

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO

El Santuario (Ant), agosto veintinueve (29) de dos mil veintidós (2022)

<b>Referencia</b>	Ordinario reivindicatorio N°032
<b>Radicado</b>	No. 05 591 40 89 001 2013 00202 02
<b>Demandante</b>	Francisco Humberto Cadavid Marín
<b>Demandado</b>	Oscar Orozco Montoya y Oswaldo Gómez Jiménez
<b>Asunto</b>	Consecutivo general de sentencias No. 066
<b>Decisión</b>	Confirma sentencia de primer grado
<b>Temas</b>	Requisitos de la acción reivindicatoria, identificación del predio a reivindicar, carga de la prueba.

#### I. ASUNTO A DECIDIR

Procede la judicatura a impartir decisión de segunda instancia, frente a la alzada promovida por el extremo procesal pasivo dentro del proceso verbal reivindicatorio impulsado por el ciudadano FRANCISCO HUMBERTO CADAVID MARÍN en contra de los señores OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA y OSWALDO GÓMEZ JIMÉNEZ.

#### II. ANTECEDENTES

Narra el apoderado de la parte actora que la sociedad INVERSIONES VERDES LTDA, adquirió en mayor extensión, mediante escritura pública de compraventa N° 1108 del 8 de junio de 1987 de la Notaría 18 del circulo de Medellín (Ant), un lote de terreno ubicado en el corregimiento de Doradal, municipio de Puerto Triunfo (Ant), cuyos linderos se encuentran descritos en el hecho primero del libelo genitor.

Dice también que la sociedad INVERSIONES VERDES LTDA, mediante escritura 3148 del 8 de agosto de 1990 de la misma notaría, vendió al señor FRANCISCO HUMBERTO CADAVID el dominio y la posesión material de un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-15659 segregado de un lote de mayor extensión relacionado en el hecho uno de la demanda, ubicado en el municipio de Puerto Triunfo (Ant) paraje de Doradal y cuyos linderos son los siguientes:

*“Por el norte en 66.50 metros con la vía principal que de la autopista lleva a la Aldea Doradal bordeando el lago; por el este, en 72.50 metros con terreno de la hacienda la Holanda; por el oeste, cerrando con triangulo que constituye la forma del lote, en 65.50 metros, con predio de Inversiones Verdes Ltda; por el sur, con mojón que constituye el ángulo de los linderos rectos del este y el oeste.”*

Dice que el señor Francisco Humberto Cadavid Marín, se encuentra privado de la posesión material del inmueble, debido a que en la actualidad la ostentan los señores Oscar Jairo Orozco y Oswaldo Gómez, personas que en el mes de enero de 2012 entraron mediante maniobras violentas aprovechando que el predio se encontraba solamente cercado, derribando y montando unos nuevos cercos, prohibiéndole al actor su ingreso e incluso lanzando amenazas cada vez que el legítimo propietario se acercaba al inmueble.

Manifiesta que en el mes de marzo de 2012 y por cuenta de la violencia desplegada en su contra por los demandados, el señor HUMBERTO CADAVID MARÍN instauró querrela civil de policía, la cual afirma tuvo muchas inconsistencias y por esta razón es que se encuentra denunciado disciplinariamente al Inspector de la localidad en la Procuraduría Provincial de Puerto Berrio (Ant).

Indica que para demostrar la propiedad del actor, puede observarse también la escritura pública de venta N° 3.449 del 24 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría 15 de Medellín a favor de MANUEL ANTONIO GARCÉS G y CIA S EN C, pues, al describirse los linderos del predio denominado MIRADOR DEL LAGO (que igualmente pertenece al demandado), se reconoce que linda con propiedad del aquí actor

Finalmente expone que los demandados OSCAR JAIRO OROZCO y OSWALDO GÓMEZ están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble identificado en esta demanda.

### **III. ACONTECER PROCESAL**

Admitida la demanda y notificada a los accionados de manera personal, procedieron a contestarla, oponiéndose a sus pretensiones e indicando que si bien es cierto el contenido del acto escriturario por medio del cual adquirió el actor la propiedad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-15659 inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson (Ant), no se puede desconocer que el señor OSCAR JAIRO OROZCO MONTROYA es el propietario inscrito de varios predios en el área del debate comprados a las sociedades CARLOS

ARTURO GARCES M y Cia S en C y la SOCIEDAD MANUEL ANTONIO GARCES G y CIA S en C, (Mirador del lago, además de otro inmueble comprado a INVERSIONES LA HOLANDA LTDA, indicando que todos estos predios cuando los adquirió el señor OROZCO MONTTOYA fueron entregados por el señor Raúl de Jesús Chavarriaga, quien es o era el administrador de INVERSIONES LA HOLANDA LTDA y con base en ello fue que se arreglaron los alambrados que fueron finalmente instalados.

Con fundamento en lo anterior, se opuso a todas las pretensiones de la demanda, proponiendo como excepciones;

- 1) INEXISTENCIA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE REIVINDICACIÓN: Esta excepción se sustenta afirmando que: *“el inmueble que nació a la vida jurídica mediante la escritura pública N° 3148 del 8 de agosto de 1990, otorgada en la Notaría 18 de Medellín, y que según la declaración contenida en el hecho segundo del citado instrumento público, deviene al segregarse de un lote de terreno de mayor extensión, que se identifica tal y como aparece en la escritura pública N° 1.108 del 8 de junio de 1987 de la Notaría sexta de Medellín, que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 018-45266 y si revisamos detenidamente la escritura pública N° 1.108 del 8 de junio de 1987 de la Notaría sexta de Medellín, el bien inmueble que describieron en el hecho primero de los hechos de la demanda, en su numeral segundo determina que el inmueble especificado en el numeral primero se identifica bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-0017986 y el folio inmobiliario aportado con la demanda correspondiente al N° 028-15658, nos informa que tal matrícula inmobiliaria fue abierta con base en la matrícula N° 028-15652”.*
- 2) ERRORES E IMPRECISIONES EN LAS DECLARACIONES HECHAS POR EL SEÑOR HUMBERTO CADAVID MARÍN, CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO PÚBLICO ESCRITURA PÚBLICA N° 3148 DEL 8 DE AGOSTO DE 1990, OTORGADA EN LA NOTARÍA 18 DE MEDELLÍN: Indica el apoderado de la parte demandada que al parecer el inmueble que por esta vía se reclama, estaba ubicado o contenido dentro de un bien inmueble de mayor extensión conocido como la Holanda de propiedad de la sociedad Inversiones Holanda Limitada, y no de la sociedad Inversiones verdes Limitada, de acuerdo con lo especificado en el folio inmobiliario N° 018-6338, por lo tanto, en su sentir, no era inversiones Verdes Ltda la propietaria de tal bien raíz.
- 3) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR: Afirma el apoderado del extremo procesal pasivo que el inmueble reclamado por el

actor por haber pertenecido a otro inmueble de mayor extensión, que era de propiedad de la sociedad INVERSIONES HOLANDA LTDA, y no de INVERSIONES VERDES LIMITADA, no se aprecia legitimado en la causa por activa para pedir su reivindicación.

- 4) FALTA DE IDENTIDAD ENTRE EL INMUEBLE QUE SE REIVINDICA CON EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DESDE DONDE SE DESENGLOBÓ: Afirma el apoderado de la parte demandada que no existe plena identidad entre el inmueble de mayor extensión desde donde supuestamente se dio vida al inmueble que se busca reivindicar.

Posteriormente, a través de auto calendado el 18 de julio de 2014 (folio 113), se dio traslado al demandante de las excepciones de mérito promovidas únicamente por el demandado OSWALDO GÓMEZ, debido a que la contestación del ciudadano OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA fue presentada de manera extemporánea. Dicho término fue descorrido por el apoderado de la parte demandante pronunciándose frente a cada uno de los medios exceptivos, indicando que el predio objeto de la pretensión procesal existe, que no se cometió ninguna imprecisión en el título de dominio, tanto así que se encuentra debidamente registrado y con plena legitimación para presentar la demanda reivindicatoria.

Luego se fijó fecha de audiencia para celebrar la tratada por el artículo 101 del C.P.C. y, luego de sortear varios aplazamientos, se celebró el 22 de mayo de 2015, sin que las partes llegaran a un acuerdo conciliatorio, no hubo excepciones previas para resolver ni tampoco necesidad de ejercer el poder saneador, se llevó a cabo el interrogatorio de parte a los sujetos procesales en contienda, se fijó el litigio y se decretaron los medios de prueba.

Una vez practicados los medios de prueba, sin respetar los principios de celeridad y economía procesal, debido a que tardó el Juzgado de primera instancia aproximadamente cuatro años en evacuarlos, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de alegaciones y juzgamiento para el día 16 de mayo de 2019, momento en el cual después de rendidas las obligaciones por las partes, se emitió sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda, ordenando a los demandados restituir al actor el predio objeto de la pretensión procesal, sin reconocer ningún tipo de mejoras ni frutos civiles.

