

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

Magistrada Ponente
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Sentencia No. 017

Discutida y aprobada mediante Acta No. 023 de la fecha.
Manizales, Caldas, dos (02) de febrero del dos mil veinticuatro (2024).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación de los recursos de alzada, acorde el traslado que en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 fue corrido mediante auto del 4 de julio pasado, se **RESUELVE** la apelación interpuesta por las partes contra la sentencia proferida el 23 de junio de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por los señores Álvaro Ramírez Quintero y Nibia Jaramillo de Ramírez en contra del señor Jenner de Jesús Ramírez Jaramillo; trámite al que fueron llamadas las personas indeterminadas a través de curadora *ad-litem*.

II. ANTECEDENTES

2.1. Instó el extremo promotor, que a través de sentencia se ordenara al convocado restituir a su favor las 5 unidades habitacionales que hacen parte del predio de mayor extensión identificado con el F.M.I. 103-3858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, ubicado en la Carrera 4 # 4-03 al 07 de dicha localidad, a la par de la condena en costas respectiva.

A fin de sustentar los pedimentos, como hechos jurídicamente relevantes relató que mediante la enajenación contenida en la E.P. 702 del 17 de septiembre de 2004 corrida en la Notaría Única del municipio, se hicieron al inmueble objeto del asunto que les fue obsequiado por su hijo, el demandado Ramírez Jaramillo, con ocasión de su aniversario de bodas.

Indicó que tras el acondicionamiento del bien efectuado por el señor Ramírez Quintero, la heredad quedó compuesta por una casa de habitación *-residencia de los promotores-* y cinco apartamentos que fueron entregados al descendiente entre junio de 2011 y enero de 2017 con el propósito de que *“los administrara, se usufructuara de ellos, realizara mantenimiento (...) y pagara el impuesto predial (...)”*, esto inspirados por los sentimientos de gratitud frente al señor Jenner de Jesús, a más que querían auxiliarlo ante su difícil situación económica, ya que durante su estancia en el exterior perdió todos sus ahorros.

Señaló que el accionado se sustrajo de observar los compromisos que adquirió, en particular la cancelación del predial, viéndose los propietarios obligados a celebrar un acuerdo de pago con la administración municipal para solventar la deuda

tributaria; y que el día 23 de mayo de 2018 se enteraron de que su hijo se reputaba poseedor de los bienes en comento, a raíz de una citación que les hizo la Inspección de Policía de Anserma¹.

2.2. La demanda radicada ante el Juzgado cognoscente el 27 de agosto de 2020, fue admitida en auto del 4 de septiembre siguiente² y notificada personalmente al interesado el 6 de abril de 2021.

Vinculado formalmente, el señor Ramírez Jaramillo replicó oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando como defensa las excepciones de: *“Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria”*; *“Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión de los bienes pretendidos en reivindicación”*; *“Incumplimiento por parte de los demandantes del contrato verbal de mandato y/o acuerdo conciliatorio plasmado en Acta No. 265 de fecha 23 de mayo de 2018 y que fuera celebrado ante la Inspección de Policía de Anserma, Caldas”* y la *“Excepción genérica”*³.

2.3. De cara a la naturaleza de los medios de resistencia, por auto datado 11 de junio de 2021, el Despacho aplicó las disposiciones previstas por el artículo 375 del Código General del Proceso, disponiendo en consecuencia la inscripción de la demanda, el emplazamiento de las personas indeterminadas y su representación por curadora *ad-litem*, la instalación de la valla informativa, etc.

2.4. Como pruebas valoradas en la instancia primigenia se encuentran los interrogatorios de las partes, las documentales por ellas aportadas, la diligencia de inspección judicial y las declaraciones de diferentes personas que tuvieron relación con el predio.

2.5. En decisión emitida el 23 de junio pasado, la sentenciadora primaria denegó las pretensiones incoadas, al igual que la excepción relativa a la prescripción adquisitiva de dominio, bajo el argumento de no hallarse reunidos los elementos axiológicos de dichas instituciones, particularmente la plena identificación de los bienes objeto de litigio.

