

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA**



Magistrado ponente: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA.**

Acta de decisión número 295

Manizales, Caldas, trece de octubre de dos mil veintitrés.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por Kanato S.A. frente a la sentencia dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, en audiencia celebrada el nueve (9) de junio de 2023, dentro del proceso verbal reivindicatorio promovido por la recurrente en contra de Carlos Mario Gutiérrez. Expediente radicado con el número 17042-31-12-001-2022-00117-01.

ANTECEDENTES

- En la demanda¹ se solicitó reivindicar una franja de terreno equivalente a 57.960 mt², que hacen parte del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-5552, ubicado en el paraje Alejandría del municipio de Anserma, Caldas, delimitado por los siguientes linderos²:

Por el sur: con el predio No. 0027 "El porvenir"

Por el oriente: con el río cauca

Por el norte: con el predio No. 0502

Por el noreste: con la vía pacifico 3

Indicó que, KANATO S.A. es propietaria del predio llamado "Samaria", ubicado en el paraje Alejandría del municipio de Anserma, Caldas, el cual fue adquirido mediante Escritura Pública No. 2013 del 16 de agosto de 2002, corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Medellín, con una extensión de 67 hectáreas 1229 mt².

Señaló que, el demandado es propietario de un predio colindante desde 2019 y ha venido invadiendo progresivamente una franja de terreno de la

¹ C01Principal/005SUBSANACION.pdf

² Aportó levantamiento planimétrico con coordenadas

propiedad de la sociedad demandante; para el año 2021 dicha invasión correspondía a un área de 57.960 mt².

Agregó que, según estudios de títulos adelantados por la Concesión Pacífico Tres, se le reconoció a KANATO S.A. como propietaria del predio, donde incluso fue realizada la compraventa para la construcción de un tramo vial.

Finalmente, señaló que el señor Carlos Mario Gutiérrez es un poseedor de mala fe y no cuenta con razones válidas para ocupar la franja de terreno reclamada.

Actitud de la pasiva

- El demandado indicó³ que, no se encuentra acreditado por la sociedad KANATO S.A. el dominio sobre la franja de terreno que reclama, afirmando que lo que posee la pasiva es totalmente diferente a lo reclamado a través de este proceso judicial, pues el terreno en disputa no guarda identidad con lo georreferenciado.

Señaló que las coordenadas como punto de partida para determinar y ubicar planimétrica y técnicamente el predio están ubicadas en un sector diferente, tienen una extensión de 28.083 mt², contrario a lo señalado en el escrito de demanda, y que, no colinda con su predio "Altos de Alejandría".

Fallo de primera instancia

La Juez a quo declaró probadas las excepciones de "imposibilidad de acreditar los elementos estructurales de la reivindicación alegada e imposibilidad de determinar la ubicación real del predio que pretende se le reivindique por errores en su georreferenciación – incongruencia entre la pretensión y el sustento fáctico de la demanda", denegando además, todas las pretensiones de la demanda.

³ C01Principal/012ContestacionDemanda.pdf

Para arribar a su determinación, la a quo señaló que KANATO S.A. demostró ser la propietaria del bien inmueble FMI 103-5552, conocido como "La Samaria", aportando además, documentos que acreditaban la fusión de KALINGA LTDA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE con KANATO S.A., respaldando la propiedad del inmueble y registrando esta fusión en la oficina de registro de instrumentos públicos de Anserma, Caldas.

En cuanto a la posesión material, el señor Carlos Mario Gutiérrez fue identificado como poseedor de la franja de terreno en cuestión. Aunque el demandado admitió esta condición, argumentó que la franja formaba parte de su propiedad llamada "Altos de Alejandría" y que la poseía en calidad de titular de derechos reales de dominio sobre la misma. Según el demandado, la franja siempre había sido utilizada para actividades agrícolas y ganaderas por los propietarios de "Altos de Alejandría", sin actos de violencia u ocultamiento. Esto llevó a la Jueza a determinar que, los hechos no fueron aceptados tal como se presentaron, sino bajo la premisa de que la franja pertenecía a "Altos de Alejandría" y no a "La Samaria", como afirmaba la demanda.

Agregó que, se presentaron varios testigos en el caso, pero la mayoría carecía de un conocimiento preciso en relación con la franja en disputa. Sin embargo, el testigo Julián De Jesús Gómez, vecino de los predios en disputa, fue claro en cuanto a los actos de posesión de Carlos Mario sobre la franja reclamada.

Concluyó que, ambas partes se referían a una franja de terreno que el demandado poseía y explotaba en la actualidad. Sin embargo, la disputa se centraba en la identidad y singularidad de esta franja, ya que ambas partes afirmaban que formaba parte de su propiedad. KANATO S.A. sostenía que era parte de "La Samaria", mientras que Carlos Mario Gutiérrez argumentaba que pertenecía a "Altos de Alejandría".

