

**PROCESO: DECLARATIVO REIVINDICATORIO**

RADICACION: 195484089001-2020-00105-00

DEMANDANTE: MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA

DEMANDADO: MILLER LOZADA MACIAS

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**PIENDAMO – CAUCA**  
19 548 40 89 001

**SENTENCIA No. 031**

Piendamó, Cauca, junio primero (1º) de dos mil veintitrés (2.023)

**OBJETO DE LA DECISION**

Sería del caso convocar a las partes, a sus apoderados judiciales y demás intervinientes en el presente proceso, para la realización de las audiencias a que hacen referencia los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, pero teniendo en cuenta que con la prueba documental y pericial aportada al proceso se puede tomar una decisión de fondo, profiriendo sentencia anticipada escrita, así se hará en aplicación del principio de economía procesal.

La demanda que originó el trámite de este proceso, fue presentada por la señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, de condiciones civiles conocidas en autos por intermedio de mandatario judicial debidamente constituido, el día 23 de octubre de 2020, dirigida contra **MILLER LOZADA MACIAS**, con el fin de que por medio de la acción reivindicatoria de dominio se le restituya el bien inmueble ubicado en la calle 5 No. 2-75 de la población de Tunía, municipio de Piendamó Cauca, adquirido por escritura pública No.1.189 de 14 de diciembre de 2.016 de la Notaría Única de Piendamó Cauca, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **No.120-216137** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuyos linderos especiales son : “NORTE, con la calle pública en 11,5 metros. SUR, con predio de Carmen Morera en 11.5 metros. ORIENTE, en 9.6 metros con predio de Alejandro Morera. OCCIDENTE, en 9.6 metros con vía pública o carrera 3ª “. Con un área de 110.4 mts2.

**A través de la citada demanda, el actor elevó las siguientes pretensiones:**

1.- Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, el siguiente bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, situado en el municipio de Piendamó, Tunía, Cauca, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, con la calle pública en 11,5 metros. **SUR**, con predio de Carmen Morera en 11.5 metros. **ORIENTE**, en 9.6 metros con predio de Alejandro Morera. **OCCIDENTE**, en 9.6 metros con vía pública o carrera 3ª “. Con un área de 110.4 mts2, el cual hace parte de un predio de mayor extensión ubicado sobre la calle 5 No. 2-75.

2.- Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir el inmueble mencionado de manera inmediata o en su defecto se ordene el desalojo, una vez en firme esta sentencia a favor de la demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 946 del Código Civil.

3.- Condenar al demandado a pagar a la demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, los que estima bajo la gravedad del juramento en la suma de **\$2.000.000**, que se dejaron de percibir desde que el demandado inició la posesión de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble.

**Como hechos fundamento de las pretensiones, la demandante expuso los siguientes:**

1.- Que por medio de escritura pública No. 1.189 del 14 de diciembre de 2.016 de la Notaría Unica de Piendamó Cauca, la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES** mediante contrato de compraventa parcial transmitió el derecho de dominio y derechos posesorios a su mandante, señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, ubicado en la población de Tunía, municipio de Piendamó y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, con la calle pública en 11,5 metros. **SUR**, con predio de Carmen Morera en 11.5 metros. **ORIENTE**, en 9.6 metros con predio de Alejandro Morera. **OCCIDENTE**, en 9.6 metros con vía pública o carrera 3ª “. Con un área de 110.4 mts<sup>2</sup>, el cual hace parte de un predio de mayor extensión ubicado sobre la calle 5 No. 2-75.

2.- Que la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES**, a su vez había adquirido el inmueble en referencia por contrato de compraventa celebrado con el señor **MARCELIANO MORERA VIVAS**, conforme a la escritura pública número 571 del 01 de septiembre de 1989 de la Notaría Única de Piendamó Cauca.

3.- Que entre los linderos del inmueble objeto de esta demanda relacionados en el hecho primero, los cuales aparecen insertos en la escritura ya mencionada, se guarda perfecta identidad.

4.- Que su representada no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y que por tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-216137**.

5.- Que el registro de la escritura mediante la cual su prohijada adquiere el inmueble se encuentra vigente.

6.- Que en la actualidad, el señor **MILLER LOZADA MACIAS** tiene el inmueble antes descrito, sin que su poderdante señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, propietaria, le haya arrendado o dado permiso o autorización alguna para el uso y disfrute del mismo.

