



**RADICACIÓN Nro. 42.971**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**  
**SALA SEXTA DE DECISIÓN**  
**CIVIL – FAMILIA**

**Barranquilla, cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021)**

**ASUNTO**

Se resuelve acerca del recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de fecha once (11) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, al interior del proceso acumulado, seguido por MAURO TORRES ARROYO contra FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA –prescripción adquisitiva de dominio- y de la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA contra MAURO TORRES ARROYO –de reivindicación de dominio-.

**I. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA**

La parte demandante sustentó la demanda en los fundamentos fácticos que se describen a continuación:

1. Que el señor MAURO TORRES ARROYO viene ejerciendo actos de posesión autónoma, material e ininterrumpida desde el 21 de enero de 1999 sobre los inmuebles que se describen a continuación:

“MEDIDAS Y LINDEROS.

Norte: Mide en tres fracciones así: 55.32 M. + 56.90 + 20,26 en sentido Este- Oeste y colinda con predios del ITIDA, Instituto Técnico Industrial del Atlántico.

Sur: Mide en dos líneas 63.13 M. + 92 43 M. y linda la avenida ELIAS MUVDI.

Este: Mide 81.00 M. y colinda con el Hospital Universidad del Norte.



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Oeste: Mide 69.21 M. y colinda con El Centro de Rehabilitación para el Menor Infractor: "La Azulita"

Área total: 9.772.541 M.

Predio este, que su área o cabida superficiaria comprende la totalidad del lote de matriculado en el folio No. 040—34520 Código catastral No. 1466, referencia catastral No. 08-7580-1020-000-1466-0001-000000000 del I.G.A.C., cuyas medidas y linderos son: Por el Norte: Mide en línea quebrada así: 56,91 M. + 21,01 M. en sentido Este -Oeste, Colinda con predios del Instituto Técnico Industrial del Atlántico ITIDA. Por el SUR: mide 92.43 M. y colinda con la vía denominada avenida ELIAS MUVDI. Por el ESTE: Mide 75,00 M. y colinda con lote numero dos (2) de esta división. Por el OESTE: Mide 69.20 M. y colinda con el lote número cuatro (4) de esta división.

Y una parte del Lote matriculado en el número de Folio 040-345202 de referencia catastral No. 08-7580-1021-8630- 0001-000 del I.G.A.C., cuyas medidas y linderos actuales son: Por el Norte: Mide 55.32 M. y colinda con Colinda con predios del Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: Mide en línea quebrada así: 63.13 M., y colinda con la vía denominada avenida ELÍAS MUVDI. Este: Mide 81.0 M., y colinda con el HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL NORTE. Por el Oeste: Mide 70.48 M. y colinda con el lote No. 3 de esta división.

Que el predio poseído por el demandante tiene físicamente un área que ocupa dos foliaturas diferentes, la totalidad del área matriculada en el Folio 040-345203 y una parte de cabida del lote matriculado en el Folio 040-345202.

2. Que como prueba de los actos de posesión que ejerce sobre los predios pretendidos, el actor viene gozando de amparo policivo, decretado por la Inspección Cuarta de Policía de Soledad, mediante Resolución de fecha 21 de marzo de 2000, ratificada por la misma Inspección el 21 de enero de 2004, protegiéndolo de los actos de perturbación de la Fundación Rotaria de Barranquilla, hechos que son Reconocidos por la Fiscalía General de Barranquilla, por intermedio del Fiscal Quinto delegado ante los Jueces Penales del Circuito.
3. Que el demandante, en compañía de los señores RHANDOLF DE JESÚS CASTRO RODRÍGUEZ, Y YILDA NIÑO LORDUY, ejercen esos actos posesorios, porque mediante escritura pública No. 4361 Notaria Única del Círculo Notarial de Soledad, le compraron al señor ALFONSO SANABRIA VASQUEZ, la posesión material que ejerció por más de 10 años. Asimismo, mediante documento privado del 22 de julio de 1999



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

compraron al señor FRANCISCO ARROYO VANEGAS la posesión ejercida por más de 20 años de una porción de terreno.

4. Que posteriormente mediante escritura pública Nro. 1775 del 17 de julio de 2003, los poseedores RHANDOLF DE JESÚS CASTRO RODRÍGUEZ, MAURO TORRES ARROYO y YILDA NIÑO LORDUY decidieron englobar en un solo predio las dos porciones de terreno adquiridos mediante escritura pública Nro. 4.361 de julio 21 de 1999 de la Notaría Única del Circulo de Solead.
5. Que figuran como propietarios de los inmuebles distinguidos con las matrículas números 040345202 y 040-345203 la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, quien nunca ejerció posesión material en el predio que se pretende.

## **II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA**

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, la demandante pretende lo siguiente:

1. Que se declare que el señor MAURO TORRES ARROYO ha adquirido a través de prescripción extraordinaria de dominio la totalidad del predio matriculado en el Folio 040-345203 y parte del predio inscrito en el Folio 040-345202, cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en los hechos de la demanda.
2. Ordenar la inscripción de la demanda en los Folios de Matrícula Inmobiliaria 040-345203 y 040-345202.
3. Ordénese la cancelación, de la escritura pública No. 2360 del 1º de diciembre del año 2.000 de la Notaría Tercera de Barranquilla, así como las Matrículas Inmobiliarias Nro. 040-345201, 040-345302, 040-345203, 40-345204, 040—345205, 040-345206, 040345207, 040-345208, 040-345209, 040-345210, por tratarse de una división material que no corresponde a la realidad.
4. Ordénese la cancelación de la escritura pública Nro. 1522 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla.

El demandante en pertenencia desistió parcialmente de las pretensiones de la demanda, con el propósito de excluir el lote número 2º, inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 040-345202.



