



PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO

Radicación No. 08001-31-03-014-2018-00261-00

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, Barranquilla Mayo treinta y uno (31) del Dos Mil Veintiuno (2021).

I. FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Proferir la correspondiente sentencia al interior del proceso Verbal de Reivindicatorio que promovió BENJAMIN ADOLFO MEJIA ROENES contra OSCAR LIZCANO RUIZ, previos los siguientes,

II. ANTECEDENTES

1. Pretensiones de la demanda

Mediante apoderado judicial, el demandante presentó demanda para que previos los tramites del proceso Verbal de Pertinencia, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Que se establezca mediante sentencia la titularidad y dominio pleno y absoluto al señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, el predio denominado PUERTO CAIMAN LO 1, ubicado en el municipio de turbará - Atlántico, terreno al que corresponde el lote de Matricula Inmobiliaria N. 040-554195 y cuenta con área de 33.310 metros.

1.2. Que se ordene la cancelación de la matricula inmobiliaria N. 040-275628 de la Oficina de Instrumentos Públicos.

1.3. Que se deje sin efecto cualquier otro tipo de acción como amparos policivos u otros, y se condene al demandado a restituir el predio ya referenciado en favor del demandante.

1.4. Que se ordene al demandado a pagar en favor del poderdante, el valor de los frutos naturales y civiles del predio objeto de la demanda, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir, por ser el poseedor de la mala fe.

1.5. Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

2. Situación Fáctica

Los hechos en que se fundamenta los anteriores pedimentos se pueden resumir así:

2.1. Que, por medio de compraventa, mediante escritura pública N. 3.378 del 19 de noviembre del año 2015, de la Notaria segunda del Circulo de Barranquilla, los señores ABUCHAIBE GUERRA RAUL NICOLAS, RESTREPO DE LA CRUZ JORGE ANTONIO, LOSADA ADUEN REGINA y ABUCHAIBE DE BALLESTAS IVETTE, transfirieron la titularidad real del bien al señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, respecto de 33.310 mts², ubicados en el municipio de Tubara, terreno al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N. 040-554195, el cual linda por el norte con el terreno de baja mar en medio con las playas del mar caribe; por el sur con carretera en medio con predio que es de los vendedores ; por el este con predio que es de los vendedores; por el oeste con predio que es de los vendedores.

2.2. Que el predio objeto de controversia, se desprendió del lote de mayor extensión, denominado la bahía al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N. 040-158945, matricula donde también se hace referencia de la venta parcial hecha en favor del señor Benjamín Adolfo Mejía.

2.3. Que luego de que el señor Benjamín Mejía compro el predio, no lo ha enajenado, ni lo tiene prometido en venta, por lo que se encuentra vigente el registro de su título.

2.4. Que al momento de la compra se le había hecho el previo estudio de títulos y después de muchos meses antes y después de la protocolización y registro del nuevo titular ante la oficina de instrumentos públicos y las oficinas de Agustín Codazzi, el demandado accedía a las tierras, ahora en su condición de propietario y nunca se había visto problema por ello y desde que el demandante obtuvo la titularidad, siempre ha efectuado pago de impuestos y gastos que generan dichas tierras.

2.5 Que, las dificultades con el predio empezaron a surgir, casi un año después de que el demandante adquiriera el terreno, esto para el último trimestre del año 2016, ya que justo cuando se pretendían materializar unas obras dentro del lote, fecha que coincidía con la ampliación de un proyecto vial, que afectaría el predio objeto de reivindicación, razón por la que se esperarían ofertas de dinero por parte del constructor de la vía, es que se dan a conocer unos amparos policivos solicitados por unos supuestos poseedores del predio del demandante, lo cual no eran más que unos carteles que alertaban el no acercarse al predio, ya que se encontraba un proceso ante la inspección de policía del Municipal de Tubara. Con engaños lograron un certificado de libertad y tradición de un predio que tiene una ubicación muy similar a la del predio del demandante, pero con la variante del número de matrícula inmobiliaria, como quiera que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N. 040-275628, como titular OSCAR LIZCANO RUIZ.

