rigurosidad en su determinación, sin la identificación de la vetustez de cada una de las obras por método o la cuantificación de los materiales utilizados según valor comercial con fuentes verificables.

Ante la falta de cuantificación la demandada podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Para determinar los frutos civiles de conformidad con el artículo 964 del C. C., se parte del supuesto que la demandada es poseedora de buena fe, al no obrar prueba de ser poseedor de mala fe, “El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.”

Se hace necesario identificar el avalúo consultado en <https://orion.barranquilla.gov.co:8787/Predial/BuscarPredioDecPriv.do?txtDato=>

[010103810325906&txtTipoBusqueda=PorReferencia](https://www.cendoj.gov.co/010103810325906&txtTipoBusqueda=PorReferencia) asciende a \$171.282.000.00, se calcula el uno por ciento del avalúo, que equivale al canon mensual y se multiplica por el número de meses transcurrido desde la contestación de la demanda, por tratarse de un poseedor de buena fe, al no acreditarse elemento constitutivo de mala fe, se obtiene la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS PESOS \$ 231.230.700 M. L. que debe cancelar la demandada a la parte demandante.

La condena en costas se impone contra la parte vencida en el proceso y debe acometerse en la sentencia al tenor de los numerales 1 y 2 del artículo 365 del C.G.P. en este sentido, condénese al pago de 2 salarios mínimos legales mensuales a la parte a.

4. RESUMEN O CONCLUSIÓN

Las premisas jurídicas ya enunciadas sirven para estimar las pretensiones, al tenor de las motivaciones expuestas, por la estructuración de los supuestos fácticos sustantivos de la acción reivindicatoria

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,

RESUELVE

1. Declarar no probada la excepción denominada falta de legitimación en la causa por activa, alegada por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la providencia.
2. DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante, GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZ E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, quien reivindica para sí, el predio inmueble apartamento 401B del Edificio GLENVIEW situado en la carrera 58 No. 70-23(antes 70-09) y calle 70 No. 57-89, área privada 101.23 MTS2, con las siguientes medida y linderos: NORTE con tres líneas rectas así: 4.95mts+3.05mts.+2.2mts, linda con zona común de hall y apartamento 402 B, SUR: mide 7.40mts, linda con

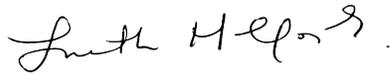
vacío hasta predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J. ESTE: con trece líneas rectas así: 1.70mts+0.25mts-1.30mts, + 1.30mts-0.25mts+3.40mts+0.25mts+1.30mts+1.30mts+0.25 mts+1.40mts+0.25 mts+1.30mts linda con vacío hacia calle 70 a predio que es o fue de JULIO VERARA MÉNDEZ; OESTE mide 15.50mts, linda con vacío común de maniobras vehiculares en medio con bloque A, a NADIR: con losa de concreto que separa el cuarto piso del tercero; CENIT con cubierta de eternit. Con folio de matrícula inmobiliaria 040-315042, cuyas medidas y linderos constan en la escritura pública No. 2.807 de octubre de 2007.

3. Ordenar a la demandada DOLLY VARGAS LÓPEZ, del inmueble apartamento 401B del Edificio GLENVIEW situado en la carrera 58 No. 70-23(antes 70-09) y calle 70 No. 57-89, área privada 101.23 MTS², con las siguientes medida y linderos: NORTE con tres líneas rectas así: 4.95mts+3.05mts.+2.2mts, linda con zona común de hall y apartamento 402 B, SUR: mide 7.40mts, linda con vacío hasta predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J. ESTE: con trece líneas rectas así: 1.70mts+0.25mts-1.30mts, + 1.30mts- 0.25mts+3.40mts+0.25mts+1.30mts+1.30mts+0.25 mts+1.40mts+0.25 mts+1.30mts linda con vacío hacia calle 70 a predio que es o fue de JULIO VERARA MÉNDEZ; OESTE mide 15.50mts, linda con vacío común de maniobras vehiculares en medio con bloque A, a NADIR: con losa de concreto que separa el cuarto piso del tercero; CENIT con cubierta de eternit. Con folio de matrícula inmobiliaria 040-315042, cuyas medidas y linderos constan en la escritura pública No. 2.807 de octubre de 2007, en término de diez días, a partir de la ejecutoria de la providencia.
4. Ordenar reconocer a la demandada DOLLY VARGAS LÓPEZ y a favor del demandante GERMÁN GOMEZ JIMÉNEZ E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, a título de frutos la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS PESOS \$ 231.230.700 M. L., más los intereses legales desde que se causaron hasta su pago.
5. Autorizar a la demandada retirar los materiales de mejoras realizadas y

enlistadas en el dictamen pericial toda vez que pueda separarlo y el propietario se rehúse a pagar el precio que tendrían después de separadas, ante la imposibilidad de cuantificación de las mejoras, por la indeterminación de su vetustez y la ausencia de adecuado soporte probatorio que la acreditasen.

6. Condenar en costas procesales a la parte demandante por el valor de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LINETH MARGARITA CORZO COBA.

JUEZA