

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, veintinueve (29) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 29 de abril de 2024, según acta No. 012)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán (Cauca), dentro del proceso reivindicatorio de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. El señor JOSE ALEXANDER MILINDRES BELTRAN, por conducto de apoderado, promovió demanda reivindicatoria contra HECTOR BENJAMIN PABON y HENRY PABON, solicitando: i) que se declare la pertenencia en dominio pleno y absoluto del demandante y los demás comuneros, del lote de terreno junto con sus anexidades con un área de 900 mts² aproximadamente, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "LOTE 4", identificado con M.I. No. 120-205559, con escritura pública No. 2762 del 21 de diciembre de 2015, comprendido dentro de los linderos ahí descritos; ii) como consecuencia de esa declaración, condenar a los demandados a *"restituir el inmueble, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor del demandante y demás comuneros, la parte del inmueble mencionado, es decir, el predio con área de 900 mts² aproximadamente, ubicado en la parte frontal derecha, colindante a la vía existente a genagra, que forma parte del inmueble de mayor extensión relacionado en la petición primera"*; iii) declarar que *"el demandante no está obligado, por ser los poseedores de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil"*; iv) ordenar que *"en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles conforme a la conexión con el mismo, tal como lo indica el Código Civil en el Título I del Libro II"*; v) ordenar la *"cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación"*; vi) ordenar la inscripción de la sentencia en la ORIP de Popayán; y vii) condenar en costas a los demandados ¹.

Como sustento de dichas pretensiones, la parte demandante relata, que el señor JOSE ALEXANDER MILINDRES BELTRAN es titular del derecho real de dominio en común y proindiviso por derechos de cuota (64.52%) sobre el bien inmueble de

¹ Expediente digital. 01Primera instancia, Archivo 007.

mayor extensión con área de *veintiséis mil trescientos diez punto veintiocho metros cuadrados (26.310.28 m2)* denominado "Lote 4", el cual se encuentra ubicado en la Vereda Morinda, jurisdicción del municipio de Popayán, identificado con predial No. 000100061182000 y M.I. 120-205559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Que el demandante adquirió el predio descrito anteriormente en calidad de comunero a título de cesionario de derechos gananciales y herenciales de la sucesión intestada de la causante MARISOL TROCHEZ y que, a pesar de haberse efectuado el título traslativo de dominio en la cuota parte que le corresponde a él y a los demás comuneros, el bien no ha podido ser entregado materialmente como consecuencia de *"la ocupación ilegal y arbitraria que ejerce el señor HECTOR BENJAMIN PABON y HENRY PABON (hijo) sobre una franja de terreno aproximada de 900 mts2 e indeterminados, del predio denominado «Lote 4», identificado con folio de matrícula inmobiliaria 120-205559, con el argumento de que dicho predio les pertenece, sin documento alguno que acredite su titularidad"*.

Que los demandados afirman ante la comunidad en general, que el señor MILINDRES BELTRAN y los demás comuneros son *"invasores y estafadores"*, aseveraciones mal intencionadas que van en contravía de la realidad jurídica que los acredita como titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble.

Que los *"invasores ilegales de la porción de terreno en disputa"* cercaron la propiedad, han construido mejoras y se han aposentado en el predio arbitrariamente hace aproximadamente dos años y medio, lo que legalmente los incapacita para ganarlo por prescripción adquisitiva de dominio.

Que el señor HECTOR BENJAMIN PABON (demandado), mediante escritura pública No. 485 del 16 de marzo de 2016 de la Notaría Primera de Popayán, adquirió por compraventa a la señora MARISOL TROCHEZ, un lote de terreno distinto al del demandante y los demás comuneros, denominado "Numero 2" con área de 775,72 mts2, identificado con cédula catastral No. 00010006118200 y M.I. 120-205557, comprendido dentro de los siguientes linderos: *"NORTE, en 43.26 metros con el Lote 1. SUR, en 37.66 metros con el Lote 3. ORIENTE, en toda su extensión con la vía existente. OCCIDENTE, en 18.16 metros con el Lote 4"*. Añade que dicho predio fue enajenado (compraventa) por el señor PABON a la señora MARÍA MORALBA HURTADO BRAVO, tal como consta en la escritura pública No. 1322 del 1 de julio de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Popayán.

Que los señores HECTOR BENJAMIN PABON y HENRY PABON (hijo) no ostentan titularidad sobre ningún inmueble del sector que *“geo referencialmente y/o topográficamente”* forme parte del predio del demandante y los otros comuneros.

Que el “Lote 4” propiedad del actor y los demás comuneros, es un predio segregado de uno de mayor extensión de 30.086 mts² denominado anteriormente como “E”, originario de la E.P. No. 1085 del 25 de mayo de 2012 e identificado con M.I. 120-186825 de la ORIP de Popayán, que a su vez se desprende de desenglobe registrado en la E.P. No. 297 del 10 de febrero de 2010, y el cual fue objeto de división material a título de liquidación de comunidad entre los intervinientes MARISOL TROCHEZ y MARINELLA RAMIREZ BRAVO, acto consignado en la E.P. No. 2762 del 21 de diciembre de 2015, lo que generó la creación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria con el No. 120-205559 y su denominación como el “Lote 4”.

Que el predio del demandante y los demás comuneros fue ubicado y delimitado por medio de topógrafo debidamente acreditado, señor JESUS MOISES SANCHEZ ANGULO, *“mediante traslado de coordenadas mojones del acueducto No. 8 ubicado sobre el separador de la vía panamericana, frente a la entrada del barrio Palacé, de coordenadas N: 763930.065 y E: 1054044.451; No. 9 ubicado sobre el separador de la vía panamericana, cerca al puente peatonal Colegio Salesianas, de coordenadas N: 763793.618 y E: 1053922.433”*.

Que el inmueble solicitado en reivindicación pertenece al predio de mayor extensión identificado con M.I. No. 120-205559, y que su ubicación dentro de este es *“al lado derecho esquinero, colindante con la vía principal que da a la Genagra, y delimitado de la siguiente forma: predio con área de 992 mts², al NORTE con 26.70 mts², colindante a la vía principal, OESTE con 47.80 mts², que colinda con servidumbre carretable, ESTE con 38.80 mts², colindando con el predio de mayor extensión en común proindiviso, y SUR con 21.20 mts², en colindancia con el predio de mayor extensión en común proindiviso”*.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ². El curador *ad litem* designado ³ para representar a los demandados ⁴, expresó, en síntesis, que los hechos narrados por el demandante deben estar debidamente acreditados, como lo exigen los artículos 165 y 167 del Código General del Proceso, y no se opone a los pedimentos del libelo, siempre que el extremo activo satisfaga la carga de la prueba respecto de los presupuestos para la prosperidad de la acción.

² Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 013.

³ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivos 010 y 011.