El apoderado de la parte demandada interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia, manifestando que la decisión contiene un defecto sustancial debido a que le da un valor probatorio a unos testimonios que no guardan relación con la prueba documental, indicó que se valoró indebidamente los medios de convicción recogidos, toda vez que en la diligencia de inspección judicial no se

establecieron los linderos del predio objeto de la pretensión procesal, ni se levantó plano topográfico alguno que reflejara la identidad del inmueble, máxime, cuando se hacía necesario en campo establecer con toda precisión los linderos del inmueble objeto de la pretensión procesal.

Sostiene que desde la contestación de la demanda, alegó que en el inmueble contiguo existía un título de propiedad que hacía veces de poseedor al demandado sobre un lote y una faja de terreno en el mismo sector, afirmando que en tal diligencia de inspección judicial, no se pudo verificar los linderos como lo dio por sentado el Juzgado de primera instancia.

Igualmente expresa que de los elementos estructurales de la acción reivindicatoria que aquí nos convocó, no se cumplieron con los cánones señalados en los artículos 946 y ss del Código Civil, toda vez que no se hizo un acertado juicio de valor frente a las pruebas obrantes en el expediente, que indebidamente fueron tenidas en cuenta en la respectiva sentencia.

El recurso de apelación fue concedido por la titular del Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo (Ant) en el acto, pero, como no se aportaron sus audios, esta segunda instancia se vio obligada a regresar el expediente en varias oportunidades, por lo que superado aquello y remitido nuevamente el dossier, se admitió la alzada.

Como quiera que en este evento, se generó un tránsito legislativo por la entrada en vigencia del Decreto 806 de 2020, se dio traslado a las partes para que sustentaran el recurso por escrito en el caso del impugnante -y de la réplica para el no recurrente- traslado que fue descorrido por ambas partes de la siguiente manera:

La parte impugnante manifestó que no se acreditó la identidad entre el inmueble de propiedad del demandante con lo poseído por el demandado, afirmando que desde el inicio se sostuvo que el problema jurídico de este trámite debía tener presente que el demandado es propietario de varios inmuebles en el lugar que dice el actor se encuentra ubicado el suyo, por tal razón, alegó que es propietario de la franja de terreno, aportando algunas copias auténticas de las escrituras públicas y certificados de tradición, documentos con los que pretende respaldar el argumento fáctico de su impugnación.

Igualmente refirió a la prueba documental, indicando que al revisar el título de dominio y el certificado de libertad y tradición aportado por la parte demandante, se aprecia que el inmueble reclamado fue adquirido por Inversiones Verdes Ltda, situación diversa a las pruebas relacionadas donde indican que el predio se adquirió fue de inversiones la Holanda.

De otro lado, manifiesta que la Juez de primera instancia se equivoca al valorar las pruebas, pues arriba a la conclusión respecto a que los testigos traídos por los demandantes son creíbles, aduciendo que nadie más apropiado que los propios vendedores para saber las condiciones y el objeto de la negociación, sin embargo, el apelante afirma que se planteamiento es equivocado, toda vez que los testigos arrimados por el mismo demandante, eran unos de los propietarios de Inversiones la Holanda Ltda, concluyendo que ellos no han vendido el inmueble que reclama el actor, puesto que la persona que figuró como vendedora fue Inversiones verdes Ltda.

Afirma que en la inspección judicial realizada por el Despacho en compañía de los apoderados y los peritos, se dejó establecido que el inmueble no estaba delimitado, toda vez que los mojones y los cercados con el tiempo desaparecieron, que el predio no tiene tal división, pero al valorar la prueba, manifiesta la Juez A quo que en la inspección judicial se pudo verificar los linderos del predio y el área del bien, resultando contradictorio el análisis que se hizo de este medio de prueba de cara a la practicada en el proceso.

Manifiesta igualmente la parte demandante, que la juez de primera instancia erró, cuando dio por sentado que el inmueble que se reclama en reivindicación, lo adquirió el demandante a través de la liquidación de capital en otra sociedad y, como el señor Cadavid era socio, le habían entregado tal bien como parte de la liquidación, cuestionándose el impugnante, por qué razón inversiones Holanda Ltda no procedió con la compraventa de lo que era suyo al señor Cadavid y lo tuvieron que hacer por intermedio de Inversiones Verdes Ltda.

Agrega que si bien el señor FRANCISCO HUMBERTO CADAVID MARÍN, adquirió un inmueble de INVERSIONES VERDES LTDA, a través de la escritura N° 3148 del 8 de agosto de 1990 de la Notaría 18 del circulo notarial de Medellín, situación que pese a no discutir, advierte que para hacerse dueño de otro lote diferente del que es suyo, necesariamente tuvo que adquirir de quien era su verdadero propietario, situación que sostiene no ocurrió.

Finalmente, repara la sentencia de primer grado, señalando que le correspondía a la parte demandada la carga de probar que el inmueble pretendido en la demanda coincide con lo poseído por el demandado y no al revés, situación que no se probó con suficiencia, debido a que en la diligencia de inspección judicial no se elaboró el trabajo de orientación topográfica o geodésica que permitiera establecer que al lugar donde se acudió en la inspección judicial, efectivamente era el mismo al de ubicación del inmueble pretendido, carga probatoria de su exclusivo resorte, la cual incumplió.

Igualmente dentro del término legal, el apoderado de la parte demandante, en su calidad de no recurrente, luego de citar el artículo 83 del Código General del Proceso,

manifestó que el inmueble acá pretendido está debidamente identificado por su ubicación, linderos y colindantes, demostrándose claramente la titularidad del predio y su ubicación.

Manifestó que los testigos de cargo fueron claros y contundentes en demostrar los hechos alegados en la demanda, permitiéndole a la funcionaria de primer grado tener certeza frente a los elementos de la acción reivindicatoria.

Finaliza expresando que, por el contrario, la prueba practicada refuerza su teoría, en cambio la de su contraparte nada aporta al proceso.

#### **IV. MEDIOS DE PRUEBA RECEPCIONADOS EN PRIMERA INSTANCIA**

##### **4.1. DOCUMENTALES**

En los folios 11 y 12 del C.1, se advierte un acta de conciliación suscrita el 14 de junio de 2012 en la Inspección de Policía de Puerto Triunfo (Ant), donde se aprecia que no existió acuerdo conciliatorio en los acá participes de este proceso, decretándose los medios de convicción para el efecto.

En los folios 13 a 17 del C.1, se aprecia la escritura pública 1.108 del 8 de junio de 1987 de la Notaría 18 del Circulo de Medellín, donde el grupo “Doce Limitada Constructores” transfiere a título de venta a favor de la sociedad INVERSIONES VERDES LTDA, el dominio y la posesión material de varios bienes inmuebles allí determinados.

En el folio 18 del C.1, se observa el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-15659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson (Ant), el cual informa que mediante escritura pública N° 3.148 del 29 de agosto de 1990 extendida por la Notaria 18 del Circulo de Medellín, el aquí demandante adquiere la titularidad del derecho real de dominio sobre el bien disputado de manos de INVERSIONES VERDES LTDA. Igualmente allí se deja la constancia que el aludido folio se abre con base en la matrícula 028-15652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson (Ant).

De folios 19 a 24 del C.1., se aprecia la escritura pública de compraventa N° 3.449 de la Notaría Quince del Circulo Notarial de Medellín, donde el señor MANUEL ANTONIO GARCÉS MARTÍNEZ, como representante legal de INVERSIONES HOLANDA LTDA, transfirió a título de venta a MANUEL ANTONIO GARCES G y cia S EN C. y CARLOS ARTURO GARCES M Y CIA S EN C, el derecho de dominio sobre los inmuebles allí descritos.

A folio 25, se evidencia la escritura pública N° 3148, otorgada el día 8 de agosto de 1990 en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, donde el demandante adquirió el predio acá pretendido en reivindicación.

En el folio 29 del C.1. se encuentra una respuesta emitida por EL PROCURADOR REGIONAL ANTIOQUIA al abogado JULIAN DAVID URREGO ATEHORTÚA, donde expresan que la queja en contra del Inspector de Policía de Doradal, del municipio de Puerto Triunfo (Ant), se remitió a la Procuraduría Provincial de Puerto Berrio (Ant), por ser un asunto de su competencia.

En los folios 30 a 33 se encuentra el escrito de querrela policiva enviado al alcalde de Puerto Triunfo (Ant) y que versa sobre las mismas partes acá en contienda.

De folios 86 a 104 del C.1., se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-6338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), el cual se encuentra cerrado.

En los folios 105 a 107 del C.1. se advierte el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-72411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), donde el señor Oscar Jairo Orozco Montoya, adquiere tal inmueble de la SOCIEDAD MANUEL ANTONIO GARCES G y CIA S EN C y SOCIEDAD CARLOS ARTURO GARCES M y CIA S EN C.