## **II. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA.**

1. Que la Fundación Rotaria de Barranquilla, mediante Escritura Pública Nro. 1569 del 2 de junio de 1964, adquirió por cesión que hizo el Departamento del Atlántico, un inmueble de aproximadamente de 9 Hectáreas, que hacía parte de la finca El Limón, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 172.686.
2. Que por Escritura Pública 1522 de agosto 18 del 2000 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla, la demandante hizo una aclaración de las medidas, linderos del área del precitado inmueble.
3. Del inmueble anteriormente descrito, la demandante hizo la división material, mediante la Escritura Pública 2360 del 15 de diciembre de 2002.
4. Que la demandante ha sido perturbada en su posesión material por los demandados, quienes mediante actos engañosos le han impedido ingresar al inmueble.

## **III. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN RESPECTO AL LOTE 3.**

1. Que se declare que pertenece a la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, el dominio pleno y la posesión del siguiente inmueble:

“Lote de terreno urbano distinguido con LOTE No. 3, con un área 5.387,48 metros cuadrados el cual se encuentra inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 040-345203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla, con referencia catastral 1466, identificado por las siguientes medias y linderos: NORTE: 80,82 metros en línea quebrada en sentido este-oeste así: 56,91 metros más 21,01 metros linda con el Instituto Técnico Industrial del Atlántico –ITIDA. Por el SUR: 92, 43 metros, linda con vía interna “Avenida ELIAS MUVDP”; por el ESTE: 75.00 metros y linda con el lote Nro. 2 de la división general, y por el OESTE: 69.20 metros y linda con el lote Nro. 4 de la división general.



2. Que se ordene a los demandados restituir a la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA el inmueble descrito en el punto anterior, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.
3. Que se condene a los demandados a pagar a favor de la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, los frutos civiles derivados del uso, goce y tenencia del inmueble.
4. Que la demandante no está obligada a indemnizar a los demandados en los términos del artículo 965 del C.C. por ser poseedores de mala fe.
5. Que la restitución del inmueble en cuestión debe comprender las cosas que formen parte del predio o que se reputen inmuebles.
6. Que se ordene la cancelación que cualquier gravamen que pese sobre el predio.
7. Que se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.
8. Condenar en costas a los demandados.

### **PRETENSIONES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA RESPECTO AL LOTE 2.**

Las pretensiones de la acción reivindicatoria respecto del lote 2, se resume en los siguientes términos:

1. Que se declare que pertenece a la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, el dominio pleno y la posesión del siguiente inmueble:

Un Lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 2, identificado con folio de MI No. 040- 345202, con un área de 17.354,45 M. 2, que tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 215 M, linda con el ITIDA; SUR: 223,68 M., en línea quebrada en sentido este-oeste 158,46 M más 65,22 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 72,10 M. y linda con la calle 30; OESTE: 75 M. y linda con lote 3 de la división.

2. Que se condene a los demandados a restituir el lote de menor extensión que forma parte del lote 2 descrito en el punto primero de las pretensiones de la demanda, cuyas medidas y linderos son: Norte: 55, 32 metros y linda con el Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: 63,13 metros,



linda con vía interna “Avenida ELIAS MUVDI”. Por el ESTE: 81,00 metros y linda con el lote 2, en su mayor extensión ocupa La FUNDACIÓN CENTRO MÉDICO DEL NORTE y por el OESTE: 70.86 metros y linda con el lote 3 de esta división, en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la sentencia.

3. Que se condene a los demandados a pagar a favor de la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, los frutos civiles derivados del uso, goce y tenencia del inmueble.
4. Que la demandante no está obligada a indemnizar a los demandados en los términos del artículo 965 del C.C. por ser poseedores de mala fe.
5. Que la restitución del inmueble en cuestión debe comprender las cosas que formen parte del predio o que se reputen inmuebles.
6. Que se ordene la cancelación que cualquier gravamen que pese sobre el predio.
7. Que se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.
8. Condenar en costas a los demandados.

#### **IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Luego del correspondiente trámite procesal, se procedió a dictar sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

**PRIMERO:** Denegar las pretensiones de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que como poseedor exclusivo presenta MAURO TORRES ARROYO y su cesionaria de derechos litigiosos Sra. HEIDY CAROLINA GOMEZ BOJANINI en su condición de Litis consorte, contra la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, en relación al lote No. 3 con MI 041-111857.

**SEGUNDO:** Acceder a la pretensión reivindicatoria presentada por la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, contra MAURO TORRES ARROYO, en consecuencia DECLARAR que la FUNDACIÓN ROTARIA DE



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

BARRANQUILLA, con NIT No. 890.101.520-1 le pertenece el dominio pleno y absoluto de los siguientes predios: Un Lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-111857, con un área de 5.387,48 mts<sup>2</sup>, que tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 80,82 M. en línea quebrada en sentido este-oeste así: 56,91 M. más 21,01 M., linda con el ITIDA; SUR: 92,43 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 75 M. y linda con lote No. 2 de la división general y por el OESTE: 69,20 M. y linda con lote 4 de la división.

Un Lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 2, identificado con folio de MI No. 040- 345202, con un área de 17.354,45 M. 2, que tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 215 M, linda con el ITIDA; SUR: 223,68 M., en línea quebrada en sentido este-oeste 158,46 M más 65,22 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 72,10 M. y linda con la calle 30; OESTE: 75 M. y linda con lote 3 de la división.

