RADICADO:	08001-40-53-012-2019-00447-01 (2021-00168 S.I)
PROCESO:	Verbal / Reivindicatorio
DEMANDANTE:	ROCÍO DEL CARMEN AVILA ARZUZA
DEMANDADO:	ROXANA AVILA ARZUZA Y EDGARDO ANTONIO AVILA ARZUZA

Señor juez, le informo que está pendiente por decidir recurso de apelación contra sentencia. Sírvase proveer. Barranquilla, 04 de agosto de 2022.

MARÍA FERNANDA GUERRA
SECRETARIA

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. CUATRO (04) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

1. ASUNTO

Agotado el trámite de rigor, corresponde resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia proferida el día 27 de octubre de 2021 por el Juzgado 12 Civil Municipal de Barranquilla dentro del proceso verbal reivindicatorio promovido por Rocío del Carmen Ávila Arzuza contra los señores Roxana Ávila Arzuza y Edgardo Antonio Ávila Arzuza. Lo anterior, mediante sentencia escrita teniendo en cuenta que venció el traslado de la sustentación y no se decretaron pruebas que ameriten la ritualidad del art. 327 del C.G. P.

2. CONSIDERACIONES

1. **Sobre la competencia de este juzgado.**

1.1. Un primer punto a iterarse, como presupuesto de la sentencia que se profiere, es el principio de limitación del recurso vertical de apelación (artículo 328 del C.G.P.) en virtud del cual el ámbito de competencia del juez *ad quem* está circunscrito por los puntos de inconformidad enervados por el único apelante, tal y como ha sido decantado por la Honorable Corte Suprema de Justicia:

"Cuando el superior conoce de un proceso en virtud del recurso de apelación interpuesto por una sola de las partes, su competencia no es, en principio, panorámica ni absoluta, cuanto que queda restringida a los puntos de inconformidad del recurrente de quien se entiende, cuando, como aquí se ha expresado en términos limitados, que consiente o acepta las demás determinaciones contenidas en la sentencia apelada.

Esta limitación, le impide el juez de segundo grado ir más allá de lo que se le propone" (Sentencia Casación Civil de 12 de octubre de 2004, Exp. No. 7922).

Por consiguiente, en la presente sentencia este juzgado se pronunciará solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, en los términos de los reparos motivados ante el Juzgado 12° Civil Municipal de Barranquilla de manera breve y sustentados por escrito el día 12 de noviembre de 2021.

2. En el caso bajo examen.

2.1. La señora Rocío del Carmen Ávila Arzuza promovió proceso verbal reivindicatorio contra Roxana Ávila Arzuza y Edgardo Antonio Ávila Arzuza, para que se declare que pertenece a la parte actora el dominio del "…predio con su terreno bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-426821 localizado en el municipio de Barranquilla en la Carrera 6E No. 74-84", fundado en los siguientes hechos: Que mediante resolución No. 1146 de 26 de septiembre de 2007, el Banco Inmobiliario Metropolitano de Barranquilla adjudicó a la demandante el inmueble objeto del proceso; que dicho inmueble tiene un área de 273 metros cuadrados; que en el área de terreno adjudicada la demandante construyó dos (2) viviendas, una (1) sobre la cual ejerce posesión la demandante y la otra *"..invadida irregularmente por su hermano señor Edgardo Antonio Ávila Arzuza";* que parte del terreno fue "…invadido irregularmente por la señora Roxana Avila Arzuza quien construyó un apartamento sin autorización". Finalmente, precisó que no ha enajenado ni prometido en venta el inmueble, motivo por el cual se encuentra vigente el registro de su título en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad en el folio de M.I. No. 040-46682.

