

Popayán, 20 de septiembre de 2021.

Honorable Magistrada

DORIS YOLANDA RODRIGUEZ CHACON

Sala Civil – Familia

Tribunal Superior de Popayán.

E. S. D.

Proceso: Verbal – Acción Reivindicatoria

Dte: ACGM LTDA.

Ddo: CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS

Rad. 20190004501

JUAN CARLOS MURILLO RAMIREZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 72'166.114 de Barranquilla, Abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. 136.998 del C. S. de la J, actuando como apoderado de **ACGM LTDA.** Nit. 8605092225, por medio del presente escrito me permito sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** que interpuse oportunamente contra la sentencia proferida en audiencia del 27 de agosto de 2021 por medio de la cual se negaron las pretensiones de la demanda, en los siguientes términos:

El Juez en la providencia apelada sostiene que no quedó plenamente demostrada la identidad entre el predio pretendido en la acción reivindicatoria ejercida y aquel sobre el cual se ejerce la posesión por el demandado y que por lo mismo no se acredita la singularidad, afirmación contraria a lo probado en el proceso, en el cual el mismo poseedor admitió que está posesionado en el inmueble que se pretende reivindicar.

Al respecto, en la misma decisión de instancia apelada, al analizar el segundo elemento axiológico de la acción reivindicatoria (posesión del inmueble que se pretende reivindicar por el demandado), el Juez Primero Civil del Circuito sostuvo¹:

*“**Posesión del demandado**, este hecho o particularidad estructural de la pretensión del dominio invocada por el demandante, se encuentra fehacientemente demostrado en el proceso, pues no solo se afirma indirectamente en los hechos tercero y sexto de la demanda, al indicarse que en virtud de la referida promesa de compraventa se le entregó el inmueble al Señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, quien se encuentra ocupándolo, sin que lo haya restituido por el incumplimiento de esa promesa, convirtiéndose en una posesión de mala fe, sino que también éste al contestar la demanda asegura que por la referida promesa se le entregó el bien y así lo declara en su interrogatorio, al aseverar que desde la fecha de ese pre contrato pasó a ocupar el inmueble poseyéndolo totalmente, al cual se le ha hecho una serie de mejoras, de donde se evidencia que por esa posesión material con ánimo de señor y dueño que viene detentando dicho demandado sobre el bien objeto de la reivindicación se cumple a satisfacción con esta otra exigencia de la acción de dominio.”* (subrayado es propio).

De conformidad con lo anterior, es claro que el despacho de instancia en la decisión apelada tuvo como probada la posesión del demandando sobre el inmueble que se pretende reivindicar, lo cual fue admitido por el demandante en la demanda y por el demandado al contestar la demanda, adicionalmente el demandado al absolver el interrogatorio de parte realizado por el juez en la audiencia inicial expresamente lo aceptó, sin plantear en ningún momento la defensa que el bien que se pretende reivindicar sea diferente al que el demandado posee actualmente, aspecto que al estar probado conllevaba a que se tuviera por acreditada la identidad del inmueble

¹ Minuto 1:41, 10 de la audiencia del 27 de agosto.

y por ende su singularidad y relevaba al juez de entrar a buscar algún insumo probatorio adicional (como un error mecanográfico o de transcripción en un linderero), al respecto dijo la Honorable Sala de Casación Civil en una cita de la sentencia del 30 de septiembre de 2019, Rad. 11001 31 03 010 2005-11012-01 con ponencia del Doctor OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO:

“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada... como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176).

La anterior providencia, reitera una postura adoptada en sentencia del 12 dic. 2001, rad. 5328, postura que es adoptada igualmente en reciente pronunciamiento de la Sala de Casación Civil en sentencia del 15 de marzo de 2021 Rad. 11001 –31-03-004-1993-0001-02 con ponencia del Doctor FRANCISCO TERNERA BARRIOS, en la cual sostuvo:

“Bien es verdad que la jurisprudencia ha sostenido, y de continuo además, que “cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la

vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito”, tanto más si dentro de su gestión defensiva esgrime la prescripción extintiva (por todas se cita la que aparece en la G. J. CLXV, núm. 2406, p. 125).