Lo anterior atendiendo a que el libelo originario carece de claridad en cuanto al punto, ya que refiere de forma genérica a la restitución de los apartamentos que hacen parte del predio matriz, *-aspecto que tampoco ilustró el demandado quien simplemente se limitó a alegar la pertenencia sobre los inmuebles escuetamente descritos por sus contendientes-*, omitiendo la delimitación específica de cada uno, sin tener en cuenta que con la constitución de la propiedad horizontal se abrieron dos nuevos folios de matrícula inmobiliaria, de ahí que: *“(…) al existir una variación de linderos y áreas como consecuencia de la división material del bien, dada la apertura de nuevas matrículas, no permite determinar con certeza que las unidades de vivienda reclamadas como fueron descritas (...) realmente integren en su totalidad la parte restante del F.M.I. objeto de demanda (...) tampoco se establece el área y linderos del predio de menor extensión compuesto por las unidades de habitación reclamadas; tampoco fueron aportados dictámenes, planos, certificados catastrales*

¹ Archivo 002 Cdno. Ppal.

² Archivo 005 ídem

³ Archivos 018 y 022 ibid.

actualizados o cualquier otro documento idóneo que permita identificar el bien y concluir que lo reclamado en reivindicación realmente hace parte en su integridad del F.M.I. 103-3858 como fue pedido.”. De cara al obstáculo señalado, la judicial se relevó de inmiscuirse en el análisis de los demás medios de defensa enarbolados por el señor Ramírez Jaramillo.

2.6. Los Reparos. Inconformes con la sentencia, las partes propusieron el recurso de alzada, exponiendo sus reparos concretos mediante escritos aportados en la instancia primigenia y que posteriormente ampliaron en la oportunidad brindada para la sustentación.

2.6.1. Demandantes:

(i) Se mostraron en desacuerdo con las inferencias del Despacho en torno a la indebida individualización del bien a reivindicar, en la medida que en la demanda se incorporaron los linderos del predio de mayor extensión obtenidos de los títulos correspondientes, estando todavía vigente la matrícula No. 103-3858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas. El Juzgado no reparó en que la Escritura No. 5821 corrida en la Notaría Tercera de Pereira “*dejó por fuera la parte del inmueble donde se encuentran ubicados los apartamentos (...)*” lo cual se verifica con el aparte denominado “*DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS*”, de allí que con dicho acto no se afectó en modo alguno la heredad matriz en la que se ubican las unidades habitacionales objeto de debate.

(ii) Solicitó que de prosperar el anterior argumento, se abordara el análisis de los componentes persuasivos, en especial los testimonios aportados, que en conjunto evidenciaban la veracidad de lo alegado por la activa frente a las diferentes épocas en que al demandado se le entregaron los apartamentos para su administración a partir del 2011 y la correlativa falsedad de lo afirmado por este en el entendido de haberlos recibido en el año 2008, derivando todo aquello en la imposibilidad de acoger las excepciones planteadas.

(iii) Estimó que la condena en costas debía extenderse al convocado, puesto que también fue vencido respecto al pedimento inserto en la contestación sobre la cual los promotores se pronunciaron, generándose “*costas a favor y en contra de las dos partes*”.

2.6.2. Demandado: Cuestionó únicamente el que la falladora se abstuviera de revisar la excepción relativa al incumplimiento del acta de conciliación suscrita por las partes ante la Inspección de Policía Municipal, amén que contando con los elementos necesarios pretiriera pronunciarse en lo atinente al contrato verbal de mandato.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Al encontrarse que los presupuestos procesales están reunidos, a más que no se observa causal de nulidad o irregularidad alguna que obligue a retrotraer lo actuado

a etapa anterior, ni de la conducta de los intervinientes se avista la necesidad de pronunciarse en el sentido que trata el artículo 280 del C.G.P., corresponde a la Sala, de cara a los reclamos de la parte **demandante**: **(i)** determinar si erró la judicial cognoscente al decantar la deficiente identificación de los bienes en pugna, frustrando ello la prosperidad de la reivindicación y solo en caso positivo, entrar al estudio del contenido material de los elementos de convicción que en sentir de los recurrentes respaldan sus pretensiones; al igual que, **(ii)** definir lo tocante con la condena en costas emitida en el primer nivel; mientras que respecto al **demandado** atañe precisar si, teniendo en cuenta el fundamento basilar de la decisión primaria, era exigible a la *a-quo* abordar lo referente al medio exceptivo echado de menos por este.

3.2. Tesis de la Sala

Se anuncia por la Sala que, distinto a lo expuesto por los demandantes, no lograron éstos acreditar los componentes axiológicos de la acción impetrada, pues del análisis de los insumos persuasivos aportados al plenario, se corroboran los vacíos advertidos por la sentenciadora en cuanto a la individualización apta de la porción objeto de *rei vindicatio*.