En los folios 108 y 109 del C.1. se observa el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-53620 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), donde el señor OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA adquiere el mentado de fundo de manos de INVERSIONES HOLANDA LTDA.

En el folio 110 al 112 del C.1. se observa la escritura pública N° 5419 del 28 de diciembre de 1990, mediante la cual INVERSIONES LA HOLANDA transfiere el derecho real de dominio al señor OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA.

En el folio 155 del C.1., se evidencia la respuesta al oficio 0621 del 25 de mayo de 2015 donde se informó que después de revisar la base de datos virtual de Catastro en Línea Departamental OVC, no se registra predio alguno inscrito con las matrículas 0128-15659, 028-15652 o 018-17986.

En los folios 166 y 167 del C.1. aparece la escritura pública N° 3449 del 24 de mayo de 1995, donde INVERSIONES LA HOLANDA LTDA transfiere a título de venta a las sociedades MANUEL ANTONIO GARCES G y CIA S EN C y CARLOS ARTURO GARCES M Y CIA S EN C, el derecho de dominio y la posesión sobre un lote de

terreno denominado el “mirador del lago”, advirtiéndose allí que el vendedor había adquirido en mayor extensión mediante la escritura pública N° 2.204 del 26 de julio de 1980, otorgada en la Notaría 3° del Circulo de Medellín, debidamente registrada en el folio 018-006338.

De folios 170 a 173 del C.1., se aprecia la escritura pública N° 2.992 del 28 de septiembre de 1993, donde EFRAIN ALBERTO CONTRERAS RIVERA transfiere a la sociedad GRUPO DOCE LTDA el derecho real de dominio sobre un lote de terreno no parcelado denominado SANTA FE N° 3, acto solemne que fue protocolizado junto con un plano del lote de terreno negociado, el cual no fue aportado.

En los folios 174 a 176 del C.1. se observa la escritura pública N° 3.126 del 24 de septiembre de 1984 de la Notaría Octava del Circulo de Medellín, donde INVERSIONES HOLANDA Ltda, transfirió a favor de ANA MARÍA BUITRAGO DE GONZÁLEZ y LUZ ESNEDA VIANA, la posesión material de un predio ubicado en el municipio de Puerto Triunfo (Ant), cuyos linderos son allí descritos.

En los folios 179 a 182 del C.1., se otea la escritura pública N° 1.673 del 7 de junio de 2007 de la Notaría 26 de Medellín, donde las sociedades MANUEL ANTONIO GARCES G y CIA S EN C y CARLOS ARTURO GARCES M y CIA S EN C. transfieren el dominio del inmueble allí descrito al demandado OSCAR JAIRO ORZCO MONTOYA.

En el folio 184 al 186 del C.1., se evidencia la escritura pública N° 2.204 del 26 de junio de 1980 de la Notaría Tercera del Circulo de Medellín, donde el señor JAIME ARTURO ZULUAGA GIRALDO transfiere a titulo de venta en favor de la sociedad INVERSIONES HOLANDA LTDA, tres lotes de terreno que forman una sola finca denominada “La Holanda”.

En los folios 190 y 191 del C.1., se pueden ver la cedula catastral del predio con la matricula inmobiliaria 018-45266.

En el folio 197 del C.1., se establece por la Oficina de Catastro del Municipio de Sonson (Ant) lo siguiente: Se revisaron todos los archivos de catastro municipal y las matrículas inmobiliarias 028-15659, 028-15662 y 018-0017986, no se encuentran inscritas en la base de datos de catastro de Sonson Antioquia.

A folio 199 del C.1., se encuentra la respuesta emitida por la Gobernación de Antioquia, donde se establece lo siguiente: *“Con la presente le damos respuesta a su oficio sobre la información solicitada. Consultados los números de matrícula inmobiliaria no figuran en la base de datos de la Dirección”.*

## 4.2. INTERROGATORIO DE PARTE

El señor Francisco Humberto Cadavid Marín rindió interrogatorio de parte en la audiencia del 101 del C.P.C., indicando que en el año 1990 compró un predio que llamó “el triangulo de la aldea”, a través de la escritura 3148 y los linderos están perfectamente delimitados y anexados a la escritura. Aseguró que como se trata de un triángulo, esta individualizado con las dimensiones en cada lindero. Mencionó que en una empresa que manejaba anteriormente, quedó un predio de 6.338 metros que compró OSCAR JAIRO y en la escritura figura que limita con HUMBERTO CADAVID con 66.50 metros, y que se trata de una escritura más reciente porque la suya data del año 1990, lo que en su sentir traduce que allí se reconoce como uno de sus lindantes al aquí demandado. Manifestó pagar impuestos y que cuando llegó el señor Oscar Jairo le quitó el lindero, pese a que en las escrituras reza que linda con él, por lo que desde ese momento vienen tramitando sus controversias ante el Inspector de Policía, hasta llegar a esta instancia judicial. Dijo que todo el mundo sabe que el lote es de su propiedad, nunca ha salido de la zona des hace 34 años, de ahí que reclama todo el predio, porque afirma “se lo borraron”.

Posteriormente rindió interrogatorio de parte el señor OSCAR JAIRO OROZCO, quien manifestó que en el año 2007 le compró a los señores Carlos y Manuel Garcés un lote de terreno y, cuando hizo la negociación con éstos, el empleado y trabajador de Carlos, Raúl Chavarriaga, le hizo entrega del terreno. Manifestó que vivió muchos años al frente de la propiedad, afirmando que él mismo puso los mojones y que Oswaldo, su empleado, fue el encargado de recibir los linderos y terminar de hacer los alambrados, pero aclaró que el lote al momento de la entrega no tenía ningún alambrado, además sostiene que en la escritura aquel predio figura como cuerpo cierto y son los linderos que le entregó el señor Raúl. Agregando que “lo alinderé tal y como ellos lo entregaron”, pero que apenas ahora aparece el señor Cadavid diciendo que eso es de él. Asegura no tener ninguna razón para saber que el último era el dueño, porque sostiene que quien dice venderle le entregó y le dijo por dónde alambrar; añadiendo que “el tiene que saber que lo que me esta vendiendo es de él”. Manifiesta que los inconvenientes que tenga el señor Cadavid con los señores Garces respecto de la propiedad del lote, no es su problema, dice que desde que alinderó nunca nadie le ha obligado a retirar los linderos de ahí, por lo que siempre ha teniendo la posesión, ha actuado como señor y dueño desde que se los entregaron y el señor CADAVID nunca ha faltado en la región, preguntándose en consecuencia por qué apenas ahora aparece diciendo que eso es de él,

A continuación, rindió interrogatorio el señor OSWALDO, quien manifestó que es trabajador del señor OSCAR JAIRO hace 21 años; “todos los terrenos que tiene siempre se los he manejado y en el momento que entra cualquier negociación siempre lo tiene en cuenta y de una vez se los entrega”. Dijo que en el año 2007 el

predio objeto de disputa se lo entregó don Raúl, aclarando que tenían una división atrasada antes del lote, entonces don Raúl le dijo, “vea esto ya quedó de su patrón”, marcándole con estacas y por donde él marco hizo la delimitación, menciona que él no aparece en las escrituras, que únicamente representa a Oscar Jairo en las tierras y, para cualquier problema es quien interviene y lo llaman para hacerle a los predios cualquier limpieza o cualquier arreglo. Explicó que no vive en ese inmueble porque es un potrero, pero vive al frente.

#### **4.3. TESTIMONIAL**

En primer lugar rindió declaración el señor MANUEL ANTONIO GARCÉS GONZÁLEZ, quien una vez juramentado dijo conocer a los demandados, al señor Oscar Jairo por llegar a la zona en el año 1980 y, al señor Oswaldo, desde hace más de 30 años. Expresó saber para qué fue citado y sostuvo que es relacionado con un terreno que él y el señor Carlos le vendieron al señor Humberto Cadavid en el año 1991. Indicó que en el mismo sector le vendió un lote de terreno al señor Oscar Jairo Orozco Montoya. Aclaró que en el año 1991 se le hizo la venta al señor Cadavid y posteriormente en el año 2007 le vende un terreno al señor Oscar Jairo situado en el mismo sector con frente a la carretera principal. Manifestó, después de exhibirle una escritura pública en la diligencia, que de acuerdo a su cláusula primera, el señor Oscar Jairo adquirió su derecho real de dominio. Aseguró que está muy clara la alinderación efectuada en la escritura pública, los linderos están plenamente identificados, sin que admita ninguna discusión. Expresó que el lote que le escrituró al señor Humberto Cadavid en ningún momento se abandonó o se dejó en el olvido, porque éste no ha dejado de ir a la región, ni aún en tiempos de violencia, cosa que no hizo el declarante porque se ausentó 7 años del municipio de Puerto Triunfo por cuenta de los problemas de orden público que afectaban la vía entre Cocorná y San Luis, lo que le generaba miedo para regresar, sin embargo, reitera, bajo juramento, que el señor Cadavid nunca dejó de estar pendiente de sus propiedades. Menciona que el comportamiento del señor Oscar Jairo se ha visto inmiscuido en varios terrenos frente a ellos, uno de ellos que llegó hasta el Tribunal Superior de Medellín y fallado su favor, donde estaba implicado el Dr en mención. Respecto al terreno objeto de este debate judicial, dice tiene para agregar que; “el terreno en mención nunca fue afectado por ninguna persona, cuando lo entregaron lo hicieron con los linderos muy marcados y definidos como consta en la escritura pública, ahora que un terreno que posteriormente se le vendió al señor Oscar Jairo se extendió o quiso extenderlo hasta el lote que estamos discutiendo, eso yo lo veo que es un comportamiento no muy correcto”.