7.- Que su poderdante en calidad de propietaria del inmueble ya descrito, se encuentra legitimada para iniciar esta acción.

8.- Que como requisito de procedibilidad de la presente demanda, se realizó audiencia de conciliación el día 20 de febrero del año en curso, en el Centro de Conciliación Casa de Justicia de la ciudad de Popayán, la cual se declaró fracasada, debido a que el señor **MILLER LOZADA MACIAS** no accede a las pretensiones de la demandante.

## SINTESIS PROCESAL

Una vez subsanada la demanda, fue admitida mediante auto fechado 23 de noviembre de 2.020, en el cual se dispuso entre otras cosas la notificación en forma personal al demandado del presente auto y una vez notificado, correrle traslado de la demanda para que en el término de 20 días contados a partir del día siguiente a la notificación, la contestara y si lo consideraba necesario pidiera las pruebas que pretendiera hacer valer; igualmente, se ordenó darle el trámite a esta demanda de acuerdo a lo indicado en el artículo 368 a 385 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

El día 19 de enero de 2.021 se notificó personalmente al señor **MILLER LOZADA MACIAS**, del auto admisorio de la demanda.

A través de auto fechado 05 de febrero de 2.021 se le reconoce personería para actuar en el proceso a la doctora LUISA MARIA SEGOVIA GOMEZ, apoderada del demandado quien contestó la demanda dentro del término legal formulando las siguientes excepciones de mérito:

### **1.-EXCEPCION DE FALTA DE IDENTIDAD DE PREDIO:**

La cual sustenta afirmando que para acceder a las pretensiones de la demanda, no es suficiente con la ostentación de la titularidad del predio, que también debe contener la descripción detallada y precisa del terreno a reivindicar, que además debe guardar relación con la identificación del predio primario registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, que justamente es aquí en donde se evidencia que la descripción de los linderos y la ubicación del predio no coinciden con la tradición del bien contenido en la E.P. presentada por la parte demandante, por lo cual la demanda carece de sustento legal, de acuerdo a las indicaciones contenidas en la E.P. de compraventa **No. 1.189** del 14 de diciembre de 2.016, que a pesar de presentarse esta E.P. de compraventa debidamente registrada y posteriormente se inscribe en el IGAG, con base en los documentos dados, además de expedirse número de ficha predial, a través de resolución **No. 19-545-0018-2020** con fecha del 11 de marzo del año 2.020 emitida por el IGAG; que esta última actuación no constituye acto de dominio material, pues como bien se sabe en el municipio de Piendamó no se cuenta con una carta catastral actualizada y que en muchos casos estos datos presentan inconsistencia a la hora de mutar los predios. Que uno de los factores indispensables de la acción reivindicatoria como es el derecho de dominio sobre el bien reivindicable, para acreditar el derecho real de la cosa perseguida, esta no se logra a la hora de realizar la tradición del dominio del inmueble por parte del demandante, ya que la tradición de los predios adquiridos por la señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES , no contemplan correlación con los títulos de propiedad primarios o anteriores a la venta realizada por la señora MARIA MERCEDES BENITEZ.

Posteriormente hace referencia a los diferentes actos jurídicos registrados en el certificado de tradición identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-56791** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, sobre su historial traslativo de dominio de los diferentes predios, citando luego la sentencia No. SC211-2017 del 20 de enero de 2.017, referente a los factores jurídicos para solicitar la acción reivindicatoria, entre otros la identidad y la singularidad del predio perseguido, "linderos que deben estar señalados y

coincidir con el título de propiedad primario, además de ser los mismos precisados en la petición de esta demanda, por lo tanto, en razón a que no son los mismos”, solicita se declare la excepción incoada.

