



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SIGCMA

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

Barranquilla, treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Rad. No. 08001-31-03-013-2012-00329-00
DEMANDANTE: SOCIEDAD GANADERÍA DEL NORTE
DEMANDADO: GUSTAVO CRUZ.
CLASE DE PROCESO: REIVINDICATORIO

1. ASUNTO A DECIDIR

Procede este Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso reivindicatorio promovido por SOCIEDAD GANADERÍA DEL NORTE en liquidación contra GUSTAVO CRUZ, con fundamentos en las consideraciones siguientes:

2. ANTECEDENTES

2.1 DEMANDA.

La SOCIEDAD GANADERÍA DEL NORTE a través de apoderado judicial instauró demanda reivindicatoria contra GUSTAVO CRUZ, cuyos fundamentos fácticos en síntesis son:

- La sociedad GANADERÍA DEL NORTE LTDA. En liquidación, es legítima propietaria del bien inmueble ubicado, entre Calles 4 y 3 y entre carreras 41 y 42 del barrio Villanueva de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005 y Referencia catastral 010202650002000, al haber adquirido el predio de mayor extensión, por medio de la Escritura Pública No. 2089 de diciembre 12 de 1.969 de la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla, por compra a FÁBRICA DE GRASAS CARIBE S.A., y posteriormente segregado mediante escritura pública No. 434 del 14-03-1990 de la Notaría Tercera del Círculo del Barranquilla.
- La demandante no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble objeto del litigio, por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo el Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005.
- Actualmente la sociedad demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el señor GUSTAVO CRUZ, quien inicialmente ingresó al inmueble como encargado de la vigilancia del bien y posterior como administrador de los recursos provenientes de la explotación económica de las bodegas y autorizado para vivir allí con su familia y tener un negocio de tienda.
- Posteriormente intervirtió el título de mero tenedor, prohibiendo a mi

mandante su ingreso y refutándose poseedor.

- El señor GUSTAVO CRUZ, se rehúsa a desalojar el inmueble pese a los requerimientos. El demandado nunca ha realizado actos de dominio alguno, para las actividades que realizaba en el inmueble contaba con la autorización y anuencia del propietario.
- El señor GUSTAVO CRUZ, es poseedor de mala fe para lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar, así como que nunca ha realizado mejoras, antes por el contrario el inmueble ha sido destruido, destechado y en general, ha cobrado arriendos y obtenido otros ingresos y no le ha hecho los mantenimientos necesarios al inmueble.
- El demandado GUSTAVO CRUZ, está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido, ya que era un tenedor a nombre del propietario, y desde cuando intervirtió el título no ha transcurrido el tiempo suficiente para prescribir.
- Inmueble situado en la urbanización Villanueva de la Loma de la ciudad de Barranquilla, en la acera sur de la avenida catorce (14), o Carrera cuarenta y dos (42), de la nomenclatura urbana, con calle octava (8), y séptima (7), o calles tercera (3) y cuarta (4°), de la nomenclatura urbana, que en conjunto con un predio de la empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A., forman la manzana No sesenta y cuatro (64) de la mencionada urbanización Villanueva, y cuyas medidas y linderos debidamente rectificadas son: Por el NORTE: mide ciento veintiocho (128) metros, carrera cuarenta y dos (42) en medio, frente a predios que son o fueron de Julio E. Gerfein, William Ladd y Cía, sucesores; por el SUR: mide ciento treinta punto cincuenta (130.50) metros y linda con predios que son o fueron de Eparquio González y Cía., sucesores; por el ESTE: en línea quebrada, el primer tramo, que arranca del extremo norte, mide quince (15) metros a lo largo de la Calle tercera (3°), dobla en ángulo recto hacia el oeste con extensión de cuarenta (40) metros, lindando con predios de la Empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A.; continuando en dirección norte-sur, el segundo tramo mide treinta y cinco (35) metros lindando con el predio antes mencionado; luego dobla en ángulo recto en dirección oeste con extensión de cuarenta (40) metros, linda con el mismo predio de la empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A.; de este punto y en dirección norte-sur, se extiende el tercer tramo, lindando con carrera tercera (3°) a lo largo de dieciséis punto veinte (16.20) metros; y por el OESTE: mide cuarenta y cuatro punto ochenta (44.80) metros, calle cuarta (4°) en medio, frente a la manzana número cincuenta y cinco (55) que fue de julio Gerlein. De conformidad con la Referencia Catastral, a este predio le corresponden las nomenclaturas urbanas Calle 4 No. 41B-37 y Carrera 42 No. 3-65