Entonces, frente a la identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el accionado y cosa singular o cuota en cosa singular reivindicable, a pesar de la identidad del bien en su totalidad, lo que se buscaba reivindicar era una franja de un predio, y ambas partes argumentaban que esta franja

correspondía a su propiedad debido a que se trataba de inmuebles colindantes, La Samaria y Altos de Alejandría.

El bien que buscaba recuperar la parte demandante cumplía con las condiciones legales, ya que era un inmueble corporal y una propiedad raíz. La franja que se pretendía reivindicar correspondía a una cuota o porción de una cosa singular, ubicada en el paraje Alejandría, dentro de la jurisdicción del municipio de Anserma (Caldas).

Sin embargo, encontró discrepancias en la identificación precisa de la franja en disputa, pues los levantamientos planimétricos presentados por ambas partes diferían en los linderos y el área de la franja, generando incertidumbre sobre su ubicación y límites. Señaló que, a pesar de estas discrepancias, la parte demandante no refutó la excepción presentada por la parte demandada, que argumentaba la imposibilidad de demostrar los elementos estructurales de la reivindicación, ni solicitó pruebas adicionales para respaldar sus pretensiones.

Impugnación.

● **La demandante**⁴ pidió sea revocado el fallo de instancia y se proceda con la reivindicación del inmueble objeto de disputa; argumentando que, dentro del proceso surtido se logró identificar y determinar el terreno reclamado, pues señaló que en el año 2017 la concesión pacífico tres, realizó un estudio de títulos, donde se estableció que el predio pertenecía a KANATO S.A., por lo cual se procedió a pagar la correspondiente indemnización, luego, el demandado instauró un proceso de reparación directa en contra de la concesión, con la finalidad de que el dinero pagado a KANATO S.A. le fuera entregado a la pasiva, demostrando claramente su posesión.

Señaló que, en los planos de la finca "Samaria – Los Alpes" realizados por los profesionales Javier Hto. Loaiza G. y Juan D. Loaiza A. donde consta el lugar y medida del predio invadido, se logró identificar que el predio objeto de

⁴ C02Tribunal/07Sustenta.pdf

reivindicación linda con el predio del demandado, configurándose así, la identificación y determinación del terreno reclamado.

Indicó que con los testimonios de Evelio Ruiz Gonzales, Marcos Antonio Suarez y Julián de Jesús Gómez se logró identificar y determinar el lote de terreno objeto de litigio, además que, todos coincidieron en que el demandado era un poseedor de mala fe.

Agregó que, el señor Carlos Mario Gutiérrez perturbó un sector específico del inmueble, donde se cortaron árboles de naranja, según un informe de la Oficina de Planeación Agropecuaria y Desarrollo Económico de Anserma, logrando identificar al demandado como un poseedor. También señaló, hubo quema y tala indiscriminada de árboles en la finca "Samaria los Alpes", donde se inició incluso un proceso policivo, el cual no fue tenido en cuenta dentro del trámite de las audiencias celebradas.

Esgrimió que, el extremo pasivo presentó una denuncia ante la Fiscalía por la presunta tala de 900 árboles de limón en el mismo sector en disputa. Esta prueba fue aportada por el demandante y muestra que los árboles denunciados fueron recién sembrados, lo que contradice las fechas de la querrela presentada por los poderdantes.

Alegó que dentro del proceso no se tuvo en cuenta la prueba presentada "La Constancia Proceso Audiencias, llevado a cabo en la INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA del Municipio de Anserma – Caldas, el día VEINTINUEVE (29) de Septiembre de 2020", donde se podía demostrar que el demandado reconoció y confesó ser el poseedor del terreno disputado.

Expresó que el topógrafo traído como testigo técnico por el demandado reconoció que el inmueble identificado en los planos suministrados por el demandante, según sus coordenadas, le pertenecía a la finca "Samaria -los Alpes" y no al demandado, además que, se presentó un error en la redacción de los estudios suministrados, pero, que incluso con dicho error, se podía identificar el terreno a reivindicar.

Expuso que la jurisprudencia citada por la a quo estaba desactualizada frente a “la exactitud matemática” requerida para brindar seguridad y certeza, por lo que se puede interpretar que la confesión por parte del demandado sí exonera a la parte demandante de identificar y determinar el bien objeto de reivindicación, pues la exactitud matemática no se requiere.

Finalmente indicó que la Jueza no tuvo en cuenta la valoración conjunta de las pruebas, en lo referente a la identificación y determinación del inmueble, agregando que⁵, *“no es necesario que exista una identificación puntual o exacta de los linderos como tampoco que haya coincidencia matemática, ello, teniendo en cuenta que existen varias pruebas que demuestran la identificación plena del inmueble”*.

CONSIDERACIONES

Advendrá una sentencia de mérito habida cuenta de que no se observa ningún vicio de nulidad procesal y, de otro lado, los presupuestos procesales no admiten reparo; registrando además que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del C.G.P. Es menester precisar que conforme lo impone el canon 328 del Estatuto Ritual Civil esta Sala de decisión se pronunciará *“...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*.