TERCERO: ORDENAR a MAURO TORRES ARROYO, con c.c. No. 72.212.808, y a su cesionaria de derechos litigiosos sra HEIDY CAROLINA GOMEZ BOJANINI con c.c. 22.587.272 en su condición de litisconsorte, que en el término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituyan a favor del demandante la totalidad del lote No. 3 con el folio de MI No. 041- 111857, identificado por sus medidas y linderos en el numeral anterior y la franja de terreno del predio denominado LOTE No. 2 con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-345202 con las siguientes medidas y linderos: NORTE: 55,32 M., linda con el ITIDA; SUR: 63,13 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 81 M. y linda con el lote 2 en su mayor extensión que ocupa el Hospital Universidad del Norte; OESTE: 70,86 M. y linda con lote 3 de la división. El demandado MAURO TORRES y la Sra. HEIDY CAROLINA GOMEZ BOJANINI en su condición de Litis consorte podrán retirar los materiales de las construcciones o mejoras existentes en los citados predios, siempre que pueda separarlos sin detrimento de dichos bienes, y en atención a que sobre los mismos con antelación no existía construcción alguna aparte del cerramiento, según las fotos satelitales obrantes en la actuación. Esto, según lo dispuesto por el art. 966 del C.C.

En caso de que el demandado y su litisconsorte no den cumplimiento a dicha entrega en el término señalado, desde ya se comisiona al Alcalde del Municipio de Soledad y/o Inspector de Policía de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso. Librese Despacho comisorio.



CUARTO: Declarar la improsperidad de la excepción de prescripción presentada por el demandado MAURO TORRES ARROYO, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO: No hay lugar a condena por frutos civiles, perjuicios, ni a costas, en razón al desistimiento realizado por las partes por este aspecto.

SEXTO: LEVANTAR la medida cautelar decretada en este asunto. Por secretaría ofíciase.

SEPTIMO: Se fijan los honorarios de los diferentes Curadores Ad – Litem que actúan en el presente procesos y sus acumulados, en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente a cada uno de ellos, a cargo de la parte demandante.”

## **V. REPAROS FRENTE A LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

### **1. Por la parte demandante en pertenencia.**

El apoderado judicial de la parte demandante en pertenencia presentó los reparos frente a la sentencia, en los siguientes términos:

“Los reparos formulados a la sentencia en audiencia fueron:

- 1º.) La indebida valoración probatoria, al no realizarse de acuerdo al artículo 176 del C.G.P., lo que le impidió determinar el verdadero tiempo de posesión del actor y de los actos de señor y dueño que frente al inmueble pretendido ejerció,
- 2º.) La concesión de las pretensiones reivindicatorias de la demanda, sin que se probara la identidad del inmueble pretendido en reivindicación, aspecto reconocido en el dictamen pericial, que no logró identificar el área del inmueble número 2 ni la del inmueble número 3.

## **VI. PROBLEMA JURÍDICO**

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si:

1. ¿Se encuentran estructurados los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria ejercida por la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA exclusivamente frente a MAURO TORRES ARROYO?



2. ¿Se encuentran acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria de dominio, presentada por MAURO TORRES ARROYO contra la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, como demanda principal y como excepción de mérito?

## **VII. CONSIDERACIONES**

Sea lo primero expresar, que la alzada viene para ser tramitada a raíz de la interposición del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en pertenencia, demandada en reivindicación. Es de advertir que en el desarrollo de la primera instancia se surtieron las etapas procesales propias del proceso verbal; se brindó a las partes garantías para el ejercicio de los derechos de acción y de defensa; y no se incurrió en causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Ahora bien, con el propósito de resolver cada los problemas jurídicos planteados, le corresponde a la Sala, realizar algunas consideraciones en torno a los presupuestos de la acción reivindicatoria de dominio, así como de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.

### **Acerca de la prescripción adquisitiva de dominio.**

Esta figura se encuentra expresamente regulada en el artículo 2518 del Código Civil, en los siguientes términos:

*“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

*Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”*

La prescripción de esta forma, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria. Para adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material, durante el plazo establecido por la ley (que varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y de prescripción ordinaria o extraordinaria) y es menester complementar ese modo



con un título: La sentencia, por medio de la cual el juez civil declara la eficacia de la prescripción adquisitiva y se tiene como nuevo propietario al prescribiente, por lo que hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

En síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- 1) Que la cosa y objeto sea susceptible de prescripción;
- 2) Que la cosa haya sido poseída durante un tiempo establecido por Ley y
- 3) Que la posesión no haya sido interrumpida.

Los elementos integrantes de la posesión son: El Corpus y el Animus. Refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

*“El Corpus consiste en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella, como cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimientos de ganados, etc. y el Animus es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario.” (Sent. 28 de marzo de 1954 LXXVII, 109).*

Con respecto al ANIMUS este se divide en **ANIMUS TENENDI** y **ANIMUS DOMINI**, en donde el animus tenendi es aquel que tiene cualquier tenedor de un bien como es el arrendatario de una casa y el ANIMUS DOMINI es aquel que se expone como el “**ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO**” es decir una persona que no es una simple tenedora sino que posee el Bien como si fuera su propietario, siendo estos factores demostrables con las mejoras, con el no reconocimiento de otra persona con mejores derechos, etcétera-.

De tal modo que quien alega la prescripción extraordinaria, le corresponde probar el tiempo en que ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.

*“La prescripción sanciona la posesión reconociéndole el efecto de conferir al poseedor el derecho real perteneciente a otra persona. Es, en este sentido, el modo de adquirir en su alcance llano. Quien no tiene la propiedad, puede adquirirla por medio de la usucapión. Es la posesión en su función prodigiosa de crear el derecho. Por este aspecto la prescripción es la victoria de la posesión*



*sobre la negligencia. El titular pierde el derecho al paso que el poseedor lo adquiere. Es una pena para el primero, en tanto que para el segundo es una recompensa”<sup>1</sup>*

### **Acerca de la reivindicación**

Con fundamento en la ley se ha sostenido por la jurisprudencia y la doctrina que, el dominio, como derecho real, se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución que lo faculta para perseguir la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre, a través de la denominada acción reivindicatoria o de dominio.

De esta manera, la acción reivindicatoria o de dominio, es la que tiene el titular de un derecho real que ha perdido el contacto con su cosa, esto es, no está en posesión, para que el posesor o tenedor, sea obligado a restituírselo.