2.6 Que el señor OSCAR LIZCANO RUIZ, pretende suplantar las veces de dueño sobre el predio del demandante, llamando la atención de la constructora del proyecto vial, sin que sea clara la forma mediante la cual surge la supuesta titularidad del demandado, pues según el certificado de libertad y tradición no coincide con lo establecido en la escritura pública 2839 del 23 de diciembre de 2005 de la notaria 13 de Medellín, supuesta escritura que transmite titularidad al demandado, sin que sea clara la forma en que se desprende la matrícula inmobiliaria N. 040-275628.

2.7 Que por parte del demandante señor Benjamín Mejía se encuentran legibles y claras todas las anotaciones, tanto en la Alcandía de Tubara, como en la Notaria segunda del circulo de barranquilla, ante la oficina de Instrumentos Públicos y la Oficina de Agustín Codazzi, con el valor agregado que el IGAC profirió varias resoluciones aclaratorias la N. 08-832-000080-2018 de fecha 24/04/2018, mediante la cual se ordeno cambios en la inscripción de catastro del municipio de Tubara apartando el nombre del demandado y dejando el nombre del demandante como el titula del predio, posteriormente se produjeron las Resoluciones 08-832-000081-2018 de fecha 24/04/2018 mediante la cual se ordenan cambios de la inscripción de Catastro del municipio de Tubara, dejando sin efecto la matricula N. 040-275628 quedando vigente respecto de las coordenadas y dimensión la matricula inmobiliaria N° 040-

158945, cuya titularidad es del señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, por ultimo se produjo la Resolución N. 08-832-000162-2018 de fecha 3/05/2018, quien cambia la denominación de lote el cual se nominaba "el pelicano 7ª" y ahora es "Puerto caimán Lo1".

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda en fecha 28 de noviembre de 2018, se procedió a ordenar el emplazamiento del señor Oscar Lizcano Ruiz, en fecha 27 de marzo de 2019, designándosele como curador ad-litem al Dr. Carlos Orlando Romero quien contesto la demanda en fecha en fecha 25 de octubre de 2019, posteriormente en fecha 9 de marzo de 2020, el despacho procedió a llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

Surtidas como se encuentran la totalidad de las etapas procesales, clausurado el debate probatorio y escuchadas las alegaciones, en audiencia de fecha 12 de mayo de 2021, se procede a dictar Sentencia,

IV. PROBLEMA JURIDICO

Establecer, si se cumplen los presupuestos procesales para sacar adelante la reivindicación sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-158945, que invoca el demandante señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA.

V. CONSIDERACIONES

La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella "que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad "es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y

disponer de ella...". La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. "en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo." Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. / El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo."

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que, para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

- a) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue.
- b) Que el demandando tenga la posesión material del bien.
- c) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma.
- d) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado.
- e) Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

1. Análisis del caso concreto

Con el marco conceptual precedente, se prosigue con el análisis del material probatorio, a fin de establecer si el demandante BENJAMIN ADOLFO MEJIA, logró demostrar la concurrencia de los elementos necesarios para acceder a las pretensiones de su demanda.

En primer lugar, advierte el suscrito que, el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-554195, respecto de 33.310 mts², ubicados en el

municipio de Tubara, es de titularidad del señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, quien adquirió dicho lote de terreno por medio de compraventa elevada mediante escritura pública N. 3.378 del 19 de noviembre del año 2015, de la Notaria segunda del Circulo de Barranquilla, donde los señores ABUCHAIBE GUERRA RAUL NICOLAS, RESTREPO DE LA CRUZ JORGE ANTONIO, LOSADA ADUEN REGINA y ABUCHAIBE DE BALLESTAS IVETTE, transfirieron la titularidad del bien al señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, por lo que fácilmente se concluye que, el bien inmueble se encuentra en el comercio y no es de uso público, por lo que se encuentra acreditado el primero de los supuestos.