El asunto de estudio trata de un proceso reivindicatorio, consagrado en el artículo 946 del Código Civil, por medio del cual se buscó que el dueño de un lote de terreno, del cual no tiene la posesión, la recupere frente a quien la ostenta materialmente.

El tema materia de apelación es restrictivo y persiste controversia en cuanto a la correcta identificación y determinación del lote de terreno a reivindicar, merced que la parte activa, alegó que la a quo no valoró adecuadamente las pruebas allegadas al proceso.

⁵ C02Tribunal/05SustentaPidePrueba.pdf, Fl 13

Es propicio entonces, entrar a examinar exclusivamente lo relativo a verificar si la Jueza de instancia determinó e identificó correctamente el predio objeto de litigio, a través de las pruebas obrantes en el expediente.

Se tiene probado dentro del proceso que la sociedad KANATO S.A. es propietaria del inmueble con folio⁶ de matrícula Inmobiliaria No. 103-5552, llamado "La Samaria", ubicado en el paraje altos de Alejandría, perteneciente al municipio de Anserma, Caldas, el cual fue adquirido por KALINGA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE a través de escritura⁷ pública No. 2013 de 26 de agosto de 2002, corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Medellín, Antioquia; luego, por medio de Escritura Pública No. 853 de ocho (8) de abril de 2009, adelantada en la Notaría Séptima del Círculo de Medellín, Antioquia, las anteriores sociedades formalizaron una fusión con KANATO S.A., siendo absorbidas por esta última, tal como se desprende el Certificado⁸ de Cámara y Comercio:

"No.853 del 8 de abril de 2009, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada parcialmente en esta Entidad el 27 de mayo de 2009, en el libro 9o., bajo el No.6856, mediante la cual, se solemniza el acuerdo de fusión que la sociedad KANATO LTDA & CIA EN COMANDITA SIMPLE KANATO LTDA & CIA S EN C (195843-6) (ABSORBENTE) ha celebrado con la sociedad KALINGA LTDA & CIA EN COMANDITA SIMPLE (195220-6) (ABSORBIDA).

No.853 del 8 de abril de 2009, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada parcialmente en esta Entidad el 27 de mayo de 2009, en el libro 9o., bajo el No.6857, mediante la cual, la sociedad se transforma de comandita a anónima, bajo la denominación de: KANATO S.A."

Por lo tanto, tal y como lo dispuso la a quo, la parte demandante cumplió a cabalidad la carga de acreditar el dominio sobre el bien inmueble relacionado en el escrito de demanda llamado "Samaria".

Seguidamente el demandado en su escrito de contestación a la demanda, expresó que⁹:

"el Señor CARLOS MARIO GUTIERREZ GARCÍA ha realizado todos los actos tendientes a materializar los actos de señor y dueño en toda la

⁶ C01Principal/005SUBSANACION.pdf, Fl 47

⁷ C01Principal/005SUBSANACION.pdf, Fl 35

⁸ C01Principal/005SUBSANACION.pdf, Fl 32

⁹ 012ContestacionDemanda.pdf, Fl 2

franja de terreno que conforma su predio realizando todas las actividades necesarias tendientes a garantizar su explotación económica; de esta manera ha sido el demandado en este proceso quien ha realizado las actividades de limpieza de toda la extensión que conforma el predio denominado ALTOS DE ALEJANDRÍA; igualmente el apoderado de la parte demandante pretende demostrar unos actos de Señor y dueño relacionados con el pago de un impuesto predial sobre un predio de su propiedad que en nada tienen que ver con ALTOS DE ALEJANDRÍA cuya propiedad no está en discusión.

(...)Con respecto al HECHO CUARTO: NO ES CIERTO Y QUE SE PRUEBE desde antes de la adquisición del predio denominado FINCA ALTOS DE ALEJANDRÍA el predio de los demandantes ha estado en su gran mayoría sin explotación económica, abandonado y como se denomina en el argot agrario "enmontado", la franja de terreno que hoy pretenden ha sido explotada siempre por los propietarios y tenedores del predio denominado FINCA ALTOS DE ALEJANDRÍA en cultivo de cítricos y pastos para el ganado por lo que tiene que ser demostrada la explotación directamente en la franja de terreno que pretenden en reivindicación, sobre este terreno nunca han realizado ningún acto de explotación por cuanto hace parte del predio que integra el inmueble denominado ALTOS DE ALEJANDRÍA ya que según los planos consignados en la notaría segunda de Manizales y que fueron anexados a la Escritura Pública No. 2403 del 11 de Septiembre de 1996 hacen parte de las QUINCE (15 Ha) HECTAREAS que conforman el predio de mi representado"

Se trae además a colación, lo dispuesto en el inciso 2, del artículo 762 del Código Civil:

"El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Entonces, dicho lo anterior, se logra entrever que el predio denominado "Samaria" pertenece a la sociedad KANATO S.A., ostentando la titularidad, ejerciendo actos de señor y dueño; además, se tiene también el predio denominado "Altos de Alejandría", del cual ostenta la calidad de propietario el señor Carlos Mario Gutiérrez, al no existir otra persona alegando la posesión y/o titularidad de dicho predio.