## **2.- EXCEPCION DE LEGITIMACION EN CAUSA POR ACTIVA**

Con relación a esta excepción, menciona que el artículo 946 y s.s. del Código Civil, consagra la acción de dominio o reivindicatoria, que faculta al dueño de una cosa singular o quien detenta la propiedad plena de un bien, para poder ser restituida la posesión a su favor, al respecto cita sentencia de fecha 28 de septiembre de 2.004 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Afirma, que a la demandante no le asiste ningún derecho para demandar, debido a que ha presentado una escritura pública de compraventa de un terreno, en la cual se describe la compra de un área proveniente del predio descrito en la escritura pública **No. 571 del 01 de septiembre de 1989**, identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, pero que dicho predio se encuentra ubicado **en la carrera 3 número 4-42** ( no la calle 5 #2-75) y su número predial es el **02-00-00-00-0017-0021-000**, tal y como consta en el certificado catastral, en el recibo de liquidación oficial del impuesto predial número **13442 de fecha 11 de febrero de 2.020** del municipio de Piendamó, Cauca, que igualmente se puede evidenciar en la carta catastral aportada por la demandante en el área demarcada con color azul e identificada con el número **021** (dirección al costado), que adicionalmente los linderos descritos en la **E.P. No. 571 del 01 de septiembre de 1989**, corresponden a un lote de terreno delimitado hacia el norte con el resto de área que se reservó el vendedor señor MARCELIANO MORERA, lo cual hace imposible que mediante la escritura pública de compraventa **No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016**, la causante CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES, haya podido transferir el dominio de una franja de terreno cuyo lindero por el norte colinda con la calle pública.

Igualmente, manifiesta que también es claro que en principio el señor MARCELIANO MORERA, era propietario de un predio que adquirió por compraventa, mediante escritura pública **No. 1528 del 14 de diciembre de 1950**, con matrícula inmobiliaria **No. 120-56791**, con código catastral **02-00-017-0001** y que a su vez le hizo dos ventas a la causante CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES, la primera consistente en un lote de terreno a través de escritura pública **No. 571 del 01 de septiembre de 1989**, con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, y la segunda venta por el resto de terreno que se había reservado el señor MARCELIANO de la primera venta, la cual incluyó una casa de habitación **sobre la calle 5 con carrera 3**, mediante **E.P. No. 946 del 17 de septiembre de 1993** de la Notaría Única de Piendamó, con matrícula inmobiliaria **No. 120-90018** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

De lo anterior, afirma que la demandante no tiene derecho de dominio sobre el predio descrito en el libelo de la demanda, ya que el mencionado predio corresponde y se describe en la escritura pública **No. 946 del 17 de septiembre de 1993** de la Notaría Única de Piendamó, identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 120-90018**; procediendo luego a transcribir los linderos contenidos en las escrituras públicas de los dos predios adquiridos por la causante CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES. Agrega que queda claro que la vendedora , señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES, nunca pudo cumplir con dicha obligación, debido a que existe una confusión entre el predio que realmente podía traditar a través de la E. P. **No. 571 del 01 de septiembre de 1989** y el

predio descrito y delimitado en la E.P. de compraventa **No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016.**

Finalmente indica, que ante esta verdad el objeto del contrato de compraventa contenido en la escritura de compraventa **No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016**, adolece de un vicio por no derivar su objeto y derecho de la escritura pública **No. 946 del 17 de septiembre de 1993**; que por tal razón se solicitará la declaratoria de nulidad de la misma, y desde ya solicita se declare la excepción propuesta.

### **3.- EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA POR PASIVA.**

Afirma que su representado adolece de facultad para ser parte en este proceso, debido a que de acuerdo con el artículo 100 del Código General del Proceso, se consagra como excepción previa, la incapacidad o inexistencia del demandado como en el presente caso, al haberse impetrado acción judicial en contra del señor **MILLER LOZADA MACIAS**, pretendiendo denominarlo como poseedor de un predio en el cual la demandante no tiene dominio y cuya situación jurídica se encuentra en expectativa por pertenecer a la masa herencial a liquidar de la causante CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES.

Que así las cosas, se tiene que la señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES, contrajo matrimonio con su representado el día 22 de septiembre de 2.017, quien falleció el día 17 de octubre de 2.017 y que a través de auto interlocutorio de fecha 08 de noviembre de 2.018 el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Piendamó, admite demanda de sucesión de la causante, señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES y reconoce el derecho a suceder que tiene su poderdante por la vacancia del primer y segundo orden hereditario, y que dentro del proceso de sucesión se denunciaron como activos a liquidar, los predios identificados con números de matrícula inmobiliaria **No. 120-90018 y No. 120-72230** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, por figurar como de propiedad de la causante y que por ello su representado es heredero en calidad de cónyuge supérstite de la masa herencial de la señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES y más concretamente del bien inmueble pretendido en esta demanda, el cual realmente se identifica con la matrícula inmobiliaria **No. 120-90018** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán.