Trátase de un derrotero cuya solidez es de probado reconocimiento, pues que aquilata lo que acontece las más de las veces. **Allí, simplemente, actor y reo están convenidos en que disputan un mismo bien, convirtiéndose en punto pacífico de la controversia.**

...

Así que -regresando al punto de partida-, **forzoso es concluir que la confesión del demandado en reivindicación aquieta por lo pronto el litigio en cuanto a la identificación de la cosa, para no aludir aquí sino a lo que estrictamente hace al caso. Dicha confesión, en cuanto persista tal estado de cosas, “relewa al demandante de toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”, conforme agregó la Corte en la cita jurisprudencial acabada de hacer.”.**

Se resalta a partir de los anteriores precedentes jurisprudencias del órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, que en este proceso reivindicatorio, el Señor CARLOS FELIPE MUÑOZ en su defensa confesó la posesión sobre el mismo inmueble que se pretende reivindicar y no introdujo elemento o cuestionamiento alguno sobre la identidad del inmueble, al respecto se trae a colación, en este estado, que en la primera pregunta formulada por el Juez en el interrogatorio de parte realizado de oficio en la audiencia inicial al demandado CARLOS FELIPE MUÑOZ, confesó claramente la posesión sobre el inmueble así:

“**JUEZ:** doctor CARLOS FELIPE, sírvase decir por qué razón viene usted ocupando el predio que es objeto de reivindicación en este proceso,

indicando desde cuanto hace de esto, indicando su ubicación, nomenclatura, extensión superficiaria, linderos, construcciones, dependencias y demás características.

CARLOS FELIPE MUÑOZ: Yo vengo ocupando hace 10 años dicha propiedad porque la negocié con HUMBERTO PAVA y su señora MARIA DEL PILAR HUNG.

JUEZ: Cual es la nomenclatura

CARLOS FELIPE MUÑOZ: Carrera 8 No. 5 – 41 en Popayán.”.

Fue el Juzgador, pese a la claridad de la anterior confesión del demandado, quien motu proprio a partir de un error de transcripción de un lindero (error que consta en los mismos títulos antecedentes – 278 metros mencionados en lindero SUR), es decir un error de transcripción que no es imputable al demandante (quien de hecho lo adquirió como cuerpo cierto), quien infirió apresuradamente que no se trataba del mismo inmueble, desconociendo las demás pruebas que obran en el expediente, dejando de aplicar la lógica como regla de la sana crítica, como se sustentará más adelante y haciendo prevalecer un defecto formal de los títulos traslaticios del dominio, sobre el derecho sustancial del demandante (propiedad sobre el inmueble).

Así las cosas, el único argumento del juez de instancia para sostener que no hay certeza en la identidad del inmueble y que fue el argumento simple para negar la pretensión de dominio, es un defecto en un lindero, concretamente, la extensión lineal del lado SUR en cuyo texto se menciona 278 metros, lo cual no haría coherente el área del inmueble, error mecanográfico (no sustancial) que proviene de los títulos traslaticios del dominio, así:

“POR EL NORTE EN EXTENSIÓN DE 22.30 METROS LINEALES CON PREDIO NO. 4681 QUE ES O FUE PROPIEDAD DE MANUEL S. ORDOÑEZ Y CIA LTDA.; **POR EL SUR, EN LÍNEA QUEBRADA EN EXTENSIÓN DE 8.15 METROS LINEALES, 1,83 METROS LINEALES, 10,97 METROS LINEALES, 2,63 METROS LINEALES Y 278 METROS LINEALES,** CON

PROPIEDAD DE JORGE AURELIO IRAGORRI HORMAZA Y DIANA VALENCIA DE IRAGORRI; POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSIÓN DE 8.05 CON LA CARRERA 8ª; Y POR EL ORIENTE EN ESTENSIÓN DE 12 METROS LINEALES CON PROPIEDAD DE GUILLERMO LOPEZ.”.