Informó que efectivamente encargaron una persona delegada que vive en Doradal, precisamente de nombre Raúl Chavarriaga, que es el encargado por parte de ellos de cuidar los terrenos, para estar pendiente de los linderos y vigilarlos. Expresó que

el inmueble al momento de enajenarle al señor Cadavid contaba con estacones y linderos que permitían su individualización respecto a lo vendido al señor Oscar Jairo, advirtiéndole que el terreno se le entregó con unos linderos y posteriormente el señor Oscar Jairo lo alinderó de nuevo. Informó que el lote que le vendieron a Humberto Cadavid lo enajenó Inversiones Holanda. Aseguró que inicialmente todo el terreno que abarca, inclusive la aldea, perteneció a una empresa que se llamaba Inversiones “la Holanda”, posteriormente la Holanda le vende a la Aldea Doradal unos terrenos en donde se construye la aldea, también la Holanda le vende a Manuel Garcés y Comanditarios unos terrenos de los cuales posteriormente le transfieren al señor Oscar Jairo Orozco, pero la que se le vendió al Dr Cadavid no es Holanda es Manuel Garcés. Indicó que Manuel Garcés y comanditarios realizó tres negocios con el señor Oscar Jairo que se acuerde. Explicó que se debe distinguir, porque lo que atañe al proceso es que una cosa es lo que inversiones la Holanda le vende a Humberto Cadavid y otra muy diferente el lote que se le vende a Oscar Jairo que es distinto, aclarando que al momento de la venta del predio que se le hizo al señor Cadavid vino personalmente con su hijo Carlos Arturo a hacerle la entrega del lote. Reiteró “que claro que vino a entregarle, porque de lo contrario no le paga”. Explicó que en ningún momento dijo que Raúl Chavarriaga entregó el lote a Humberto Cadavid. Manifestó que el lote de terreno que enajenó el grupo doce es una extensión de terreno que es muy grande que se va virfulcando porque se va vendiendo partes a otras empresas -entre ellas- Inversiones Holanda, entonces inversiones Holanda posiblemente tomó alguna otra decisión con Inversiones Verdes, quien es la que aparece vendiendo, pero la trayectoria del terreno es muy clara porque viene de los mismos inicios que se están citando o sea de un terreno en su totalidad y muy grande, que se fue partiendo en empresas diferentes. Dijo que Inversiones Holanda cree que le compró al señor Zuluaga, pero no está seguro, señalando que eso debe estar en las escrituras, al ponérsele de presente el folio de matrícula inmobiliaria cerrado identificado con el folio 018-6338 en su anotación N° 01, contestó que es muy claro que en ese documento aparece el señor Jaime Arturo Zuluaga Giraldo le vende a la sociedad Inversiones Holanda un terreno el día 12 de agosto de 1980, pero aclaró que ese predio de Holanda se constituyó en 3 o 4 folios de matrícula inmobiliarias adicionales porque se fueron vendiendo varias partes de ese terreno de lo que fue la Holanda,

En la misma diligencia, declaró igualmente el señor CARLOS ARTURO GARCÉS MARTÍNEZ, quien manifestó conocer al demandante desde hace más de cincuenta años -desde que estaban estudiando en la preparatoria y después mucho contacto- porque estudiaron el bachillerato, la universidad y porque conformaron sociedades para ejecutar negocios, al señor Oscar Jairo Orozco lo conoce porque a raíz de los negocios de Humberto Cadavid y sociedades que tenían en conjunto se le vendió unas tierras en la escisión de una finca que tuvieron que se llama Santa Fé y a Oscar Jairo se le vendió una tierra a mediados de los años 80 si no está mal. Al señor

Oswaldo lo conoce de vista, toda vez que no ha tenido trato con él. Manifestó que el lote que le vendieron al señor Oscar Jairo Orozco Montoya es colindante al que adquirió el demandante, pero aclaró que en el año 1990, la sociedad INVERSIONES VERDES, quienes eran socios Humberto Cadavid, su padre Manuel Garces y otras personas, decidieron liquidarla, lo que conllevó a la repartición de algunos de los activos, siendo uno de los más llamativos del momento, el lote "mirador del lago", el que primero se fraccionó para darle una parte al señor Humberto Cadavid, para así dar la parte que le correspondía en la sociedad y el resto de ese mirador del lago les tocó a él y su papá, entonces comenta que primero se le entregó lo que le correspondía a Humberto Cadavid en el año 1990 con el resto del lote después de hacer el fraccionamiento a Humberto y hacer la adjudicación del resto a las dos sociedades que allí tenían. Dijo que luego le vendieron a Oscar Jairo Orozco 17 años más tarde. Agregó que cuando a Humberto Cadavid se le entregó el lote, hizo rectificar medidas, poner linderos, le puso cercas, estacones y en fin, todo lo pertinente, advirtiendo que la franja que le tocó a su padre y a éste no la encerraron porque ese lote colindaba con una propiedad suya que era Inversiones Holanda, de ahí que la parte que no colindaba con Cadavid no la cercaron porque no tenía sentido cercar el predio cuando limita con ellos mismos. A continuación se le puso de presente el acto escriturario y ratificó que los linderos contenidos en la escritura pública mediante la cual adquirió Oscar Jairo son los mismo a los que refirió en respuesta anterior y que lindan con el demandante, indicó que esos predios eran de propiedad de Inversiones verdes ltda, reiterando que en el año 1990 parte de ese predio se le entregó a Humberto Cadavid y luego el restante mirador del lago se le entregó a Carlos Garces y a Manuel Garces y luego, 17 años después, se le vendió a Oscar Jairo Orozco su remanente. Cuando el abogado que interroga exhibió un acto escriturario donde se manifiesta que los vendedores del señor Oscar Jairo no adquirieron de Inversiones Verdes sino de Inversiones la Holanda, contestó que inversiones verdes era una sociedad que tenía el 30% de inversiones de la Holanda, entonces cuando se liquida Inversiones Verdes, lógicamente los activos de Inversiones Verdes -que en parte están en Inversiones la Holanda por el porcentaje que tenía Inversiones Verdes en la Holanda- arrojó que "mirador del lago" en parte quedó de inversiones verdes y la otra quedó de inversiones la Holanda. Reiteró que la sociedad Inversiones verdes para ese momento era accionista de Inversiones Holanda, que la sociedad que se liquidó fue Inversiones verdes, pero inversiones la Holanda no se ha liquidado. Dijo que es cierto que a Inversiones verdes le tocaron predios de Inversiones Holanda Ltda, indicó que el predio del mirador del lago a pesar que era de Inversiones Verdes, había una parte que le tocaba a Inversiones Holanda, para el testigo no tenía sentido recurrir a una doble escrituración, entonces al momento de liquidarse, el señor Humberto Cadavid que era mas diligente en sus cosas, exigió que le dieran su parte ahí mismo, pero, la parte de su padre y la suya se demoraron cinco años en hacerla por la relación que tenían y porque estaba dentro de ellos mismos, reiterando que el dueño del lote en el momento en que se

hace la junta de socios y se autoriza desmembrar el 30% de activos que le corresponden a inversiones verdes, pasa a hacer de inversiones verdes y escritura no se hace, por lo que fue esa la realidad. Dijo que al lote del “mirador del lago” nunca se le hizo escritura a inversiones verdes porque se quería evitar la doble escrituración, en el acta de la junta de socios se acordó poner los activos de Inversiones Holanda a Inversiones verdes para que así Inversiones verdes hiciera su liquidación con el predio que estaba en el “mirador del lago”, insistiendo en que no se hizo escritura porque no tenía sentido en hacer doble escrituración porque la sociedad inversiones verdes se iba a liquidar entonces para qué le iban a hacer escritura a inversiones verdes y luego a cada uno de los socios, por lo que hicieron escrituración sin utilizar ese proceso intermedio, recalcando que era verdad que Inversiones verdes era el dueño de ese lote, así como era verdad que el lote que le vendieron a Oscar Jairo, apenas se le realizó escrituración en el año 1995.

