



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANAGRANDE ATLÁNTICO.
Sabanagrande, veinticuatro (24) de enero del dos mil veintidós (2022).**

Identificación de las partes.

Proceso	Reivindicatorio
Decisión	Sentencia.
Radicado	08-634-40-89-001-2019-00120-00.
Demandante	Socorro Andrade de Cahuana.
Demandado	Víctor Manuel Andrade Orozco.

I. Asunto.

Surtido el trámite de un proceso verbal a la presente actuación, procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso Reinvidicatorio, promovido a través de apoderado judicial Dr. Jhonny Barrios Barrios, instaurado por la señora Socorro Andrade de Cahuana en contra del señor Víctor Manuel Andrade Orozco Martín, con respecto a la reivindicación del bien inmueble identificado con número de matrícula 041-154363, con domicilio en la Finca Rural, distinguida con LOTE B en el Municipio de Sabanagrande, Atlántico.

II. Antecedentes.

La demandante por medio de Escritura Pública N° 912 de fecha 16 de julio de 2015, otorgada en la Notaria única del Circulo de Santo Tomás, adquirió el derecho de dominio y la posesión del inmueble o finca distinguida como LOTE B situado en el Municipio de Sabanagrande, Atlántico, constante de 1 hectárea de terreno, distinguida con los siguientes linderos y medidas: NORTE, mide 40 metros con arroyo en el medio; SUR mide 36.20 metros, linda con camino en medio; ESTE: mide 75.93 metros, linda con el lote A de esta división; y OESTE: mide 50 metros, linda con el lote N° 3. Medidas que se encuentran insertada en el escrito de la demanda, y de igual manera en el Certificado de Tradición del inmueble objeto de litigio.

Por lo anterior, la parte demandante ha instaurado demanda reivindicatoria, ya que el señor Víctor Manuel Andrade Orozco, se encuentra en posesión del inmueble antes descrito, prohibiéndole a la demandante el libre acceso a la propiedad y privándola del uso, goce y explotación del terreno cuya reivindicación reclama.



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

III. Pruebas allegadas

1. Demandante:

1.1. Documentales

- Poder otorgado por la demandante.
- Certificado de Tradición Inmueble matricula N° 041-154 363 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad, Atlántico.
- Escritura Pública N° 912 de fecha 16 de julio de 2015 otorgada en la Notaria Única del Circulo de Santo Tomás, Atlántico.
- Copia de los recibos de pago de impuesto predial.
- Solicitud de conciliación extrajudicial presentada ante la Personería Municipal de Sabanagrande, Atlántico.
- Acta de conciliación de fecha 7 de mayo de 2019 de la Personería de Sabanagrande, Atlántico.

1.2. Testimonios / interrogatorios

- Moisés Antonio Altamar identificado con C.C. 72.312.283., recepcionado en audiencia de fecha 11 de febrero de 2020.
- Damaris Donado Pérez identificada con C.C. 22.624. 012, recepcionado en audiencia de fecha 11 de febrero de 2020.

2. Decretadas o practicadas por el Juzgado

- Inspección Judicial sobre el bien inmueble objeto de litigio, la cual obra a folio 87 del plenario.
- Interrogatorio Socorro Andrade de Cahuana identificada con C.C. recepcionado en audiencia de fecha 11 de febrero de 2020.
- Copia de la Escritura 0213 de fecha 2 de marzo de 2013.
- Dictamen pericial de fecha 16 de julio de 2021, allegado por el profesional en arquitectura Georgi Armando Aldana Polo.

3. Demandados: No aportó pruebas.

Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

IV. Consideraciones.

Se impone, en primera medida, verificar la existencia de los presupuestos procesales, que son condiciones de posibilidad para la emisión de una sentencia de mérito. En efecto, la competencia, por los factores que la determinan, se radicó en el juez de conocimiento; las partes son capaces y comparecieron legalmente; el procedimiento se adelantó sin incurrir en causal de nulidad; no existe impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

Dicho lo anterior el problema jurídico que se busca resolver con esta sentencia es el de establecer si se cumplen los presupuestos sustanciales para que Víctor Manuel Andrade Orozco restituya el bien inmueble a la señora Socorro Andrade de Cahuana, la posesión material del inmueble con número de matrícula 041-154363, con domicilio en la Finca Rural, distinguida con LOTE B en el Municipio de Sabanagrande, Atlántico, como consecuencia del ejercicio de la acción de dominio. Así mismo, ha de establecerse si se cumplen los presupuestos sustanciales para declarar que el demandado se ha hecho a la propiedad de dicho bien, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Para lo cual, se hará mención de las disposiciones de tipo normativo llamadas a gobernar este asunto, para con fundamento en ellas y las pruebas recaudadas en la actuación, efectuar el análisis y decisión del caso concreto.

Dentro de las acciones contempladas por el legislador para la protección del derecho a la propiedad está por excelencia la acción de dominio o reivindicatoria, respecto de la cual, los artículos 946 y 952 del C. C. señalan lo siguiente:

“(...) Artículo 946.- La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”

“Artículo 952.- La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor. (...)”

