



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION

Purificación, nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia : Proceso Verbal Reivindicatorio  
Demandante: Gloria Amparo Bocanegra Góngora.  
Demandados: Edwin Agustín Díaz Ruiz.  
Radicación : Número 2019-00078-02

### I. ASUNTO A DECIDIR

Se resuelve la impugnación formulada por demandado-reconveniente Edwin Agustín Díaz Ruiz contra la sentencia de fecha 11 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso de la referencia.

### II. ANTECEDENTES

#### 2.1.- La demanda

La señora Gloria Amparo Bocanegra Góngora, actuando en representación de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra, formuló demanda Reivindicatoria o de Dominio contra el señor Edwin Agustín Díaz Ruiz, implorando lo siguiente:

*Primero:* Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a Daiana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, representados por su apoderada general Gloria Amparo Bocanegra Góngora, un lote de terreno con una cabida de 16.18 mts.2, alinderado, así: Por el Norte, en extensión de 2.25 metros en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra; Por el Sur, en extensión de 2,23 Mts, en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra; por el Oriente, en extensión de 2.25 Mts, en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra; y, por el Occidente, en extensión de 3.48 y 3.22 Mts, en colindancia con la casa 9 de la manzana B de la Urbanización Villa del Sol, el cual forma y hace parte del predio de mayor extensión de 2.270.47 Mts 2, de propiedad de Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, casa lote ubicada en el barrio Santa Librada, del Municipio de Purificación-Tolima, comprendido dentro de los

siguientes linderos: Por Norte, limita en línea recta con vía Purificación - Saldaña, en una distancia de 12.10 Mts; por el Sur, con predios de la señora Laura Ladino, en un extensión de 14.58 Mts; por el Oriente, con predios de la señora Norbely Zarta Ortiz, en una distancia de 73.80 Mts; y por el Occidente, limita en línea quebrada con predios del señor Alfonso Covalada Chavarro en una distancia de 67.40 Mts, descrito y especificado en la escritura No. 0217 del 25 de marzo de 2015, protocolizada en la Notaria Única del Circulo notarial de Purificación, registrada con la matrícula inmobiliaria No. 368-43855 y con ficha catastral 01-02-0156-0018-00.

*Segunda:* Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia a, favor de los demandantes el bien inmueble determinado en los hechos 3º y 6º de la demanda, el cual posee de hecho y de mala fe.

*Tercera:* Que se condene al demandado a pagar a los demandantes el valor de los frutos naturales y civiles de la parte del inmueble pedido en reivindicación y, no solo los percibidos sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión contra la voluntad de los demandantes, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubieren podido sufrir los demandantes por culpa del mencionado poseedor.

*Cuarta:* Que se disponga que los demandantes no están obligados, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil, por ser el demandado poseedor de mala fe del lote pretendido en reivindicación.

*Quinto:* Que en la restitución del inmueble en cuestión, debe comprenderse las cosas que se reputen inmuebles conforme a la conexión con el mismo tal como lo prescribe el Título Primero del Libro II del Código Civil.

*Sexta:* Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria 368 - 49954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

*Séptima:* Que se condene al demandado en costas del proceso, en caso de oponerse a las pretensiones de la demanda.

Expone la demandante que sus representados Daiana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, adquirieron el dominio sobre el predio de mayor extensión en los términos de la Escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-43855 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, distinguido con la ficha catastral 01-02-0156-0018-00.

Que a los compradores se les hizo entrega real del inmueble en las condiciones indicadas en la referida escritura pública, el cual recibieron sin recorrerlo, confiando en la palabra del vendedor y el contenido de la escritura en comento, sin embargo posteriormente, dos meses después, se dieron cuenta que el Lote No. 9 de la Manzana B de la Urbanización Villa del Sol, tenía invadida una parte considerable de la casa lote que los hermanos Guapacho habían comprado, en un área de 2.20 mts. por el costado oriental y 2.23 mts. por el costado occidental, a una distancia de 6.25 mts. Entre punto y punto, es decir, en su costado Sur, que constituye un área total del 16.03 mts<sup>2</sup>.