La demanda correspondió por reparto al Juzgado 12 Civil Municipal de esta ciudad, quien la admitió mediante auto fechado 19 de julio de 2019. De dicho auto se notificaron en debida forma los demandados, quienes contestaron la demanda por conducto de apoderado judicial y se opusieron a las pretensiones de la actora sin proponer excepciones de mérito, con solicitud de las siguientes pruebas:

Documentales: recibo de pago de impuesto predial vigencia 2018, reporte de estado de cartera de contribuyente, recibos de servicios públicos, fotocopia del documento de identidad y registro civil de defunción de la señora Hilda Arzuza de Ávila, declaración jurada rendida ante el notario 8º de Barranquilla, en copia, querella sobre conflicto familiar, denuncia ante fiscalía, en copia.
Testimoniales: Luis Narváez Ramírez, Ángel David Quintero y Rafael Alfonso Colina Cuadro.
Interrogatorio a la parte demandante.
Inspección judicial sobre el inmueble, para demostrar la posesión material de la demandante y los demandados y el tiempo de las construcciones.

2.2. Una vez valorado el acervo probatorio, el juez *a quo* concluyó que no estaban reunidos los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones, al considerar que 1) la posesión de los demandados

es anterior al título de dominio de la demandante; 2) no hay identidad entre el bien pretendido y el poseído por cuanto no se identificó por medidas y linderos el inmueble objeto de la demanda ni el de mayor extensión que lo contiene, lo que conlleva a que 3) no se acreditó que se tratara de una cosa singular.

3. Reparos contra la sentencia:

3.1. Al interponer el recurso, el apoderado de la parte demandante señaló de manera breve los reparos concretos contra la sentencia proferida, consistentes en que en esta no se tuvo en cuenta: que la demandante tiene título de dominio sobre la totalidad del inmueble; que los demandados reconocieron la posesión de la demandante de parte de los predios ocupados por los demandados; que la demandante tiene la explotación económica del inmueble; que este sí se identificó; que los demandados no han iniciado proceso de pertenencia ni alegaron posesión en este proceso; en cuanto a la nomenclatura, que en el IGAC aparece el inmueble de la demandante con la nomenclatura de la demandante.

Seguidamente, sustentó el recurso de apelación mediante escrito presentado el día 12 de noviembre de 2021 así:

Primero. Que se desconoció la prueba documental aducida a saber: resolución del Banco Inmobiliario de Barranquilla y certificado de tradición y libertad No. 040-426821 que acredita el pleno dominio de la señora Rocío Ávila Arzuza sobre el inmueble junto con lote de terreno ubicado en la CR 6E No. 74-84 con un área de 273 M2, en atención a la donación que en vida le hiciera su señora madre, sin queja, perturbación ni acción judicial o administrativa de los demandados o alguno de sus ocho (08) hermanos, motivo por el cual "…venía usufructuando la casa…" con el alquiler de habitaciones en el inmueble que habita el demandado Edgardo Ávila Arzuza, hasta cuando fueron invadidas por este.
Segundo. Que se desconoció informe pericial en el que el auxiliar de la justicia señor Jorge Abello constató medidas y linderos del inmueble (casa y apartamento), "*…la cantidad de terreno que le fue adjudicado a mi poderdante mediante resolución, los cuales fueron 273 metros cuadrados…"*; los 175.31 M2 que los demandados tienen en su poder *"…lo cual permitió identificar cuantos metros de tierra están en poder de mi poderdante y cuantos en poder de los demandados, que es lo que hoy se pretende se declare el dominio pleno y absoluto (…) es decir, se identificó lo pretendido en la presente demanda"*.
Tercero. Que se desconoció la prueba testimonial solicitada por los demandados, según la cual la demandante tenía dos habitaciones alquiladas y donde los demandados habitan de manera irregular, quienes no probaron justo título ni posesión, ni acción judicial o administrativa contra la demandante, que desvirtúe la calidad de propietaria que la señora Rocío Ávila Arzuza detenta hace más de 13 años.

Cuarto. Que se desconoció el interrogatorio a la demandante, en el que esta "*deja claro que el banco inmobiliario le adjudicó 273 metros cuadrados de terreno objeto de restitución…"*, así como la explotación económica del inmueble con el alquiler de habitaciones.

3.2. Descendiendo al asunto, es del caso indicar desde ya que este recurso no está llamado a prosperar por cuanto el juzgado sólo encuentra que le asista razón al apelante en el segundo de sus reparos. Por consiguiente, se confirmará la sentencia del aquo mediante la cual negó las pretensiones de la demanda por las consideraciones que pasan a señalarse.