A partir de la interpretación de estas disposiciones, es posible establecer los requisitos axiológicos que deben concurrir sin defecto para que prospere el ejercicio de la acción reivindicatoria y también, refieren acerca de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva. En cuanto a los presupuestos materiales de la acción reivindicatoria, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹ tiene decantado que para el éxito de la acción de dominio se exige i) que el demandante sea el

¹ Entre muchas sentencias sobre el tema se puede consultar la SC3493 de 2014.



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

titular del derecho de propiedad del bien reclamado; ii) y que el demandado sea su poseedor material, además que exista iii) identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquél, y iv) que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indivisa de una cosa singular.

En cuanto a los dos primeros requisitos se explican por sí mismos, porque como el poseedor material, el demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión.

Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia. Como lo tiene explicado la Corte Suprema de Justicia a través de su Sala de Casación Civil cuando “(...) Él poseedor ampara su derecho en sus propios títulos de dominio, el juzgador debe hacer un escrutinio para confrontar unos con otros, donde factores como la antigüedad y la eficacia de los mismos serán determinantes en orden a definir de qué lado está la razón (...)”

Ahora, en cuanto al segundo grupo de requisitos esto es la identidad del bien objeto de reivindicación y en posesión del demandado y la singularidad del mismo, pertinente es citar a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia SC 6504 de 2015, señaló:

“(...) 4.1. Al lado del dominio en el demandante, la posesión del accionado y que el proceso verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella, es requisito estructural de toda acción reivindicatoria que exista identidad entre el bien de propiedad del primero, cuya recuperación reclama, y el materialmente detentado por el segundo. En punto de tal exigencia, la Corte ha predicado en forma constante e invariable que “tiene doble alcance, puesto que, por una parte, hace referencia a la correlación que debe existir entre el predio cuya reivindicación se solicita con aquel que es de propiedad del actor, y, por otra, a que el bien reclamado corresponda al poseído por la parte demandada” (CSJ, SC del 9 de septiembre de 2011, Rad. n.º 2001-00108-01;) (...)”

Dirección: calle 1B No. 2ª-65, Piso 1.

Celular: 3105233382 www.ramajudicial.gov.co.

Email: j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Sabanagrande-Atlántico. Colombia



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

Con anterioridad, la Sala había puntualizado que “ (...) [n]o ha de perderse de vista que la determinación y singularidad de la cosa pretendida y su coincidencia con aquella cuyo señorío se anuncia son imprescindibles para la prosperidad de la reivindicación, pues se trata de aspectos que vienen a dar seguridad y certeza a la decisión que tutela el derecho real de dominio como expresión del derecho de persecución, al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio (...)”

Además de lo anterior, es oportuno aclarar que para la identificación del bien rige a plenitud la libertad probatoria y aunque los medios más adecuados para demostrar tanto ésta como la posesión, son la inspección judicial, la prueba pericial y los testimonios, no puede decirse que sean los únicos, ni que la confesión del demandado no sea adecuada o eficaz.

Pero como no solo se debe garantizar la protección de la propiedad sino también el acceso a la misma, existen así mismo en el ordenamiento las acciones para adquirirla por el modo de la prescripción. Así, en los artículos 2512 y 2518 el Código Civil Colombiano, se establece la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas, que están en el comercio humano, por haberlas poseído durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales

En tratándose entonces de la prescripción adquisitiva, el artículo 2527 ibídem precisa que la prescripción “es ordinaria o extraordinaria”. En cuanto hace a la segunda -la extraordinaria el artículo 2531 de la compilación legal a la que se viene haciendo referencia, fija las siguientes reglas: “1ª) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; 2ª) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1ª) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; 2ª) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”

Así las cosas, el principal fundamento de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es la posesión material, de cualquier clase, ejercida sobre determinado bien, durante cierto tiempo, con el lleno de los requisitos que la ley exige, los cuales se resumen así: 1. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce, sea susceptible de adquirirse por prescripción 2. Posesión material en el usucapiente. 3. Que la cosa haya sido poseída

Dirección: calle 1B No. 2ª-65, Piso 1.

Celular: 3105233382 www.ramajudicial.gov.co.

Email: j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Sabanagrande-Atlántico. Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

durante el tiempo que exige la ley. 4. Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Respecto del contenido del segundo de los requisitos enlistados, de vieja data se sabe que está integrado por el animus y el corpus, cuya presencia en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño es lo que ideológicamente diferencia la posesión de la mera tenencia.

Visto lo anterior procede el análisis y decisión del caso concreto, de cara al material probatorio recaudado y la conducta procesal de las partes en contienda.

I. Caso en concreto.

Ahora bien, en el caso en concreto, se observa que, en la primera inspección judicial realizada el 11 de febrero de 2020, se ordenó oficiar a la Notaria Única del Circulo de Santo Tomás, a fin de que remitieran copia de la Escritura Pública N° 0213 del 2 de marzo de 2013, a fin de corroborar las medidas y linderos, puesto que, no había sido posible la identificación del bien inmueble a reivindicar.