Continuando, ha dispuesto la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4888-2021, los requisitos que sustentan la prosperidad de la acción hoy reclamada así:

"Atañadero a la esencia de esta acción dominical esta Corte ha adoctrinado, que:

«dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el derecho romano prohijó, como una de las acciones *in rem*, la de tipo reivindicatorio (*reivindicatio*, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque 'en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho' (LXXX, pág. 85)... Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado» (CSJ SC de 15 de ago. de 2001, Exp. 6219, reiterada 28 de feb. de 2011, Rad. 1994-0960).

Síguese entonces, que para la prosperidad de este resguardo se hace imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 *ib.*, se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)".

Entonces, dado lo discurrido con anterioridad, es claro que se han cumplido dos (2) de los requisitos expuestos por la Alta Corte, al haberse logrado demostrar el derecho de dominio del demandante y la posesión del demandado, por lo que debemos entrar a analizar la "identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva".

La discusión presentada hasta este punto es que, aparentemente el demandado ha invadido una franja de terreno equivalente a 57.960 mt², pertenecientes al predio "Samaria", el cual a su vez colinda con el predio "Altos de Alejandría". Por lo que se debe determinar, a través de la documentación obrante en el expediente, la ubicación de la supuesta franja de terreno reclamada, con el fin de darle viabilidad a la reivindicación

rogada. Para ello se tratarán los cinco (5) puntos expuestos por la quejosa en su escrito, los cuales son:

- “1. PROCESO DE REPARACIÓN DIRECTA INSTAURADO POR EL SEÑOR CARLOS MARIO GUTIÉRREZ EN CONTRA DE PACÍFICO 3 POR COMPRAR PARTE DEL PREDIO OBJETO DE REIVINDICACIÓN A KANATO S.A. Y NO A ÉL.”

Frente a este tópico debe señalarse que, el mencionado proceso de reparación directa y el estudio de títulos realizado por la Concesión Pacifico 3 en el año 2017, no fue decretado como prueba en la audiencia celebrada el 23 de febrero de 2023, en virtud del artículo 372 del CGP, en la cual fueron decretadas los siguientes documentos:

- Poder
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad KANATO S.A.
- Escritura Pública número 2013 del 26 de agosto de 2.002 de la Notaría 2 de Medellín, Antioquia
- Certificado de Libertad y Tradición del bien objeto de la acción reivindicatoria
- Documento producto de la visita realizada por los señores de la Oficina de Planeación Agropecuario y Desarrollo Económico de Anserma, Caldas
- Planos de la finca “Samaria – Los Alpes” realizados por los topógrafos profesionales Javier Hto. Loaiza G. y Juan D. Loaiza A., donde consta el lugar y medida del predio invadido – Junto con las credenciales del profesional encargado
- Pago impuesto predial por parte de la sociedad KANATO S.A.
- Acta de No Acuerdo expedida por la Cámara de Comercio de Manizales
- Escritura Pública número 1174 del 25 de febrero de 2019

Nótese que dicho documento no fue tenido en cuenta por la Jueza de conocimiento, y no por razones erradas o caprichosas, sino porque la parte actora no lo aportó al proceso; motivo por el cual, es ilógico que pretenda hacer valer en esta instancia un documento que ni siquiera fue traído y/o relacionado en el escrito de demanda.

- “2. TESTIGOS”

Señala la apelante que los testigos traídos al juicio lograron identificar y determinar el terreno en disputa además que, coinciden en la posesión de mala fe del demandado, por lo que se analizaran dichos testimonios:

-El señor Marcos Antonio Suarez señaló que:

"1:26:25 Paula Hidalgo: ¿Usted hace cuanto conoce a la empresa Kanato?"

Marcos Antonio: Hace aproximadamente unos 20 años

(...)

1:27:50 Paula Hidalgo: Usted manifestó que conocía un poco de nombre al señor Carlos Mario, usted me puede manifestar de que forma, que le han dicho de él?"

Marcos Antonio: No pues es que el hace muy poco que, la verdad hace poco que oí mentar de él, porque no lo distingo, no se quien será el señor, entonces no le puedo dar mucha información de él, porque la verdad no he tratado con él ni nada "

Es claro, según los documentos obrantes en el expediente (certificado de existencia y representación legal) que, la empresa Kanato no tiene 20 años de creación, y, el testigo indicó no conocer al demandado, además, según el testimonio completo se evidencia – tal como fue descrito por la a quo en primera instancia – que el testigo poco conoce del problema traído a este litigio, pues ni siquiera pudo alinderar en forma clara el predio en disputa.