#### **4.4. INSPECCIÓN JUDICIAL**

Una vez se llegó al bien objeto de litigio, se comenzó por la titular del Despacho con su identificación, dándole la palabra al apoderado de la parte demandante, quien manifestó que el lote objeto de litigio es el señalado por éste, advirtiendo que había que seguir las medidas relacionadas en el hecho segundo de la demanda, que son 66.5 metros por la carretera que conduce a la aldea Doradal, de ahí sube conforme a las medidas señaladas a hacer un triángulo, indicando que en la diligencia se deben determinar los linderos y el área que corresponde al número de matrícula inmobiliaria, allí el abogado de la parte demandante también estableció que el lote que están pretendiendo en reivindicación tiene 1.168 metros cuadrados y hacía parte de otro de mayor extensión, el cual no recuerda cuanto era el área pero que las escrituras estaban en el expediente, leyendo la juez de primera instancia los linderos así: “Por el norte 66.50 metros con la vía principal de la autopista que comunica a la aldea Doradal bordeando el lago, por el este en 72.50 metros, con terreno de la Hacienda la Holanda, por el oeste cerrando con triángulo que constituye la forma del lote con predios de inversiones verdes Ltda”.

Al darsele la palabra al apoderado de la parte demandada indica que ese inmueble que posee su cliente es diferente al pretendido en la demanda, que el señor OSCAR JAIRO OROZCO es propietario inscrito de lo que está en su posesión y el terreno que pretenden los demandantes queda a 5 km del lugar, sin embargo, una vez concurrieron a ese lugar, el mismo no fue señalado por el apoderado del demandado.

### **V. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

**5.1 - COMPETENCIA.** Como se trata de un recurso orientado a decidir un medio de impugnación en contra de una sentencia proferida por un Juzgado municipal

adscrito a este circuito, corresponde a este Despacho impartir su trámite a la luz de las directrices trazadas por los artículos 15, 18, 25, 26-3, 28-7 del CGP.

Ahora bien y en atención a la alzada promovida, téngase presente que la competencia de esta Oficina Judicial la encontramos demarcada por los motivos de inconformidad expresados por la censura cuando impugnó la decisión de primer grado y, por consiguiente, tal acto además de limitar el alcance que tendrá la revisión a tal providencia, termina así mismo restringiendo las facultades que se tienen para decidir la controversia suscitada en la instancia superior, toda vez que únicamente podrán abordarse las cuestiones que fueron objeto de una puntual crítica o reproche, por lo que las restantes *–al guardarse silencio frente a ellas–* estarán vedadas para que el Ad quem las desate.

**5.2 PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.** Considera esta agencia judicial que el problema jurídico dentro de este trámite se focaliza en determinar si efectivamente el demandante acreditó los presupuestos axiológicos exigidos para recuperar la posesión del predio cuya reivindicación se persigue o, si por el contrario, existe una deficiencia en la identificación del inmueble como lo sostiene el extremo procesal pasivo y que por tal motivo la acción desplegada contra su cliente debe ser desestimada.

**5.3 - TESIS DEL DESPACHO.** En esta oportunidad la judicatura expresará que la sentencia de primer grado deberá confirmarse, debido a que la parte actora demostró los requisitos exigidos para la efectividad de la acción reivindicatoria, donde, por el contrario, el extremo procesal pasivo no probó los supuestos fácticos de la excepción que alega para truncar la acción perfilada en contra de su representado.

**5.4 METODOLOGÍA APLICADA A LA DECISIÓN.** Para soportar la tesis anunciada *-y despejar el problema jurídico planteado-* se abordará en primer lugar la temática concerniente a: (i) los requisitos exigidos por la Ley para acceder a la acción reivindicatoria, para después abordar (ii) el requisito específico orientado a la identificación del inmueble objeto de reivindicación, para con ello desenlazar (iii) el caso concreto.

***(i) REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA ACCEDER A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA***

Conforme al Código Civil y a reiterada jurisprudencia, son los presupuestos de la acción reivindicatoria los siguientes:

- (i) La acreditación de la titularidad en el derecho real de dominio en cabeza del demandante.

- (ii) Que el demandado sea el poseedor del bien reclamado.
- (iii) La identidad plena entre el inmueble poseído con el perseguido.
- (iv) Que lo reclamado sea una cosa singular o una cuota en ella y,
- (v) Que el título de dominio sea anterior a la posesión del demandado.

A la sazón, nuestro Tribunal Superior de Antioquia ha señalado:

*“La prosperidad de la pretensión reivindicatoria depende de la demostración de los que la jurisprudencia y la doctrina han reconocido como elementos axiológicos de la acción, consistentes en la presencia de un propietario demandante, un poseedor demandado, una cosa singular o cuota en ella y una identidad plena del bien cuyo dominio tiene el reivindicador, según lo deja ver el artículo 946 y los que lo suceden en el Código Civil”<sup>1</sup>.*

En estos términos, si los presupuestos inmediatamente anunciados se cumplen en el proceso y se prueban por la parte actora, la pretensión restitutoria habrá de prosperar, de lo contrario e improbadamente alguno de ellos, la acción de dominio indefectible deberá negarse.

Partiendo de los medios de prueba adosados a este expediente y contrastados todos de cara al cumplimiento de los requisitos que se exigen por la Ley y la Jurisprudencia para ejercitar la acción reivindicatoria tenemos:

**(i) Respecto a la acreditación de la titularidad en el dominio por quien pretende reivindicar.** Debe destacarse que el artículo 946 del Código Civil, establece claramente que la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual fue desposeído, para que la recupere en manos de quien la detente. No en vano nuestra Corte Suprema de Justicia ha radicado en quien busque lo anterior, una especial carga probatoria que le exige primeramente la demostración fehaciente de su titularidad en el derecho real de dominio, veamos:

*“Conforme al artículo 946 del Código Civil la acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, precepto a partir del cual la jurisprudencia de la Corporación tiene sentado que para el buen suceso de la*

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Antioquia. Sentencia del 24 de noviembre de 2014. Radicado 05440311300120120015901\*026. M.P. Oscar Hernando Castro Rivera.

*reivindicación el promotor del litigio tendrá que probar la presencia de los respectivos presupuestos, esto es, el derecho de dominio en cabeza del demandante, la posesión material en el demandado, la identidad de la cosa pretendida con la poseída por el opositor y que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.*

*Según se desprende de lo acabado de señalar, **es al demandante a quien le compete probar que ostenta la calidad de propietario del bien objeto de la pretensión**, pues sólo de esa manera podrá, por lo menos en principio, desvirtuar la presunción que protege al demandado en su condición de poseedor, cual lo prevé el artículo 762 del Código Civil al decir, según su inciso segundo, que "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". En este orden de ideas, resulta que, acorde con lo dicho por la Sala, en una acción como la que se viene comentando el litigio puede desarrollarse en uno cualquiera de los dos siguientes terrenos: mediante la confrontación de títulos del demandante con títulos y posesión del demandado o enfrentando títulos del actor contra la mera posesión del opositor"<sup>2</sup>.*

Se avizora entonces la obligatoria carga probatoria radicada en cabeza de quien accione en reivindicación, consistente en acreditar su indiscutible calidad como propietario inscrito del bien poseído por su accionado.

Para el caso analizado y revisada la prueba adosada al plenario, resulta indiscutible que el demandante es el propietario inscrito del inmueble perseguido en reivindicación; otorgando fe de aquello, la copia de la escritura pública 3.148 del 8 de agosto de 1990 extendida en la Notaría 18 de Medellín, escrito solemne donde el señor FRANCISCO HUMBERTO CADAVID adquirió la titularidad del inmueble objeto de este proceso de manos de INVERSIONES VERDE LTDA y que sirvió de base para que la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant) plasmará la anotación correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 028-15659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson (Ant). Es tal titularidad inscrita del dominio, algo tan pacífico entre las partes acá enfrentadas, que jamás lo reprocharon procesalmente en este juicio.

**(ii) Referente a la acreditación de la condición como poseedor del demandado.**

En este tópico es importante destacar que, pese al accionado sostener estar poseyendo un inmueble distinto al que reportan los títulos escriturarios del actor, de acuerdo a la prueba recopilada en el expediente, se pudo corroborar que jamás negó su condición como poseedor de bien que fue materia de inspección judicial, esto es,

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de junio 21 de 2007. Exp. 7892. MP. César Julio Valencia Copete.

el que fue señalado conforme a los títulos aportados por el demandante como el de su propiedad, siendo algo que el accionado fue incapaz de desvirtuar, sea ubicándolo materialmente en lugar diferente –y a cinco kilómetros de este como lo sostenía antes de la citada diligencia- o a través de alguna experticia técnica o declaración testimonial. Por tanto, la posesión ejercida por el demandado sobre el bien que fue materia de inspección judicial, es un hecho pacífico entre las partes, no fue discutido o desconocido de manera idónea por ninguno de los aquí actuantes, es más, fue el propio quien aceptó y confesó durante su interrogatorio de parte, poseer el bien que fue inspeccionados por la Juez de primera instancia, de ahí que entonces es posible afirmar que este especial requisito exigido para la reivindicación se cumplió en el asunto analizado.