Igual validación tendrá lo discernido en lo atinente a las costas procesales, para cuya condena se atendió a lo enseñado por la normativa adjetiva aplicable de cara a las particularidades del asunto.

3.3. Supuestos jurídicos

3.3.1. La acción reivindicatoria está regulada en nuestro Código Civil en el Título XII del Libro Segundo, artículos 946 a 952, teniéndose como tal la que ejerce el titular de un derecho real sobre un bien del que no está en posesión, para que el poseedor se lo restituya.

La doctrina y jurisprudencia nacionales han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos: *“(i.) que el actor sea titular del derecho de propiedad de la cosa objeto de la reivindicación; (ii.) que esté privado de la posesión de esta y que tal posesión, la tenga el demandado; (iii.) que se trate de una cosa singular o de cuota de esta y; (iv.) que exista identidad entre el bien poseído por el demandado, con el descrito tanto en el memorial de demanda, como en los títulos aducidos por el demandante.”*⁴. La ausencia de cualquiera de los citados presupuestos, cuya acreditación probatoria está a cargo de la parte demandante - *según lo dispuesto por los preceptos 164 y 167 del Estatuto Procesal Civil*- trunca de inmediato la prosperidad de la acción.

De cara al tópico principal del recurso de alzada, menester es ahondar en los requisitos que conciernen a la identidad, determinación y singularidad de la cosa a

⁴ Tal como lo reiteró la Corte Suprema en sentencia SC3687-2021, radicado 25307310300220130014101 de 25 de agosto de 2021, M.P. Hilda González Neira

reivindicar, frente a los cuales el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, ha insistido a lo largo de sus decisiones que solo pueden estimarse satisfechos: “(...) **cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado, corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, según la descripción contenida en el título registrado, y lo expresado en el libelo introductorio del juicio.** (...)”⁵.

De tiempo atrás se estableció que: “La singularidad de la cosa reivindicada (...) 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** (...)”⁶; añadiéndose en pronunciamiento emitido una década después: “**La determinación y singularidad de la cosa pretendida** -expuso la Sala en las providencias citadas- **define el ámbito de la acción del dómine a tal punto que si el bien cuya restitución ha reclamado no quedó debidamente individualizado y determinado en el juicio, no procede decretar la reivindicación**”⁷.

Ahora, en la tarea de individualizar la heredad respectiva, la Alta Corporación ha sido uniforme desde antaño -acorde sentencia de Casación Civil del 20 de agosto de 1918 (XXVIII, 52, 2ª)- en que: “Tratándose de fincas raíces es preciso que el demandante exprese íntegramente los linderos de la cosa que pretende reivindicar, porque si omite algunos, la finca no queda individualizada o determinada” exponiendo luego en idéntico sentido, que: “**La determinación de la finca raíz que se reivindica no puede hacerse sino por el señalamiento de sus linderos; y cuando ella hace parte de un globo mayor de tierra cuyos linderos se expresan, no basta decir que la primera está comprendida dentro de los límites de la segunda, sino que es preciso determinarla señalándole delimitación especial**”⁸.

La precedente doctrina fue reafirmada en providencia del 26 de junio de 2008⁹, dentro de la cual, referente a la identificación precisa del bien como presupuesto de la acción en comento, se tildó ineludible, en tanto la *rei vindicatio*: “(...) **presupone que la cosa a reivindicarse, o sobre la que recae la cuota materia de la pretensión de dominio, en su caso, esté singularizada, o sea, fijados los contornos por medio de los cuales se la individualiza** (...) En tratándose de bienes inmuebles, la individualización se ha de cumplir siguiendo las pautas trazadas en los artículos 31 del Decreto 960 de 1970, y 6° del Decreto 1250 de 1970, que aunque atañedores, el uno a la confección de las escrituras públicas, y el otro al registro de instrumentos públicos, indican la manera como se ha de ejecutar el acto respectivo. (...) **De otro lado si el bien que se pretende reivindicar forma parte de otro de mayor extensión, la identidad, para que sea cabal, debe**

⁵ SC-16282 de 2016

⁶ CSJ. Civil. Sentencia de 1° de noviembre de 2005. Expediente 00556.

⁷ CSJ. Civil. Sentencia del 27 de agosto de 2015. Expediente 00128.