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado. La carencia de cualquiera de los anteriores elementos axiológicos, trunca la prosperidad de esta acción.

Frente a los dos primeros elementos, en el presente caso no existe discusión. Con la demanda se allegó Resolución No. 1146 de 26 de septiembre de 2007 y el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del proceso que tal como lo consideró el *aquo,* acreditan que la demandante señora Rocío Ávila Arzuza en efecto ostenta la calidad de propietaria inscrita del inmueble ubicado en la CR 6E No. 74-84 de esta ciudad con M.I. 040-426821, por lo que no son de recibo los reparos primero y cuarto según el cual se desconocieron la prueba documental aducida y el interrogatorio a la parta demandante, en el entendido que el juez de primera instancia de manera acertada tuvo por acreditada la titularidad del derecho de dominio en cabeza de la señora Rocío Ávila Arzuza con los documentos aportados, estos son resolución No. 1146 H de 26 de septiembre de 2007 y certificado de tradición No. 040-426821. Sin embargo, esta -la propiedad inscrita de la parte demandante- es solo uno de los elementos que deben concurrir con los demás presupuestos antes señalados para la prosperidad de la acción reivindicatoria, pues, se insiste, por sí sola no tiene la virtud de sacar avante la acción de dominio.

En relación con el reparo cuarto, se precisa que la propiedad de bienes inmuebles se demuestra con el título traslaticio de dominio debidamente inscrito en el correspondiente registro como en efecto ocurrió en el presente caso con los medios de prueba que antes se señalaron. Por ello, ninguna utilidad prestó el interrogatorio a la demandante para probar "*…que el banco inmobiliario le adjudicó 273 metros cuadrados de terreno objeto de restitución*" y en ese sentido, en la sentencia de primera instancia no se incurrió en el yerro anotado por el apelante en este reparo.

En cuanto a la posesión material de los demandados, la misma se pudo establecer tanto de los interrogatorios absueltos por la demandante y los demandados como de las declaraciones rendidas por los testigos solicitados por estos y también a partir del dictamen pericial rendido por el auxiliar Jorge Enrique Abello, medios de prueba que dan cuenta de la posesión de los demandados sobre una parte del inmueble demandado en reivindicación, como manifestó la parte actora en los hechos tercero y cuarto de la demanda y constató el auxiliar de la justicia al señalar en su informe que: "*el área a reivindicar es donde se encuentra la casa y el apartamento contiguo, con una cavidad de 175.31 mts2"*

En relación con los presupuestos cosa singular reivindicable e identidad entre la cosa que pretende la demandante y la poseída por los demandados, este juzgado, contrario a lo considerado por el a *quo,* los encuentra verificados a partir de la información suministrada por la parte actora en la demanda y los documentos anexos a esta, concretamente el título de dominio aducido es decir la Resolución No. 1146 de 26 de septiembre de 2007 (Fls. 6,7 y 8) que junto con la matrícula inmobiliaria No. 040-426821 acreditan la propiedad de la parte actora sobre el bien reclamado, mientras que en el certificado plano No. 08-001-01-08-0098-0012-000 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Fl. 10) se indican las medidas, linderos, área y ubicación del predio de propiedad de la demandante, documentos que apreciados en conjunto conllevan a constatar que el bien a reivindicar es singular, cierto y determinado. Ello, indistintamente de que el actor no hizo trascripción de linderos en la demanda, sino que a esta acompañó documentos que permiten la individualización del predio de conformidad con lo previsto en el art. 83 del C.G.P.

Probada la singularidad del bien pretendido en la forma antes señalada, la inspección judicial con intervención de perito decretada de oficio, permite verificar cumplido a cabalidad el elemento identidad, por cuanto refieren la coincidencia entre el inmueble de propiedad de la parte demandante y el poseído por los demandados. En la inspección y el dictamen pericial rendido por el auxiliar Jorge Nicolás Abello Zagarra, este identificó el inmueble objeto de la prueba así: "*…una casa, un apartamento contiguo y un apartamento con entrada independiente por el lado de la carrera 6E que anteriormente era el patio de este inmueble. Manifiesto al despacho que el área a reivindicar es donde se encuentra la casa y el apartamento contiguo, con una cavidad de 175.31 mts2. Que el apartamento que se encuentra por el lado de la carrera 6E lo tiene en calidad de propietaria la demandante señora ROCIO DEL CARMEN AVILA ARZUZA ocupado o habitado por otras dos hermanas de esta (…) cavidad de 97.69 mts2" (*dictamen pericial páginas 9 y 10).