⁴ HECTOR BENJAMIN PABON y HENRY PABON – emplazados sin éxito (Archivo 009, 01Primera instancia) y, posteriormente, notificados por conducta concluyente (Archivo 025, 01Primera instancia)

3. LA SENTENCIA APELADA ⁵. Datada el 6 de mayo de 2022, en ella se resolvió: i) Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva, del demandado HÉCTOR BENJAMÍN; ii) negar las pretensiones de la demanda; y iii) condenar en costas al demandante en favor del demandado HÉCTOR JAVIER PABÓN MONTILLA, fijándose como agencias en derecho la suma equivalente al 3% del valor de las pretensiones.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario que, si bien el demandante acreditó -por medio de las pruebas documentales allegadas- su derecho de dominio sobre lo que pretende reivindicar, lo cual es requisito estructural para el éxito de la acción interpuesta, también es cierto que el demandado HECTOR JAVIER PABON MONTILLA justificó de manera legal que, no solo es poseedor regular, sino también propietario del bien objeto de la reivindicación, evento en el que procede una confrontación de títulos para determinar la parte que tiene una titularidad prevalente frente a la aportada por su contraparte.

Que el derecho de dominio y posesión material del demandado son anteriores al derecho de propiedad del demandante, pues solo basta con confrontar las fechas de los títulos allegados por ambas partes, esto es, las escrituras públicas No. 2114 del 15 de septiembre de 2011 y 2104 del 11 de agosto de 2020, y el registro de los mismos, según los certificados de tradición de cada uno de ellos.

Que los títulos de propiedad que ostentan los contendientes emanan de personas o tradentes distintos y que, de la comparación de estos, se deduce que el señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA es quien detenta una titularidad prevalente frente a la del demandante y, por lo mismo, debe ser mantenido en la posesión material del bien en disputa, teniendo en cuenta que la presunción de dueño del artículo 762 del Código Civil lo favorece y no fue desvirtuada por la parte actora.

Que el demandante, a pesar de que su título era posterior, no se preocupó por acogerse al título de sus tradentes (quienes adquirieron con anterioridad) para demostrar su titularidad prevalente y, además, desvirtuar la presunción de dominio que como poseedor del bien a reivindicar favorece al demandado. Que si bien en los hechos de la demanda se describe el origen del predio conocido como "Lote No. 4", donde se encuentran radicados de manera proindivisa los derechos gananciales y hereditarios que en una proporción del 64.52% le fueron adjudicados al demandante, la verdad es que en el plenario no obra prueba de los títulos escriturarios que acrediten la tradición de los tradentes del demandante, y así poder establecer la anterioridad de su titularidad frente a la del demandado, sin

⁵ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 030.

que sea suficiente haber suministrado el certificado de tradición del folio de M.I. 120-205559.

Que un título traslativo de dominio sobre una cuota indivisa (como el que ostenta el demandante) no puede oponerse a una escritura pública que sí versa sobre un cuerpo cierto (como el adquirido por el demandado a través de la escritura pública No. 2114 del 15 de septiembre de 2011).

Que como bien lo aduce el actor, la tradición de cada uno de los inmuebles es diferente al provenir de distintos tradentes y contar con códigos catastrales disímiles, lo que podría significar que realmente se trata de bienes raíces diversos, y que el que corresponde al señor PABON MONTILLA se halla ubicado en otro sitio, sin embargo, evidencia que *“el demandado cuenta con una posesión anterior al título del demandante sobre el bien a reivindicar”*, sin que este proceso sea el estadio procesal idóneo para debatir *“si realmente el predio del demandado, además de existir, se encuentra en otro lugar, pues ello, no fue objeto de este debate procesal, ni así se pretendió, ni es materia del thema decidendum, como tampoco, ello quedó establecido en el proceso, con los elementos de juicio de que se valieron las partes para controvertir sus derechos, pues todo lo atinente a la verdadera localización o georreferenciación de los predios a que aluden los títulos escriturarios de las partes contendientes, debe dilucidarse en proceso separados ya que ello no incumbe a un asunto de esta naturaleza”*.

Que la parte actora no logró acreditar el requisito axiológico de la acción reivindicatoria concerniente al *“derecho de dominio en el demandante”*, lo que inhibe a la Judicatura de emprender el estudio de los demás elementos estructurales de dicha pretensión.

4. LA APELACIÓN ⁶. La interpone el apoderado de la parte demandante, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

- Que el Juez de primer nivel incurrió en un defecto procedimental absoluto por exceso ritual manifiesto, por cuanto sus actuaciones se desarrollaron al margen del procedimiento establecido, incurriendo así en la vulneración del derecho sustancial por extremo rigor en la aplicación de las normas procesales, en tanto no concedió la reivindicación deprecada por *“no encontrarse en el escrito genitor los títulos que demostraran la tradición del inmueble objeto del litigio”*, apartándose arbitrariamente de la prueba técnica de georreferenciación y localización del predio que permitía con certeza identificar la propiedad a

⁶ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 032.

reivindicar. Agrega que, se acreditó la propiedad del inmueble al aportar un plano topográfico de individualización, la escritura pública y el registro de la misma.

Que el a quo se apegó a valorar los títulos que, para el criterio jurídico son importantes, pero no determinantes, pues *“no basta con solo verificar la tradición de un inmueble para determinar si la posición georreferencial y geográfica coincide con los argumentos que se debaten en litigio respecto a la ubicación del inmueble por el que se alega el derecho y por ende la restitución”*.

Que la carta catastral que presentó el señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el 6 de diciembre de 2021 no constituye título de dominio y, tampoco puede dar certeza de la ubicación del bien que los demandados defienden.

Que los títulos aportados por la parte demandada en la diligencia de inspección judicial, corresponden a un predio distinto al que actualmente posee, y por ende su localización también es diferente. Que el predio de la pasiva tiene su origen en la E.P. No. 17 del 7 de febrero de 1995 de la Notaría Única del Círculo de Timbío, en la que GUILLERMO NANNETI VALENCIA le transfirió (a título de permuta) al señor ANTONIO ORDOÑEZ ARAGON y a su esposa MARISOL TROCHEZ, un lote de terreno rural ubicado en el municipio de Popayán, que hace parte de uno de mayor extensión denominado “Los Campos”, con una extensión de 15.000 mts². A su vez, ellos le transfirieron (a título de compraventa) dicho bien a la señora SUSANA ALEJANDRA ORDOÑEZ TROCHEZ mediante la E.P. No. 1043 del 8 de junio de 2009. Y esta última realizó la subdivisión del bien en cuatro (sic) partes mediante la E.P. No. 435 del 5 de marzo de 2010 de la Notaría Segunda de Popayán, así: *“Lote No. 1 de 1.000 mts², Lote No. 2 de 2.000 mts², Lote No. 3 de 5.600 mts², Lote No. 4 de 4.400 mts² y Lote No. 5 de 2.000 mts²”*.

Que el predio de los demandados corresponde al Lote No. 1 de 1.000 mts² distinguido con M.I. 120-179753, en consecuencia, se trata de un predio distinto al del demandante (M.I. 120-205559), y con una localización diferente.