-El señor Julián de Jesús Gómez¹⁰, es un claro conocedor de los terrenos del sector, señalando como poseedor al demandado del predio Altos de Alejandría, y que ha invadido una porción de terreno del predio La Samaria; pero, no logró definir claramente los linderos del predio en disputa, por lo que aún con su testimonio persiste la falta de singularización de la franja de terreno que pretende reivindicar la sociedad Kanato S.A.

-El señor Evelio Ruiz González, indicó¹¹ indicó que:

¹⁰ C01Principal/ 038AudioUno.mp4, min 2:14:05 a 2:30:00

¹¹ C01Principal/ 038AudioUno.mp4

"1:56:06 Paula Hidalgo: usted sabe que problemática han tenido o cuando usted estaba trabajando allá se enteró de alguna problemática que haya surgido con ese predio?

Evelio Ruiz: pues por ejemplo en el momento que, no señora porque me dejaron de mandar pa aca pa arriba, entonces me dejaron fue abajo en canoas, cuando ya los compañeros me contaban que vea como le parece que este señor julano de tal, por eso es que yo no conozco al señor, es que se cogió ese paso de allá de los Alpes que no sé qué, si ve, entonces, y entonces yo por ejemplo dije, como así, si nosotros íbamos a trabajar allá y todo, entonces no se

Jueza: don marcos, los Alpes y la Samaria son el mismo predio o son diferentes?

Evelio Ruiz: Señora?, pues son diferentes... sino que eso supuestamente, eso le cambiaron fue de nombre cuando ellos compraron eso

Jueza: la pregunta es si cuando usted hace referencia a los Alpes está haciendo referencia a la Samaria, es decir, si los Alpes y la Samaria son el mismo predio, la misma extensión del predio o si son predios distintos, si existen los dos si son diferentes

Evelio Ruiz: Exacto, son diferentes

Paula Hidalgo: le pregunto, usted sabe más o menos como se denominan los predios de Kanato, pues cuantos son, su extensión

Evelio Ruiz: Si señora

Jueza: que si por favor entonces indica los nombres de los predios

Evelio Ruiz: porque es que por ejemplo, los linderos de canoas, o sea pues de Kanato, limitan con canoas altas, ahora que compraron Alejandría, yo me conozco todos esos linderos

Paula Hidalgo: y que otros predios usted podría identificar con el nombre que sea de propiedad de ellos

Evelio Ruiz: No señora, ahí si no, de esos no mas

Jueza: La franja de terreno que dice Kanato está en posesión del señor Carlos Mario y que están reclamando hace parte del predio la samaria o del predio los Alpes

Evelio Ruiz: Eso es predio la samaria

Jueza: y como sabe usted que hace parte del predio la samaria

Evelio Ruiz: porque a mí me toco trabar allá

Jueza: y que actos de posesión vio usted realizando al señor Carlos Mario Gutiérrez?

Evelio Ruiz: Como le dije ahorita, de ahí yo no me volví a dar cuenta porque porque a me dejaron abajo en canoas, trabajando allá y yo ya no volví a subir pa aca pa arriba

Jueza: ósea que a usted no le consta que el este en posesión de esa franja y que ha hecho en esa franja de terreno, o si le consta?

Evelio Ruiz: Pues si me consta, porque yo le digo, me gusta mucho la pesca y por ahí pasa uno a pescar pa aca pa arriba mojaperros es que se llama, por ahí

Jueza: esa franja linda tanto con predio la samaria como con predio altos de Alejandría, o no linda con alguno de los dos?

Evelio Ruiz: pues es que supuestamente altos de Alejandría eso le pusieron fue el nombre ahora (inaudible)

Jueza: pero linda o no linda esa franja de terreno con altos de Alejandría?

Evelio Ruiz: Pues si linda claro

Jueza: y con la samaria?

Evelio Ruiz: exacto también

Jueza: y puede explicarnos porque considera usted que esa parte de terreno hace parte de la samaria y no de altos de Alejandría, o porque hace parte esa franja de samaria, porque considera usted que hace parte de ese predio?

Evelio Ruiz: porque por ejemplo, es que cuando por ejemplo eso es (inaudible) hace muchos años, cuando ellos compraron, eso los que lo vendieron, una gente que los llamaban los monos, de hace muchos años (...)

Jueza: para el año 2021 usted todavía trabajaba en esa parte del predio

Evelio Ruiz: no señora, (...) por hay hasta el noventa, hasta el 2021 me dijo? (...) no por hay hasta el 98 mas o menos, porque de ahí para aca no me volvieron a mandar para aca para arriba (...)

Jueza: y a partir de qué momento le consta a usted que le señor Carlos Mario tomo posesión de esa parte del predio

Evelio Ruiz: mami le estoy diciendo, ahí si no se porque no me volvieron a mandar para allá, pues a trabajar ahí, si ve

2:05:49 Carlos Iván Garcia: usted sabe por donde son los linderos altos de Alejandría?