En efecto, en su informe el auxiliar de la justicia al describir el inmueble de mayor extensión señaló la coincidencia de medidas, linderos y área del inmueble que describen la Resolución No. 1146 H de fecha 26/09/2007 "por la cual se adjudica un bien inmueble fiscal" y el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-

426821 del cual la demandante detenta la propiedad inscrita, con el inmueble que posee la parte demandada y que fue objeto de inspección, como puede verse de la manifestación del perito en su informe según la cual "*Estos corresponden a los documentos suministrados , se hizo verificación en la visita técnica con cinta métrica"* y verificándose así mismo la posesión de la parte demandada, no sobre la totalidad del inmueble de propiedad de la demandante sino sobre una porción de este, conforme se indicó en los hechos tercero y cuarto de la demanda y que en su dictamen el perito distinguió así: "…*la casa y el apartamento contiguo, con una cavidad de 175.31 mts2",* por lo que este juzgado encuentra que le asiste razón al apelante en su segundo reparo.

Y lo anterior es así teniendo en cuenta la tesis expuesta por la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia según la cual: *"la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues esta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.*

3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P.C., según el cual "si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último".

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; ***tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado. (…)[1]"*** *Negrilla fuera del texto.*

Ahora, respecto al presupuesto de título del demandante anterior a la posesión del demandado, comporta precisar que en esta acción no corresponde al demandante pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, puesto que precisamente uno de los elementos de la acción de dominio es que el

[1] CSJ SC 25 nov. 2002, rad. 7698, reiterada en SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01

actor demuestre que es dueño del bien, con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual *"el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2° sem. 1992, n°3458, págs. 583-585, precisó 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 sí 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 avante 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 concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir".

Para el caso, en los documentos que el recurrente afirma fueron erradamente apreciados, estos son, Resolución No. 1146 de 26 de septiembre de 2007 por la cual se adjudica un bien inmueble fiscal y el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del proceso, se verifica que la demandante señora Rocío Ávila Arzuza en efecto ostenta la calidad de propietaria inscrita del inmueble ubicado en la CR 6E No. 74-84 de esta ciudad, tal como consideró el juez de primera instancia al estudiar el primer elemento de la acción aquí promovida. Dicho título de dominio es del 26 de septiembre de 2007 y se inscribió en la Oficina de Instrumentos Públicos el 16 de octubre de 2007, conforme anotación No. 1 del mentado certificado inmobiliario.

Al absolver el interrogatorio, la parte demandante manifestó que el demandado Edgardo Antonio Ávila Arzuza ocupa la casa con nomenclatura Cl 75 No. 6E-06, desde hace varios años sin precisar época; así mismo que la demandada Roxana Ávila Arzuza posee el apartamento contiguo a la casa desde hace 25 años aproximadamente. Por su parte, la demandada Roxana indicó en su declaración que ocupa el apartamento contiguo desde hace 48 años, mientras tanto el demandado Edgardo Antonio señaló que nació en el año 1957 y ha habitado el inmueble desde el año 1958.

También se practicó la prueba testimonial solicitada por los demandados, señores Luis Narváez Ramírez, Ángel David Quintero y Rafael Alfonso Colina Cuadros, quienes fueron coincidentes entre sí y con la declaración del demandado Edgardo Antonio Ávila Arzuza en cuanto al tiempo de posesión de este, "toda la vida" en la grande ubicada en la CL 75 No. 6E-06 y de que la señora Roxana Ávila Arzuza ocupa el apartamento contiguo a la casa ubicado en CL 75 No. 6E-04, desde hace 40-42 años aproximadamente. Agregaron que la demandante construyó un apartamento en el patio de la casa que actualmente está en arriendo a una hermana de la demandante y demandados.