Que, para referenciar la ubicación espacial y geográfica del predio del demandante, se aportó estudio técnico realizado por un profesional experto e idóneo, en el que se señaló que la posición de dicho bien involucra el predio que hoy ocupa el demandado y que *“la razón por la cual en la base de datos del IGAC figura espacialmente la ubicación del predio de los demandados sobre el*

nuestro obedece a una superposición de plano que debe ser aclarada en instancias judiciales y no administrativas".

Que el deber ser dentro de este tipo de actuaciones no está en la confrontación de títulos evidentemente distintos por sus escrituras de origen y códigos de identificación, sino en la posibilidad de -ante la incertidumbre en la ocurrencia de algunos hechos- decretar pruebas de oficio que permitan dictar un fallo de fondo con la máxima sustentación jurídica y fáctica posible, lo cual se hubiera logrado en este caso si el juez hubiera ordenado una prueba pericial.

Que el juez decidió no analizar por extemporáneo el informe presentado por la parte actora, el cual *"si a minucias se interpreta, da la razón a este apoderado para que se hubiese concedido la reivindicación del inmueble"* y, de forma preferente, le dio valor probatorio a la prueba sobreviniente aportada por la parte demandada, lo que configura una vulneración sistemática de los derechos del demandante por omisión en el análisis probatorio y el desconocimiento del principio de justicia material, al no darle prevalencia al derecho sustancial sobre el formal.

- Que el juez de primer nivel incurre en dos causales que constituyen defecto procedimental: *"i) la primera de carácter absoluto, pues el funcionario al apartarse del proceso en la etapa sustancial probatoria y de necesidad de la prueba técnica para establecer la verdad, decide escoger su decisión en base a una norma procesal, no conceder el derecho, pues consideró que con la mera confrontación de los títulos y partiendo del tiempo de adquisición de cada una de las partes, decidió dar el derecho preferente del bien a quien no le pertenece; y ii) se materializa cuando incurre en el exceso ritual manifiesto, en donde pone por delante el procedimiento como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial, denegando por este lado la justicia y no concediendo el ejercicio de una prueba necesaria para esclarecer la verdad y entregar el derecho a quien le corresponde"*.

- Que en la sentencia se incurrió en una indebida valoración probatoria, por inobservancia del estudio técnico aportado por el demandante para acreditar la existencia del inmueble a reivindicar, el cual se allegó con la demanda y se encontraba en el archivo 37 del expediente digital. Agrega, que aun cuando ese extremo procesal solicitó el acompañamiento de un perito a la diligencia de inspección judicial, para *"clarificar las coordenadas de amarre como punto de georreferenciación y así poder determinar con claridad meridiana la ubicación del predio"*, el Juez consideró que no era necesario, y en la sentencia omitió efectuar el análisis del referido estudio técnico, y *"amaña"* la decisión para

darle la razón a la parte demandada, cuyas pruebas “no iban más allá de unos títulos que no identificaban la existencia material exacta del bien y por el contrario en vez de esclarecer la verdad, lo que generó fue una confusión mayor”.

Que el juez de primera instancia: “i) no respetó las reglas de la lógica deóntica para establecer la premisa fáctica, pues no dio lugar al estudio de las relaciones inferenciales que dan un punto de vista formal del proceso a fallar; ii) resolvió la controversia acudiendo a su propio capricho, pues a pesar de la insistencia de este abogado para que se realizara prueba técnica pericial sobre el bien inmueble o aceptara aportar una por la parte demandante, o valorara la prueba técnica aportada en tiempo, el juez no consideró el estudio de ninguna de estas; y iii) no valoró el acervo probatorio y por el contrario arguyó que por el hecho de no haberse aportado los títulos que soportaban la tradición de mi representado, no había prueba suficiente para conceder el derecho”.

5. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante proveído del 22 de septiembre de 2022 ⁷, se dispuso la admisión de la apelación, prosiguiendo a resolver la solicitud de pruebas presentada por el apoderado de la parte demandante, la cual se denegó por medio de auto del 10 de octubre de 2022 ⁸, en el que, además, acatando el precedente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ⁹, se tuvo por sustentada la alzada de manera anticipada, **ordenándose el traslado a los no apelantes, quienes guardaron silencio frente a la misma.** La anterior providencia fue objeto del recurso de “reposición y en subsidio apelación” propuesto por la parte actora, sin embargo, este se rechazó por extemporáneo mediante auto del 11 de noviembre de 2022 ¹⁰, prorrogándose el término para proferir decisión de fondo.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto, distinto al de mencionar que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento, ni en primera ni en segunda instancia.

⁷ Expediente digital. 02Segunda instancia. Archivo 003.

⁸ Expediente digital. 02Segunda instancia. Archivo 007.

⁹ CSJ STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00, MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO y STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022-00480-00, MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, entre otras que resultan aplicables respecto al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, por cuanto reproduce en su integridad la redacción original del Decreto 806 de 2020 en ese aspecto.

¹⁰ Expediente digital. 02Segunda instancia. Archivo 014.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación del fallo proferido por el *a quo*, bajo la órbita de la competencia fijada en razón al factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el art. 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del art. 328 ibidem), para revocar o reformar la decisión.

3. De acuerdo con los reparos concretos expuestos por el impugnante, el **problema jurídico** que le corresponde resolver a esta Corporación se contrae a determinar, si contrariamente a lo decidido por el *a quo*, el extremo activo logró acreditar los requisitos legales para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

4. La tesis de la Sala es, que el demandante no cumplió con la carga de demostrar la totalidad de los presupuestos legales para despachar en su favor la pretensión reivindicatoria, razón por la cual, la decisión impugnada será confirmada.

4.1. Para soportar la anunciada tesis, sea lo primero señalar, que los esbozos teóricos mencionados por el juez de primer nivel acerca de las generalidades de la pretensión reivindicatoria pueden entenderse reiterados en esta decisión al no ser ellos blanco de ataque del apelante, recordando simplemente que, de acuerdo con la jurisprudencia, los **presupuestos axiológicos** para el éxito de esta acción son: “a). Derecho de dominio en el demandante; b). Posesión material en el demandado; c). Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d). Identidad entre lo que se pretende y lo que detenta el demandado”¹¹.

4.2. Además, téngase en cuenta, que **la pretensión reivindicatoria puede impetrarse no solo por el propietario único de la cosa singular, sino también por el comunero en beneficio de la comunidad.**

Sobre el particular, explica la Corte:

*“La Sala en reiterados pronunciamientos ha dejado claras las formas en que **un comunero puede reivindicar el bien común cuando sea detentado por un tercero, bien sea bajo el amparo del artículo 946 o del artículo 949 del Código Civil.** En efecto, en sentencia SC1963-2022 señaló:*

¹¹ CSJ STC4604-2023 del 17 de mayo de 2023, Rad. No. 11001-02-03-000-2023-01654-00, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

«El condómino puede reivindicar el bien común cuando sea detentado por un tercero, o, incluso, por un copropietario con exclusión de los demás, pero deberá hacerlo con sustento en el artículo 946 ibidem y en pro de la comunidad, mas no para sí, tal como se dijo en CSJ SC 16 sept. 1959, GJ. XCI, núm. 2114-2116, pág. 526-529, al explicar que «[c]omo es bien sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad».