Evelio Ruiz: no, eso no lo se porque por ejemplo como le digo, ósea yo trabajaba allá porque me mandaban, pero lo que es pa abajo si se los linderos, ahí sino, si me entiende

Carlos Iván García: por eso, la pregunta concreta es, si usted sabe cuáles son los linderos de altos de Alejandría

Evelio Ruiz: no, no ahí no le se los linderos "

Es claro entonces que el testigo ha conocido la situación por comentarios de sus compañeros de trabajo, donde indicó que laboró en el área de disputa hasta el año 1998, además, de desconocer los linderos de la finca altos de Alejandría.

En conclusión, contrario a lo manifestado en el escrito de impugnación, los testigos lograron demostrar que la pasiva es poseedora del predio Altos de Alejandría, pero no lograron dar una luz clara de los linderos y/o ubicación precisa de la franja de terreno en disputa, ni de los predios "La Samaria", "los Alpes" y "Altos de Alejandría".

- "3. PRUEBAS DOCUMENTALES NO TENIDAS EN CUENTA AL MOMENTO DE FALLAR EN PRIMERA INSTANCIA."

Hace referencia la parte demandante que la Funcionaria de instancia no tuvo en cuenta al momento de fallar el "Documento producto de la visita realizada por los señores de la Oficina de Planeación Agropecuario y Desarrollo Económico de Anserma, Caldas." y el "acta de audiencia de proceso policivo iniciado por Kanato SA"; una vez analizado el expediente se encontró que, en efecto la a quo no se pronunció frente a los referidos documentos; de los cuales se desprende que, de cara al "Documento producto de la visita realizada por los señores de la Oficina de Planeación Agropecuario y Desarrollo Económico de Anserma, Caldas.", no es adecuada la conclusión a la que llega la apoderada de la activa, pues resalta que por medio de dicho documento se pudo demostrar que el señor Carlos Mario ha perturbado el inmueble de Kanato S.A., "por cuanto establece un sector específico del predio de mayor extensión de la finca samaria-Alpes, la cual linda con el demandado"; dicho, informe recomendó:

Recomendaciones

- Solicitar a las partes involucradas los documentos que permitan establecer quién es el dueño del predio afectado y los linderos del predio.
- Solicitar al señor CARLOS MARIO GUTIERREZ presentar los permisos pertinentes que le autoricen adelantar la adecuación de este terreno para fines agrícolas. De existir un permiso que abale esta actividad, se debe verificar que se esté cumpliendo con todo lo allí establecido, por ejemplo, las recomendaciones antes, durante y después del corte y a la disposición del material vegetal que resulta de esta actividad, para evitar la afectación de árboles y áreas naturales que no se encuentren contempladas en las autorizaciones.
- Tener en cuenta que, si se identifica afectación en el terreno sin los permisos pertinentes, se debe dar paso a las sanciones establecidas en la ley por daños y perjuicios al medio ambiente y a propiedad privada.

Es evidente que en dichas recomendaciones (y en el resto del informe) SE resalta la ausencia de identificación del propietario del terreno afectado con quema y tala de árboles, y por el contrario, recomiendan solicitar a las partes, documentos que permitan establecer los linderos y propiedad del predio afectado. Motivo por el cual, esta prueba no ayuda en nada a la individualización de la franja de terreno reclamada.

Ahora, frente al acta de audiencia levantada en medio del trámite policivo adelantado por el administrador de Kanato S.A., se encontró que no fue aportada por la demandante, incluso, no fue decretada como prueba. La única acta de no conciliación que reposa en el expediente es la emitida por la Cámara de Comercio de Manizales, donde se indicó:

La parte citada no aportó ningún documento.

Tras un detenido intercambio de opiniones entre las partes, y después de haber escuchado la posición de cada una de éstas, los presentes NO lograron conciliar sus diferencias. El Conciliador declara FALLIDA la presente audiencia de conciliación y le informa a la parte solicitante que puede acudir a la instancia judicial, por estar agotado el requisito de procedibilidad establecido en la ley 640 de 2001.

En dicha acta, no reposa que el señor Carlos Mario haya realizado afirmaciones o declaraciones; por lo que, esta Colegiatura llegó a la conclusión que la parte activa habla de documentos que no fueron aportados al proceso.

- "4. CONFESIÓN POR PARTE DEL DEMANDADO"

Señaló que, en el hecho quinto de la contestación de la demanda se confesó que "el predio objeto de la reivindicación no linda con el predio altos de Alejandría", y lo dicho por el demandado¹² es:

"desde antes de la adquisición del predio denominado FINCA ALTOS DE ALEJANDRÍA el predio objeto de este proceso ha sido explotado de manera quieta, pacífica e ininterrumpida por parte de los propietarios de la FINCA ALTOS DE ALEJANDRÍA y de manera directa por parte del Señor CARLOS MARIO GUTIERREZ GARCÍA, jamás este propietario ha llevado a cabo actos de violencia o actos ocultos tendientes a ejercer el corpus y el animus del predio; esta explotación que ha realizado ha sido pública y de buena fe.