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

PRIMERO: Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la sociedad GANADERIA DEL NORTE LTDA. EN LIQUIDACIÓN, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005, identificado en el anterior acápite, inmueble, localizado en el Distrito de Barranquilla, barrio Villanueva, entre las calles 3 y 4 y carreras 41 B y 42.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del

2

demandante la parte del inmueble mencionado, que ocupa, descrita en el numeral del acápite de descripción del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-295005.

TERCERO: Que el demandado deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que fueren necesarias, por danos que hubiere sufrido el inmueble por culpa del poseedor.

CUARTO: Que el demandante no está obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

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

SEXTO: Que se condene al demandado en costas del proceso.

2.2 LA SÍNTESIS DE LA CRÓNICA PROCESAL

Por reparto el procedo reivindicatorio correspondió al Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, que la admitió con proveído calendado 30 de enero de 2013. La notificación al demandado se surtió el 7 de mayo de 2013 (f. 82pdf cuaderno 01), presentó excepciones de mérito, auto que decretó las pruebas emitido el y se 6 de febrero de 2014, corrió traslado de conclusión el 23 de enero de 2015 se determinó la citación del señor MARIO GUASGUITA VARGAS, en su calidad de litisconsorte necesario, el cual fue desvinculado mediante auto adiado 28 de julio de 2016 (F 226 en pdf del cuaderno principal). Redistribuido al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla aprehendió el conocimiento del asunto el 22 de junio de 2015. Redistribuido nuevamente, el Juzgado Tercero Civil del Circuito avocó el conocimiento por auto del 11 de julio de 2017). Mediante auto del 28 de julio de 2021 y el 28 de septiembre de 2022, se decretaron pruebas de oficio.

2.3 EXCEPCIONES DE MÉRITO.

La demandada se opuso a la pretensión de la demanda y solicitó “la abstención de despacho frente a una situación jurídica, no aclarada, más cuando lo existente en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, en la radicación 235/2011 es monumental probado que cuando, resulta inocultable el trámite de un proceso como el aludido no podemos, sino recordarle a la togada que su dicho es conllevante a estimar lo improcedente de su petitium.”

• 2.4 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

La parte demandante a través de abogada, solicitó sentencia estimatoria al cumplirse todos los elementos requeridos para su prosperidad: se ha probado el dominio sobre el bien, el demandado admite que ejerce la posesión sobre el inmueble objeto del proceso, confesión que satisface tanto la prueba de la posesión como la de identidad del predio ya que el poseedor no ha formulado reparos o incertidumbres acerca de la coincidencia entre el bien reclamado y el poseído. No existe contrato alguno entre mi mandante y el demandado.

La parte demandada no presentó alegatos de conclusión.

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 SOCIEDAD GANADERÍA DEL NORTE en liquidación contra GUSTAVO CRUZ?

¿Se encuentran acreditados la cuantificación de las restitución de los frutos del inmueble a favor del propietario y el reconocimiento de las mejoras a favor del poseedor?

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 poseedor que es demandado por la sociedad propietaria en vía de reivindicación, que en nada deja 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 la parte 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 opondrá (...) 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 aportó la escritura pública No. 434 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla de fecha 14 de Marzo 1990, mediante la cual se constituyó la sociedad demandante y se realiza la segregación de un inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040 -27787.