Eso mismo se reiteró en CSJ 30 abr. 1963. G.J. CII, núm. 2267, pág. 18-24, en los siguientes términos:

Es, pues, indispensable que el título de dominio invocado por el actor incorpore a su esfera la integridad de lo que reivindica, de donde resulta que si lo reivindicado es cosa singular, el título debe abarcar la totalidad de la misma cosa; que si apenas se trata de una cuota proindiviso en cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la misma cuota; **y que si la cosa singular reivindicable está en comunidad, la acción ha de intentarse, no en favor de uno o más de los condóminos aislada o autónómicamente considerados, sino en pro del conjunto de los mismos o, como se dice de ordinario, para la comunidad».**

(...)

«Igualmente, al ser condueño, está habilitado para reclamar para sí la posesión abstracta de su alícuota frente a cualquier copartícipe o extraño que la detente, pero deberá hacerlo con estribo en el artículo 949 ibidem, supuesto en el que tendrá que probar la titularidad de su derecho, así como determinarlo y, adicionalmente, demostrar, también, los demás elementos axiológicos que viabilizan la dominical.

Fluye, por tanto, que el comunero puede reivindicar todo el bien o solo su cuota cuando aquel o esta se halle en poder de un extraño o de un copartícipe, siempre que lo solicite como corresponde. Es decir, si es toda la cosa, al amparo del artículo 946 ibíd., y para la comunidad de la que él hace parte; en cambio, si es solo su cuota lo que reclama, podrá accionar para sí, y con base en el artículo 949 ejusdem".¹² (Resaltado fuera del texto).

5. Descendiendo al caso concreto, sea lo primero advertir, que verificado el trámite surtido en la primera sede y la valoración probatoria realizada por el a quo, **no evidencia la Sala la configuración de un “defecto procedimental absoluto”¹³, “exceso ritual manifiesto”, ni el “defecto fáctico”¹⁴ que invoca el apelante, figuras éstas cuyo alegato es propio de una acción de tutela contra providencias judiciales**, sin que por ello esté vedada su invocación en los juicios ordinarios a través de los recursos y demás mecanismos procesales previstos en el ordenamiento jurídico, mediante los cuales las partes se encuentran plenamente facultadas para ejercer su derecho de defensa y de esa manera

¹² CSJ STC4678-2023, 17 may. 2023, rad. No. 73001-22-13-000-2023-00090-01, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

¹³ CSJ STC2827-2024, 13 mar. 2024, rad. No. 11001-02-03-000-2024-00703-00, MP. FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

¹⁴ CSJ STC11648-2019, 28 ago. 2019, rad. No. 27001-22-08-000-2019-00047-01, MP. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

evitar la transgresión de las garantías de orden superior de que aquellas son titulares.

5.1. En efecto, contrario a lo manifestado por el inconforme, se observa que el Juzgado de primer nivel acató el trámite y demás disposiciones aplicables a este tipo de procesos, salvaguardando los derechos de defensa y contradicción de ambos extremos contendientes, incluidas las facultades y oportunidades probatorias que a cada uno le asistía.

5.2. A ello se suma, que si bien el artículo 169 del C.G.P autoriza al operador judicial el decreto oficioso de pruebas, ello no se traduce en suplir la inactividad probatoria de la parte interesada. Al respecto, en reciente pronunciamiento, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia fue enfática al señalar que:

*“De cara a las falencias probatorias, **en asuntos que refieran a «alimentos de menores, de discapacitados, adultos mayores y otro tipo de controversias conexas con el debate de esta vital prestación, al estar comprometidos fines de orden público y la dignidad humana, compete al juez actuar con especial celo»** (CSJ STC6975-2019, 4 jun., rad. 00591-00).*

Empero, **en aquellos donde NO están inmersos tales intereses, como en el sub júdice, la regla aplicable para el juez de la causa corresponde a la general que contempla el artículo 167 del estatuto adjetivo**, esto es, la que «incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen», según la cual **los extremos de la litis deben demostrar el fundamento fáctico de sus dichos y por ende de sus pretensiones, sin que el juzgador esté llamado a desequilibrar los principios de igualdad y lealtad procesal, y menos cuando los interesados no justifiquen su incurioso comportamiento procesal.**

Sobre las facultades oficiosas del juez, esta Sala ha dicho y reiterado:

«(...) aunque al juez se le exige acuciosidad y dinamismo en la búsqueda de la verdad real sobre la cual ha de definir la controversia, **ESA LABOR NO SE EXTIENDE HASTA EL PUNTO DE TENER QUE SUPLIR EN CUALQUIER SUPUESTO LA CARGA PROBATORIA QUE LE INCUMBE A LAS PARTES.**

(...)

Por tanto y exceptuando aquellos eventos donde la práctica de determinada prueba ésta prevista como un imperativo legal concreto, conviene precisar que **si bien el juez tiene la facultad – deber de decretar pruebas de oficio, la misma no puede interpretarse como un mandato absoluto o fatalmente impuesto en todos los casos, dado que aquél sigue gozando de una discreta autonomía en la instrucción del proceso y en esa medida, no siempre que se abstenga de utilizar dicha prerrogativa, incurre en un yerro de derecho.**

Ello, porque hay eventos en los cuales la actitud pasiva, de la parte sobre quien pesa la responsabilidad de demostrar determinado supuesto de hecho, es la generadora del fracaso, bien de las pretensiones o de las defensas o excepciones, por haber inobservado su compromiso al interior de la tramitación y en las oportunidades

previstas por el legislador, particularmente en aquellos asuntos en los que la controversia versa sobre derechos disponibles» (CSJ SC5676-2018, 19 dic., rad. 2008-00165-01).

(...) Ha considerado la Sala que **las facultades oficiosas** no pueden interpretarse como un mandato absoluto, dado que **NO son exigibles cuando la ausencia del medio probatorio se debe a la comprobada incuria o negligencia de la parte**, o cuando no se apoyan en trazas serias y fundadas dentro del expediente que permitan considerar de manera plausible su necesidad.

(...)

De modo que son los mandatarios judiciales los primeros evaluadores o “jueces” de las causas y quienes deben abstenerse de demandar si no cuentan con las pruebas que acrediten la totalidad de los supuestos de hecho de las consecuencias jurídicas que persiguen, contempladas en la ley sustancial» (CSJ STC9222-2023, 13 sep., rad. 00313-01)”¹⁵.

Por lo tanto, el demandante no puede excusarse en que el Juez de primera instancia no ordenó de oficio un dictamen pericial, cuando ese extremo procesal contó con la posibilidad de aportarlo en la oportunidad procesal correspondiente (art. 227 C.G.P.), pues fue precisamente a raíz de la presentación extemporánea de tal experticia, que el funcionario no la tuvo en cuenta. Acoger los reparos del apelante en ese sentido, conllevaría aceptar, que cada vez que se niegue el decreto de determinadas pruebas por aducirlas extemporáneamente, ello configura *per sé* un exceso ritual manifiesto, razonamiento que no encuentra razón en el derecho.