**(iii) Relacionado a la identidad del inmueble pretendido con el poseído.** Este es el requisito que ofreció la mayor discusión por el extremo procesal pasivo y es en torno al mismo que gravita el agravio del que da cuenta la apelación, debido a que el apoderado del accionado sostiene que el demandante es titular del derecho real de dominio de un predio diferente al que posee el demandado, afirmando que su cliente OSCAR JAIRO OROZCO se encuentra ejerciendo actos de señor y dueño en su inmueble y no en el que es objeto de la pretensión procesal.

Frente a este argumento –y para contestar cada uno de los embates perfilados por el abogado del demandado- es importante recordar que la individualización materia de prueba dentro de este tipo de juicios, ha sido abordada por el Tribunal Superior de Antioquia en los siguientes términos:

*“En el asunto que se analiza, una detallada evaluación del experticio objetado (dictamen Pericial), permite corroborar por su claridad, que es concreto y preciso, fundamentado en elementos jurídicos que lo hacen comprensible y ajustado a las necesidades requeridas, toda vez que en este informe, quedan establecidas de forma concreta las áreas y linderos de cada uno de los predios, tanto de la demandante como el que dice poseer la demandada, describiendo las coincidencias entre ellos, ajustándose tal descripción física a lo establecido en la matrícula inmobiliaria aportada y única expedida respecto a dichos fundos (M.I. 018-38989), y a los títulos antecedentes adosados a la cartilla, que son básicamente las escrituras públicas Nro. 2.134 del 18 de junio de 1987 de la Notaría 10º de Medellín y la Nro. 2071 del 27 de agosto de 1999 de la Notaría 9º de Medellín, y es precisamente tal armonía la que conduce al primer auxiliar de justicia concluir que el predio relacionado por la demandante es un lote de mayor extensión dentro del cual está comprendido el predio señalado por la demandada; **es decir, que el bien referido por la accionada no es precisamente la totalidad del predio citado por la demandante, pero que aquel constituye una porción o una parte de éste.** Además dicho*

*trabajo tuvo en cuenta criterios técnicos y aspectos como la ubicación, vías de acceso y topografía, mismos que pueden ayudar a una mejor delimitación de lo pretendido.*

*Es innegable que la postura asumida por el A quo, al acoger los lineamientos esbozados por el primer dictamen pericial, concuerda con la realidad, pues éste ofrece mayor credibilidad y claridad, es más preciso, razonable y técnico y como prueba tendiente a resolver la excepción previa planteada, da cuenta que el bien referido por la demandada está comprendido dentro del fundo perteneciente a la demandante, máxime que el segundo de los peritazgos, mismo que fue ordenado a raíz de la objeción planteada, y que concluye que se trata de predios diferentes, no determina claramente los linderos y utiliza como documentos o títulos antecedentes unas fichas catastrales, que no pueden considerarse suficientes para tal fin, ya que las mismas obedecen a una medida administrativa para la determinación de tributos, pero no son títulos de dominio, ni aclaran circunstancias de titulaciones o posesión (Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi); también porque los documentos verdaderamente importantes o idóneos para atender estos asuntos, son los títulos legalmente protocolizados, como las escrituras públicas mencionadas, contenidas en el registro inmobiliario, a los que también se refiere en el primer dictamen, y que demuestran, con la salvedad de que el uno hace parte del otro, la identidad entre la cosa pretendida por la demandante y la poseída por la demandada"<sup>3</sup>.*

Por el mismo sendero, nuestro máximo órgano de la jurisdicción ordinaria ha enseñado que:

*"7.Los errores cometidos por el fallador en el examen de las pruebas que se dejaron identificadas al analizar el primer cargo, además de ser evidentes trascendieron a la parte resolutive de la decisión.*

*Lo anterior, por cuanto debido a ellos negó la pretensión reivindicatoria, pese a concurrir respecto del demandado José Eugenio Orozco Mejía las condiciones necesarias para su buen suceso, solución que no se descarta, como lo advierte la censura, por habersele convocado al litigio como poseedor de la totalidad del fundo, junto con las demás personas demandadas, cuando sólo es poseedor de una fracción de él, según quedó demostrado, dado que en tal hipótesis, como lo ha predicado la doctrina de la Corporación, "... el deber del juzgador no es la negativa integral de la pretensión, sino que, en cumplimiento de lo*

---

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Antioquia. Sala Civil Familia. Auto de noviembre 27 de 2013. Rad. 05-440-31-03-2010-00184-01. M.P. OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA.

ordenado por el sobredicho artículo 305, tiene que acoger la súplica en parte, concretando el decreto de reivindicación a la porción o parte de esos bienes que están siendo poseídos por el demandado" (G.J. CLXVI, 574, 575).

*Así las cosas, como tales desaciertos, en cuanto tiene que ver con el citado demandado, lo condujeron a inaplicar los textos legales sustanciales que relaciona el cargo, particularmente los que consagran el derecho del dueño a que el poseedor le restituya la cosa o la parte de ella que tiene en su poder, se impone la casación del fallo, correspondiendo a la Corte dictar, en sede de instancia, el que debe reemplazarlo”<sup>4</sup>.*

Como se aprecia de los apartes jurisprudenciales en cita, no se exige una determinación específica y milimétrica del bien inmueble objeto de reivindicación, pues, a voces de la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, bastará que con cualquier medio de convicción se acredite que la posesión del demandado esté inmiscuida en todo o parte en el predio que es de propiedad del demandante, para encontrar satisfecho aquel requisito relacionado con la identidad del bien pretendido en reivindicación.

Así las cosas y de acuerdo a la prueba oral recaudada, claramente los testigos traídos por la parte demandante fueron diáfanos, concisos y coherentes a la hora de confirmar al Despacho que la identidad por la que se indagaba no ofrecía ningún tipo de mácula o duda, dieron la razón de sus dichos, explicaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que ocurrió el hecho de la adquisición del bien por el demandante, hablaron de la negociación con el demandado y hasta de la modificación que hizo el señor Oscar Jairo respecto a los linderos del lote que tiene contiguo al pretendido, algo que hicieron gracias al conocimiento directo de los hechos acá auscultados, porque sencillamente se trataron de los vendedores de aquellos fundos y de habitantes conocedores de larga data de la situación inmobiliaria que rodea a la región del Magdalena Medio Antioqueño. Para demostrar lo dicho, pasa el Juzgado a realizar el siguiente recuento de la prueba oral recopilada.

En primer lugar, el declarante MANUEL ANTONIO GARCÉS fue claro en establecer que al materializarse la negociación con el señor OSCAR JAIRO OROZCO MONTROYA sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-72411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), él mismo, en representación de la sociedad MANUEL ANTONIO GARCÉS G y CIA S en C, estuvo presente en todo momento cuando se efectuó la entrega y observó

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de junio 28 de 2002. Expediente No. 6192. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

directamente cómo su empleado RAÚL CHAVARRIAGA le señaló el límite del predio enajenado con el del señor FRANCISCO CADAVID MARÍN, afirmando que pese a señalársele los linderos adecuadamente, procedió a variarlos de una manera que considera incorrecta por un lugar distinto al que le fue ilustrado.

Esta versión fue corroborada por el señor CARLOS ARTURO GARCÉS, quien manifestó que efectivamente la franja de terreno acá discutida fue transferida al señor FRANCISCO CADAVID MARÍN por el lugar que es señalado por el demandante y que ambos predios son colindantes.