De la misma manera no se logra determinar con claridad cual es la franja de terreno que pretenden en reivindicación por cuanto según los planos adosados en la demanda y las coordenadas vertidas en el plano presentado que son el insumo técnico y necesario para la ubicación y determinación del predio objeto de litigio este tiene un área de VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (28.083 MTS²) y está ubicado en un sector que no linda con el predio ALTOS DE ALEJANDRÍA por lo que desconocemos de donde obtienen la información para determinar que se trata de la descripción, cabida y linderos como lo mencionan."

De la manifestación realizada por la pasiva en su contestación, se puede establecer claramente que, en efecto están indicando que el predio objeto de reivindicación ha sido explotado por parte de los propietarios de la finca "Altos de Alejandría" y del señor Carlos Mario Gutiérrez, pero haciendo la salvedad que, el predio que reclama Kanato no linda con "Altos de Alejandría", y es un terreno diferente al que actualmente ocupa el demandado, ya que según la extensión, planos y coordenadas aportadas por la sociedad demandante, es un lugar totalmente diferente. Quedando sin sustento la argumentación realizada por la quejosa en su impugnación.

Frente a la constancia de las audiencias surtidas en el proceso policivo adelantado por el administrador de la sociedad Kanato S.A., esta Corporación no se pronunciará más, toda vez que anteriormente ya fue

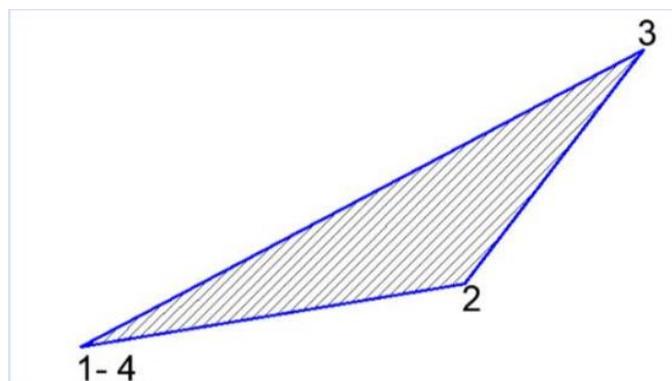
¹² C01Principal/012ContestacionDemanda.pdf, Fl 2

zanjado este punto y se concluyó que las constancias no fueron aportadas al proceso.

- “5. TESTIGOS TÉCNICOS”
-

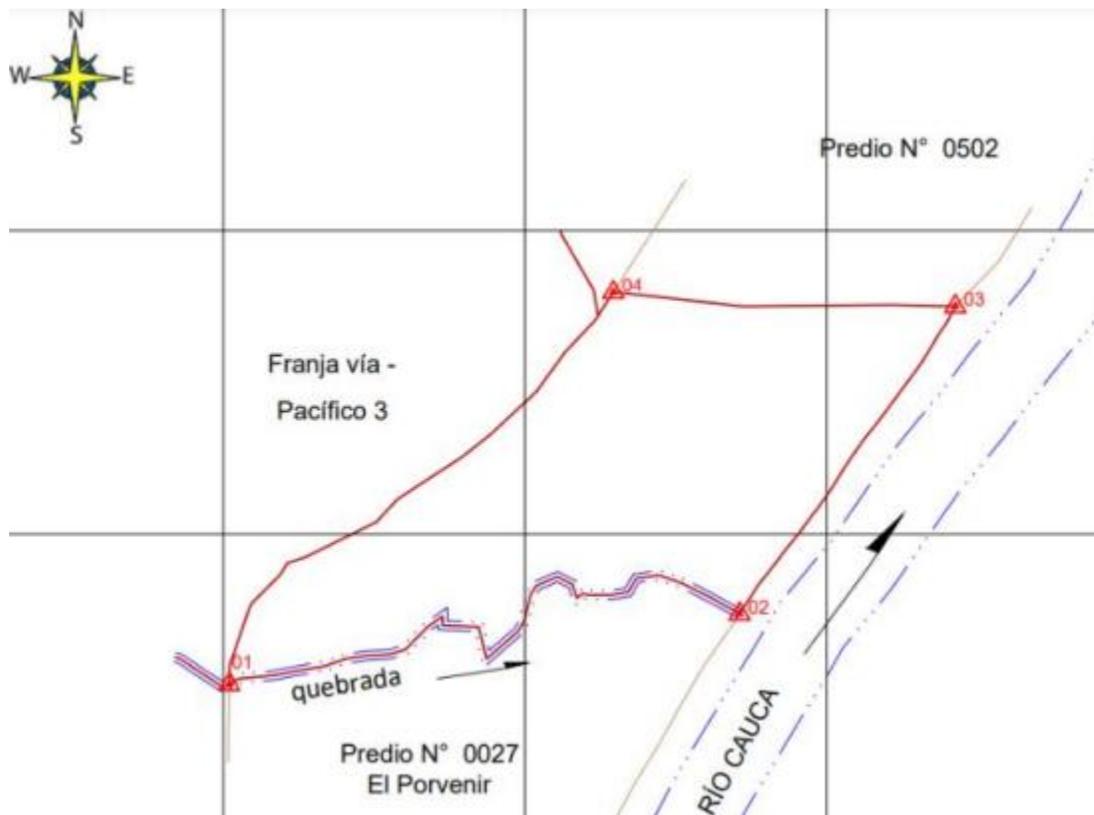
Indicó que, el perito de la parte demandada reconoció que en los planos suministrados por Kanato S.A., según las coordenadas le pertenecían a la finca la "Samaria-Alpes" y no al demandado; pero al analizar las grabaciones¹³ y contestación a la demanda se pudo determinar que el perito señaló que el lote de terreno formado por las coordenadas triangulares (las cuales tenían un error) aportadas por Kanato S.A.:

COORDENADAS			
▲	E	N	DESCRIPCIÓN
1.	822.206	1.061.498	Puente vía pacífico 3 - quebrada
2.	822.532	1.061.551	Desembocadura quebrada en río cauca
3.	822.684	1.061.748	Limite con predio 0502 y río cauca
4.	822.206	1.061.498	Limite con predio 0502 y vía pacífico 3



Pertenecían al predio "La Samaria-Alpes", pero, no lindaba con el predio "Altos de Alejandría", quedando sin sustento el reclamo elevado por Kanato S.A., pues no existe identidad entre el predio reclamado y el relacionado en el libelo genitor, incluso la franja de terreno según las coordenadas aportadas es menor a la reclamada, señalándose en la demanda que la franja era un polígono:

¹³ C01Principal/040AudioTres.mp4 22:52



Pero en las coordenadas aportadas (relacionadas anteriormente) generan un triángulo y no un polígono, lo que a su vez recorta el área de la franja de terreno, pues la sociedad reclama un área de "57.960 Metros Cuadrados" y según las coordenadas aportadas en sus mismos dictámenes periciales la franja es de "28.083 MTS²", tal y como lo hizo saber el perito traído por la pasiva.

Por si fuera poco, los dos (2) peritos de la parte actora fueron claros en señalar que en el dictamen aportado se presentaron errores de digitación lo que llevó a que las coordenadas de la franja reclamada, tuviera una ubicación diferente a la descrita en la demanda.

En este punto se denota a grandes rasgos que existe una gran confusión entre la franja de terreno reclamada y la poseída por el demandado, donde incluso con los medios de prueba allegados al proceso no es claro el terreno que pretende reivindicar la demandante, quedando sin sustento alguno los últimos dos (2) requisitos señalados por la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4888-2021:

"Síguese entonces, que para la prosperidad de este resguardo se hace imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)".

Finalmente, este Tribunal se encuentra alineado con la decisión adoptada por la Jueza Civil del Circuito de Anserma, Caldas, por cuanto en resumen, no se lograron cumplir todos los requisitos necesarios para proceder con la reivindicación, y es que en el presente proceso no se pudo establecer claramente la identidad entre el bien perseguido por Kanato S.A. y el poseído por el señor Carlos Mario Gutiérrez.

Corolario: al no prosperar los cargos contra la sentencia confutada, por no doblarse la presunción de acierto y legalidad con la que cuenta, se confirmará la misma. No se encuentran causadas costas en esta instancia conforme las reglas contempladas por el artículo 365 del Código General del Proceso, pues advertido que durante el término de traslado del recurso a la parte no recurrente, esta omitió pronunciarse¹⁴, se descarta de plano la controversia que indica la norma como presupuesto de la condena.

En armonía con lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Caldas, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA :

¹⁴ El mencionado término para que la parte demandada se pronunciara respecto al escrito de sustentación del recurso de apelación presentado por la apoderada judicial de la parte demandante, transcurrió los días 02, 03, 04, 08 y 09 de agosto de 2023 (Inhábiles y festivos: 05, 06 y 07 de agosto), término dentro del cual no hizo pronunciamiento al respecto una vez revisado el citado buzón electrónico institucional. Manizales, 10 de agosto de 2023.

Primero: **CONFIRMAR** la sentencia dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, en audiencia celebrada el nueve (9) de junio de 2023, dentro del proceso verbal reivindicatorio promovido por la Kanato S.A. en contra de Carlos Mario Gutiérrez.

Segundo: **NO CONDENAR** en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Firmado Por:

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

**Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d729bb2f86bac74e8833e6a4ea395f8979033b4cf01398d2cf91e888b7e7c419**

Documento generado en 13/10/2023 11:55:18 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**