5.3. En cuanto a la valoración de la documental aportada por el demandado en el curso de la inspección judicial, dicho proceder se atempera a lo normado en el numeral 3 del artículo 283 del C.G.P., según el cual, “*en la diligencia el juez identificará las personas, cosas o hechos examinados y expresará los resultados de lo percibido por él. El juez, de oficio o a petición de parte, podrá ordenar las pruebas que se relacionen con los hechos materia de la inspección. Las partes podrán dejar las constancias del caso*”. Por lo que tampoco cabe ningún reproche al fallador en ese aspecto.

5.4. De la apreciación de las restantes probanzas, advierte la Corporación, que lejos de incurrir el funcionario en una “indebida” valoración como lo pregona el apelante, el funcionario efectuó un análisis integral de los elementos de juicio adosados oportunamente por los extremos procesales, y al margen del acierto o no en la determinación adoptada -lo cual será materia de estudio en apartes posteriores de este fallo-, es claro que no se ha configurado un yerro

¹⁵ CSJ **STC2194-2024**, 29 feb. 2024, rad. No. 41001-22-14-000-2024-00014-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA

procedimental grave y trascendente que influyera en la decisión de fondo, y menos que haya utilizado la normativa adjetiva como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial reclamado. De ahí que, como la censura no ofrece ningún argumento sólido que justifique sus reproches en ese sentido, los mismos no prosperan.

6. Decantado lo anterior, pasa la Sala a examinar el caudal probatorio con el fin de verificar la presencia de los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, a saber:

6.1. DERECHO DE DOMINIO EN EL DEMANDANTE. Para acreditar la propiedad de JOSE ALEXANDER MILINDRES BELTRAN sobre el predio denominado "LOTE 4", distinguido con M.I. **120-205559** (con número predial 000100061182000 global), se aportó **copia de la escritura pública No. 2104 del 11 de agosto de 2020** ¹⁶ otorgada ante la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali, por medio de la cual se protocoliza la liquidación de la sociedad conyugal y de la herencia de la sucesión intestada de la causante MARISOL TROCHEZ, junto con el trabajo de partición y adjudicación de los derechos gananciales y hereditarios, los cuales se encuentran radicados en el fundo mencionado, y que en una proporción del **64.52%** le fueron cedidos al demandante según la escritura pública No. 1574 del 26 de junio de 2020 (instrumento que NO se allegó al plenario). Adicionalmente, se allegó el **certificado de tradición** ¹⁷ del respectivo bien, el cual consigna en la anotación No. 49 el registro del título escriturario, y en el que además se observa la titularidad de múltiples comuneros en diferentes porcentajes de derecho de cuota; destacando, que el actor deprecia la reivindicación en favor de toda la comunidad.

6.2. POSESIÓN MATERIAL EN EL DEMANDADO. La parte actora adujo en el libelo, que los demandados invadieron ilegalmente una franja de 900 mts² del referido "LOTE 4", cercando el terreno, construyendo mejoras y ocupándolo desde hace aproximadamente dos años y medio. Para soportar sus aseveraciones allegaron como prueba:

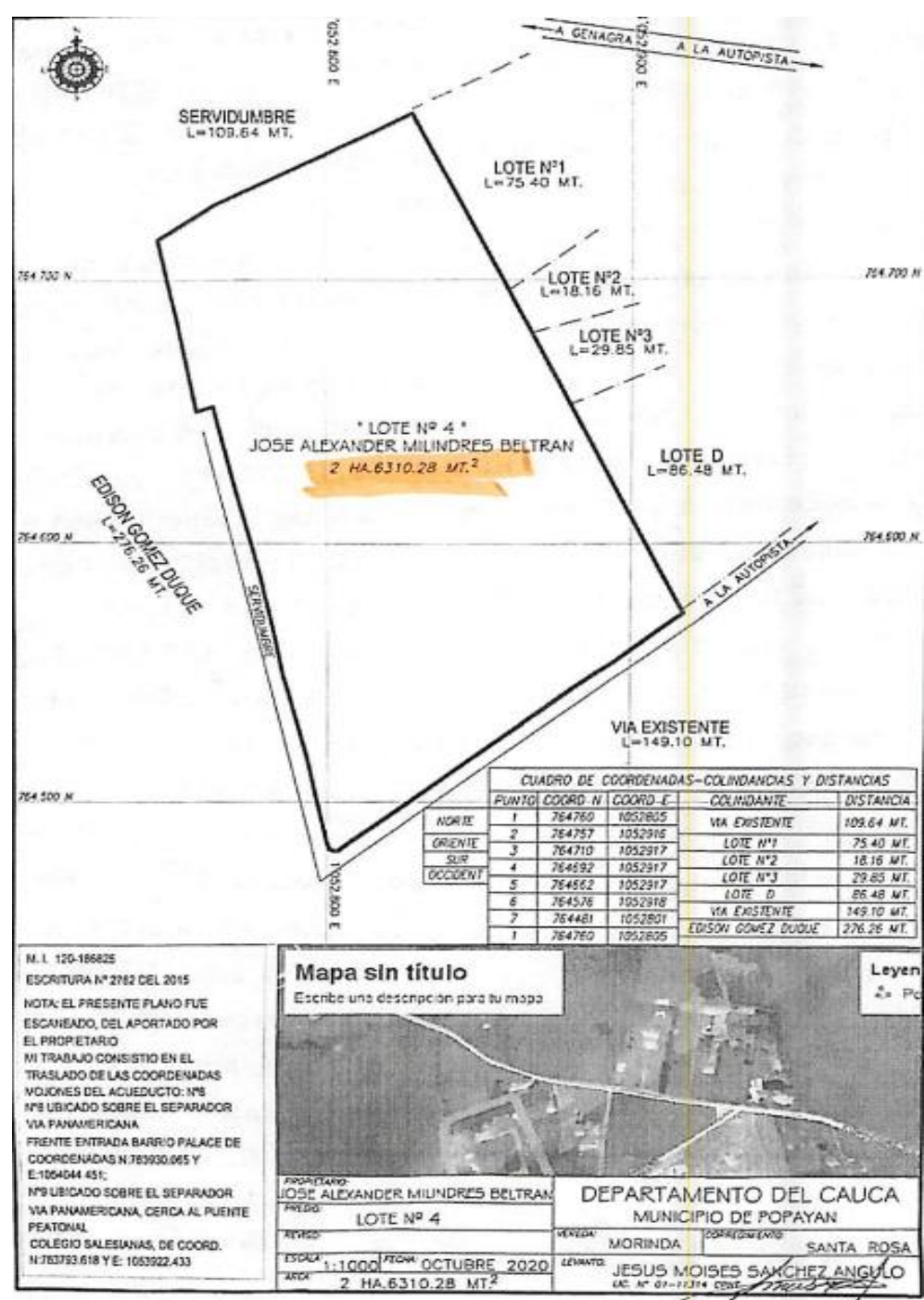
- **Plano topográfico** ¹⁸ elaborado por el profesional JESUS MOISES SANCHEZ ANGULO, en el que se anota: *"Mi trabajo consistió en el traslado de coordenadas mojones del acueducto No. 8 ubicado sobre el separador de la vía panamericana,*

¹⁶ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 003, págs. 13-24.

