



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE RIOHACHA
SALA DE DECISIÓN
CIVIL-FAMILIA-LABORAL

Magistrado Ponente: Dr. HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES

CLASE DE PROCESO	VERBAL REIVINDICATORIO
DECIDE	SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
RADICADO	44-001-31-03-001-2019-00108-01
DEMANDANTE	PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S. Nit. 900.483.323-0
DEMANDADA	ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO C.C. 84.025.356

Riohacha, trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

(Proyecto discutido y aprobado en Sala de fecha 12 de septiembre de 2023, según Acta N° 018)

1. ASUNTO POR RESOLVER.

Esta Sala de Decisión Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Riohacha, integrada por los Magistrados **PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO, LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS Y HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES**, quien preside en calidad de Ponente, procede a proferir sentencia escrita, conforme lo autoriza el numeral 1 del art. 13 de la Ley 2213 de 2022, en la que se decide el recurso de apelación propuesto por la parte demandante, contra la sentencia dictada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOHACHA**, La Guajira, el catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023), dentro del proceso verbal reivindicatorio adelantado por la sociedad **PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S.** contra **ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO**.

2. ANTECEDENTES.

2.1. LA DEMANDA.

La sociedad **PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S.** formuló demanda verbal reivindicatoria contra **ENDRIS ENRIQUE REDONDO**

PACHECO, con el fin de que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-51106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha y número predial 00-002-0001-1133-00 debidamente alinderado en la pretensión primera; que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a restituir el inmueble, junto con los frutos naturales o civiles que hubiere producido el inmueble, así como las cosas que forman parte del predio o se reputen como inmuebles; que se declare que la demandante no está obligada a restituir las expensas necesarias por ser el demandado un poseedor de mala fe, se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble, se ordene inscribir la sentencia en el folio respectivo y se condene a la parte demandada, al pago de las costas.

Las pretensiones se sustentan en los siguientes hechos:

Que mediante escritura pública No. 1635 del 19 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Riohacha ANGIE RODRÍGUEZ VIDAL transfirió a título de venta real y efectiva a la sociedad PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S. el inmueble denominado PAJAEPAY ubicado en el municipio de Dibulla, alinderado en el hecho primero e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-51106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha y número predial 00-002-0001-1133-00

Que la demandante no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y, por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su título en el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-51106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.

Que la demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que el demandado entró hace aproximadamente dos años, en circunstancias clandestinas, a sabiendas de quien era la propietaria, dado que se encontraba deshabitado o desocupado.

Que el demandado comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación hace aproximadamente dos años, reputándose públicamente la calidad de dueño sin serlo, perturbando la propiedad, por lo que estima es un poseedor de mala fe.

Que el demandado está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble.

2.2. ACONTECER PROCESAL

2.2.1. La demanda fue inadmitida el 25 de septiembre de 2019¹, por lo que la parte actora, bajo las previsiones del artículo 296 del C.G.P., estimó los frutos en la suma de \$24.368.360 y estimó la cuantía en \$300.000.000, pero luego admitida, mediante providencia del 24 de octubre de 2019, en la que se ordenó la notificación a la parte demandada.

2.2.2. A través de apoderado el señor ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO compareció al proceso, con total oposición a las pretensiones, alegando ser el propietario legítimo del predio denominado LOS ÁNGELES ubicado en el municipio de Dibulla, desde el año 2006, por compra que le hiciera a RODOLFO MOSCOTE MEDINA, según consta en la escritura pública No. 919 del 17 de noviembre de 2006 de la Notaría Segunda del Circulo de Riohacha e inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha el 26 de noviembre de 2006, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-18180 con una aclaración de linderos en el año 2009, según aparece en la anotación No. 7 de la misma matrícula inmobiliaria. Formuló como excepciones de mérito las que denominó: a) FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA COSA QUE SE PRETENDE Y LA POSEÍDA POR EL REO y, b) FALTA DE CLARIDAD EN LA UBICACIÓN DEL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE.

2.2.3. Mediante providencia del 26 de julio de 2021, se tuvo por contestada la demanda, según obra constancia al folio 86 del expediente de primera instancia.

2.2.4. En auto del 2 de septiembre de 2021, se resolvió la excepción previa en forma desfavorable. La audiencia del artículo 372 del C.G.P., se llevó a cabo el 26 de abril de 2022, en la que se recibió el interrogatorio a las partes y se decretaron las pruebas.

¹ Folios 29 y 30 del expediente digital

2.2.5. La diligencia de inspección judicial se cumplió el 6 de septiembre de 2022² y el perito rindió el dictamen el 26 de octubre de 2022 (folios 131 y siguientes del expediente digital).