Que una vez enterados de la invasión la demandante acudió al señor Mario Augusto Díaz Ruiz, poniéndole en conocimiento la anomalía, antes de acudir a las autoridades respectivas, pero aquel no ha hecho pronunciamiento alguno.

Que ante esta situación inicialmente acudió en demanda policiva ante la Inspección de Policía de esta localidad, por violación a las normas urbanísticas, la cual culminó con la declaratoria de caducidad de la acción policiva, donde el demandado alegó ser el poseedor material de la franja de terreno que se pide ahora en reivindicación.

## **2.2.- El trámite**

Notificado del auto admisorio, el demandado Edwin Agustín Díaz Ruiz, la contesta y se opone a las pretensiones formulando las excepciones de fondo que denominó “Improcedencia de la acción de dominio o reivindicatoria de una cuota parte del predio por venderse como cuerpo cierto”; “prescripción de la acción extintiva de dominio por parte de los demandantes”; y, “Buena fe”.

### **2.2.1.- “Improcedencia de la acción de dominio o reivindicatoria de una cuota parte del predio por venderse como cuerpo cierto”.**

Afirma que los demandantes adquirieron mediante compraventa el inmueble casa de habitación anteriormente identificada, mediante Escritura Pública No. 217 del 25 de marzo de 2015, otorgada en la Notaría Única de Purificación, especificando en la cláusula primera, que la venta se hace como cuerpo cierto, a pesar de que se especificó la cabida y linderos en la misma cláusula.

Que sobre la compraventa como cuerpo cierto, el artículo 1887 del Código Civil señala que un inmueble puede venderse con relación a su cabida, como una especie o cuerpo cierto (*ad corpus*), apoyándose igualmente en lo preceptuado en los artículos 1888, 1889 y 1876 del citado estatuto.

Que no existe duda que fue voluntad de los compradores demandantes y, el vendedor demandado, efectuar la compraventa como cuerpo cierto y, por consiguiente, la de renunciar a cualquier reclamación proveniente de la cabida y linderos del negocio jurídico contenido en la escritura.

Atendiendo estos argumentos y los sustentos jurídicos referidos para soportarla, solicita se declare probada esta excepción.

### **2.2.2.- “Prescripción de la acción extintiva de dominio por parte de los demandantes”**

Se soporta esta excepción en el hecho que el excepcionante Edwin Agustín Díaz Ruiz, adquirió el lote de 16.03 mtrs.2, incorporado al predio con la matrícula 368-49954, por compra que le hiciera al señor Mario Augusto Díaz Ruiz, en el mes de abril de 2012, quien era el propietario del predio con matrícula 368-49955, de donde se segregó materialmente la porción de terreno, es decir, que cuando los demandantes adquirieron el predio en mes de marzo de 2015, ya no tenía la posesión del lote en cuestión, sin que ello conllevara a disminuir las condiciones de habitabilidad del inmueble, ni el interés económico del mismo.

Que por lo anterior, el demandado ha adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio la parte del predio que motiva la acción, por haber ejercitado la posesión por el término señalado en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 94 de la ley 388 de 1997, por haber trascurrido más de cinco años de posesión, exigidos para adquirir por esta vía el dominio de la vivienda de interés social, razón por la cual solicita que se declare probada esta excepción.

### **2.2.3.- “Buena fe”**

Fundamenta esta excepción en lo previsto en el artículo 769 del Código Civil que refiere a la perención que en materia posesoria constituye la regla general, esto es, que quien posee un determinado bien lo posee de buena fe, con convicción de no estar lesionando derecho ajeno.

Que el demandado en reivindicación actuó de buena fe al adquirir la porción de terreno que perteneció al predio de su hermano Mario Augusto Díaz Ruiz, ya que en ejercicio de voluntad de las partes, acordaron que el área objeto de litis, fuera agregada mediante compraventa al predio de Edwin Agustín Díaz Ruiz, sin avizorar la mínima intención de apoderarse de algo por vías de hecho, en perjuicio de futuros compradores, razón por la cual solicita se declare probada la excepción y se condene en costa a los demandantes.