⁸ Sentencia de Casación Civil del 30 de junio de 1923 (XXX, 114, 2ª)

⁹ Expediente 44001-03103-002-1998-00076-01

comprender el objeto mayor, demostrándose además la individualidad del primero y que se halla comprendido dentro del segundo. Solo de esa manera quedará correctamente establecida la correlación a la que acaba de aludir”.

3.4. Caso concreto

3.4.1. Reparos de los demandantes

Discutió el extremo activo las consideraciones de la providencia primaria tendientes a cuestionar la individualización del bien objeto de reivindicación, pues en su sentir se tenía colmada con el señalamiento que se hizo dentro del escrito inaugural de *“los linderos correspondientes a la tradición del inmueble obtenidos de los títulos con los cuales han identificado los demandantes y el demandado el predio de mayor extensión (...)”* hallándose en estos los apartamentos materia del proceso.

Argumentó la mandataria inconforme, que la constitución de régimen de propiedad horizontal efectuado en el año 2018 excluyó la parte del inmueble en la que se ubican los apartamentos deprecados, realidad que se desprende del acto escriturario; de allí que no hubo alteración de los límites del lote matriz *“toda vez que la segunda unidad privada fue construida encima de la casa de habitación”*, deprecando en consecuencia la revocatoria del fallo para en su lugar declarar que dichos departamentos hacen parte de la heredad reseñada con el F.M.I. 103-3858.

Por su parte, a efectos de predicar la imposibilidad de concluir con la certeza y precisión necesarias la identidad de lo pretendido, el Juzgado se valió de las documentales aportadas al asunto, en particular la Escritura Pública No. 5821 de 2018 en la que se sometió la construcción a los términos de la Ley 675 de 2001 (adosada solo al tiempo en que se practicó la inspección al inmueble) amén de lo evidenciado directamente por la *a-quo* en dicha vista pública, coligiendo que existió *“variación de linderos y áreas como consecuencia de la división material del bien, dada la apertura de nuevas matrículas”* sin que los interesados procedieran a establecer los contornos físicos actuales, cabidas y otros datos que arrojaran claridad sobre el punto, como tampoco se proporcionó esa información respecto a los apartamentos pretendidos cuya caracterización *“debía ser aún más precisa y rigurosa”*.

La confrontación de los insumos suasorios recaudados con los postulados normativos y orientaciones jurisprudenciales a que se aludió en el acápite jurídico de este proveído conlleva a sostener, igual a como lo razonó la señora Juez de primer grado, que en este asunto no se satisfizo la carga de identificar e individualizar debidamente la porción objeto de la acción de dominio, deficiencia que yendo más allá podría incluso sostenerse en lo tocante con el inmueble de mayor extensión.

Indispensable deviene aludir a los hechos constatados con las pruebas arrimadas respecto al aspecto cardinal de divergencia, esto es, la determinación de la heredad en pugna:

- A través de la E.P. No. 702 del 17 de septiembre de 2004, corrida ante la Notaría Única de Anserma, Caldas, los señores Álvaro Ramírez Quintero y Nibia Jaramillo

de Ramírez adquirieron la propiedad del inmueble identificado con el F.M.I. 103-3858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de dicha localidad, cuyos linderos generales obran en la cláusula primera¹⁰ -*también transcritos en la demanda*- y el cual, acorde el certificado de tradición, se ubica en la “Carrera 4 4-03 al 07 4-16”.

- Mediante el Instrumento Público No. 5821 del 27 de octubre de 2018, otorgado en la Notaría Tercera del Círculo de Pereira, Risaralda, los referidos titulares del dominio constituyeron propiedad horizontal sobre el inmueble, que a partir de ello se denomina “*Edificación Ramírez Jaramillo PH*”, compuesto por “*Dos (2) apartamentos con un área construida de 584.34 m² sin áreas comunes*”. Dichas unidades privadas son el “**Apartamento 101, Nivel +/- 0.00 m, Primer Piso** (...) *presenta ingreso por la carrera 4 (...) y su delimitación es la siguiente: ****Norte, 28,21 m con predio del señor Miguel Ángel Velásquez (...) 3,79 m con muro que lo separa de las escalas ingreso al apartamento 201; Sur, 27.30 m con muro que lo separa de la propiedad de la señora Edilia Giraldo Montes y 5.30 m con la calle 4^a; Oriente, 8.43 m con la carrera 4^a, 1,31m con un muro que lo separa de escalas ingreso a apartamento 201 y 6.10 m muro que lo separa de la propiedad de la señora Edilia Giraldo Montes; Occidente, 16,00 in con la carrera 5a. Por el nadir con piso que la separa del terreno en un área de 388.47 metros cuadrados; Por el cenit con placa en concreto que la separa del apartamento 201 y cubierta en un área de 388.47 metros cuadrados (...)*” y el “**Apartamento 201, Nivel + 2.74 m, Segundo Piso** (...) *presenta ingreso independiente por la carrera 4^a (...)*” construcción última que se levantó sobre la del primer nivel, según se desprende de su delimitación: “*Por el nadir con piso que la separa del apartamento 101 (...)*”, de lo informado por los involucrados en sus interrogatorios¹¹ y corroborado por la apoderada en su alzada.