Instrumento debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005, que da cuenta de la titularidad del derecho de dominio en cabeza de la parte demandante y el modo de su adquisición.

Aunado a lo anterior contiene la anotación del acto de compraventa del predio de mayor extensión contenido en la escritura pública No. 2.089 del 12 de diciembre de 1969 de la Notaría Primera de Barranquilla, adquirió el inmueble por compraventa realizada a la Fábrica de Grasas Caribe S. A. según el contenido de la nota de complementación.

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 no contiene el acto jurídico de la compraventa que data del año 1969 por ende, no puede ser oponible a su derecho de posesión. Argumento que se diluye al haberse acreditado la cadena de títulos antecedentes con el certificado de tradición y la escritura pública No. 434 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla de fecha 14 de marzo 1990 y por ende se desestimaré la excepción.

El siguiente elemento es la **posesión en cabeza del demandado**, esa condición ha

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

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 conceptualizar 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, sometiéndolo 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).

El señor GUSTAVO CRUZ aceptó su calidad de poseedor incluso acreditó la existencia de proceso de pertenencia que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, para obtener la prescripción adquisitiva del dominio, radicado bajo el consecutivo número 08001310300120110023500 pretensión que cursa actualmente en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILA, desestimada en primera instancia y objeto de apelación.

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 acompasaba 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 1° de junio de 2001, exp. 6286).

"Muy a propósito vienen estas apuntes, 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. 1° 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 No. 040-295005, 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 JANETH RODRÍGUEZ DURÁN.

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 040-295005, 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 junto con la valoración individual de cada medio de

prueba y sus posterior análisis conjunto.

Se recepcionó el interrogatorio del demandante folio 2 cuaderno de pruebas da cuenta de las condiciones modales de ingreso en 1982 en calidad de celador con el consentimiento del señor GUILLERMO CÁRDENAS PELAEZ, desde esa época ha estado en el inmueble ha realizado arrendamiento ante la ausencia de salario y presentó proceso de pertenencia, manifestó tener cultivos de pan coger, cría de gallinas, en suma esta declaración da cuenta del ingreso inicial al predio como simple tenedor y la posterior interversión del título a poseedor con ánimo de señor y dueño.

El extremo pasivo presentó prueba documentales el día 29 de abril de 2014, por fuera de la oportunidades legales para el efecto y después de ejecutoriado el decreto probatorio que data del 6 de febrero de 2014, ante la falta de oportunidad en su aducción no se valorarán.

Con el objeto de cuantificar las restituciones mutuas a reconocer, se decretó prueba pericial, rendida por la auxiliar de la justicia JANETH RODRÍGUEZ DURÁN, del cual se corrió traslado a la partes sin ser objetado, el cual se valorará.

El demandado puede acreditar la realización de mejoras en el inmueble, sin embargo, el dictamen, medio de prueba para acreditar este hecho, se advierten falencias graves en su elaboración que afectan indefectiblemente el valor suasorio de sus conclusiones.

Se itera que para la tasación de los frutos y mejoras se emplearon insumos documentales presentados al proceso y al perito designado por fuera de la oportunidades probatoria para la aducción de pruebas, el dictamen adolece del método utilizado, la determinación de las sumas adeudadas por concepto por salarios y prestaciones sociales ajenas al objeto de la pericia y a la naturaleza del proceso que de discute. Unido a la ausencia del señalamiento de un método para la determinación de la antigüedad de las mejoras, subrayando que las mejoras realizadas según su informe datan de un año de antigüedad, es decir después de la radicación del proceso, lo que implica que están son de mala fe según el artículo 961 y siguientes del Código Civil.

Las conclusiones de la perito no fueron acuciosas, ni el resultado de una metodología consistente, no se advierten criterios objetivos en la determinación de los frutos y las mejoras.