### **2.3.- La Demanda de reconvención:**

En escrito separado el señor Edwin Agustín Díaz Ruiz, formuló demanda de Reconvención implorando la Declaración de Pertenencia Prescripción Adquisitiva de Dominio contra los señores Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra, representados por la señora Gloria Amparo Bocanegra Góngora, mediante la cual solicita lo siguiente:

Primero: Que se declare que el señor Edwin Agustín Díaz Ruiz, ha adquirido por vía de Prescripción Adquisitiva el dominio pleno y la posesión efectiva y material del bien inmueble con un área de 16.03 mtrs<sup>2</sup>, alinderado, según informe de avalúo realizado, así: “Por el NORTE, en línea recta con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; por el SUR, en línea recta con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; por el

ORIENTE, con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; y, por el OCCIDENTE, con predio de Edwin Díaz Ruiz”, por haber ejercido actos de señor y dueño por parte del demandante, de manera ininterrumpida, pública, pacífica y de buena fe, desde el mes de abril de 2012, es decir, por más de cinco años.

Segundo: Que como consecuencia de esta declaración se ordene la cancelación del área parcial del registro de la propiedad de los señores Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra, que figuran actualmente como propietarios del pedio con matrícula inmobiliaria 368-43855, objeto del litigio y se ordene la inscripción a nombre del reconveniente Edwin Agustín Díaz Ruiz, en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-49954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Tercero: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen o limitación al dominio, medida cautelar que pese sobre el inmueble objeto de usucapión.

Cuarto: Que se condene en costas a la parte demandada-reconvenida.

Aduce el usucapiente Edwin Agustín Díaz Ruiz, que mediante Escritura Pública No. 122 del 14 de marzo de 2012, de la Notaría Unica de Saldaña, adquirió el derecho de dominio y posesión por compra hecha a la Sociedad Ramírez Cardozo S. en C., sobre un inmueble vivienda unifamiliar de un piso, distinguida con el No. 9 de la Manzana C, que forma parte integral del Conjunto Residencial Villa del Sol – Propiedad Horizontal, con dirección Diagonal 5ª No. 14-152, Barrio Santa Librada del Municipio de Purificación, debidamente alinderada en la referida escritura, el cual fue entregado en la fecha de la suscripción de la escritura.

Que en el mes de abril de 2012, adquirió sin las formalidades legales, al señor Mario Augusto Díaz Ruiz, su hermano, un área correspondiente a 16.03 mtrs.2, que hacían parte del predio con matrícula inmobiliaria 368-43855, que lindaba parcialmente por el costado occidental con la propiedad del usucapiente, quien de una vez procedió a contratar los servicios de un maestro de obra para que levantara la pared medianera para agregar la porción de terreno adquirida al predio de su

propiedad, separándolo físicamente del predio del vendedor Mario Augusto Díaz Ruiz.

Que, desde esa fecha, abril de 2012, el prescribiente ha ejercido actos de señor y dueño sobre el mencionado predio, explotándolo como parte integral de su vivienda, haciendo parte del baño de la alcoba principal y del patio de la casa 9, distinguida con el folio de matrícula 368-49954.

Que la posesión ejercida por Edwin Agustín Díaz Ruíz sobre el lote en cuestión ha sido en forma quieta pacífica, tranquila, pública e ininterrumpida, el cual se encuentra integrando a la edificación de su casa.

#### **2.4.- Del fallo de primera instancia**

Rituado el trámite correspondiente, la señora Juez A-Quo, mediante sentencia emitida en audiencia del 14 de julio de 2021, decidió acceder a las pretensiones de la acción reivindicatoria o de dominio y negó las pretensiones del usucapiente, en los siguientes términos:

**“PRIMERO:** DECLARAR que Pertenece en Dominio Pleno y Absoluto a DAIANA ALEXANDRA Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, representados por su apoderada general GLORIA AMPARO BOCANEGRA GONGORA, un lote de terreno con una cabida de 16.18 mts<sup>2</sup>.”, alinderado, así: “Norte: en extensión de 2.25 metros en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra; Sur: en extensión de 2,23 Mts, en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra ;Oriente: en extensión de 2.25 Mts, en colindancia con Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra; Occidente: en extensión de 3.48 y 3.22 Mts, en colindancia con la casa 9 de la manzana B de la Urbanización Villa del Sol”, que forma y hace parte del predio de mayor extensión de 2.270.47 Mts 2 , de propiedad de Daiana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, casa lote ubicada en el barrio Santa Librada, del Municipio de Purificación-Tolima, comprendido entre los siguientes linderos : Por Norte: limita en línea recta con vía Purificación-Saldaña, en una distancia de 12.10 Mts; Por el Sur: Con predios de la señora Laura Ladino, en un extensión de 14.58 Mts; Por el Oriente: Con predios de la señora Norbely Zarta Ortiz, en una distancia de 73.80 Mts; y Por el Occidente:, limita en línea quebrada con predios del señor Alfonso Covaleta Chavarro en una distancia de 67.40 Mts, descrito y

especificado en la escritura No 0217 del 25 de marzo de 2015, protocolizada en la Notaria Única del Circulo notarial de Purificación , registrada con la matrícula inmobiliaria No 368-43855 y con ficha catastral 01-02-0156-0018-00.

**“SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaratoria de dominio a favor de DAIANA ALEXANDRA GUAPACHO Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, representados por su apoderada general GLORIA AMPARO BOCANEGRA GONGORA, condénese al demandado EDWIN AGUSTIN DIAZ RUIZ, a restituir - dentro de los veinticinco (25) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble descrito y alinderado en el punto primero. –

**“TERCERO:** Negase el pago de los frutos civiles y naturales solicitados por la parte actora en el proceso reivindicatorio, señores DAIANA ALEXANDRA Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, representados por su apoderada general GLORIA AMPARO BOCANEGRA GONGORA, por los motivos expuestos en esta sentencia. –

**“CUARTO:** Como consecuencia de la posesión de buena fe del demandado en el proceso reivindicatorio, señor EDWIN AGUSTIN DIAZ RUIZ, de conformidad con el artículo 966 del Código Civil, los señores DAIANA ALEXANDRA Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, representados por su apoderada general GLORIA AMPARO BOCANEGRA GONGORA como parte demandante en el proceso reivindicatorio, están obligados al pago de las mejoras útiles hechas antes de contestarse la demanda, las que se han fijado en la suma de OCHO MILLONES SESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS ( \$8.666.912) MONEDA CORREINTE, que deberán ser pagados en el mismo término establecido en el numeral primero de esta parte resolutive, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

**“QUINTO:** NO acceder a las pretensiones de la demanda de reconvencción – pertenencia, presentada por EDWIN AGUSTIN DIAZ RUIZ en contra de DAIANA ALEXANDRA GUAPACHO BOCANEGRA Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, representados por su apoderada general GLORIA AMPARO BOCANEGRA GONGORA, por no haberse acreditado todos los requisitos sustanciales de la procedencia material de la acción de

pertenencia por prescripción extraordinaria, de acuerdo con lo ya expuesto.

**“SEXTO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación o levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada y practicada respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 368- 43855. Por secretaria líbrese la comunicación respectiva a la oficina de registro de instrumentos públicos de Purificación

**“SEPTIMO:** Ordénese la Inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 368-43855 ante la oficina de registro e instrumentos públicos de Purificación.–

**“OCTAVO:** Se fija como honorarios definitivos y se convalida el valor que se canceló como gastos provisionales por las partes al perito la suma de \$800.000.00.

**“NOVENO:** COSTAS a cargo del demandado en el proceso reivindicatorio y demandante en el proceso de pertenencia. Líquidense de conformidad con el artículo 366 del C.G.P.

**“DECIMA:** Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 2.400.000.00 para que sean incluidas en la liquidación de costas.

**“DECIMA PRIMERA:** Contra la presente decisión procede recurso de Ley.

**“DECIMA SEGUNDA:** Cumplido lo anterior y ejecutoriada esta sentencia, archívese de manera definitiva el expediente. (3:20” a 01:43:57” del audio No. 2) Las partes quedan notificadas en estrados y contra esta decisión procede los recursos de Ley.