A los precitados bienes se les abrieron los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 103-28258 y 103-28259, respectivamente, independientes a la heredad matriz de la que se segregaron, transfiriéndose además en el mismo acto escriturario el apartamento 201 a los señores Yennifer Alexandra Ramírez Jaramillo y José Dalavier Marín Castañeda.

- El día 13 de abril de 2023 se llevó a cabo por parte del Juzgado cognoscente la inspección judicial del predio localizado en la carrera 4 # 4-07, diligencia que inició con el recorrido de los apartamentos reclamados en reivindicación -*numerados 201, 202, 301, 302 y 401-*, dejándose registro de lo hallado en cuanto a sus medidas,

¹⁰ “*Por el frente al Oriente en distancia de nueve metros noventa centímetros (9,90) con la carrera cuarta (Cra. 4^a). Por el Sur en distancia de veintisiete metros treinta centímetros (27,30) con predio de Edilia Giraldo Montes, luego se gira hacia el Sur en distancia de seis metros diez centímetros (6,10), lindando con el mismo predio de Edilia Giraldo Montes y luego se gira hacia el Occidente en distancia de cinco metros treinta centímetros (5,30) lindando con la calle cuarta (Cll 4^a). Por el Occidente en distancia de dieciséis (16.00) con carrera quinta (Cra. 5^a) y Por el Norte en distancia de treinta y dos metros (32.00) con predio de Miguel Ángel Velásquez Ramírez”*

¹¹ “*Esa era la plancha que se había tirado o se había hecho para que él [Jenner] edificara y él que no, que no quería edificar en ningún momento ahí, que se lo diera a la hermana para que lo utilizara” Nibia Jaramillo “(...) Cuando Jenner vino yo le manifesté “(...) coja la terraza de la carrera cuarta” o sea la que estamos hablando (...) Duró 8 años chupando agua y sol la plancha, la plancha por debajo emanaba agua. Un día mi hija mayor Yennifer Alexandra iba a endeudarse en una casa de los barrios de aquí que están construyendo (...) yo le planteé “haga esa inversión y me demuestra el desgajo de la plancha en la escritura (...). Lo averiguamos en Anserma y lo hicimos por Pereira (...) el regalo de la plancha es una voluntad de padre, regalarle la plancha a la hija (...) eso perdió don Jenner pero lo cogió Yennifer (...)” Álvaro Ramírez “(...) semanas después me doy cuenta de que tenían una licencia para construcción en el segundo nivel de la propiedad de la carrera cuarta (...)” Jenner de Jesús Ramírez Jaramillo*

estancias internas y retratándose fotográficamente las puertas de acceso marcadas en forma artesanal con rotulador de tinta negra.

Culminado esto, la funcionaria prosiguió con la descripción del bien que en la demanda se señaló como el de mayor extensión, donde encontró una construcción de dos pisos, correspondiendo el primero a la casa de habitación a que se aludió en el escrito precursor, mientras que el segundo *“a una edificación nueva”* erigida sobre la referida casa. Fue en esa vista pública que la parte actora aportó la E.P. de propiedad horizontal indicada previamente.

Examinado el libelo demandatorio de cara a lo evidenciado en las herramientas persuasivas, de inmediato sobresalen los yerros advertidos por la sentenciadora cognoscente en lo tocante con la caracterización de las heredades a que se alude en dicha pieza procesal, relievándose en primer lugar que las unidades habitacionales perseguidas en reivindicación no se encuentran reseñadas debidamente en los términos de la jurisprudencia glosada, puesto que pese a hablarse de su numeración informal, aludirse a sus presuntas medidas *-muchas de las cuales no coinciden con las asentadas en la inspección-* y a las dependencias internas que las componen *-respecto de las cuales también se presentó disparidad¹²-*, no se insertó su ubicación, se pasó de largo el señalamiento de los linderos específicos del área que aquellas unidades ocupan respecto al bien de mayor extensión, no se ofrecieron medios probatorios conducentes que con la certeza requerida permitieran establecer cuál era la fracción cuya tenencia material debía restituirse a favor de los demandantes sin lugar a confundirla con otra, pretericiones que impedían en sí mismas discernir que la franja deprecada estuviese efectivamente comprendida dentro de los límites del predio principal.