2.3. SENTENCIA DE PRIMER GRADO.

Mediante sentencia de fecha 14 de marzo de 2023, el juez de conocimiento declaró probada la excepción de mérito denominada FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA COSA QUE SE PRETENDE Y LA POSEÍDA POR EL REO, propuesta por la parte demandada. En consecuencia, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

Consideró el funcionario de primer grado que, lo congruente en este tipo de procesos, es demostrar que el demandado haya usurpado la propiedad y la posesión de un predio que no le pertenece, lo cual no se logró acreditar, pues según el dictamen pericial, el demandado ocupa el predio de su propiedad. Que, al no haberse demostrado los dos primeros presupuestos esenciales para el éxito de la acción de dominio, las pretensiones de la demanda no podían prosperar.

2.4. EL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de la parte demandante, verbalmente interpuso el recurso de apelación, centrando su inconformidad respecto al peritaje y respecto de las 56 hectáreas que se dijo estaban en el aire, por lo que estima no hubo claridad.

2.5.- TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

En el curso de la segunda instancia, sustentó el recurso alegando que lo pretendido, es que se reivindique una franja de terreno que colinda con el demandado Endris Redondo Pacheco en una fracción de 15 hectáreas que hace parte del predio ubicado en el municipio de Dibulla (PAJAEPAY); que se realizó la inspección judicial con un perito idóneo, quien determinó que los predios no tienen similitud, sin embargo, se pregunta cómo puede asegurar el perito que existen 56 hectáreas en el predio de la demandante, cuando en realidad solo hay 40; que el perito debe

² Folio 123 y siguientes del expediente digital

aclarar la existencia de las 16 hectáreas restantes, ubicación, linderos y todos los detalles que hagan parte del predio.

Pide que se analice las pruebas allegadas, incluyendo el certificado de plano catastral, los pormenores y medidas de los predios involucrados en el presente asunto.

3. CONSIDERACIONES

3.1. COMPETENCIA.

Preliminarmente debe anotarse que, verificado el expediente, se tiene que la primera instancia lo remitió, con el fin que se resolviera la apelación propuesta por la parte demandante, contra la sentencia de primer grado.

Por otro lado, se advierte que los presupuestos procesales se encuentran satisfechos, situación que permite proferir una decisión de fondo. Además, no se evidencia causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

Se encuentran satisfechos en este asunto los de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal; al igual que la legitimación en la causa.

3.2. PROBLEMA JURÍDICO.

Frente a los concretos reparos del recurso de apelación, se debe resolver el siguiente problema jurídico:

- ¿Es acertada o no, la decisión del juez a quo que negó las pretensiones de la demanda, por no existir identidad entre el bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante?

3.3. TESIS DE LA SALA

La Sala sostendrá que la sentencia de primera instancia deberá ser confirmada, pero por otras razones, como quiera que, para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se requiere acreditar además que, el título de dominio sea anterior a la posesión del demandado.

3.4. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

3.4.1. LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA

De conformidad con el artículo 946 del C.C. la reivindicación es la acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella, sea condenado a restituirla.

La jurisprudencia ha señalado como presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria los siguientes:

- i) Derecho de dominio en cabeza del actor.
- ii) Posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado.
- iii) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante.
- iv) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

Como se advirtió anteriormente, entonces el propietario puede ejercer el derecho de dominio y perseguir a quien tenga la posesión para obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, para lo cual debe probar los anteriores requisitos para la prosperidad de la acción.

Además de los elementos anteriores, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado, supuesto que se requiere para desvirtuar la detentación material con ánimo de señor y dueño, que resulta insoslayablemente y debe predicarse de la pasiva, según el artículo 762 del Código Civil, para lo cual se enfrentan los títulos del actor con la posesión alegada.

Frente al tema la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con Ponencia del Ho. Magistrado DR. LUIS ARMANDO TOLOZA en sentencia del 18 de agosto de 2015, conceptuó:

“4.2.1. Frente a lo anterior, surge claro, el Tribunal no pudo equivocarse en el ejercicio de adecuación típica. En primer término, porque si el tiempo para adquirir por prescripción el inmueble pretendido, era insuficiente, la decisión negativa era de esperarse; y en segundo lugar, por cuanto en coherencia con constante e invariable doctrina de la Corte, la reivindicación se enerva, entre otros eventos, cuando la posesión del interpelado es anterior al derecho de propiedad de la parte

Rdo.: 44-001-31-03-001-2019-00108-01
Proc: VERBAL – REIVINDICATORIO
Ddte: PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S.
Dddo: ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO
Decid: Sentencia Segunda Instancia

demandante, inclusive a la cadena de títulos aducida por ésta, situación que, según los hechos fijados en instancia, es distinta a la del caso”. (Subrayado fuera del texto).