El anterior error en la longitud **de un lindero**, no tiene la potencialidad de desvirtuar la identidad del inmueble que se pretende reivindicar y aquel sobre el cual ejerce posesión el demandado, al respecto el juez al aplicar las reglas de la sana crítica, debió considerar que se pudo cometer un error mecanográfico desde los títulos de hace más de 20 años, y que los 278 metros lineales, corresponden claramente a 2,78 ml, es decir que el error fue en no digitar u omitir **un punto** en la transcripción, pues en lógica un inmueble urbano en el centro de Popayán no puede tener casi 300 metros lineales sobre un costado (aproximadamente 3 cuadras) ni mucho menos hacer pensar que no hay identidad del predio, concretamente está probado fehacientemente que se pretende reivindicar por el demandante y se ejerce posesión del demandado sobre la **casa ubicada en la carrera 8 No. 5-41 de Popayán**, dirección expresamente admitida por el demandado al absolver el interrogatorio de parte realizado por el Juez en la audiencia inicial, inmueble debidamente identificado en el catastro bajo el No. 010301230053000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 120-118365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, datos que corresponden plenamente con los indicados en la demanda, al respecto, la misma Sala de Casación Civil de la Corte Suprema sostuvo en sentencia del 30 de septiembre de 2019, Rad. 11001 31 03 010 2005-11012-01 con ponencia del Doctor OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO:

“Ese presupuesto de la reivindicación consulta dos aspectos: uno sustancial y otro procesal, el primero concierne a que el bien de que es titular el actor y el poseído por el demandado sean el mismo; el segundo, a que también coincidan este último y el pretendido, y en ese sentido se pronunció **la Corte en SC 11 jun. 1965, y 25 nov. 1993, indicando que, «para hallar la identidad del fundo reivindicatorio no es de rigor que los linderos se**

puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonadamente se trate del mismo predio con sus características fundamentales».

Tal concordancia, tratándose de bienes inmuebles, debe apreciarse en el título y el modo, que aparejados reflejan el derecho de dominio sobre el predio «y es sobre ellos que la vista del sentenciador debe posar su agudeza, más allá de lo que los medios de auxilio probatorio reporten, como que en ellos no descansa la ilación jurídica que antecede a la estimación de las conclusiones suministradas por otras áreas del conocimiento».

Así las cosas, contrario a lo sostenido por el juez de instancia, sí está probado que el inmueble que se pretende reivindicar corresponde con el poseído por el demandado, pues existe congruencia plena en la dirección del predio entre los títulos traslaticios del dominio allegados con la demanda, el certificado de tradición obrante en el proceso y la dirección precisada por el demandado CARLOS FELIPE MUÑOZ al absolver la primera y segunda pregunta realizada por el Juez en el interrogatorio de la audiencia inicial, **sin que pueda fijar una obligatoriedad de prueba de inspección como tarifa legal**, sostener que la única prueba idónea era la “inspección judicial”, desconoce el principio de libertad probatoria, concretamente la validez de la confesión derivada del interrogatorio de parte que fue absuelto por el demandado y de la contestación de la demanda e incluso las precisiones sobre la dirección de la promesa realizadas por demandado y demandante en los interrogatorios, medios de prueba que no tienen un nivel inferior a la inspección judicial y que debieron ser valorados en su conjunto, además, de otro lado, **no se realizó operación lógica alguna en la medición del lindero sur**, que le permitiera al juez desechar el argumento central de su decisión: error en el lindero sur que lo conllevó a sostener que no hay identidad del predio, pasando por alto, concretamente, que al realizar la comparación de los dos linderos paralelos de

conformidad con el título de adquisición: SUR Y NORTE, se evidencia desde la lógica que la colindancia con AURELIO IRAGORRI Y DIANA VALENCIA **no podría ser de 278 metros lineales sino 2.78 ml,** pues mientras que el lindero norte (que la escritura no indica que sea una línea quebrada) es de 22,30 metros lineales, el **lindero sur arrojaría una longitud de 26,3 ml,** un poco más largo, lo cual es totalmente posible desde las reglas de la lógica que sea más largo, pues en primer lugar se resalta que el lindero oriental (parte trasera) es de 12 metros lineales, el occidental (sobre la carrera 8) es de 8,05 metros lineales, se trata además (el lindero SUR), según los títulos traslaticios del dominio, de una **línea QUEBRADA,** por ende debe ser más larga, permitiendo afirmar que el lote es irregular, es totalmente sustentable su correspondencia, teniendo en cuenta el área aproximada del inmueble (212 m²), aspectos que no fueron analizados por el Juez, **análisis que se realiza sin ser necesario, pues el predio está más que determinado en la prueba documental que obra en el expediente, concretamente está su dirección, nomenclatura, linderos, área, aspectos que no fueron desconocidos por el demandado, por el contrario, fueron admitidos,** sin embargo, es claro que el juez en su análisis dejó de valorar las pruebas en su conjunto (documentales, confesión, etc.) conforme a las reglas de la sana crítica, tal como se lo exigía de manera perentoria el art. 176 del CGP, norma que reza: **“APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.”.**