Así, el Código Civil, después de definir el derecho real de propiedad como el que se tiene “en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno” (art. 669), seguidamente, se ocupa de la acción reivindicatoria consagrándola como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución, que es consustancial al dominio, y obtener la restitución de la cosa a su dueño.

Define la reivindicación o acción de dominio, como “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” (art. 946), lo que traduce que para la prosperidad de esta acción es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) ser el demandante titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda. b) estar la cosa a reivindicar singularizada. c) identidad entre lo poseído y lo pretendido, y d) que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.

Los presupuestos anteriormente enunciados, poseen una doble característica: a.-) son concurrentes, es decir, todos y cada uno de ellos deben estar debidamente constituidos al momento de la presentación de la demanda, siendo el proceso solo el instrumento para demostrarlo y hacer la declaración que se impetra, de tal suerte que la falta de solo uno de ellos conduciría a la declinación de la pretensión y b.-) son carga exclusiva de la parte demandante, en cumplimiento del art. 177 del Código de Procedimiento Civil.

---

<sup>1</sup> Ley 153 de agosto de 1887, artículos 40 y 41.



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Planteadas así las cosas, en el plano abstracto o lo que podríamos denominar la premisa normativa respecto de la pretensión reivindicatoria, corresponde a la Sala concretar cada uno de aquellos presupuestos, descendiendo al acervo probatorio a efectos de constatar su demostración o no en la controversia en estudio, para arribar a la decisión que al caso corresponda.

Debe precisar la Sala que, la prueba del derecho de dominio, en tratándose de bienes inmueble, es de carácter ad sustanciam actus, pues requiere de la solemnidad de la escritura pública, ya que dada la importancia y trascendencia del derecho de propiedad, por política legislativa y tradición jurídica, se consideró que la consensualidad no era suficiente para la certeza de su demostración.

Por ello, la escritura pública es la formalidad constitutiva del negocio adquisitivo de dominio y a su vez su única prueba idónea.

De conformidad con estas consideraciones, se procederá a resolver el caso concreto.

### **VIII. CASO CONCRETO**

En el caso bajo estudio, en principio la Sala debe aclarar que nos encontramos ante tres procesos acumulados, dos acciones reivindicatorias ejercidas por la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA contra YILDA NIÑO LOURDOUY Y RHANDOLF DE JESÚS CASTROS RODRÍGUEZ, al interior del cual el señor MAURO TORRES ARROYO propuso excepción de prescripción adquisitiva de dominio, y un procesos pertenencia seguido exclusivamente por MAURO TORRES ARROYO contra la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, al interior del cual se presentó demanda de reconvencción, ejerciendo la acción reivindicatoria.

Mediante el ejercicio de las acciones reivindicatorias, la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA pretende la restitución del inmueble distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria 040- 345203 (041—111857) y parte del inmueble inscrito en el Folio de Matrícula 040- 345202. Por su parte, a través del ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, el señor MAURO TORRES pretende usucapir exclusivamente el primero de los inmuebles, como quiera que desistió de las pretensiones frente al segundo de ellos.

En principio, la Sala procederá al análisis del caso concreto del proceso de pertenencia.



### 1. Análisis del caso concreto del proceso de pertenencia.

El demandante en pertenencia ejerce la acción de prescripción adquisitiva de dominio en nombre propio como poseedor exclusivo, procurando obtener para sí el reconocimiento de la pertenencia sobre el bien distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 041-111857, denominado como Lote 3°, sin embargo, a partir de los fundamentos fácticos de la demanda y del interrogatorio mismo del demandante, se logra advertir que éste no ostenta la calidad de poseedor exclusivo u único del bien pretendido en usucapión, sino tan solo la calidad de coposeedor, junto con la señora YILDA NIÑO LOURDOUY Y RHANDOLF DE JESÚS CASTROS RODRÍGUEZ, tal como se analizará a continuación.

En el acápite de los hechos de la demanda expresamente se señala que el demandante, **“en compañía de los señores RHANDOLF DE JESÚS CASTRO RODRÍGUEZ, Y YILDA NIÑO LORDUY, ejercen esos actos posesorios, porque mediante escritura pública No. 4361 Notaria Única del Círculo Notarial de Soledad, le compraron al señor ALFONSO SANABRIA VASQUEZ, la posesión material que ejerció por más de diez (10) años. Asimismo, mediante documento privado del 22 de julio de 1999 compraron al señor FRANCISCO DANIEL ARROYO VANEGAS la posesión ejercida por más de veinte años (20) identificado como una porción irregular en jurisdicción del Municipio de Soledad, Departamento del Atlántico, ubicado en la banda sur de la vía Circunvalar, frente a la urbanización EL PARQUE, acto que posteriormente fue ratificado y elevado a escritura pública No. 0900 de abril 2 del 2003 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Barranquilla.”** (Resaltado de la Sala).

A partir de este hecho se evidencia que incluso al momento de la radicación de la demanda de pertenencia, el demandante reconocía en cabeza de los señores RHANDOLF DE JESÚS CASTRO RODRÍGUEZ y YILDA NIÑO LORDUY la calidad de coposeedores del bien pretendido, al manifestar que los actos posesorios referidos en el punto anterior eran ejercidos en compañía de éstos y no exclusivamente por el señor MAURO TORRES. Aunado a lo anterior, en el mismo hecho, el demandante señala la forma en que éste junto con RHANDOLF CASTRO y YILDA NIÑO entraron en posesión del predio, precisando que lo hicieron en virtud del negocio jurídico de compra de la posesión celebrado con los señores ALONSO SANABRIA VASQUEZ y FRANCISCO DANIEL ARROYO VANEGAS, lo cual se ratifica a partir de los documentos contentivos de los referidos actos jurídicos.