Afirma que la realidad es que su poderdante no tiene la calidad de poseedor del inmueble pretendido, y que en cambio es heredero de una masa de bienes a liquidar, por tanto solicita tener en cuenta esta circunstancia a la hora de calificar la calidad de su representado dentro del proceso y la situación jurídica del bien inmueble en litigio, que por estas razones y por no existir conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva de este litigio, solicita considerar que su representado no esta obligado a concurrir a este proceso y que en su defecto se declare probada la excepción propuesta.

### **4.- EXCEPCION GENERICA.**

La cual de acuerdo al artículo 306 del Código de P. Civil, se refiere a cualquier hecho exceptivo que resultare probado en el curso del proceso, o en cualquier otra circunstancia en virtud de las cuales la ley considera que no le asiste derecho para que prospere esta acción a la demandante y por consiguiente desestimar todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

De conformidad con el artículo 110 del Código General del Proceso se corrió traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas al demandante, mediante fijación en lista el día 04 de marzo de 2.021.

El día 08 de marzo de 2021 el demandante por intermedio de apoderado judicial dentro del término legal contestó las excepciones propuestas por la parte demandada, así:

#### **CONTESTACION DE LAS EXCEPCIONES :**

Con relación a las excepciones de **FALTA DE IDENTIDAD DE PREDIO, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA** : Frente a las cuales afirma que son excepciones infundadas, debido a que se evidencia en la demanda, de acuerdo con los documentos allegados, existe claridad que el inmueble sobre el cual recae la acción reivindicatoria, se encuentra plenamente identificado con el certificado de libertad y tradición del mismo, así como de la escritura pública de compraventa a favor de su poderdante, ello debido a que son documentos públicos que gozan de plena validez y eficacia, frente a terceros como el aquí demandado, que pretende apoderarse de mala fe de un bien sobre el cual no tiene ningún derecho, como se acredita en el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230** en la anotación **No. 004 del 21 de noviembre de 2.016**, la señora CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES, mediante contrato de compraventa, que protocoliza la E.P. No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016, otorgada en la Notaría Única de Piendamó, transmitió el derecho de dominio a la señora MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA; siendo este un acto jurídico que la legitima para impetrar la acción reivindicatoria frente al demandado MILLER LOZADA MACIAS, desvirtuándose con ello la excepción de la falta de legitimación en la parte activa propuesta por la parte demandada y que del mismo modo desvanece los fundamentos de la falta de legitimación en la causa por pasiva propuesta por el demandado, quien en la actualidad es un tendedor de mala fe del citado predio, pretendiendo apoderarse de bien ajeno.

Señala que en ese sentido, se oponen a las excepciones propuestas por la parte demandada, que sin lugar a dudas su única intención es tratar de confundir y demorar la entrega de un inmueble sobre el cual no tiene derecho alguno, y por esta razón solicita se tengan como pruebas válidas y eficaces frente al demandado, las aportadas con la demanda y que acreditan el derecho de su poderdante a iniciar la presente acción reivindicatoria, estando plenamente legitimada para ello.

A través de auto fechado febrero 27 de 2023, se fijó el día ocho (8) de marzo de 2.023 a las nueve de la mañana (9:00 A.M.), para realizar la diligencia de Inspección Ocular y designación de perito de la lista de auxiliares de la Justicia.

#### **DE LAS PRUEBAS**

El acervo probatorio recaudado en las oportunidades y con el lleno de las formalidades consagradas en la ley procedimental civil, se integra así:

#### **DE LA PARTE ACTORA**

a.- DOCUMENTAL, constituida por las que se anexaron a la demanda y durante el transcurso del proceso:, copia auténtica de la E.P. No.1189 de diciembre 14 de 1.989

de la Notaría Única de Piendamó, Cauca, carta catastral urbana del corregimiento de Tunía, en donde se ubica el predio a prescribir, certificado de tradición con número de matrícula **120- 216137**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca, certificado catastral nacional expedido por el IGAG, del predio con número de matrícula inmobiliaria **120-72230**, resolución No. 19-548-0018-2020 de fecha 11 de marzo de 2.020 proferida por el IGAG.

b.- TESTIMONIAL.- Fue llamado a testificar por el demandante: MARCELIANO MORERA CIFUENTES.

c.- INSPECCION JUDICIAL.-Se realizó por este despacho el día 08 de marzo de 2023, sobre el bien inmueble objeto del proceso con observancia de los requisitos del Art. 375 numeral 9 del Código G. P.

d.- DICTAMEN PERICIAL.- Rendido por el auxiliar de la justicia nombrado para tal efecto, el cual fue puesto en conocimiento de las partes, conforme al Artículo 228 del Código General del Proceso, sin que hubiera pronunciamiento alguno.