También en sentencia SC8702-2017 radicado 11001-31-03-030-2003-00831-02 de fecha 20 de junio de 2017 y con Ponencia del Magistrado LUIS ALONSO RICO PUERTA, citando 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, señaló:

“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 usucapir». (Subraya la Sala)

3.5. DEL CASO CONCRETO

Lo pretendido con el recurso de alzada, es la revocatoria del fallo de primera instancia, para que se acceda a las pretensiones de la demanda y se ordene la restitución de 15 hectáreas, que hacen parte del inmueble de propiedad de la demandante, por lo que se procede al estudio de los requisitos para la prosperidad de la demanda reivindicatoria.

En relación con el primer requisito y con el fin de acreditar el derecho de dominio en cabeza de la parte actora, se allegó copia auténtica de la Escritura Pública 1635 del 19 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Riohacha, mediante la cual la sociedad PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S. adquirió el predio denominado PAJAEPAY ubicado en el municipio de Dibulla, con una extensión superficiaria de 56 hectáreas y 4660 metros cuadrados, por compra que hizo a la señora ANGIE BELINDA RODRÍGUEZ VIDAL, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-51106 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riohacha, el cual se encuentra alinderado así: NORTE, con Luis Coronado, en 1.169 metros lineales, del punto No. 22 al No. 8, ESTE, con CONCE RIVADENEIRA en 237 metros lineales del punto No. 8 al número 7, con LUIS CORONADO en 387, 4 metros lineales, del punto 7 al No. 2, con CARMEN VIDAL ALMAZO en 69,1 metros lineales, del punto No. 2 al No. 1, POR EL SUR, con ENDRI REDONDO PACHECO en 783 metros lineales, del punto No. 1 al 29; con FRANCISCO REDONDO en 633.2 metros lineales, del punto No. 29 al No.

Rdo.: 44-001-31-03-001-2019-00108-01
Proc: VERBAL – REIVINDICATORIO
Ddte: PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S.
Dddo: ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO
Decid: Sentencia Segunda Instancia

28, OESTE, con SEGUNDO REDONDO en 127 metros, del punto No. 28 al 27, con sociedad AGRÍCOLA DE DIBULLA, en 169,6 metros del punto No. 27 al punto No. 22 y encierra.

Conforme a lo anterior, se encuentra demostrado el derecho de dominio en cabeza de la sociedad demandante, sobre el predio sobre el cual se pretende la reivindicación.

Ahora bien, en cuanto al segundo requisito referente a la posesión que ejerce el demandado sobre el bien materia del reivindicatorio, debe indicarse que la sociedad demandante asegura en el líbello introductorio, que el demandado se encuentra en posesión del predio desde hace dos (02) años, sin embargo, al contestar la demanda, el demandado lo negó, alegando su calidad de propietario sobre el inmueble denominado LOS ÁNGELES desde el año 2006.

Para dirimir dicho punto, se recaudó como pruebas testimoniales las de los señores ROBERTO ELÍAS SIERRA GONZÁLEZ Y LUIS CARLOS COTES, el primero de ellos señaló que, fue el administrador de la Hacienda el Sequión de propiedad de la sociedad Agrícola de Dibulla, desde el año 1999 y hasta el año 2022 que se pensionó; que no obstante lo anterior, continuó relacionado con los propietarios de la finca, en un asunto de la cocotera y un vivero de plantas maderables; que en el transcurso del tiempo, cuando estuvo como administrador, conoció al demandado a finales del año 2006, dado que le pidió una asesoría en derecho; que luego ya se conocieron de una manera más directa, porque se dividían la cerca y el arreglo, porque ellos colindaban con la finca que él administraba, agregando que nunca tuvieron un malentendido por disputa de linderos; que el propietario del predio PAJAEPAY era el señor Rosendo del Prado y reconoce al señor Endris Redondo como dueño en el lindero entre el predio El Sequión y los potreros pantanosos.

Por su parte el señor LUIS CARLOS COTES aseguró que, en el año 2005 estuvo en el predio del señor Endris Redondo, dado que le entregó unos animales para el pasteo durante más de un año, por lo que conoció el predio y pudo darse cuenta que la cerca estaba en mal estado, pero fue reparada por el señor Endris en el año 2006 por donde existían los linderos normales; que ha seguido visitando por ahí algunos predios y conoce el sector perfectamente y sabe quiénes son sus colindantes; que los linderos de Endris Redondo son con Arminda Almazo y Rosendo del Prado, por el lado Este colinda con carretera Casaludio de Dibulla y al Oeste con Yolanda Redondo y una partecita con la finca Casablanca; que frente a

la posesión sobre los potreros que se inundan, aseguró que tiene 66 años y eso no era de nadie y ahora es propiedad de la Finca El Sequión, que eso era tierra y ahora es un pantano, es un humedal y ahí iba la gente a coger chigüiro o picoteas, pero hoy tiene propiedad y eso lo van a publicar; que el señor Endris colinda con la parte húmeda de la finca El Sequión y sabe que desde el 2005 ha estado ahí, porque estuvo allí con los animales que le entregó para pastar; que no conoce a otro propietario en el potrero sino a Endris; que el predio Pajaepay colinda con las tierras de Endris Redondo por la parte norte.