Ahora bien, pese a recibir copia de dicha escritura, este Juzgado, estimó procedente realizar una nueva inspección judicial con apoyo pericial del señor arquitecto GEORGY ARMANDO ALDANA POLO, la cual fue realizada el 11 de junio de 2021. Así las cosas, el perito designado, el 16 de julio de 2021, rindió el correspondiente informe, por medio del cual llegó a la conclusión que el bien inmueble inspeccionado era el mismo que se pretendía en el referenciado proceso.

Sin embargo, dicho bien inmueble contaba con ciertas particularidades, la primera de ellas, es que la “División Material”, que se hizo del bien de mayor extensión, convertido en lote A y lote B, como se aprecia en las anotaciones No.001, 002 y 003 del Certificado de Libertad y Tradición, las mismas no han sido inscritas aún en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, debido a que la referencia catastral que referencia el lote B, actualmente referencia es al lote de mayor extensión que contiene al lote A y B. Adicionalmente, la ubicación de las medidas del predio objeto de litigio se están invirtiendo en estos dos linderos (Este y Oeste). Sobre este punto, cabe resaltar que el dictamen pericial allegado por el profesional Georgy Armando Aldana Polo, no fue objetado dentro de término legal para tal fin.



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

De lo anterior, se puede concluir que, la acción reivindicatoria no cumple con los presupuestos legales para su prosperidad, debido a que no se encuentra satisfecho el requisito de identidad del bien a reivindicar. Tal identidad, para tener prosperidad de reivindicación el inmueble, debe ser sin ambigüedades o imprecisiones.

Sobre el particular, cabe resaltar que la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, ha predicado en forma constante e invariable que la identificación del bien “tiene doble alcance”, puesto a que por una parte hace correlación a que debe existir entre el predio cuya reivindicación se solicita con aquel que es de propiedad del actor, y por otra, a que el bien reclamado corresponda al poseído por la parte demandada.

Si bien es cierto, el inmueble inspeccionado, el cual se encuentra en posesión del demandado, es el mismo pretendido en la demanda, también es cierto, que existe confusión sobre la identidad del mismo, ya que en la entidad Instituto Agustín Codazzi, no se encuentran la división material del bien inmueble de mayor extensión, de donde provienen los lotes A y B. Sumado a ello, tal como lo menciono el perito, existe una confusión de sus medidas.

En efecto, precisó el perito en su informe que:

“En el alinderamiento y en las medidas de los linderos Este y Oeste que se dan en la Escritura 213 otorgada por la Notaría Unica de Santo Tomás, se encuentran los siguientes errores:

- 1. Se invierten las colindancias Este y Oeste*
- 2. Se tomaron las medidas de estos linderos desde las orillas de camino a Hawai y Arroyo.*
- 3. No se tiene en cuenta la franja de protección o ronda del arroyo (entre la orilla del arroyo y el lindero norte del lote B. El mejor ejemplo nos lo da la línea de construcción de la edificación que se hizo en el lote A de esta división como lo plantea la carta catastral, la cual anexo.”*

Sea menester anotar, que tales errores no son suplidos y no pueden ser corregidos con el interrogatorio de la señora Socorro Andrade de Cahuana, como tampoco de las declaraciones de los señores Moisés Antonio Altamar y Damaris Donado Pérez.

Por lo tanto, lo anterior, es indispensable para la prosperidad de la acción reivindicatoria, pues se trata de aspectos que vienen a dar seguridad y certeza a la decisión que tutela el derecho real de dominio como expresión del derecho de persecución.

Así las cosas, el Juzgado,

Dirección: calle 1B No. 2ª-65, Piso 1.

Celular: 3105233382 www.ramajudicial.gov.co.

Email: j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Sabanagrande-Atlántico. Colombia



Juzgado Promiscuo Municipal de Sabanagrande, Atlántico

RESUELVE:

1. Negar las pretensiones de la demanda principal por no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos sustanciales para la procedencia de la acción reivindicatoria.
2. Como consecuencia de lo anterior se ordena la cancelación y/o levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada y practicada respecto del inmueble 041-154363. Por secretaría, líbrese la comunicación de este ordenamiento a la Registraduría de Instrumentos Públicos de Soledad, Atlántico.
3. Condenar en costas de esta instancia a la parte demandante. Por secretaría, efectúese su liquidación.
4. Cumplido lo anterior y ejecutoriada esta providencia, archívese de manera definitiva el expediente dejando las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO ISAAC NORIEGA HERNANDEZ

JUEZ

Firmado Por:

**Ricardo Isaac Noriega Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Sabanagrande - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **12cd159e49cd9674cc4e0a23f0eefe7e575d66caa2c588771a5f98a2d0337482**

Documento generado en 24/01/2022 08:23:31 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>