#### **DE LA PARTE DEMANDADA**

a.- DOCUMENTAL.- constituida por las que se anexaron en la contestación de la demanda : copia auténtica de la E.P. No.571 de septiembre 08 de 1.989 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca, copia de certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria número **120- 72230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca, copia auténtica de la E.P. No.946 de septiembre 17 de 1.993 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca, copia de certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria número **120- 90018** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca, Certificado Catastral No. 9069-740 269-64002-0 del 18 de febrero de 2.021 del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230**, recibo de liquidación oficial de impuesto predial número 13442 de fecha 11 de febrero de 2.020 del municipio de Piendamó, Cauca, copia de certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria número **120- 56791**, Auto interlocutorio del 08 de noviembre de 2.018 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Piendamó.

b.- TESTIMONIAL: No fueron solicitadas por la parte demandada.

#### **DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL**

Con esta prueba, se pudo establecer que el bien inmueble cuya posesión se encuentra en poder del señor, **MILLER LOZADA MACIAS**, de acuerdo a la conclusión arribada por parte del perito quien manifestó : “Del anterior estudio y análisis documental, se puede concluir según mi punto de vista, **que no hay perfecta identidad del inmueble a reivindicar**, por lo siguiente :

a.El inmueble solicitado en reivindicación carece de materialización de los linderos **SUR y ORIENTE**, por lo que no hay perfecta definición del área.

b.La compradora manifiesta en la escritura 1.189 del 14/12/2016, que lo que adquiere es lote de terreno, pero en el sitio identificado se encuentra una construcción antigua de mucho más de 40 años, parte de la cual ocupa principalmente el demandado.

c. Según la Escritura **571** del 01/09/1989 de la Notaría de Piendamó, la cual da origen al inmueble con matrícula **120-72230**, este debe quedar al SUR del área de mayor extensión y por ende también el inmueble derivado de este con matrícula **120-216137**, condición que no se cumple.

d. Según la Escritura **946 del 17/09/1993** de la Notaría de Piendamó, que dio origen al inmueble con matrícula inmobiliaria **120-90018**, este debe quedar al norte del área de mayor extensión, condición que no se cumple.”

### **CONSIDERACIONES:**

Una vez realizado el control de legalidad, se colige que el trámite que se le ha dado al proceso es el que legalmente corresponde, sin que se detecte la concurrencia de causales que pudieran ocasionar la nulidad de lo actuado, o generar una sentencia inhibitoria.

Se tiene acreditada igualmente la concurrencia de los denominados presupuestos procesales que se refieren a la demanda en forma, a la competencia del juez, a la capacidad de las partes y a la capacidad procesal, lo cual hace posible la emisión de un fallo de mérito.

Establecido lo anterior se pasa al estudio de la acción planteada, que no es otra que la Reivindicatoria, razón por la cual es pertinente señalar que la reivindicación o acción de dominio es, según lo estipulado por el artículo 946 del Código Civil;

**“...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”.**

La acción reivindicatoria es entonces de conformidad con lo preceptuado en el artículo citado anteriormente, la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de esta sea condenado a restituirla. En este reclamo se pide ante la autoridad judicial para que se declare dueña a una persona que no tiene el bien en su poder y demuestre tener un mejor derecho, por un título de dominio anterior a la posesión que ostenta otra persona y así se ordene la restitución del mismo.