## **2.5.- La Impugnación**

Contra dicha decisión el mandatario judicial del demandado-reconveniente, interpuso recurso de apelación ante esta instancia, el cual fue sustentando en el mismo acto, indicando lo siguiente:

Expone que no está de acuerdo con la decisión en el sentido de reivindicar el terreno, que no tiene reparo respecto a los 4 requisitos de

la acción iniciales, pero si tiene objeción frente al requisito que también estableció la jurisprudencia frente a que la posesión a que el justo título del reivindicante sea posterior a la posesión del demandado en este caso.

Que está demostrado que la posesión de Edwin inició en abril de 2012, pero la Juez interpretó erradamente la sentencia de 1992 en el sentido de que no basta para que el poseedor salga adelante o se oponga a la acción reivindicatoria que el reivindicante haya comprado o haya tenido un justo título después, sino que también le es posible en contra del poseedor que haya una cadena de tradición anterior a la que compró o con la que el reivindicante está haciendo esta acción reivindicatoria.

Que es equivocada esta interpretación porque la sentencia misma indica que eso se da cuando en la tradición anterior a la posesión existe un derecho en esa tradición en cabeza del reivindicante, es decir, que en este caso en la cadena antes de que el señor Mario Díaz le vendiera a los señores Guapacho, fue la venta que le hizo la señora Gertrudis al señor Mario Díaz, no tiene absolutamente nada que ver los señores Guapacho, demandantes de este proceso.

Que está claro según la jurisprudencia, que basta demostrar que la posesión sea anterior al justo título de los reivindicantes; que excepcionalmente puede el reivindicante alegar la tradición anterior, cuando hubiere algún derecho en esa tradición anterior a la posesión y aquí no hay absolutamente ninguna comunicación sucesoral entre los demandantes señores Guapacho Bocanegra frente a la señora Gertrudis, entonces considera que sea el Superior jerárquico quien entre a interpretar este elemento que considera mal interpretado por la señora Juez de primera y si está probado que la posesión fue anterior a la posesión de mi demandados.

Que frente a la excepción de cuerpo cierto es totalmente claro según la ley y la jurisprudencia, que cuando uno compra como cuerpo cierto, qué más que la Escritura Pública con que ellos adquirieron, hicieron esa manifestación de común acuerdo, máxime cuando los mismos demandados establecen que están en todo de acuerdo con la venta que le hicieron es decir, también fue equivocadamente interpretado la venta como lo interpretó la señora Juez de la venta como cuerpo cierto,

cuando era totalmente oponible a las pretensiones de la acción reivindicatoria.

La parte demandante-reconvenida, manifiesta que a la inconformidad del prescribiente no le asiste razón con base en la misma jurisprudencia de la Corte Constitucional en sentencia 456 del 2011, razón por la cual solicita que se confirme el fallo impugnado.

### 3. CONSIDERACIONES

Desde otrora se ha venido sostenido, que los presupuestos procesales constituyen la base fundamental que permite el pronunciamiento de fondo sobre el caso debatido, en la medida que, si uno de ellos falla, no se puede desatar la litis y abre camino a un pronunciamiento inhibitorio, el cual se debe proscribir del derecho procesal, según lo ha reiterado la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

En cuanto a la capacidad para ser parte, nos encontramos con unas partes activa y pasiva compuestas por personas naturales con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismas, configurándose de esta forma la capacidad de goce y ejercicio; en lo que tiene que ver a la capacidad procesal, salta de bulto, ya que los extremos de la controversia hacen valer sus derechos dentro del proceso a través de procurador judicial, quienes se encuentran facultados para actuar por esta vía; respecto a la competencia, es claro que este Despacho es competente para conocer de la apelación propuesta por ser el superior jerárquico del Juez de primera instancia; y, finalmente, los textos de las demandas, tanto principal como de reconvencción nos permiten extraer de ellas el cumplimiento de los requisitos formales descritos en el artículo 82 y subsiguientes del C. G. de Proceso, dando así por satisfechos los presupuestos procesales.