Es decir, la mandataria que representa los intereses del matrimonio Ramírez Jaramillo omitió individualizar por su localización concreta, linderos particulares y demás indicaciones que otorgaran claridad en el punto, cuál era la porción objeto de los pedimentos, mucho menos se esforzó en aportar elementos de convicción que la demostraran, limitándose sin más a hacer una descripción lacónica de 5 apartamentos *-que no están jurídicamente determinados como tales-* y que, según se desprende de la comparación entre la demanda y el acta de la diligencia efectuada el 13 de abril pasado, varios de ellos no se acompañan con lo inspeccionado por la falladora al adelantar el recorrido de la heredad.

Es pertinente acotar que, aunque la Funcionaria judicial erró al no dejar el registro de las colindancias evidenciadas en la diligencia respecto al área pretendida, circunscribiéndose tan solo a la descripción física de las unidades, ello en ningún modo implicaba que los pedimentos debieran salir avante, por la inercia evidente de los directos interesados.

En concepto de la Colegiatura no es de recibo lo alegado por la profesional del derecho en cuanto a que la transcripción de los linderos consignados en el título de transferencia para el globo mayor devenía apta para dar por establecido el presupuesto axiológico que aquí se echa de menos, comoquiera que, con

¹² Por ejemplo, en lo relativo al apartamento 201 del que se indicó tenía cinco habitaciones, en la diligencia la *a-quo* registró únicamente tres.

fundamento en lo ilustrado en el acápite jurídico, para el buen suceso de la acción de dominio brotaba a la par inexorable la plena identificación de la porción en pugna.

Tampoco la ausencia de oposición, o si se quiere, la admisión del demandado sobre el antedicho aspecto, tiene la capacidad de suplir la deficiencia advertida, habida cuenta que: “(...) *la identidad del bien se proyecta sobre dos aspectos: dice relación tanto a la indispensable coincidencia entre el bien cuya titularidad exhibe el actor y aquél que detenta el demandado poseedor, como a la identidad que debe existir entre éste y el señalado en la demanda, conforme a la exigencia del artículo 76 del Código de Procedimiento Civil*”¹³; lo cual significa que no basta la coincidencia de las partes en cuanto al bien objeto del proceso, puesto que: “(...) *en materia de identidad del bien litigado en asuntos reivindicatorios, cobra especial relevancia, porque de por medio están principios de seguridad y certeza (...) tanto que el bien pretendido esté en el título aducido, como que el poseído sea el descrito en la demanda o en el documento anexo a la misma, según el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, y concuerde con aquel.* (...)”¹⁴. Adicional se tiene que, al margen de los límites obrantes en la E.P. 702 del 17 de septiembre de 2004 -o los contenidos en los instrumentos públicos antecedentes- luce razonable la inferencia de la señora Jueza de la causa direccionada a afirmar que el inmueble urbano sufrió una modificación material con la división efectuada mediante la E.P. 5821 de 2018, ya que a partir de ese suceso, el segmento que antes correspondía a la casa de habitación que daba hacia la carrera 4° destinada a la residencia de los promotores, se separó del F.M.I. 103-3858 convirtiéndose así en el “**Apartamento 101**” al que se le asignó la matrícula nueva No. 103-28258. Este aserto se desprende de lo observado en la citada escritura referente a las colindancias del apartamento 101 perteneciente al “*Edificio Ramírez Jaramillo PH*”, su coincidencia en gran medida con las plasmadas en el cartulario de adquisición por los propietarios y se confirma con lo señalado por la apoderada¹⁵, amén de lo aseverado al unísono por las partes ante el estrado judicial en el entendido que al cenit de la vivienda de los señores Álvaro y Nibia, se tendió la plancha sobre la cual fue edificado el apartamento en el que la hija mayor de la pareja -*Yennifer Alexandra Ramírez Jaramillo*- actualmente reside con su esposo, que no es otro que el 201.