De otra parte la doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada han precisado que los elementos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, establecida en el artículo 946 del Código Civil son los siguientes: 1.- Derecho de dominio en el demandante; 2.- Que exista cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella; 3.- Que exista plena identidad entre el bien objeto de la recuperación y el que posee el demandado; 4.- Posesión material en el demandado.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación del 27 de abril de 1995 y 16 de julio de 1985 expresó lo siguiente :

“ (...) Para el éxito de las pretensiones del reivindicante, se hace necesario acreditar su derecho de dominio sobre lo que reivindica, porque el poseedor demandado se encuentra protegido por la presunción legal de ser dueño de la cosa que posee (art.762 del C.C.). Es, igualmente necesaria la prueba de que el demandado es poseedor de la cosa, porque

la ley lo señala como la persona que debe responder por la pretensión reivindicatoria, pues si el sujeto pasivo no tiene la calidad jurídica de poseedor sino de mero tenedor, como norma general, otras serían las acciones para recuperar el bien del detentador (art.952 ib.). También se requiere que la cosa sea singular, esto es, que se determine (art. 949 del mismo Código). Finalmente, se precisa demostrar por el reivindicante que el bien perseguido es el mismo que posee el demandado porque, como lo tiene sentado la doctrina de la Corte, en tratándose de hacer efectivo el derecho, se ha de saber con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide, pues si el bien poseído es otro, el derecho no se ha violado y el reo no está llamado a responder”.

De lo anterior se establece que los requisitos mencionados anteriormente deben reunirse a cabalidad para que la acción pueda prosperar; pues la ausencia de cualquiera de ellos conduciría inexorablemente al fracaso de las pretensiones.

En cuanto al primer requisito o sea el derecho de dominio, este es el derecho real que tiene una persona sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley, ni derecho ajeno. La propiedad por ser de carácter absoluto confiere a su titular las facultades de uso, goce y disposición del bien limitándose su ejercicio en el interés general o de la comunidad. Este derecho permite al propietario perseguir la cosa en manos de quien se encuentre, por ello se consagra la acción reivindicatoria para procurar que el verdadero dueño recupere esa posesión que ha perdido. El demandante debe demostrar ser el titular del bien y para que prevalezca el título este tiene que ser anterior a la posesión del demandado. Igualmente debe decirse que para reivindicar un bien no es indispensable haber tenido materialmente la posesión y luego haberla perdido, es suficiente que tenga la posesión inscrita y ello se debe a que precisamente la acción reivindicatoria emana del derecho de dominio y este se adquiere con la sola inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del título traslativo y de allí se confiere a su titular la acción para perseguir la cosa en manos de quien la posea.

En relación con el segundo requisito de la acción reivindicatoria tenemos la singularidad de la cosa o cuota que se pretende reivindicar.- El Código Civil permite que puedan ser materia de reivindicación las cosas corporales, raíces, muebles, como también una cuota determinada proindiviso de una cosa singular, es decir se exige que se den las características especiales que identifican el bien , sus linderos, su ubicación, nomenclatura, o sea , todos los caracteres que permitan individualizarlo y distinguirlo de los demás.

El tercer requisito de esta acción es la identidad del bien poseído con el contenido en los títulos y en la demanda, es decir que debe existir certeza de que el bien sobre el cual recae la reivindicación sea el mismo sobre el cual ostenta la posesión el demandado, igualmente que los linderos expresados en el libelo demandatorio correspondan a los mismos anotados en los títulos respectivos que sirven de fundamento del derecho de propiedad, que estos estén comprendidos en ellos y tal alinderación sea la misma en realidad y se ubique en el terreno poseído por el demandado.

El cuarto requisito de esta acción es la posesión, que de acuerdo con lo establecido en el Código Civil “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”. Por ello el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique o demuestre serlo. De esta forma se consagra así en el artículo 762 del Código Civil una presunción de dominio, que debe ser desvirtuada por quien pretende la reivindicación , haciendo alusión

esta norma a la posesión material que se prueba con hechos positivos según lo previsto en el artículo 981 ibidem, siendo el principal medio probatorio el testimonial; pero esta presunción desaparece ante la presencia de un título de propiedad anterior que tiene prelación y le corresponde por tanto al poseedor exhibir otro título con el fin de desvirtuarla.