#### 3.1. Presupuestos de la Acción Reivindicatoria

La jurisprudencia y doctrina de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sido categórica en señalar como presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, los siguientes: *a.) Título de dominio en cabeza del actor; b.) Posesión del bien objeto de la reivindicación en el demandado; c.) Identidad del bien poseído por el demandado con el que es propietario el demandante; y, d.) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular*, presupuestos que a decir de la Corporación, deben concurrir

al unísono, pues la ausencia de todos o de uno de ellos, genera la negación de lo pedido.

### **3.1.1.- Título de dominio en el demandante**

El artículo 669 del Código Civil, define la *propiedad o dominio* como “*el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno*”.

Reiteradamente se ha sostenido, que uno de los modos de adquirir la propiedad o dominio de las cosas es la *tradición* tal como lo prevé el artículo 740 *Ibídem*, y en nuestra legislación para que dicha tradición sea válida, según el artículo 745 *Ejusdem*, *se requiere la existencia de un título traslativo de dominio*. Dentro del mismo contexto, el artículo 756 del precitado estatuto, enseña que *la tradición de bienes raíces se efectuará con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente*.

En el sub examine, se acredita la titularidad sobre el bien inmueble del cual formó parte el lote que es objeto del presente proceso, con la copia de la Escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-43855 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, mediante la cual los demandantes, señores Daiana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, adquirieron por compra hecha al señor Mario Augusto Díaz Ruiz, “El derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejercita el vendedor sobre una casa-lote, ubicada en el barrio Santa Librada del área urbana del Municipio de Purificación–Tolima de construcción ..... con una extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2.278,47 M2), con todas sus cabidas, usos, costumbres ....”, debidamente alinderado en el referido instrumento, el cual se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-43855 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Consta en el citado instrumento, que en el Parágrafo de la cláusula primera, se pactó expresamente lo siguiente:

“... No obstante la mención de cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, aclarando que dentro de ella quedan incluidas

todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que actualmente tiene y que legalmente le correspondan al inmueble”.

En la cláusula cuarta, en relación con el saneamiento, se pactó lo siguiente:

“SANEAMIENTO: Declara el vendedor que el inmueble materia de esta venta es de su exclusiva propiedad y que antes de ahora no ha sido vendido, ni enajenado a persona distinta de los actuales compradores y se halla libre de toda clase de gravámenes...., y demás condiciones resolutorias de dominio, pero que de acuerdo a la ley se obliga al saneamiento de esta venta en los casos que ella contempla”.

Finalmente, se dejó expresa constancia en los siguientes términos:

“Presente en este acto DAIANA ALEXANDRA Y ANDRÉS DAVID GUAPACHO BOCANEGRA, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: A) que aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se les hace, por ser cierto y verdadero y ser lo fiel de lo pactado. B) Que han recibido el inmueble materia de la presente venta a su entera satisfacción”.

Concordante con lo anterior, es claro y, sobre ello no hay discusión alguna, que el título de dominio en cabeza de los demandantes Diana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, sobre el predio de mayor extensión, de cabida de 2.270.47 Mts.2, está acreditado con de la Escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-43855 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Pero de igual manera, está probado que la posesión sobre la parte del predio reclamando por los demandantes, la adquirió el demandado Edwin Agustín Díaz Ruiz, por compra que le hiciera a su hermano Mario Augusto Díaz Ruiz en abril de 2012, fecha desde la cual ejerce la posesión, pues nada en contrario se demostró, lo que significa que la compra de los demandantes –Guapacho Bocanegra- fue realizada con posterioridad a la posesión del demandado -2 años y 11 meses después-.

Pese a lo anterior, son varias las razones que impiden el ejercicio de la acción reivindicatoria, reclamada por los demandantes, por cuanto, de un lado, en la Escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, mediante los cuales los demandantes adquirieron el predio de mayor extensión, aceptaron que no obstante la mención de cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto y, además que “A) que aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se les hace, por ser cierto y verdadero y ser lo fiel de lo pactado. B) Que han recibido el inmueble materia de la presente venta a su entera satisfacción”.

Luego no les es admisible ahora, reclamar que no recibieron el inmueble conforme a lo pactado en la Escritura de compraventa, aspecto que de entrada desvirtúa las alegaciones en tal sentido.