Así, en la Escritura Pública 4.361 del 21 de julio de 1999 se dispuso que compareció el señor ALONSO SANABRIA VASQUEZ, quien expresamente manifestó lo siguiente:



“(…) Que en mi condición ya conocida, transfiero a título de venta pura y simple, por partes iguales, en favor de los señores: RHANDOLF DE JESÚS CASTRO RODRÍGUEZ, MAURO TORRES ARROYO y YILDA NIÑO LORDUY, sin reservarme para mí fracción o porción alguna, la totalidad de los derechos de posesión, que he venido ejerciendo, en mi carácter de señor y dueño, durante más de diez (10) años, con retroactividad al momento inicial, agosto 4 de 1981, dentro del predio declarado en el primer punto de esta escritura; el cual re expreso así: “Se encuentra localizada en la comprensión urbana del Municipio de Soledad, situada en la banda sur de la autopista Vía Circunvalar, frente a la urbanización EL PARQUE, donde funcionan los talleres CENTRO AUTOMOTOR DIESEL, identificado por las siguientes medida y linderos específicos: NORTE: Mide (80.00) metros aproximadamente, colindado Vía Circunvalar en medio, frente a la urbanización EL PARQUE, SUR: Mide (70.00) metros aproximadamente, colindando con CLÍNICA DE REHABILITACIÓN INFANTIL DEL CLUB ROTARIO; ESTE: Mide (180.00) metros aproximadamente, colindando hoy con HOGAR DE REHABILITACIÓN “EL OASIS” DEL ICBF; y por el OESTE: Mide (215.00) aproximadamente, colindando con predios del PARQUE MUVDI, con área total de (14.812.50) metros cuadrados aproximadamente”.

La coposesión ejercida sobre el predio pretendido en usucapión previa presentación de la demanda, es reconocida incluso por el mismo demandante MAURO TORRES al interior del interrogatorio rendido. Así, inicialmente cuando se le pregunta acerca de las razones por las que acude a la jurisdicción para iniciar un proceso de pertenencia, manifestó:

*“Yo con dos socios más, que fue la señora YILDA NIÑO LORDUY y el señor RHANDOLF DE JESÚS CASTRO, hace años nos pusimos de acuerdo para hacer un negocio con el lote diligenciado, eso fue en el año 1999, se le compró al señor ALONSO SANABRIA VASQUEZ, compramos nosotros entre tres el lote de mayor extensión. (...) Abí en el proceso está la escritura donde aparece que él tenía más de 20 años de estar en la posesión cuando nosotros compramos, después en el año siguiente, en el año 2000 le he comprado yo al señor que estaba atrás, al señor FRANCISCO ARROYO VANEGAS.”*

Posteriormente, cuando se le pregunta el monto de los negocios de la venta realizado, precisó que “*el primero lo compramos entre todos, reunimos \$12.000.000 y el segundo fue realizado por \$5.000.000.*”

Ante el interrogatorio encaminado a determinar si el predio lo poseen físicamente los tres o si realizaron una división material, expresamente señaló: “*Eso se hizo una*



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

*sola negociación, resulta que el señor RHANDOLF y la señora YILDA ellos se fueron y me dejaron a mi encargado de... ellos se fueron, viajaron para España y de ellos más nunca supe y me dejaron encargado de todo eso hasta el sol de hoy.”* Precisando que se marcharon en el año 2010. Seguidamente indicó que todo ello fue con consentimiento de ellos, refiriéndose a los demás coposeedores.

Posteriormente, cuando la juez le pregunta si cuenta con elemento alguno que acredite que YILDA NIÑO LORDUY y RHANDOLF DE JESÚS CASTRO le cedieron los derechos de posesión para ejercer la acción de pertenencia, el interrogado señaló que eso se hizo verbalmente.

Ulteriormente, cuando se le pregunta cuando ingresó al lote Nro. 3, precisó: *“Cuando ingresamos, porque ingresamos al mismo tiempo, a todo el lote, porque todo eso era monte, ese fue el mismo día que nos entregaron la posesión. Los señores nos entregaron la posesión y enseguida encerramos todo el lote”*. Expresándose en tomo momento en plural.

Ante esta situación la juez le pregunta: En su dicho usted siempre hace referencia a que nosotros entramos, nosotros limpiamos, ¿a quién se refiriere? A lo cual respondió: A YILDA NIÑO LORDUY y RHANDOLF CASTRO. Seguidamente, ante el interrogante encaminado a determinar cuando ingresaron materialmente los tres al lote, respondió que en el año 2004.

Finalmente, la juez realiza la siguiente pregunta: ¿en el año 2005 usted pidió autorización a sus coposeedores, según su dicho YILDA NIÑO y RHANDOLF para realizar esas construcciones o de manera autónoma usted empezó a construir? Ante este interrogante el señor MAURO manifiesta que ellos tenían el conocimiento de lo que se iba a hacer, precisando que sí pidió autorización a los coposeedores para realizar la construcción.

Todo lo anterior permite determinar que previo a la presentación de la demanda de pertenencia, el demandante MAURO TORRES no ejercía la posesión del bien de forma exclusiva, sino tan solo como coposeedor, valga decir conjuntamente con YILDA NIÑO LORDUY y RHANDOLF CASTRO, quienes adquirieron la posesión conjuntamente con el demandante en virtud del negocio jurídico de compra de aquella realizado en el año 1999.

Cabe precisar que antes radicar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, el demandante no demostró el ejercicio de actos posesorios exclusivos sobre el bien. Valga aclarar que no acreditó el momento en que varía su condición de coposeedor a poseedor exclusivo, desconociendo los derechos o



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

intereses jurídicos de la comunidad sobre el bien. El solo hecho de que los señores RHANDOLF CASTRO y YILDA NIÑO LORDUY se hayan marchado del país no permite indicar que en virtud de este actuar hayan perdido la posesión que venían ejerciendo conjuntamente con el señor MAURO TORRES. En otros términos, el viaje realizado por los demás coposeedores no puede tenerse de forma alguna como el momento en el cual se demandante en pertenencia varía su calidad de coposeedor a poseedor único.