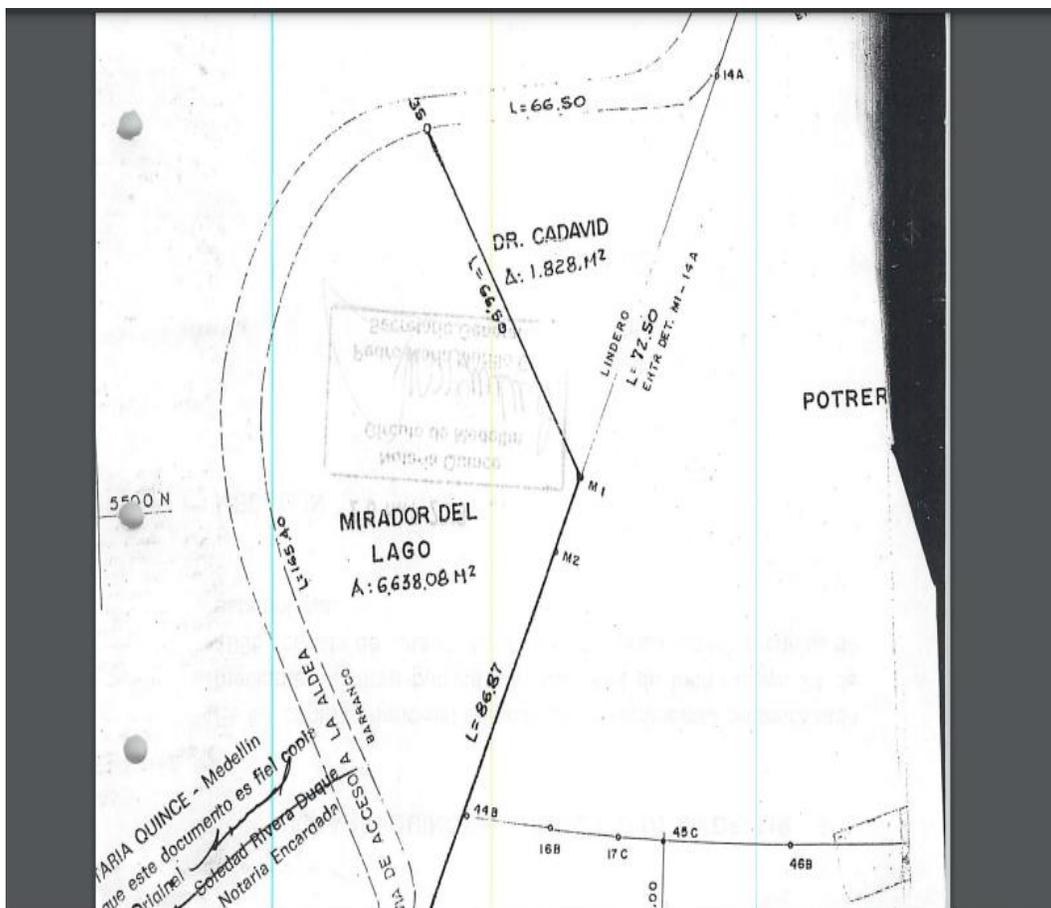
Ahora bien, la única confusión que se planteó por el primer testigo MANUEL ANTONIO GARCÉS, fue que afirmó que la transferencia del derecho real de dominio adquirida por el demandante, la hizo como representante legal de LA HOLANDA, situación que no es cierta, toda vez que revisado el certificado de libertad y tradición, así como el título que otorgó el dominio, se puede evidenciar que la persona jurídica que aparece como enajenante fue INVERSIONES VERDES LTDA. No obstante ello, el otro testigo CARLOS ARTURO GARCÉS, aclaró tal confusión, cuando explicó que INVERSIONES VERDES LTDA fue liquidada y, al hacer parte de INVERSIONES LA HOLANDA LTDA el predio “mirador del lago”, se dividió en dos; la primera faja se le entregó a INVERSIONES VERDES LTDA como activo de su participación que tenía, para luego pasar posteriormente al aquí demandante, siendo conservada la otra parte del lote por INVERESIONES LA HOLANDA S.A., quien posteriormente enajenó a las sociedades MANUEL ANTONIO GARCES G y CIA S EN C y CARLOS ARTURO GARCES M y CIA S EN C, que representaban para la época los aquí declarantes y luego fue vendida al demandado OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA.

Tomado como soporte el anterior recuento y resaltando que ninguno de los testigos fue tachado de falso o sospechoso por el apoderado de los demandados, se aprecia con nitidez diamantina la forma como se ejecutó no solo la enajenación del predio aquí pretendido por el demandante, sino también lo propio en relación con el fundo del demandado y hasta se discriminaron incluso sus linderos, esto, porque eran las personas que conocían no solo la historia del terreno de mayor extensión del que se desprendió ambos fundos de propiedad de las partes aquí en litigio, sino porque fueron quienes dieron origen a tal subdivisión, de ahí que sean éstos los declarantes más idóneos para establecer la ubicación, límites, áreas y forma que tenían y después tuvieron aquellos terrenos en disputa al momento de la negociación con cada uno de los compradores.

Ahora, a lo anterior se opone el argumento enarbolado por la defensa del accionado, quien sostiene tanto en la contestación de la demanda como en la inspección judicial, que el predio que alega el actor como de su propiedad se encuentra localizado a 5

km del lugar donde se realizó la última diligencia en comento, tesis que el Juzgado no comparte y por ende no acogerá por los siguientes motivos.

En primer lugar la escritura N° 3449 del 24 de mayo de 1995 de la Notaría 15 del Círculo de Medellín, donde la sociedad INVERSIONES LA HOLANDA LTDA le transfiere a las sociedades MANUEL ANTONIO GARCÉS G Y CIA S EN C. y CARLOS ARTURO GARCES M Y CIA S EN C, protocolizó un plano que milita a folio 24 del C.1., documento donde claramente se establece que el inmueble por aquellos adquirido, limita con el bien raíz del Dr. CADAVID, de ahí que no es cierto que el inmueble señalado por los demandantes se encuentre a varios kilómetros del citado lugar. Siendo importante recordar que posteriormente, este mismo inmueble fue el transferido por estas dos sociedades al aquí demandado OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA, mediante la escritura 1673 del 7 de junio de 2007.



En la impresión de pantalla que antecede, se puede observar el plano al que se alude, donde se discrimina la división existente entre ambos predios.

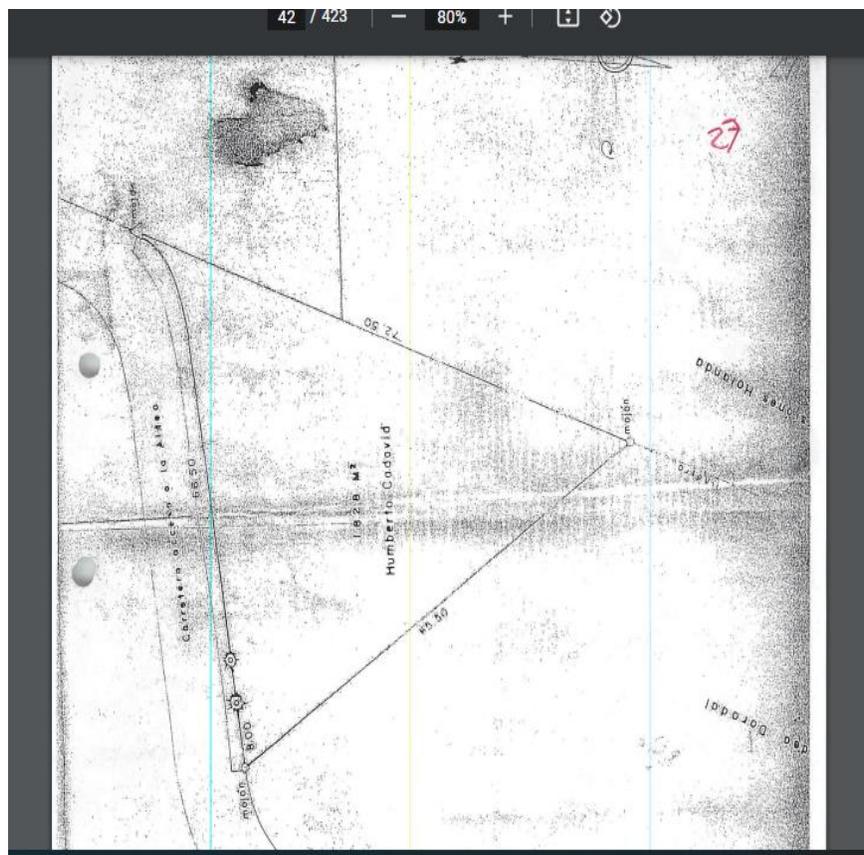
En segundo lugar, revisados los linderos de la escritura 3449, mediante la cual el señor OSCAR JAIRO OROZCO adquirió su inmueble, se determinan como sus límites, los siguientes: *“Un lote de terreno denominado “MIRADOR DEL LAGO” con un área aproximada de 6.638 metros cuadrados, según plano que se anexa, situado en el municipio de Puerto Triunfo y que linda lo que vende así: Por el occidente y por el Norte, con la vía de acceso a la Aldea Doradal en una longitud de 165.40 metros*

entre detalles 4 y 35 del plano adjunto; por el sureste en 66.50 metros con lote del Dr. HUMBERTO CADAVID y que hizo parte del mirador del lago, por el suroeste con predios de INVERSIONES LA HOLANDA LTDA en una longitud de 86.87 metros entre el mojón 1 y detalle 4”.