También el perito ADELCO ARREGOCÉS PINEDO en el testimonio rendido ante el funcionario de primer grado para rendir el dictamen, aseguró que no hay correspondencia física con el predio involucrado en el proceso o predio objeto de la litis, por encontrarse muy distante el uno del otro dentro del plano o carta catastral, no obstante lo anterior concluye que el predio que posee el demandado es el propietario inscrito y no hace parte del predio objeto de la litis PAJAEPAY.

De acuerdo a las pruebas testimoniales, se puede extraer entonces que el demandado se encuentra en posesión del área en discusión, desde el año 2006, por lo que, hasta este momento, se cumpliría con el segundo requisito para el triunfo de la pretensión reivindicatoria. Sin embargo, como ya se advirtió al inicio de la presente providencia, además de los requisitos señalados para la prosperidad de la acción reivindicatoria, debe el demandante acreditar que la exhibición del título, es anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio, en la que conste el traspaso de la propiedad, que el anterior propietario le efectuó.

De lo anterior emerge que, la posesión del demandado data del año 2006 fecha que coincide con la compra que hizo del predio LOS ÁNGELES según consta en la escritura pública No. 919 del 17 de noviembre de 2006 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Riohacha, fecha muy anterior a la de adquisición del predio reclamado en reivindicación por la parte demandante (E.P. 1635 del 19-12-2011) e inclusive a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 210-51106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha, que data del 27-10-2008 mediante el cual el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER le adjudicó el predio al señor LUIS MANUEL DEL PRADO TORREGROSA según la Resolución 662, e inscrito el 26 de diciembre de 2008, lo que da al traste con la pretensión reivindicatoria.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3540-2021 radicación n.º 11001-31-03-015-2012-00647-01 de fecha 17 de septiembre de 2021 y con ponencia del Magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO expuso:

“3.2. Incluso, una revisión detenida de la situación jurídica permite alivianar la carga que pesa sobre la demandante, con el fin de demostrar su dominio, en tanto le hubiera bastado, en principio, con aportar la prueba de la tradición para sacar adelante su pretensión reivindicatoria, junto a los títulos que permitan identificar adecuadamente el bien traditado, siempre que de éstos emane la cadena de enajenaciones por un tiempo superior a la data en que inició la posesión. (Subrayado fuera del texto)

Quiere decir lo anterior que, aún, cuando se encuentra acreditada la cadena de enajenaciones del predio en litigio, lo cierto es que la apertura del folio de matrícula del predio PAJAEPAY data del año 2008, mientras que la posesión del demandado inició en el año 2006, por lo que no es posible acceder a la pretensión reivindicatoria, pues era necesario que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, conforme a la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Así las cosas, por encontrarse demostrado que la posesión del demandado es anterior al derecho de propiedad de la parte demandante, es que no es posible acceder a las pretensiones de la demanda, razón por la que se confirmará la sentencia, pero por las razones aquí señaladas.

En consecuencia, de lo anterior, se condenará en costas la parte demandante vencida. En consecuencia, inclúyase en la liquidación de costas que realizará el funcionario de primer grado, un salario mínimo mensual legal vigente a cargo de la parte actora y a favor de la parte demandada.

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023), por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE**

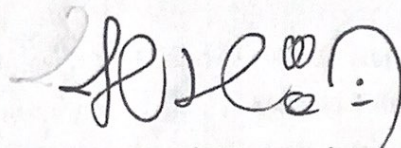
Rdo.: 44-001-31-03-001-2019-00108-01
Proc: VERBAL – REIVINDICATORIO
Ddte: PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S
Dddo: ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO
Decid: Sentencia Segunda Instancia

RIOHACHA, LA GUAJIRA, dentro del presente proceso VERBAL Reivindicatorio adelantado por la sociedad **PROYECTOS, ASESORÍAS E INVERSIONES PIRITAKUA S.A.S.** contra **ENDRIS ENRIQUE REDONDO PACHECO**, pero por las razones señaladas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas la parte demandante vencida. En consecuencia, inclúyase en la liquidación de costas que realizará el funcionario de primer grado, un salario mínimo mensual legal vigente a cargo de la sociedad demandante y a favor del demandado REDONDO PACHECO.

TERCERO: Una vez en firme la presente sentencia, por secretaría, devuélvase el proceso al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES
Magistrado Ponente³

(Ausente de la Sala con Permiso)

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada



LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
Magistrado

³ Se deja constancia que la página web de la firma electrónica no se encuentra en funcionamiento, por lo que la presente providencia se firma digitalmente.