En segundo lugar, el demandante afirma que la posesión del bien la tiene el señor Osca Lizcano Ruiz, razón por la cual el despacho para dilucidar este tópico se remite a las probanzas que se recaudaron en el proceso:

a.- En el interrogatorio rendido por el señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, manifestó: *"No me encuentro en posesión del bien. No sé quien se encuentra en posesión del predio, pues cuando me dirigí al predio a realizar unas mediciones para un proyecto que se quiere construir, fui agredido por unas personas las cuales se encuentran allí y de manera violenta no nos dejaron acercar al lote por lo que no pude ingresar. Cuando adquirí el predio, se encontraba delimitado con una cerca rustica, pero no pude realizar el cambio de la cerca debido a que las personas que se encuentran en el lugar son muy violentas. El lote se lo compre a una familia prestante de Barranquilla, la familia Abuchaibe, para el año 2015 se hizo la entrega material de bien y en ese momento no tenía conocimiento de ningún inconveniente con otras personas dentro del lote. El lote hace parte de otro de mayor extensión, en donde la notaria demoro más de 2 meses en legalizar la escritura debido al estudio de títulos y medición del lote, lo que me dio la seguridad para adquirir el lote. Yo soy el encargado de cancelar los impuestos, no sé si en la actualidad tenga servicios públicos, pero si tiene autorización para su instalación. No conozco al señor OSCAR LIZCANO RUIZ, solo sé que cuando ingresamos al lote había unas personas, un año después de haber adquirido el bien creo que fue invadido, eso fue aproximadamente para el año 2016."*

b.- En los testimonios rendidos, el señor JAVIER ALBERTO FANDIÑO, manifestó: *"El predio está ubicado en Puerto Caimán en la vía que de Barranquilla conduce*

a Cartagena, es un lote que queda a la orilla de la carretera, pero desconozco sus medidas. Supe que Benjamín había comprado ese lote y para finales del año 2017, Benjamín me pidió el favor de transportar a un funcionario de Agustín Codazzi al predio, ya que él no se encontraba en el país. No conozco si el señor Oscar Lizcano Ruiz es quien tiene la posesión del lote. Se que el señor Benjamín es quién paga los impuestos."

De otro el señor el señor DIEGO ALBERTO DORRONSORO VILLEGAS, manifestó: *"El predio es un lote que esta ubicado en la vía de Barranquilla a Cartagena en puerto caimán, conozco el lote por que en alguna oportunidad fui con Benjamín al lote, aproximadamente el lote tiene unos 3.000 metros y tiene un borde a pie de carretera, es un predio plano. Se que el señor Benjamín había adquirido un lote, pero no se cómo fue la negociación. Los impuestos los cancela el señor Benjamín. No conozco al señor Oscar Lizcano Ruiz, no sé si el señor Oscar Lizcano tiene posesión del predio o si tiene un lote cerca, nunca hable con él. En una ocasión Benjamín me pidió que le ayudara hacer cerramiento del lote, fui con un topógrafo y cuando llegamos al sitio varias personas nos sacaron del predio con machete y violencia, eso fue aproximadamente en el año 2018. Se que el señor Benjamín adquirió el lote por medio de compraventa.*

Con base a las pruebas recaudadas, advierte el suscrito que, el demandante confeso que no conoce al demandado OSCAR LIZCANO RUIZ, además no es claro al establecer si el demandado es quien se encuentra en posesión del inmueble que pretende reivindicar, pues manifiesta que cuando se acercó al lote encontró un grupo de personas, sin lograr especificar si se trataba del señor Oscar Lizcano, aunado a esto, los testigos manifestaron no conocer al señor Oscar Lizcano y desconocen si es este quien tiene la posesión actual del predio a reivindicar.

Así las cosas este despacho judicial encuentra que, el segundo de los elementos para que salga avante la presente acción reivindicatoria no se cumple, pues no es claro si el demandado señor OSCAR LIZCANO RUIZ, es quien tiene la posesión material del bien inmueble, (art 953 c.c) lo que implica que recae únicamente sobre la parte demandante el demostrar que la contraparte ostenta dicha calidad de poseedor, hecho que no fue demostrado por parte del demandante, lo que conlleva a negar las

pretensiones del demandante, como quiera que no cumple con el lleno de los requisitos para sacar adelante la presente acción reivindicatoria.

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

VI. RESUELVE

1. No acceder a las pretensiones del señor BENJAMIN ADOLFO MEJIA, por lo antes expuesto.
2. ORDENASE la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N. **040-554195** decretada en auto de fecha 28 de noviembre de 2018. Líbrese el respectivo oficio.
- 4.- Cumplido lo anterior archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, **01 DE JUNIO DEL 2021**

El presente auto se notifica por estado No. **067**

BETTY CASTILLO CHING
 Secretaria

04