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 parte 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 asciende a \$ 333.319.000 para el año 2012, fecha de la presentación de la demanda, se actualizará el valor a través del IPC y se calcula el uno por ciento del avalúo, que equivale al canon mensual y se multiplica por el número de meses (130) 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 siguientes operaciones aritméticas.

Avalúo histórico: \$ 333.319.000

Valor actualizado: \$ 496.497.974.89

Canon equivalente al 1% del avalúo: \$4.964.979.74

Número de meses desde la contestación de la demanda 27 de mayo de 2013 a 31 de marzo de 2023: 130 meses.

Valor de frutos civiles: \$645.447.270.00 Suma que debe cancelar la parte demandada a la parte demandante.

La condena en costas se impone contra la parte vencida en el proceso y debe tasarse en la sentencia. en este sentido, condénese al pago de 2 salarios mínimos legales mensuales a la parte demandada.

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 a favor del propietario demandante.

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.

PRIMERO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto al demandante, sociedad GANADERÍA DEL NORTE LTDA. En liquidación, el bien inmueble ubicado, entre Calles 4 y 3 y entre carreras 41 8 y 42 del barrio Villanueva de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005, Inmueble situado en la urbanización Villanueva de la Loma de la ciudad de Barranquilla, en la acera sur de la avenida catorce (14), o Carrera cuarenta y dos (42), de la nomenclatura urbana, con calle octava (8), y séptima (7), o calles tercera (3) y cuarta (4°), de la nomenclatura urbana, que en conjunto con un predio de la empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A., forman la manzana No sesenta y cuatro (64) de la mencionada urbanización Villanueva, y cuyas medidas y linderos debidamente rectificadas son: Por el NORTE: mide ciento veintiocho (128) metros, carrera cuarenta y dos (42) en medio, frente a predios que son o fueron de Julio E. Gerfein, William Ladd y Cía, sucesores; por el SUR: mide ciento treinta punto

cincuenta (130.50) metros y linda con predios que son o fueron de Eparquio González y Cía., sucesores; por el ESTE: en línea quebrada, el primer tramo, que arranca del extremo norte, mide quince (15) metros a lo largo de la Calle tercera (3°), dobla en ángulo recto hacia el oeste con extensión de cuarenta (40) metros, lindando con predios de la Empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A.; continuando en dirección norte-sur, el segundo tramo mide treinta y cinco (35) metros lindando con el predio antes mencionado; luego dobla en ángulo recto en dirección oeste con extensión de cuarenta (40) metros, linda con el mismo predio de la empresa de Desarrollo Urbano EDUBAR S.A.; de este punto y en dirección norte-sur, se extiende el tercer tramo, lindando con carrera tercera (3°) a lo largo de dieciséis punto veinte (16.20) metros; y por el OESTE: mide cuarenta y cuatro punto ochenta (44.80) metros, calle cuarta (4°) en medio, frente a la manzana número cincuenta y cinco (55) que fue de julio Gerlein. De conformidad con la Referencia Catastral, a este predio le corresponden las nomenclaturas urbanas Calle 4 No. 41B-37 y Carrera 42 No. 3-65.

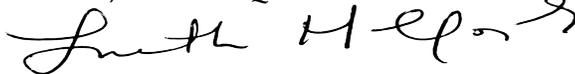
SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada GUSTAVO CRUZ, entregar a la parte demandante sociedad GANADERÍA DEL NORTE LTDA. En liquidación, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-295005 , cuyas medidas y linderos constan en la escritura pública No. 434 del 14-03-1990 de la Notaría Tercera del Círculo del Barranquilla, en término de diez días, a partir de la ejecutoria de la providencia.

TERCERO: Reconocer a favor del demandante GANADERÍA DEL NORTE LTDA. En liquidación, a título de frutos la suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS (\$645.447.270.00), más los intereses legales desde que se causaron hasta su pago, a cargo de la parte demandada GUSTAVO CRUZ.

CUARTO: Autorizar a la parte 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.

QUINTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada por el valor de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LINETH MARGARITA CORZO COBA.

JUEZA