Resulta coincidente con el informe rendido por el perito, el hecho según el cual la casa y el apartamento contiguo, con puertas de acceso sobre la calle 75, están ocupados por los señores Edgardo Antonio y Roxana Ávila Arzuza, respectivamente, quienes recibieron la visita del auxiliar de la justicia; mientras que el apartamento construido en el patio de la casa "*que se encuentra por el lado de la carrera 6E (…) es ocupado o habitado por otras dos hermanas".*

De la valoración en conjunto de las anteriores pruebas bajo las reglas de la sana crítica, se observa que el título de dominio de la accionante data de 26 de septiembre de 2007 con inscripción en el registro público el 16 de octubre de 2007, conforme registra el certificado inmobiliario No. 040-426821 en anotación No. 1, sin registro de propiedad privada anterior a la de la demandante señora Rocío del Carmen Ávila Arzuza; mientras que la posesión de la parte demandada data, al menos, desde hace más de 40 años, por lo que este juzgado tal como consideró el a quo, no constata cumplida la exigencia de que el derecho de dominio alegado por la parte demandante sea anterior a la posesión de los demandados, en la medida en que sí bien la demandante es titular de derecho de dominio, su titulo no tiene el alcance de contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, que se itera, es anterior a su título de dominio.

Por lo anterior, al enfrentar el título de dominio esgrimido por la demandante, sin registro de propiedad privada anterior a la invocada, de hecho la demandante es la primera propietaria inscrita del predio y esta inició en septiembre de 2007, contra la posesión alegada por los demandados por más de 40 años, es evidente que la posesión de los demandados señores Edgardo Antonio y Roxana Ávila Arzuza, es anterior al título de dominio de la demandante debidamente registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Así las cosas, como la carencia de cualquiera de los elementos axiológicos trunca la prosperidad de la acción de dominio y en el presente caso este juzgado no encuentra acreditada la totalidad de los elementos que estructuran la acción reivindicatoria, concretamente el referido a que el título del demandante sea anterior a la posesión del demandado, no queda otro camino que confirmar la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Barranquilla que negó la reivindicación demandada.

El reparo tercero consistente en la explotación económica del inmueble por parte de la demandante quien afirma que "…venía usufructuando la casa…" con el alquiler de habitaciones y que los demandados no han promovido acción judicial ni administrativa en su contra, no guardan pertinencia con esta clase de acción, motivo por el cual no podía ser valorada por el juez de primera instancia, prueba alguna tendiente a acreditar tales supuestos fácticos. Es así que dicho reparo no tiene vocación de prosperidad.

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

RESUELVE

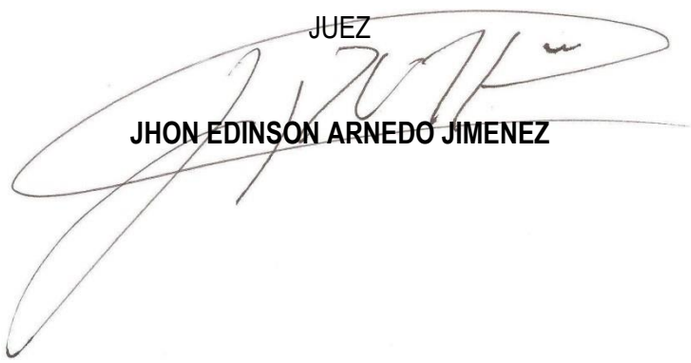
PRIMERO: Confirmar la sentencia de fecha 27 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Barranquilla dentro del proceso verbal con radicación No. 08001 –40 – 53 –012 -2019-00447-00 (2021-00168-S.I.).

SEGUNDO: Condénese en costas a la parte demandante, inclúyanse como agencias en derecho la suma de $1.000.000 M.L. equivalente a 1SMLMV, de conformidad con lo establecido en el artículo 5° numeral 1º. Procesos declarativos en segunda instancia del Acuerdo PSAA16-10554 DE 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO: Por conducto de la secretaría del despacho remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ



JHON EDINSON ARNEDO JIMENEZ