Dicho en distintas palabras, el análisis objetivo de los elementos de convicción recaudados en curso de la instancia inicial, conduce a concluir necesariamente que el terreno de mayor extensión ya no existe, por lo menos desde el punto de vista jurídico, en la forma mencionada en el escrito inaugural de la acción, puesto que del inmueble allí descrito en cabeza de los demandantes -*F.M.I. 103-3858*- se dio el nacimiento de dos adicionales -*F.M.I. 103-28258 y 103-28259*- aspecto que pone en duda la real extensión, composición y características del lote matriz parcialmente segregado; de allí que si los interesados no han agotado el trámite administrativo relacionado con la actualización de áreas y linderos, como mínimo debieron aportar los insumos persuasivos de carácter técnico tendientes a respaldar su tesis en el sentido que aún con la constitución de la propiedad horizontal no se afectó el predio en comento y que en su interior reposa el área concerniente a la reivindicación instada.

13 Sentencia SC2551 del 9 de marzo de 2015

14 Ídem

15 En su escrito de alzada “(...) *la segunda unidad privada, fue construida encima de la casa de habitación del predio de mayor extensión* (...)”.

Ningún error puede entonces enrostrarse al discernimiento que sustenta la negativa a la reivindicación, toda vez que contrario a lo propuesto por los recurrentes, la relación de los inmuebles *-tanto en su mayor extensión, como en el fragmento deprecado-* fue deficiente, riñe con la realidad advertida al tiempo de inspeccionarlos e inclusive con lo señalado por los títulos de propiedad adosados. Añádase que la absoluta pasividad del extremo encartado no habilitaba a dar por superado el escollo advertido, ya que, conforme indica la jurisprudencia: *“(...) de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión (...)”*¹⁶.

En este estado de cosas, es incuestionable el fracaso de los demandantes en punto de demostrar la individualidad de la franja demandada, que esta se hallaba al interior del bien principal, en qué parte de aquél se localizaba, entre otros tópicos relativos a la identificación plena; presupuesto sustancial indispensable para obtener una decisión favorable en la acción de dominio, lo cual es suficiente para que sin necesidad de adelantar otro tipo de consideraciones se concluya que razón le asistió a la *a-quo* al despachar negativamente las pretensiones del libelo.

Concordante con lo anterior, no hay lugar a adentrarse en el estudio del reproche relativo a lo supuestamente develado por los medios suasorios en torno a la alegada posesión del demandado, su tiempo de duración y demás factores que a juicio de los recurrentes frustraban la excepción de prescripción adquisitiva enarbolada por el señor Jenner de Jesús Ramírez Jaramillo.

3.4.2. De otro lado, discutieron los promotores la condena en costas procesales, decisión que la Juzgadora soportó sobre la improsperidad de las pretensiones omitiendo considerar que el convocado también terminó vencido *“al no triunfar la excepción de mérito o fondo de pertenencia, la cual fue debidamente contestada por la parte demandante, generándose de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, costas a favor y en contra de las dos partes.”*

Al propósito de despachar el reparo elevado, menester es referir al artículo 365 del Estatuto Adjetivo Civil, norma que compendia los parámetros a atender para la imposición de las costas, mismas que tienen cabida en los asuntos en los cuales se suscite controversia, operan frente a la parte que resulte vencida, amén que: *“(...) están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho (...)”*, acotándose que: *“(...) 3. Comúnmente la doctrina entiende por costas procesales los gastos que se deben sufragar en el proceso; la noción incluye las expensas y las agencias en derecho. (...)”*¹⁷.

Dicho esto, el reclamo está llamado a ser desestimado, en tanto se advierte que si bien le asiste razón al extremo divergente en el sentido que la excepción de prescripción adquisitiva formulada por su contendiente tampoco encontró eco en el *sub júdice*, a juicio de la Colegiatura, el criterio a observarse dados los contornos

¹⁶ CSJ. Civil. Sentencia de 16 de diciembre de 2011. Expediente 00018.

¹⁷ Sentencia 7173 del 10 de febrero de 2005, M.P. César Julio Valencia Copete

particulares del asunto, es que la parte que en un principio activó todo el entramado poniendo en marcha el aparato jurisdiccional para obtener, infructuosamente, el reconocimiento del derecho deprecado, no es otra que los demandantes. En efecto, a pesar de no haber alcanzado el resultado buscado a través de la réplica, fue a raíz de la acción que en su contra instauraron los promotores que el demandado debió procurar los recursos necesarios para ejercitar su defensa, viéndose obligado a contratar el asesoramiento y representación judicial de un profesional del derecho e incurriendo en los gastos que ello implica; adicional a lo cual, no puede dejarse de lado que *-según viene de explicarse-* el fracaso de la demanda, que de suyo impedía abordar lo relativo al medio exceptivo en comento, es imputable exclusivamente a la inactividad de los accionantes en punto de individualizar correctamente el bien objeto de sus pretensiones.