El documento proveniente de la Fiscalía General de la Nación en nada contribuye a desvirtuar la coposesión sobre el bien y tener como poseedor exclusivo al señor MAURO TORRES, como lo pretende hacer ver la parte recurrente, más aun cuando el mismo demandante reconoce en los señores RHANDOLF y YILDA NIÑO la calidad de coposeedores del predio previo a la presentación de la demanda.

Así las cosas, existiría una falta de legitimación por activa del señor MAURO TORRES ARROYO para pretender para sí y no para la comunidad la prescripción adquisitiva del bien en cuestión.

Respecto a este tópico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC11444-2016 del 18 de agosto de 2016, precisó lo siguiente:

“El punto objeto de esta controversia se relaciona con la posesión que pertenece proindivisamente a varias personas, por ello caben las otras denominaciones de coposesión, indivisión posesoria, o posesión conjunta o compartida, sea que se ejerza mediata o inmediatamente (por intermedio de otros). Por supuesto, que como en la posesión exclusiva de una persona, en la coposesión también hay *corpus* y *ánimus domini*; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión<sup>2</sup>.

(...)

---

<sup>2</sup> ENNECCERUS, Ludwig; *Kipp*, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2<sup>a</sup>. Ed. 1950, pg. 67.



Se colige, entonces, la coposesión, conocida también, como posesión conjunta o indivisión posesoria, es la institución jurídica que identifica el poder de hecho que ejercen varias personas con “*ánimo de señor y dueño*”, en cuanto todas poseen el concepto de “*unidad de objeto*” la unidad o el todo, exteriorizando su voluntad para tener, usar y disfrutar un cosa, no exclusivamente, sino en forma conjunta, porque entre todos poseen en forma proindivisa.

(...)

Y es en ese contexto, como debe entenderse el artículo 779, inciso 1° del Código Civil Colombiano, cuando establece: “*Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión*”, esto es, siempre que exista coposesión habrá indivisión de todos los partícipes frente a la misma cosa, pero efectuada la división desaparece el carácter proindiviso, la indivisión y la “*cierta solidaridad*”.

(...)

Es una posesión que difiere de la del comunero, lo mismo que de la del heredero frente a la propiedad común y a la herencia, respectivamente, porque en estos casos la posesión de cada uno se reputa que es a nombre de la comunidad o de la herencia mientras no se liquiden o rompan esa presunción que los inspira y soporta, interversando su condición jurídica para ejercerla en nombre propio y en forma exclusiva.

En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con *ánimus domini* el derecho al mismo bien concurrentemente.

En este sentido, la Corte tiene dicho: “*La posesión, presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, supone la conjugación de dos elementos, uno de carácter externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y otro intrínseco traducido en la voluntad de tenerla como dueño (animus), condición esta que se deduce de la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente, con la ejecución de actos de señorío.*”

“*Trátase, subsecuentemente, de una situación de hecho en la que pueden estar comprometidas una o varias personas, por cuanto ‘nada obsta para que los elementos que la caracterizan sean expresión voluntaria de una pluralidad de sujetos, dos o más, quienes concurriendo en la intención realizan actos materiales de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, como los*



*enunciados por el artículo 981 del Código Civil’ (Cas. Civil, sentencia 29 de octubre de 2001, Exp.2001).*

*“Siendo ello así, es evidente que la comunidad también puede surgir en la posesión, concretamente, de la institución de la coposesión, hipótesis en la cual ella es ejercida, en forma compartida y no exclusiva, por todos los coposeedores, o por conducto de un administrador que los representa (Ibídem).*

*“La Corte, con apoyo en la doctrina, ha explicado que ‘el animus, que sólo es la voluntad encaminada a un fin de señorío, permite concebir la del coposeedor de poseer con sus copartícipes, en tanto que el corpus continúa siendo idéntico al del ocupante único’; por consiguiente, no corresponde a varias posesiones individuales, en el sentido de aparecer aquella como una división cuantitativa de éstas, sino que difiere de la posesión única por ser cualitativa (Cas. Civil, sentencia 23 de julio de 1937, XLV, 322).*

*“Tal tesis comparte la posición de los doctrinantes que han aceptado como viable que dos o más personas posean conjuntamente una misma cosa pro-indiviso, fundada en el hecho de que ‘en este caso no es la voluntad de cada uno sino la voluntad de todos la que dispone de la cosa’ (Claro Solar, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. De los Bienes, Volumen III, Págs. 456 a 457. Editorial Jurídica de Chile, 1979).*

*“El coposeedor, entonces, ejerce la posesión para la comunidad y, por ende, para admitir la mutación de ésta por la de poseedor exclusivo se requiere que aquel ejerza los actos de señorío en forma personal, autónoma o independiente, desconociendo a los demás”<sup>3</sup>.*

De conformidad con todo lo anterior, al advertir la existencia de una coposesión sobre el bien pretendido, el demandante MAURO TORRES, al haber pretendido para sí la prescripción adquisitiva de dominio, carecería de legitimación en la causa por activa, la cual se encontraba radicada en cabeza de la comunidad conformada por cada uno de los coposeedores.

Ahora bien, en gracia de discusión, si se aceptara que el señor MAURO TORRES varió su condición de coposeedor a poseedor único luego de la partida de RHANDOLF CASTRO y YILDA NIÑO LORDUY hacia España, este hecho tan solo se produjo en el año 2010. De esta forma, el término de prescripción tan solo se computaría desde esta fecha, razón por la cual, al momento de la radicación de la demanda de pertenencia no se había consumado el tiempo necesario para adquirir el dominio del bien pretendido a través de prescripción.