### CONSIDERACIONES ESPECIALES

Ahora procede el Juzgado a realizar un análisis del material probatorio obrante en el proceso teniendo en cuenta para ello las reglas de la sana crítica, estableciendo en primer lugar que como titular del derecho de dominio del bien objeto de la reivindicación según lo expresado en la demanda aparece la señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, quien lo adquirió por una compraventa parcial hecha a la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES**, mediante escritura pública número 1189 del 14 de diciembre de 2.016 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-72230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, afirmando en la demanda que se encuentra ubicado en la población de Tunía, municipio de Piendamó y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, con la calle pública en 11,5 metros. **SUR**, con predio de Carmen Morera en 11.5 metros. **ORIENTE**, en 9.6 metros con predio de Alejandro Morera. **OCCIDENTE**, en 9.6 metros con vía pública o carrera 3ª. Con un área de 110.4 mts<sup>2</sup>, el cual hace parte de un predio de mayor extensión ubicado sobre la calle 5 No. 2-75.

Pero se tiene que una vez revisados estos documentos se puede establecer que el bien inmueble adquirido por la demandante, señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA** con la escritura citada anteriormente (E.P. No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016), corresponde a un lote de terreno en donde no se ha levantado ninguna construcción, tal como textualmente se puede verificar de la lectura de dicha escritura, que dice "...el Notario indagó LA COMPRADORA sobre su estado civil quien manifestó bajo la gravedad del juramento que el inmueble lo adquiere siendo viuda- soltera sin unión marital de hecho **y el predio que compra es solo lote de terreno** Por tal razón manifiesta que **NO AFECTA** el inmueble que adquiere a Vivienda Familiar." (negrillas fuera del texto), y el bien inmueble del cual se encuentra en posesión el demandado **MILLER LOZADA MACIAS**, en la dirección mencionada en la demanda no es solamente un lote de terreno, sino una casa de habitación con su respectivo solar, circunstancia que se pudo constatar por el suscrito en la Inspección Judicial realizada el día 08 de marzo de 2.023 con la asistencia del perito quien en el dictamen pericial concluye que no existe plena identidad de predio, ello teniendo en cuenta los linderos que no coinciden con los descritos en la demanda del bien inmueble a reivindicar y además tampoco coincide el número de la matrícula inmobiliaria que para el inmueble objeto de reivindicación es el **No. 120- 216137** que se abre con base en la matrícula inmobiliaria **No. 120-72230** y esta a su vez se abre con base en la matrícula matriz **No. 120-56791**, en tanto que el bien inmueble que posee el demandado **MILLER LOZADA MACIAS**, que de acuerdo a la demanda es el bien inmueble que se pretende reivindicar y en donde se realizó la Inspección Judicial, corresponde a un bien inmueble que fue adquirido por la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES**, al señor **MARCELIANO MORERA VIVAS** a través de la Escritura Pública No. 946 de fecha 17 de septiembre de 1993, el cual se trata del resto del inmueble que le quedaba consistente en una casa de habitación con su respectivo solar, registrado con matrícula inmobiliaria **No. 120-90018**, matrícula que se abrió también con base en la

matrícula matriz **No. 120-56791**, acreditándose con estos documentos que la demandante no es la propietaria del bien inmueble pretendido en reivindicación y por consiguiente el demandado tampoco es el poseedor del bien inmueble descrito en la E: P. No.1189 del 14 de diciembre de 2.016 adquirido por la demandante y que fue registrado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-216137**, como lo pretende hacer creer la demandante **MARIA MERCEDES BENITES DE MORERA**, a través de su apoderado judicial.

#### **RESOLUCION DE LAS EXCEPCIONES :**

Las excepciones de “**FALTA DE IDENTIDAD DE PREDIO**”, “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**” y “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**”, se resolverán conjuntamente teniendo en cuenta la relación de conexidad entre las mismas.

Se evidencia que el predio a reivindicar en el presente caso de acuerdo a los hechos y pretensiones de la demanda, es el identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-216137**, matrícula que se abre con base en el folio de matrícula **No. 120-72230** en la cual se registró la compraventa parcial de un lote de terreno con un área de **330 M2** que el señor **MARCELIANO MORERA VIVAS** le hizo a la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES** a través de la **E.P. No. 571 de fecha 1° de septiembre de 1989** y a su vez este folio de matrícula inmobiliaria se abre con base en la matrícula matriz **120-56791**, predio ubicado en el corregimiento de Tunía, municipio de Piendamó (Cc.), posteriormente parte de este predio comprado por la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES**, fue adquirido por la señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, mediante contrato de **compraventa parcial**, del lote de terreno que le había comprado anteriormente al señor **MARCELIANO MORERA VIVAS**, contrato de compraventa elevado a escritura pública **No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016** otorgada por la Notaría Única de Piendamó, Cauca, predio comprendido dentro los siguientes linderos : **NORTE**, con la calle pública en 11,5 metros. **SUR**, con predio de Carmen Morera en 11.5 metros. **ORIENTE**, en 9.6 metros con predio de Alejandro Morera. **OCCIDENTE**, en 9.6 metros con vía pública o carrera 3ª “. Con un área de **110.4 mts2**, el cual hace parte de un predio de mayor extensión ubicado sobre la calle 5 No. 2-75; escritura pública en donde se consigna que: “ **y el predio que compra es solo lote de terreno**”, y que por esta razón no afecta el inmueble que adquiere a Vivienda Familiar, lo cual se puede verificar en la escritura pública citada en precedencia.