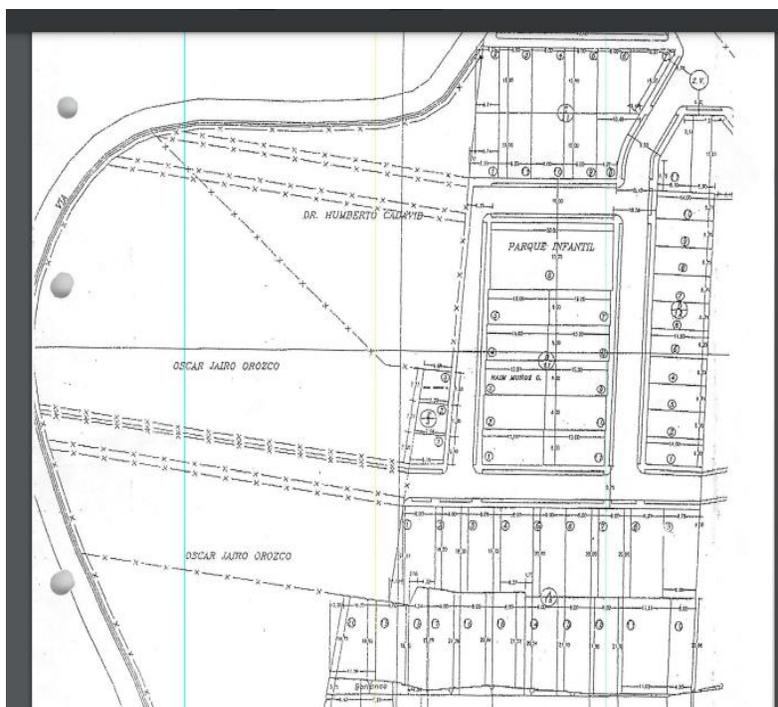
De acuerdo a estos linderos, claramente se señala que el demandante FRANCISCO CADAVID MARÍN y su predio, que hizo parte del mirador del lago, es colindante con el inmueble de propiedad del señor OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA, situación que se corrobora con el plano especificado más atrás.

En tercer lugar, tanto el plano protocolizado a folio 24 del C.1, ya reseñado, como los levantamientos obrantes en los folios 27 y 28 del mismo cuaderno, son coincidentes y concordantes con los linderos que especifica el abogado de la parte demandante en su libelo introductor, de ahí que al no objetarse ni tacharse de falso los documentos en mención por el extremo procesal pasivo, deberán tenerse como prueba válida para definir este proceso.

A continuación, se reproduce el plano del folio 27 del C.1.



Ahora se pasa a reproducir el plano del folio 28 del C.1.



En cuarto lugar, analizado el acto escriturario 3148 del 29 de agosto de 1990 de la Notaría 18 del Circulo de Medellín, donde el señor FRANCISCO HUMBERTO CADAVID MARÍN adquiere de parte de INVERSIONES VERDES LTDA el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-15659, los linderos y las medidas allí descritas son idénticas a las que aparecen protocolizadas en la escritura pública N° 3.449 del 24 de mayo de 1995 en el folio 24 del C.1., siendo este último predio el que finalmente le fue transferido al demandado, de ahí que no se pueda sostener que ese inmueble no sea colindante y mucho menos que se localice un alejado del sitio conocido como “mirador del lago”.

Ahora bien, en la inspección judicial, los linderos del terreno fueron señalados por el abogado de la parte demandante y verificados en sitio, de ahí que se procedió a su lectura como se puede constatar en la mentada diligencia, referente que finalmente tuvo en cuenta la juez de instancia y valoró al momento de emitir su sentencia, toda vez que la tesis del accionado no fue demostrada, ya que tal mecanismo de defensa se sometió a la realización de un dictamen pericial y, al no haberse practicado este medio técnico por la ausencia de actividad del accionado, es claro que no probó los supuestos fácticos en los que se soportaba su excepción.

En quinto lugar, el apoderado impugnante ha manifestado que existió un error al momento de relacionar los linderos en los títulos, sin embargo, no allegó ningún medio de prueba orientado a acreditar los supuestos de hecho de que soportan su excepción, pues, pese a que la Juez A quo decretó los dos peritazgos solicitados como prueba de descargo, transcurrió un tiempo más que razonable para que la parte interesada en ello cancelara los gastos de pericia, obligación que no cumplió, de ahí que deba asumir las consecuencias adversas por haber incurrido en tan protuberante omisión.

Igualmente, el numeral 6 del artículo 71 del C.P.C, le impone a los abogados y a las partes: *“Prestar al Juez su colaboración para la práctica de pruebas y diligencias, a riesgo de que su renuencia se apreciada como un indicio en contra”*, deber que claramente se incumplió en este evento, pues tal colaboración jamás se prestó por la parte accionada, pese a que era a ella a quien exclusivamente incumbía y hasta podía llegar a beneficiar.

Finalmente, en la escritura pública donde el vendedor adquirió el derecho real de dominio del predio acá perseguido, se reporta que los linderos del inmueble de mayor extensión son los relacionados en la escritura 1.108 del 8 de junio de 1987 de la Notaría sexta de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-45266, situación que no coincide con el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-15659 que pertenece al bien que se está solicitando en reivindicación a través de este proceso, pues allí se indica que la matrícula se generó a partir de la 028-15652.

Frente a esta situación, es importante resaltar que desde hace varios años existe una disputa de terrenos entre los Municipios de Sonsón (Ant) y Puerto Triunfo (Ant), de ahí que los fundos acá controvertidos, pese a su indiscutible colindancia, aparecen actualmente como pertenecientes a uno y otro municipio; pues el del demandante pertenece a Sonsón (Ant) y el del demandado a Puerto Triunfo (Ant), y de ello da cuenta con absoluta certeza el folio 21 del dossier, pues allí se aclara que el inmueble del demandado se encontraba antes ubicado en circunscripción territorial de Puerto Triunfo (Ant), pero luego fue trasladado a Sonsón (Ant), sin embargo, esta no es una circunstancia que afecte o vicie la reivindicación acá perseguida, porque, después de aclarada tal situación geográfica, los linderos, las áreas y las medidas obrantes en los títulos de dominio aquí analizados, al igual que los planos que con ellos se protocolizaron (los cuales no fueron desconocidos o tachados de falso por ninguno de los acá enfrentados), son diáfanos y contundentes a la hora de certificar de manera fehaciente la identidad del inmueble como presupuesto axiológico para acceder a la reivindicación suplicada y, como los restantes requisitos exigidos para la victoria de aquella pretensión fueron igualmente cumplidos por la parte actora como se explicará más adelante, es que se tornará imperativo para esta segunda instancia, proceder a confirmar en todas sus partes el fallo apelado.

En conclusión, el predio de propiedad del demandante se encuentra en posesión del demandado, está debidamente determinado, no solo por los dichos de los testigos, sino también por la prueba documental aportada, la cual se resalta, jamás fue desvirtuada u objetada por alguno de los intervinientes en este juicio reivindicatorio.

**(iv) En torno a que lo reclamado sea una cosa singular o una cuota en ella y que el título de dominio sea anterior a la posesión del demandado.** Este requisito no ofrece ninguna duda, es más, no es motivo de discordia el cumplimiento a tan

particular presupuesto axiológico dentro de la presente acción reivindicatoria, debido a que el bien materia de la pretensión procesal, es un inmueble singular, perfectamente identificable y, todos los testigos y las restantes pruebas aportadas al juicio, fueron claras en establecer que cuando el señor OSCAR JAIRO OROZCO se hizo al terreno colindante del actor, ya éste ya se encontraba ejerciendo su legítima posesión en el lugar.

Frente a las restituciones mutuas impartidas por la Juez de primera instancia, el Despacho dirá de una vez que carece de competencia para pronunciarse frente a las mismas, debido a que la negativa respecto al reconocimiento de las mejoras y los frutos civiles no fueron objeto de reparo alguno por el abogado impugnante ante la Juez de primer grado, de ahí que se deba aplicar en toda su extensión el artículo 322 del Código General del Proceso que señala que la apelación únicamente versará sobre los reparos concretos que se le hace a la decisión por la parte interesada, siendo sobre similares puntos que únicamente podrá versar la sustentación que se hará ante el superior, algo que se resalta no ocurrió en este asunto, porque no fue motivo de inconformidad por ninguno de los acá enfrentados.

Respecto a las costas, el Despacho condenará al impugnante vencido conforme lo ordena el artículo 365 del CGP y el Acuerdo N° PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, y tal virtud, a favor de la parte demandante, se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente como agencias en derecho en esta instancia.

## **VI. CONCLUSIÓN**

Como ya se indicó, al cumplirse en el sub examine con los requisitos establecidos para acceder a la reivindicación suplicada, al estar debidamente identificado el inmueble y dado que el abogado de la parte demandada no demostró los hechos que fundamentaban su excepción, el Juzgado confirmará la sentencia de primera instancia.

Quedan así resueltos los problemas jurídicos planteados en esta providencia.

## **VII. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Juzgado Civil - Laboral del Circuito de El Santuario, Antioquia,

## **F A L L A**

**PRIMERO. CONFIRMA** la sentencia emitida en audiencia por el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo (Ant) el pasado 16 de mayo de 2019.

**SEGUNDO.** Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho en esta instancia, se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente. Las costas y agencias en derecho causados en la primera instancia serán allí liquidadas de manera concentrada como lo ordena el artículo 366 del Código General del Proceso.

**TERCERO.** Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen, previa desanotación del libro radicador.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE**

**J U E Z**