¹⁷ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 003, págs. 25-34.

¹⁸ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 003, pág. 35.

frente a la entrada del barrio Palacé de coordenadas N: 763930.065 y E: 1054044.451; No. 9 ubicado sobre el separador de la vía panamericana, cerca al puente peatonal Colegio Salesianas, de coordenadas N: 763793.618 y E: 1053922.433". Dicho plano contiene **la ubicación del predio denominado "Lote 4", su extensión de 2 Has. 6.310.28 mts² y sus colindancias** de la siguiente manera:



- **Registro fotográfico** ¹⁹ de la porción de terreno que se señala como ocupada por los demandados.

¹⁹ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 003, págs. 45-49.

6.2.1. De otro lado, en la **inspección judicial** practicada el 6 de diciembre de 2021 ²⁰, el funcionario examinó la franja en disputa, y determinó que corresponde a un lote de terreno rural localizado en el sector de Genagra y/o Vereda Morinda de este municipio, con una extensión superficial de 992 mts², comprendido dentro de los linderos que se plasmaron en el acta respectiva, los cuales fueron verificados junto con el mandatario judicial del demandante, acorde con el plano topográfico que se acompañó con la corrección de la demanda, de donde se tomaron tanto sus extensiones lineales, como los colindantes, según dejó constancia el Juzgado, e igualmente se verificó, que por sus cuatro costados se encuentra cercado, y que en ese terreno se halla construida una casa y un aljibe.

6.2.2. También se destacó en el acta, que **en el predio inspeccionado** se encontraron a los demandados HECTOR BENJAMIN PABON y HENRY PABÓN (sic), de los cuales, el primero informó lo siguiente: *“en el presente proceso funjo como demandado, y a la vez **en representación judicial del señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA**, demandado en el mismo proceso, para lo cual me permito correr traslado al señor Juez el poder adjunto, haciendo la aclaración que de manera errónea el demandante equivocó el nombre de mi representado QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL PREDIO SUJETO DE LA PRESENTE LITIS”*. El Juez reconoció personería al togado para actuar en representación del señor PABON MONTILLA, sin reparo alguno por parte de los intervinientes en esa diligencia.

Para acreditar la calidad de propietario que ostenta el señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA sobre el terreno inspeccionado, el apoderado allegó en ese acto los siguientes documentos:

- **Copia de la escritura pública No. 2114 del 15 de septiembre de 2011** ²¹ otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Popayán, por medio de la cual **CARLOS MARIO DUQUE ARISTIZABAL le transfiere a título de compraventa al señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA**, un inmueble rural denominado **“LOTE No. 1”**, distinguido con **M.I. 120-179753**, ubicado en la vereda Morinda, municipio de Popayán, departamento del Cauca, inscrito catastralmente con el número general 000100061737000, con un área de 1.000 mts², **declarando que desde la misma fecha de la escritura, el vendedor le hace entrega real y material del inmueble dado en venta al comprador**, el cual está incluido dentro

²⁰ Expediente digital. 01Primeralntancia. Archivo 025

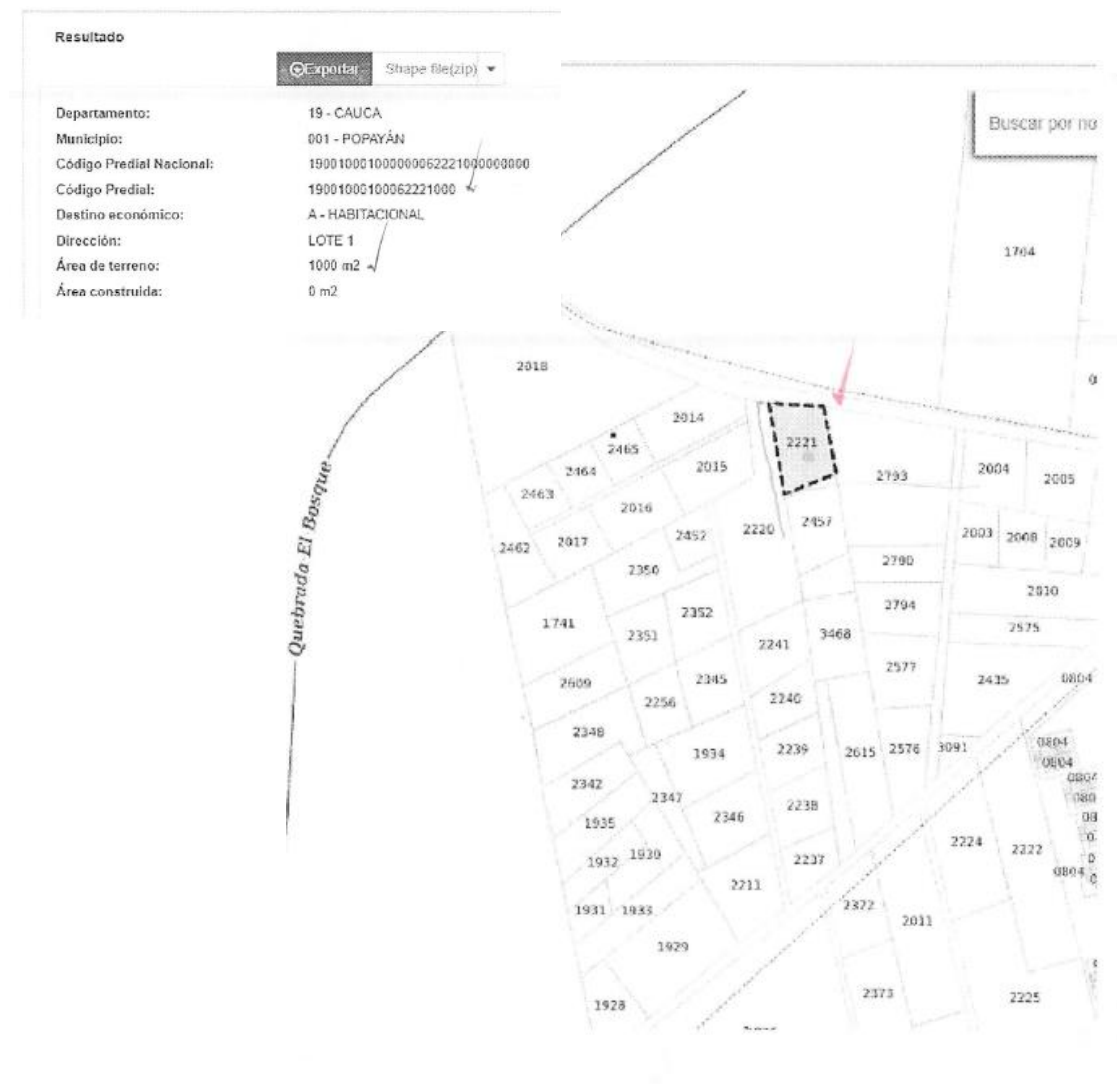
²¹ Expediente digital. 01Primeralntancia. Archivo 025 págs. 18 -23

de los siguientes linderos: "NORTE, en extensión de 27.12 metros, con carreteable que conduce a Genagra Bajo; Por el SUR, en 27.12 metros, con el Lote No. 2; ORIENTE, en 38.69 metros, con propiedad de Gabriela Ordóñez; y por el OCCIDENTE, en extensión de 38.69 metros, con propiedad de Edison Aurelio Gómez".