No se trata entonces de reivindicar una casa de habitación que es, a lo que hace referencia la escritura pública **No. 946 de septiembre 17 de 1993**, por medio de la cual la señora **CARMEN DELIA MORERA CIFUENTES** le compró al señor **MARCELIANO MORERA VIVAS**, compraventa registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-90018** de la ORIP, de cuya lectura se extrae : “predio que consiste en una casa de habitación de una sola planta y su respectivo solar adyacente, que consta de 11 piezas, sala, comedor, cocina, baño, construida en materiales de adobe y ladrillo, pisos de ladrillo y cemento, cubierta con techos de teja de barro cocido;...”, predio ubicado en la carrera 3ª #s. 4-74-84, con matrícula inmobiliaria **No. 120-90018**, inscrito en el catastro actual bajo el **No. 02-00-017-0001-000**, cuyos linderos son : “**ORIENTE**, limita con propiedad de Consuelo Quintana; **OCCIDENTE**, colinda con la calle principal; **NORTE**, limita con otra calle principal; y **SUR**, con predio de Jorge Alejandro Morera”, pudiendo constatar en la diligencia de Inspección judicial que parte de dicho inmueble en la actualidad lo posee el demandado **MILLER LOZADA MACIAS**, siendo un predio diferente al predio pretendido en reivindicación por la demandante **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA** y descrito en la E.P. No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016.

Así las cosas, le asiste razón al demandado, señor, **MILLER LOZADA MACIAS**, al proponer por intermedio de su apoderada judicial las excepciones denominadas de “**FALTA DE IDENTIDAD DE PREDIO**”, “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**” y “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**”, por las razones expuestas en precedencia, ello teniendo en cuenta que no hay identidad plena del predio que es objeto de reivindicación, es decir del bien inmueble poseído por el demandado **MILLER LOZADA MACIAS**, de acuerdo con el contenido en la escritura pública No. 1189 del 14 de diciembre de 2.016 y en la demanda, igualmente no existe legitimación en la causa por activa por parte de la demandante, señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA** por no acreditar ser la propietaria o titular del derecho de dominio del predio a reivindicar y por tanto no existe legitimación en la causa por pasiva de parte del señor **MILLER LOZADA MACIAS**, por no demostrar la reivindicante que el bien inmueble perseguido es el mismo que posee el demandado, prosperando en consecuencia las excepciones de mérito propuestas, en consecuencia al no haberse configurado en el caso bajo estudio los presupuestos de la acción reivindicatoria, se condenará a la parte demandante al pago de las costas de primera instancia.

### **DECISION**

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIENDAMO, CAUCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

### **RESUELVE**

**PRIMERO : DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO** propuestas por la parte demandada a través de su apoderada judicial, de “**FALTA DE IDENTIDAD DE PREDIO**”, “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**” y “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**”, por no haberse configurado en el caso bajo estudio los presupuestos de la acción reivindicatoria, conforme a lo manifestado en la parte considerativa de esta sentencia.

**SEGUNDO : CONDENAR** a la señora **MARIA MERCEDES BENITEZ DE MORERA**, al pago de las costas de primera instancia, a favor del demandado **MILLER LOZADA MACIAS**, las que se liquidarán por Secretaría.

**TERCERO : ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares que existen sobre el bien inmueble objeto del litigio.

**CUARTO : NOTIFICAR** la presente sentencia a las partes y sus apoderados judiciales, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2.020.

**QUINTO : Contra** la presente sentencia procede el recurso de **APELACION**.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**EL JUEZ,**



**JOSE OVIDIO BONILLA LOPEZ**