Al respecto, la Sala de Casación Civil en sentencia del 7 de septiembre de 2020, con Radicado No. 11001-31-10-019-2011-0622-02 con ponencia de OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO:

*“Desde esa perspectiva en el sistema de la sana crítica adoptado por nuestro ordenamiento procesal civil, **la apreciación probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica,** la ciencia y la experiencia, que necesariamente comprende el cotejo o comparación de todos los*

medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia.

En el caso concreto, está probado y así lo admite el juzgado, que el Señor CARLOS FELIPE MUÑOZ está posesionado sobre el inmueble que se pretende reivindicar, tal como fue expresamente confesado por el mismo demandado al contestar la demanda y en la audiencia inicial al ser interrogado por el Juez (diligencia en la cual precisó la dirección del inmueble, la cual corresponde plenamente con la del que se pretende reivindicar) y en la audiencia de instrucción al absolver el interrogatorio realizado por el apoderado de la parte demandante, posesión que según lo dicho por el mismo demandado se presenta desde el 25 de agosto de 2011, por lo tanto, no puede el juez de instancia sostener que no hay identidad de inmuebles por el error que se infiere de un lindero, que en nada genera confusión o duda insuperable sobre las características esenciales del predio que se pretende reivindicar. Al respecto, en un caso similar la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 1 de julio de 2016 con ponencia del Doctor FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ, Rad. 6600131030032010-00207-01:

“Consecuentemente, también ocurrió el descuido achacado al fallador de última instancia, que resultó trascendente para la decisión que adoptó, porque infirió que lo solicitado no era de recibo por falta de concordancia entre el bien objeto de la misma y el poseído por el llamado a juicio, no obstante que los referidos medios suasorios demostraban nítidamente lo contrario.

Y si bien existe la diferencia detectada por el *ad-quem*, pues, el lindero oriental del predio de la convocante tiene una extensión de sesenta y nueve (69) metros aproximadamente según el título allegado, mientras que en las sentencias del juicio de deslinde y amojonamiento fue fijada la línea divisoria en cerca de ochenta y cinco (85) metros por ese costado, ello no constituye óbice para desechar la pretensión de dominio.

Lo anterior porque no es menester una coincidencia matemática en tal aspecto, sino que se establezca la identidad entre el bien descrito en el título invocado y la demanda, con el poseído por el accionado.”.

En relación con la identidad del inmueble está más que probado en el proceso que el predio que se pretende reivindicar está ubicado en la misma dirección que se menciona en el certificado de tradición y libertad y en las respectivas escrituras públicas de compraventa, tanto en la compraventa realizada a favor de ACGM en el año 2015 obrante a folio 12 del cuaderno principal, como en la realizada en el año 2005 a favor de la sociedad SUPER ESTEREOS DE OCCIDENTE LTDA obrante a folio 9 del cuaderno principal, dirección que concuerda con la que dijo el Señor CARLOS FELIPE MUÑOZ en la audiencia inicial al ser interrogado de entrada por el Juez y de hecho con posterioridad al aclarar que la dirección de la promesa de compraventa realizada en 2011 es errónea, demandado que igualmente precisa que es el mismo inmueble en donde funciona la emisora RADIO SUPER (tal como lo confesó el demandado al absolver el interrogatorio de parte), predio que según matrícula inmobiliaria **se ubica en la carrera 8 No. 5-41** de Popayán y tiene folio de matrícula inmobiliaria No. 120-118365, **lo cual corresponde totalmente con las pretensiones de la demanda y los hechos de la misma demanda, según la subsanación de la demanda.** Dirección que corresponde con el predio sobre el cual el demandado ejerce la posesión, tal como expresamente lo reconoció en este proceso (audiencias inicial y de pruebas), quien acepta que la dirección que se colocó en el contrato de promesa de compraventa que se firmó en el año 2011 con un tercero a este proceso es ERRADA (así lo aceptó en la audiencia inicial), pero el número de folio de matrícula inmobiliaria es idéntico, resalto que en los hechos de la demanda, las pretensiones, las escrituras antecedentes y el folio de matrícula inmobiliaria se menciona la misma dirección **carrera 8 No. 5 -41**, dirección que es la correcta, la anterior precisión se realiza teniendo en cuenta que el Juez en la audiencia de juzgamiento señaló que no hay identidad y se soportó, para el efecto, únicamente en un error mecanográfico en la longitud de un lindero (SUR) que está aparentemente mal en los títulos antecedentes (278 metros), para afirmar