- **Certificado de tradición con M.I. 120-179753**²², el cual contempla en la anotación No. 5 el registro del anterior instrumento público.

- **Contrato de promesa de compraventa**²³ con fecha del 13 de septiembre de 2011, del citado "Lote No. 1", identificado con M.I. No. 120-179753, suscrito entre los señores CARLOS MARIO DUQUE ARISTIZABAL como promitente vendedor y HECTOR JAVIER PABON MONTILLA como promitente comprador.

- **Carta catastral**²⁴ del inmueble, en la que se describe un área de 1000 mts2, código predial No. 19001000100062221000, y se ubica de la siguiente forma:



²² Expediente digital. 01Primeralntancia. Archivo 025 págs. 7-9

²³ Expediente digital. 01Primeralntancia. Archivo 025 págs. 13-15

²⁴ Expediente digital. 01Primeralntancia. Archivo 025 pág. 17

6.2.3. A instancias de la parte demandada se recibieron los testimonios de WILFRED GARCIA y ALVARO RUIZ, ambos administradores de empresas y conocidos del señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA, quienes afirmaron conocer el predio que este adquirió por compraventa a CARLOS MARIO DUQUE ARISTIZABAL y haber participado en las negociaciones del mismo en el año 2011. Coinciden en que, el terreno que el demandado ocupa y donde ejerce actos de posesión, le pertenece por haber celebrado un contrato cumpliendo los requisitos legales para tal efecto. Agregan que el inmueble le fue entregado al señor PABON MONTILLA una vez culminó el negocio con su anterior propietario, procediendo a realizar el cerramiento del lote y -durante los siguientes años- las mejoras que actualmente tiene. También señalan que el demandado les ha contado acerca de personas que se dirigen al predio y se lo tratan de vender a terceros.

6.2.4. De los reseñados elementos de juicio, advierte la Corporación, que **NO es posible establecer con absoluta claridad, que el demandado se halla ejerciendo posesión sobre parte del terreno que en co-propiedad tiene el demandante**, en tanto el convocado asegura que es propietario de la franja que se halla ocupando, y acompaña los soportes documentales que así lo demuestran.

Véase, que ambos extremos procesales presentan certificados de tradición con diferentes números de matrícula inmobiliaria, por lo que, en principio, podría inferirse que se trata de dos inmuebles distintos; sin embargo, sobre el terreno físico y acorde con la inspección judicial practicada por el despacho de conocimiento, tanto demandante como demandado lo identificaron como si se tratara del mismo predio en disputa.

De ahí que, **incumbía exclusivamente al reivindicante, como principal interesado en las resultas de este juicio, aportar los elementos suasorios técnicos idóneos, a fin de acreditar que el fundo descrito en el título de dominio que exhibe el demandado, materialmente está ubicado en otro lugar o corresponde a una franja distinta de la que se reclama en este pleito;** despliegue instructivo que se echa de menos por esta Sala, reiterando en todo caso lo dicho en párrafos anteriores, que resulta inaceptable la justificación del

apelante para tal orfandad probatoria, fundada en la presunta omisión del Juez de decretar pruebas de oficio.

6.3. Ahora, NO habiéndose allegado oportunamente por el demandante un dictamen pericial que ilustre sobre la discrepancia física que pregona en relación con los inmuebles con M.I. 120-205559 y 120-179153, y aun partiendo del hecho de que ambos contrincantes lo identifican como un mismo lote o fracción de terreno, lo que llevaría en principio a presumir que la pasiva si se halla en posesión del inmueble cuya reivindicación se depreca, de cualquier manera, los pedimentos del señor MILINDRES BELTRAN tampoco están llamados a prosperar, como pasa a verse:

6.3.1. Si bien el promotor allegó los documentos que acreditan su propiedad sobre unos derechos de cuota del fundo descrito en la demanda, del cual afirma una porción está siendo invadida por los demandados, lo cierto es, que las documentales suministradas por el demandado HECTOR JAVIER PABON MONTILLA en la diligencia de inspección judicial, y **bajo el supuesto de que materialmente se trata del mismo terreno reclamado en la demanda**, llevan a esta Judicatura a concluir, que **al título que presentó el actor** (escritura pública No. 2104 del 11 de agosto de 2020), **se opone la posesión que ejerce el señor PABON MONTILLA amparado también en un título de dominio debidamente inscrito** (escritura pública No. 2114 del 15 de septiembre de 2011), lo que quiere decir, que se **NO se trata solamente de un mero poseedor, sino, de acuerdo con dicho instrumento público, un verdadero dueño.**

En eventos de esta naturaleza, la jurisprudencia precisa lo siguiente:

*“Dentro del **proceso reivindicatorio** se pueden presentar varias circunstancias relacionadas con los contrincantes y, especialmente respecto de la forma en que cada uno de ellos afronta el litigio. La primera, alude a que solo el demandante esgrime en su pro la existencia de título de propiedad para oponerlo a la mera posesión que tiene en su favor el contradictor y **la segunda, se configura cuando AMBAS PRESENTAN “TÍTULOS” DE DOMINIO.***

La Corporación sobre el punto dijo:

*‘Como al demandado poseedor lo ampara la presunción de dueño de que trata el artículo 762 del Código Civil, esa presunción para que triunfe el demandante, tiene que ser destruida, por un título de dominio del demandante que sea anterior a la posesión del demandado. **Cuando el poseedor presenta un título inscrito, entonces surge el problema de la CONFRONTACIÓN DEL TÍTULO O TÍTULOS DEL DEMANDANTE CON LOS DEL DEMANDADO PARA DETERMINAR A CUÁL DE ELLOS ASISTE MEJOR DERECHO.** Mas en este caso también la posesión material juega primordial papel, porque entonces los*

TÍTULOS del demandante deben comprender un período mayor al de la posesión del demandado” (Sentencia de casación de 7 de junio de 1938, G.J. Tomo XLVI, Pág. 626).

(...)

En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los “títulos” de propiedad del actor mediante la verificación de la existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de **poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, PRODUCIENDO PROTECCIÓN Y PREVALENCIA EL QUE LOGRE COMPROBAR MAYOR ANTIGÜEDAD**»” ²⁵
(Resaltado fuera del texto)

En consecuencia, para determinar cuál de esos títulos prevalece frente al otro, es necesario examinar -como bien lo hizo el a quo-, la fecha en que cada uno de ellos fue otorgado y registrado, de conformidad con los certificados de tradición allegados por ambas partes.