---

<sup>3</sup> CSJ. Civil. Sentencia del 11 de febrero de 2009, expediente 00038.



En este orden de ideas, la pretensión de declaración prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra llamada a prosperar.

## **2. Acerca de la pretensión reivindicatoria en el caso concreto.**

Conforme se advirtió en el acápite general de las consideraciones generales, para que prospere la acción reivindicatoria no basta que la parte demandante ostente la calidad de propietario del bien objeto de la reivindicación, sino que éste se encuentre en posesión del demandado y que exista una identidad plena entre el bien poseído y que el que se pretende reivindicar, encontrándose singularizado.

En el caso bajo estudio, se acreditó que la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA es la titular del derecho real de dominio sobre los bienes pretendidos en reivindicación. Los bienes pretendidos se encuentran descritos así:

- Un Lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-111857, con un área de 5.387,48 mts<sup>2</sup>, que tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 80,82 M. en línea quebrada en sentido este-oeste así: 56,91 M. más 21,01 M., linda con el ITIDA; SUR: 92,43 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 75 M. y linda con lote No. 2 de la división general y por el OESTE: 69,20 M. y linda con lote 4 de la división.
- El predio de menor extensión que hace parte del lote de mayor extensión distinguido como Lote Nro. 2 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040- 345202, cuyas medidas y linderos son: Norte: 55, 32 metros y linda con el Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: 63,13 metros, linda con vía interna “Avenida ELIAS MUVDI”. Por el ESTE: 81,00 metros y linda con el lote 2, en su mayor extensión ocupa La FUNDACIÓN CENTRO MÉDICO DEL NORTE y por el OESTE: 70.86 metros y linda con el lote 3 de esta división.

El lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 2, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040- 345202, con un área de 17.354,45 M. 2, comprende las siguientes medidas y linderos: NORTE: 215 M, linda con el ITIDA; SUR: 223,68 M., en línea quebrada en sentido este-oeste 158,46 M más 65,22 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 72,10 M. y linda con la calle 30; OESTE: 75 M. y linda con lote 3 de la división



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Cabe precisar que la reivindicación se pretende sobre el predio de menor extensión descrito y no sobre la totalidad del lote Nro. 2.

Esta descripción coincide con la realizada por el demandante en pertenencia al establecer los fundamentos fácticos de esta demanda, describiendo los bienes pretendidos así:

“Predio este, que su área o cabida superficiaria comprende la totalidad del lote de matriculado en el folio No. 040-345203 Código catastral No. 1466, referencia catastral No. 08-7580-1020-000-1466-0001-000000000 del I.G.A.C., cuyas medidas y linderos son: Por el Norte: Mide en línea quebrada así: 56,91 M. + 21,01 M. en sentido Este -Oeste, Colinda con predios del Instituto Técnico Industrial del Atlántico ITIDA. Por el SUR: mide 92.43 M. y colinda con la vía denominada avenida ELIAS MUVDI. Por el ESTE: Mide 75,00 M. y colinda con lote numero dos (2) de esta división. Por el OESTE: Mide 69.20 M. y colinda con el lote número cuatro (4) de esta división.

Y una parte del Lote matriculado en el número de Folio 040-345202 de referencia catastral No. 08-7580-1021-8630- 0001-000 del I.G.A.C., cuyas medidas y linderos actuales son: Por el Norte: Mide 55.32 M. y colinda con predios del Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: Mide en línea quebrada así: 63.13 M., y colinda con la vía denominada avenida ELÍAS MUVDI. Este: Mide 81.0 M., y colinda con el HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL NORTE. Por el Oeste: Mide 70.48 M. y colinda con el lote No. 3 de esta división.”

De esta forma, existe plena coincidencia entre los bienes inmuebles objeto de reivindicación y los que habían sido pretendidos en usucapión, no obstante que posteriormente se desiste frente a la porción de terreo que comprende el denominado Lote Nro. 2.

Ahora bien, en el Dictamen rendido por el perito arquitecto VICTOR MANUEL ALBOR FIGUEROA, el cual tuvo por objeto, entre otros, el de establecer si existía identidad entre los predios objetos del proceso y los identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 041-111857 (Antes 040-345203) y 040-142202, así como las medidas establecidas en la demanda de pertenencia y reivindicatorias, se estableció lo siguiente:

“Linderos Escriturales:

Norte: 215,00 Mts. Y linda con el predio del Instituto Técnico Industrial del Atlántico.



Sur: 223,68, en línea quebrada así: 148 Mts. Más 65,22 y linda con vía interna denominada “Avenida Elías Muvdi”

Este: 72.100 Mts. y linda con calle 30.

Oeste: 75.00 Mts. Y linda con el Lote número 3 de la división.

Lote 3:

Norte: 80.82 Mts, en línea quebrada así: 56.91 + 21,01 Mts.

Sur: 92.43 Mts. Linda con Avenida Elías Muvdi”

Este: 75.00 Mts. Y linda con el lote número 2 de la división.

Oeste: 69.20 Mts. Linda con lote número 4 de la división.

Los linderos y áreas descritas corresponden a las consignadas en las escrituras públicas y certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Números: 04111857, antes 040-345203 y una parte del 040-345202 con código catastral 8758010218630001000.

Existen coincidencias en la identificación de los predios objeto del proceso de la referencia.

De conformidad con lo anterior, en relación con el denominado lote 3 existe plena coincidencia entre las medidas y linderos descritos por los sujetos procesales en sus respectivos escritos de demanda, con las expresadas en el dictamen pericial, lo cual resultaría suficiente para tener por identificado el bien.