apresuradamente que no hay identidad desconociendo que el mismo demandado lo aceptó y que corresponde con la matrícula de la promesa, todo lo cual además demuestra el carácter singular del inmueble.

Se resalta que, contrario a lo sostenido por el Juez, este no es un proceso de declaración de pertenencia en el cual pueda resultar forzosa la inspección judicial para verificar la posesión del inmueble (hecho que a diferencia de la propiedad no tiene medio idóneo y exclusivo de prueba), pues en este caso se persigue es la reivindicación del inmueble, en la cual se reclama el derecho real más importante: la propiedad, la cual se prueba exclusivamente con el certificado de tradición y libertad y el título traslativo de dominio, documentos que constituyen la prueba *ad sustanciam actus*, por lo tanto no pueden ser suplidas por un inspección judicial u otro medio de prueba (art. 176 CGP).

Por lo anterior, en el caso concreto, contrario a lo sostenido por el Juez, están probados todos los requisitos exigidos para que prospere la acción de dominio o acción reivindicatoria, a saber, propiedad del demandante, posesión del demandado, identidad e individualización del inmueble y singularidad del mismo, debiéndose acceder a las pretensiones de la demanda, por cumplirse todos los presupuestos previstos para la misma, al respecto dijo la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de septiembre de 2019 Rad. 11001 31 03 010 2005-11012-01, magistrado OCTAVO AUGUSTO TEJEIRO:

“Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota

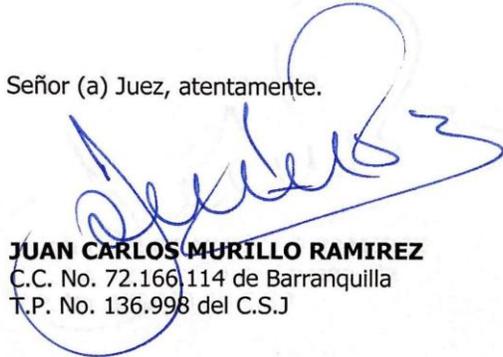
determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado².

En el caso concreto, la propiedad de la sociedad demandante está probada con el respectivo certificado de tradición y libertad, el bien que se pretende reivindicar es singular, el demandado ha confesado la posesión sobre el inmueble, existiendo identidad entre el bien que se pretende reivindicar y sobre el cual se ejerce la posesión material, tal como se reconoció por el demandado al absolver el interrogatorio de parte, la identidad de matrícula inmobiliaria entre la promesa de compraventa del año 2011 y la mencionada en las pretensiones de la demanda y las respuestas de demandante y demandado en el interrogatorio de parte, supuestos que como ya se expusieron, de conformidad con la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil, relevan al juzgador de realizar averiguaciones adicionales sobre la identidad del inmueble, la cual de hecho nunca se puso en tela de juicio en el debate procesal, todo lo cual conlleva a acceder a las pretensiones.

Por todo lo anterior solicito **REVOCAR** el fallo de primera instancia en sede de apelación y se acceda a las pretensiones de la demanda, en la cual se admitió que el poseedor es de mala fe, por lo tanto, prosperan todas las pretensiones referidas a reconocimientos de frutos civiles sobre el predio.

Atentamente,

Señor (a) Juez, atentamente.



JUAN CARLOS MURILLO RAMIREZ
C.C. No. 72.166.114 de Barranquilla
T.P. No. 136.998 del C.S.J

² Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.