6.3.2. En ese orden, se tiene, que la EP No. 2104 presentada por el demandante data del 11 de agosto de **2020**, y su registro fue realizado el 2 de septiembre de ese mismo año, según la anotación No. 49 del certificado de tradición con M.I. 120-205559; mientras que, la EP No. 2114 aportada por el demandado tiene fecha del 15 de septiembre de **2011**, registrada el 22 de septiembre de esa misma anualidad, conforme a la anotación No. 05 del certificado de tradición con M.I. 120-759753, y en esas condiciones, **el título que ostenta HECTOR JAVIER PABON MONTILLA se impone frente al que detenta el reivindicante.**

Ante ese contexto, recuérdese, que de acuerdo con la jurisprudencia, **es carga del reivindicante la carga de adosar los títulos de dominio de los predecesores de los comuneros, - dado que la reivindicación se invoca en favor de una comunidad -, a fin de demostrar una “cadena ininterrumpida” de estos, que revele una antigüedad mayor a la data de la posesión ejercida por su contrincante, y con ello derruir la presunción que ampara a este último, según la cual, “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (art. 762 C.C.).**

En ese sentido explica la Corte:

“Al respecto cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que **por regla general, cuando la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado, se trunca la pretensión**; ello no es absoluto, porque de acuerdo con la jurisprudencia, **tratándose de bienes raíces es factible apoyarse en la cadena**

²⁵ CSJ STC20282-2017, 1 dic. 2017, rad. No. 05000-22-13-000-2017-00261-01, MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

ininterrumpida de títulos registrados soporte del «derecho de dominio» del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil.

(...) Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, n°3458, págs. 583-585, se precisó:

«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que, si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél **puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapin»** ²⁶ (Resaltado fuera del texto).

6.3.3. Contrario a ello, de la sola revisión del libelo, se evidencia que **el demandante MILINDRES BELTRAN NO tenía la intención de apoyarse en una “cadena ininterrumpida de títulos”**, en tanto nada mencionó al respecto en el escrito introductor ni en sus restantes alegaciones, y ningún esfuerzo realizó por acompañar los títulos escriturarios de sus antecesores, lo que lleva a que el caso se enmarque dentro de la regla general que conforme a la jurisprudencia trunca la prosperidad de la pretensión reivindicante, por cuanto **“la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante”** -en este caso de la cuota de propiedad- aparece como **“posterior a la época de inicio de la posesión del accionado”**, conforme a los títulos exhibidos por los respectivos contendientes.

Y es que aun acogiendo la directriz jurisprudencial según la cual, en los procesos reivindicatorios *“cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción”*²⁷, es válido entender, que la misma alude al título traslativo del actor y su conformidad jurídica, más ello no implica, que en controversias como la que aquí nos ocupa, en donde resulta indispensable confrontar la antigüedad del dominio con la posesión que ejerce el demandado, el interesado esté relevado de suministrar los títulos de sus

²⁶ CSJ SC8702-2017, 20 jun. 2017, rad. No. 11001-3103-030-2003-00831-02, MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

²⁷ CSJ SC1833-2022, 29 jul. 2022, rad. No. 11001-31-03-013-2009-00217-01 MP. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO.

predecesores, que le permitan al fallador verificar y establecer con claridad, que el derecho que aquel adquirió lo ganó su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo adquirió de otro que lo obtuvo en idénticas condiciones; máxime, tratándose de una propiedad en comunidad, en la que el certificado de tradición exhibe múltiples ventas parciales de acciones o derechos de cuota.

6.4. SINGULARIDAD DE LA COSA REIVINDICADA. Acorde con la jurisprudencia, este requisito “apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad que supone como objeto un **bien individualmente determinado**, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro”²⁸.

En este aspecto, retómese lo expuesto anteriormente sobre los hallazgos de la inspección judicial, en cuanto a la presunta identificación de un terreno respecto del cual ambos litigantes afirmaron que se trata del mismo lote, pero que como ya indicé, al parecer cuenta con dos matrículas inmobiliarias y títulos escriturarios diferentes, siendo de carga de la parte demandante aclarar esa situación, cosa que no hizo, en tanto no aportó una prueba técnica que permita dilucidar si acaso existe una sobreposición de planos, un error en la identificación del predio de propiedad de uno u otro de los aquí involucrados, o si el terreno reclamado en favor de la comunidad de la que el actor forma parte, efectivamente corresponde con la extensión que ocupa materialmente HECTOR JAVIER PABON MONTILLA.

Por lo tanto, no se cuenta con elementos de juicio suficientes que lleven al convencimiento requerido para singularizar el inmueble de tal manera que “no sea dable confundirlo con otro”.

6.5. IDENTIDAD ENTRE LO QUE SE PRETENDE Y LO QUE DETENTA EL DEMANDADO. Como ya se indicé, el plano topográfico elaborado por el profesional JESUS MOISES SANCHEZ ANGULO, correspondiente al “Lote 4”, en el que se encuentran radicados los derechos de cuota (64.52%) del actor, da cuenta de su ubicación, extensión (2 Has. 6.310.28 mts²), y colindancias, pero no establece de manera específica, cuál es el área de terreno que está siendo ocupada por el

²⁸ CSJ SC2351-2019, 23 ago. 2019, rad. No. 41298-31-03-002-2012-00139-01, MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

demandado, es decir, **NO hay una delimitación precisa que evidencie que, efectivamente, el señor HECTOR JAVIER PABON MONTILLA se halla ejerciendo posesión sobre una franja de aproximadamente 900 mts² que forme parte del terreno en mayor extensión de propiedad de los comuneros.**

Lo anterior se hace palpable en la diligencia de inspección judicial donde, a pesar de haberse delimitado el fundo que actualmente posee el extremo pasivo, **no hay certeza de que esa extensión de tierra esté incluida en el predio objeto de reivindicación, puesto que, el despacho NO llegó a esa conclusión, y NO se cuenta con el concepto de un experto en la materia que de fe de ello;** prueba ésta que resultaba indispensable para dilucidar tal aspecto, la cual se itera, era de cargo de la parte demandante, quien no la allegó oportunamente, limitándose a esperar su decreto de oficio.

De ahí que, tampoco es posible predicar la identidad entre lo que se pretende y lo que detenta el demandado, lo que conlleva al fracaso de la presente acción.

7. Así las cosas, se responde negativamente el problema jurídico planteado, en tanto la parte demandante no cumplió con la carga de demostrar a satisfacción la totalidad de los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria. En consecuencia, no hay lugar a revocar la sentencia apelada, a la que se le impartirá confirmación por las razones desarrolladas en el presente proveído.

Pese al fracaso de la alzada, en vista de que los NO apelantes no desplegaron ninguna actuación en esta sede, no se impondrá condena en costas por no haberse causado en favor de los mismos (art. 365-8 del C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 6 de mayo de 2022 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso reivindicatorio de la referencia.

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia.

Tercero: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las constancias del caso en el Sistema de Justicia S. XXI.

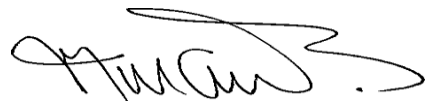
NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

JJMM/AB.