Puesto en términos alternativos, no obstante que al accionado no se le declaró probada la excepción de prescripción adquisitiva, a la que el Despacho le dio trámite especial, no significa *per se* que deba asumir las costas de un proceso judicial que tuvo su comienzo por iniciativa de los demandantes y fracasó con ocasión de la inactividad de ese extremo al tiempo de demostrar la concurrencia de los presupuestos basilares de la acción de dominio que permitieran ahondar en la tesis de oposición.

3.4.3. Reparó demandado

El único factor de discordancia respecto al fallo confutado por parte del encartado, se contrae a que la sentenciadora se sustrajera de estudiar las herramientas de resistencia relacionadas con el contrato verbal de mandato que presuntamente existió entre las partes, acorde con el cual los gestores judiciales *-padres del señor Jenner de Jesús-* adquirieron el inmueble con dineros enviados por él y en favor suyo como mandante; a la par de que se dio el incumplimiento de lo acordado en el acta conciliatoria suscrita ante la inspección de policía de Anserma, Caldas.

De entrada se advierte que la inconformidad esbozada no emana de recibo para esta Colegiatura, siendo evidente que el fin último del recurrente corresponde a obtener un pronunciamiento extraño a la acción de dominio y que se acompasa más a pedimentos propios de una controversia contractual e incluso a una de carácter ejecutivo que por mucho son ajenas al *sub lite*, constatándose de ese modo el acierto de la *a-quo* al prescindir de su análisis, máxime al encontrar que el fracaso del *petitum* devino de la ausencia de uno de los presupuestos axiológicos de la *reivindicatio*.

Recuérdese, como lo tiene dicho de antaño la jurisprudencia patria, que el análisis de la excepción se abre paso solamente en los supuestos que el actor acredita detentar el derecho que reclama, lo cual en sentido contrario indica que si este no se verifica, ninguna función práctica tendría la herramienta de resistencia: *“Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose (...) A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho;*

de lo contrario, se queda literalmente sin contendor (...) Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad (...) De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido “y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen” (G. J. XLVI, 623; XCI, pág. 830)”¹⁸.

Es decir, supeditada la prosperidad de la demanda en primer lugar a la concurrencia de determinados elementos axiológicos que denotan la presencia del derecho sustancial en cabeza del promotor, la obligación de descender al estudio de las excepciones de mérito únicamente se torna exigible para el Juzgador en caso de hallar presentes todos y cada uno de los presupuestos materiales de la acción; por el contrario, atendiendo a la mecánica procesal, no es de recibo detentar ese proceder cuando se está ante la insatisfacción de aquellos, como aquí aconteció.

3.5. Conclusión

Corolario de lo expuesto, ante la ausencia de los supuestos contemplados por el ordenamiento jurídico sustancial para la prosperidad de la acción reivindicatoria, tal como lo sostuvo la Sentenciadora de primer grado, huelga forzosa confirmar la providencia impugnada.

3.6. Costas

Pese a la improsperidad de los recursos, habida cuenta que ninguna de las partes se pronunció con relación a los argumentos de alzada proporcionados por su respectivo contendiente, conforme lo previsto en los numerales 1 y 8 del artículo 365 del C.G.P., no hay lugar a emitir condena en costas en esta instancia.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de junio de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por los señores Álvaro Ramírez Quintero y Nibia Jaramillo de Ramírez contra el señor Jenner de Jesús Ramírez Jaramillo; trámite al que fueron llamadas las personas indeterminadas a través de curadora *ad-litem*.

SEGUNDO: ABSTENERSE de proferir condena en costas, según lo dicho.

¹⁸ CSJ. Civil. Sentencia No. 109 del 11 de junio de 2001. Expediente 6343. Reiterada en Sentencia del 9 de diciembre de 2004. Expediente. 6080-01.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

Firmado Por:

Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 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: **03c7e9fe0fa82bf668a67fa44ba3edd5eab28347ba69a2ef62241deafdc3e9db**

Documento generado en 02/02/2024 03:49:00 PM

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