En relación con el predio de menor extensión que hace parte del lote de mayor extensión distinguido como Lote Nro. 2 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040- 345202, se debe precisar que si bien es cierto en el dictamen pericial no identifica por sus medidas y lindero la porción de terreno de menor extensión que posee el señor MAURO TORRES, limitando a señalar las del predio de mayor extensión, ello no impide tener por identificado el referido predio, habida cuenta de que las mismas partes coinciden en la identidad del predio. Aunado a ello, al momento de realizar la inspección judicial con intervención de perito, se logra establecer que el señor MAURO TORRES ocupaba tanto el lote 3, como una porción del lote 2, tal como lo expresa la juez al momento de practicar la referida diligencia.

Bien es sabido que al interior del proceso de reivindicación, el actor al probar la propiedad del bien pretendido, debe además identificarlo por sus linderos, áreas y accesorios, con el propósito de establecer la coincidencia plena con el bien poseído por el demandado. El fundamento de este requisito puede resumirse en los siguientes términos establecidos por la Corte Suprema de Justicia “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”.<sup>4</sup>

Esta misma corporación ha precisado que la determinación del objeto no requiere una precisión absoluta, sino que “basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. Aún más en tratándose de bienes raíces situados en áreas urbanas y ciudades de acentuado crecimiento urbanístico, es común que cambie la denominación de los barrios y las numeraciones de las vías y, por ende se produzcan otras alteraciones, sin que ello sea óbice para localizar y ubicar el predio pretendido por el actor y poseído por el opositor”

Si el poseedor demandado acepta estar en posesión de lo que reivindica el actor, quedan demostrados dos elementos básicos de la reivindicación, a saber, la identidad de la cosa poseída con la reivindicada y la posesión del demandado.

Respecto a lo anterior, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC\_88452016, precisó que los linderos, colindancias, cabidas y ubicación constituyen fuentes generales cuando de determinarlos se trata, sin embargo precisó que estos aspectos están sujetos a variación, bien sea por separaciones, alteraciones de colindantes o inclusive por obra de la naturaleza, lo realmente importante es que no exista duda que los bienes indicados en los títulos de dominio sean los mismos que están siendo poseídos por el demandado.

En el caso bajo estudio, el señor MAURO TORRES ARROYO ha aceptado encontrarse en posesión de los bienes pretendidos en reivindicación, describiéndolos con las medidas y linderos casi de forma idéntica a como lo realizó la demandante en reivindicación. Así las cosas, los bienes pretendidos en reivindicación guardan identidad con los que el demandado reconoce poseer. Así las cosas, no existiría impedimento alguno para ordenar la restitución pretendida.

Ahora bien, cabe precisar que en relación con lo denominado lote 2 se debió precisar que le pertenece al demandante, circunscribiéndolo al predio de menor extensión y no como lo ordenó el *a quo*, lo anterior toda vez que el señor MAURO TORRES no posee la totalidad del bien, sino tan solo una porción de éste, descrita así: “El predio de menor extensión que hace parte del lote de mayor extensión distinguido como Lote Nro. 2 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040- 345202, cuyas medidas y linderos son: Norte: 55, 32 metros y linda con el Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: 63,13

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia 27 de abril de 1955.



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

metros, linda con vía interna “Avenida ELIAS MUVDI”. Por el ESTE: 81,00 metros y linda con el lote 2, en su mayor extensión ocupa La FUNDACIÓN CENTRO MÉDICO DEL NORTE y por el OESTE: 70.86 metros y linda con el lote 3 de esta división.”

### **DECISIÓN**

De conformidad con las razones expuestas, la Sala procederá a modificar el numeral 2º de la parte resolutive de la sentencia objeto de apelación de fecha once (11) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, en el sentido de describir en debido forma la porción de terreno del lote 2 sobre el cual procede la reivindicación. Asimismo, se resolverá confirmar los demás numerales de la parte resolutive de la sentencia objeto de apelación.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

1. Modificar el numeral 2º de la sentencia objeto de apelación de fecha once (11) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, el cual quedará así:

Acceder a la pretensión reivindicatoria presentada por la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, contra MAURO TORRES ARROYO, en consecuencia DECLARAR que la FUNDACIÓN ROTARIA DE BARRANQUILLA, con NIT No. 890.101.520-1 le pertenece el dominio pleno y absoluto de los siguientes predios: Un Lote de terreno urbano distinguido como LOTE No. 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-111857, con un área de 5.387,48 mts<sup>2</sup>, que tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 80,82 M. en línea quebrada en sentido este-oeste así: 56,91 M. más 21,01 M., linda con el ITIDA; SUR: 92,43 M., linda con la vía interna “Avenida Elías Muvdi”; ESTE: 75 M. y linda con lote No. 2 de la división general y por el OESTE: 69,20 M. y linda con lote 4 de la división.

El predio de menor extensión que hace parte del lote de mayor extensión distinguido como Lote Nro. 2 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040- 345202, cuyas medidas y linderos son: Norte: 55, 32 metros y linda con el Instituto Técnico Industrial del Atlántico. Por el Sur: 63,13 metros, linda con vía interna “Avenida ELIAS MUVDI”. Por el



**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**  
**Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

ESTE: 81,00 metros y linda con el lote 2, en su mayor extensión ocupa La FUNDACIÓN CENTRO MÉDICO DEL NORTE y por el OESTE: 70.86 metros y linda con el lote 3 de esta división.”

2. CONFIRMAR en todos los demás numerales la sentencia objeto de apelación de fecha once (11) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, de conformidad con las razones esgrimidas en la parte motiva de la presente sentencia.
3. Sin costas en esta instancia.
4. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

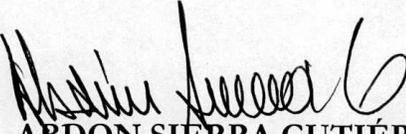
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA**  
Magistrada



**VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**  
Magistrada



**ABDON SIERRA GUTIÉRREZ**  
Magistrado