No se pierda de vista que en la mencionada Escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, que es ley para las partes, el vendedor declaró que el inmueble materia de esta venta es de su exclusiva propiedad y que antes de ahora no ha sido vendido, ni enajenado a persona distinta de los actuales compradores, pero que de acuerdo a la ley se obligaba al saneamiento de esta venta en los casos que ella contempla.

En tales condiciones, si el señor Mario Augusto Díaz Ruiz, a sabiendas que le había enajenado a su hermano Edwin Agustín Díaz Ruiz los 16.03 metros del predio vendido a los demandantes, es él quien debe salir al saneamiento de la venta hecha, toda vez que el aquí demandado entró en posesión de dicho lote, previo pago del precio, que ente tras cosas, no ha sido desvirtuado, lo cual no lo obliga a restituirlo, dado que, se repite, la responsabilidad de sanear la venta, se radica en el vendedor.

De ahí que el artículo 1888 del Código Civil, que consagra el aumento y disminución del predio de la cabida, instituye lo siguiente:

*“Si se vende el predio con relación a su cabida, y la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance en más de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar proporcionalmente el precio, o desistir del contrato; y si desiste, se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales.*

*“Y si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte, alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio, o desistir del contrato en los términos del precedente inciso”.*

Teniendo en cuenta la claridad de esta regla, es en el vendedor, en este caso Mario Augusto Díaz Ruiz, en quien se radica la obligación de completar la cabida declarada en la escritura Pública No. 0217 del 25 de marzo de 2015, pero en el caso particular, teniendo en cuenta la posesión que ostenta el demandado Edwin Agustín y las mejoras por él levantadas en el lote, lo propio es entonces sufrir la disminución proporcional del precio que le fuera pagado.

No se puede desconocer que si bien, los demandantes cuentan con el título de dominio sobre la totalidad del predio aludido en la metada Escritura 0217, también es cierto, que al momento de la celebración del contrato, la porción reclamada ya no formaba parte del susodicho inmueble porque el allí vendedor Mario Díaz la había cedido al demandado Edwin Agustín con mucha anterioridad, como se ha reiterado, más aún, de acuerdo a lo afirmado por los señores Edwin y Mario Díaz, el negocio fue realizado directamente con el señor Dagoberto Guapacho, padre de los demandantes en reivindicación, quien tenía pleno conocimiento de la falta de la franja de terreno que posee el demandado, dado que él era el acreedor de Mario respecto de unas deudas que fueron pagadas con el inmueble en comento, mediante una dación en pago, manifestaciones que no fueron desvirtuadas por ningún medio por los reivindicantes, pues la demandante en representación de los reivindicantes, solo se limita a afirmar que *“... firmamos la escritura de buena fe, por lo que decía la escritura, yo supongo que es la casa del señor Edwin la que está ahí (0:54:28) se extendieron pero ese predio de acuerdo a la Escritura corresponde a nosotros”.*

Es más, ella misma corrobora el dicho de Mario respecto de la dación en pago, cuando al ser interrogada para que le manifestara al Juzgado los hechos objeto de la demanda en este proceso, que hecho originaron esta demanda? (0:41:52), manifestó:

“El lote se adquirió en dación de pago, contiguo a la Urbanización Villa del Sol, al señor Mario Díaz, la escritura a nombre de mis hijos y ellos reciben el lote de acuerdo a la escritura, luego dos meses después (0:43:25) nos dimos cuenta que había una inconsistencia de la medida, nosotros estamos pagando impuestos por todo el lote que dice la escritura entonces había que definir eso, había que aclararlo, y ante el silencio del demandado se acudió al abogado para formular la demanda pertinente”. (Subrayado del Juzgado).

Además, si bien, el señor Mario Díaz incurre en una incoherencia en cuanto a la fecha de la entrega de la porción de terreno a Edwin Agustín, existen otras pruebas que corroboran la entrega para el año 2012, como lo es la declaración extrajuicio rendida por él mismo ante la Notaría de Saldaña, donde había manifestado lo siguiente:

“,... lo vendí en el mes de abril de 2012 al señor EDWIN AGUSTIN DIAZ RUIZ, un terreno de 16 m2 que hacían parte del predio de matrícula inmobiliaria 368-43855, por un valor de DOS MILLONES (\$2.000.00) de pesos, para acrecentar el inmueble de su propiedad de matrícula 368-49954, tanto en el patio de ropas como en la construcción de un baño de su casa ubicada en el conjunto residencial Villa del Sol, y de esa negociación se dieron cuenta JOSE MOISES CASTAÑEDA ROA - DIANA POLA RAYO TRIANA Y NORI TAFUR”.

Además obra el testimonio del señor José Moisés Castañeda Roa (1:59:01), quien entre otras cosas afirmó lo siguiente:

“Yo trabajaba para la constructora para esa época del 2012, trabajaba en la obra, con la constructora y yo hice las dos casas seguidas y le hice la reforma a don Edwin, él me pagó, eso fue para abril del 2012.

“Le hice la ampliación hacia la obra de Mario Díaz que él le cedió en ese tiempo a Mario, le hice 2 metros, 2.15 le construí por 6 metros hacia la parte lateral de la casa, la parte de atrás le hice esa obra y yo tengo contrato que hicimos para esa época. Me contrató don Edwin Díaz.

“Yo inclusive le pedí permiso a Mario para entrar un material por la parte de atrás para hacerle la construcción a Edwin.

“Yo le construí el patio donde él iba e extender su ropa son como aproximadamente 7 metros cuadrados a la parte de atrás de la casa, porque yo le hice una pieza y entonces no tenía donde extender la ropa y don Mario le regaló el pedacito, tengo entendido, no sé cómo sería porque él me pagó pa esa época el 2012 yo tengo un contrato que hice con él”.

Dicho testimonio merece toda la credibilidad para el caso en concreto, por tener conocimiento directo de los hechos, como el haber sido quien construyó tanto las casas, como las mejoras en el lote reclamado, indicando que fue para el año 2012, luego la fecha de la entrega por parte de Mario a Edwin de la parte reclamada en reivindicación, lo fue para el año 2012.

Ahora bien, la tacha formulada por el apoderado de la parte demandante en reivindicación, no tiene cabida, por tratarse de versiones libres y espontáneas, rendidas por personas que tienen pleno conocimiento de los hechos que se investigan, de un lado, Mario Díaz, por ser quien vendió el inmueble de mayor extensión a los reivindicantes y haber cedido con mucha anterioridad el lote reclamado; y, el señor José Moisés Castañeda Roa, por haber sido la persona encargada de realizar la obras, tanto la construcción de las casas, como de las mejoras hechas en el lote, luego su dicho no puede ser puesto en duda por una amistad con los hermanos Díaz Ruiz, como lo plantea y entiende el apoderado de los reivindicantes.

De igual manera tiene mucha coherencia lo analizado anteriormente, con lo narrado por el demandado Edwin Agustín Díaz, al absolver su interrogatorio de parte, donde en al ser interrogado desde cuando ingresó a los 16.3 metros que dice la demandante reconveniente? (1:02:14), dijo:

“... Yo adquirí mi casa en un proyecto residencial llamado Villa del Sol, era de propiedad de mi hermano Mario Augusto Díaz, y cuando me fueron a entregar la casa que compre con mi esposa y mi hermano que dijo que me vendía un pedazo de su predio para que yo ampliara mi casa, eso fue en el año 2012, yo si le compré a mi hermano la porción de terreno de 16.3 metros cuadrados para poder ampliar mi casa, eso fue en abril de 2012, a mí me entregaron la casa en junio o julio y antes de que la constructora me entregaran la casa yo adecué el terreno que le había comprado a mi hermano. Por ser

hermanos no vimos la necesidad de hacer un documento. Luego la señora Gloria Amparo me demandó ante la Inspección de Policía no me acuerdo si fue en el año 2018 o 2019, diciendo lo mismo que está diciendo en esta demanda.

“En el 2015 mi hermano y yo vinimos con el señor Dagoberto Guapacho a ver el lote que mi hermano le iba a dar en dación de pago a Dagoberto Guapacho. El estuvo dentro de la casa Dagoberto estuvo de acuerdo de que mi hermano me diera esa Porción de terreno.

“A mí me consta que mi hermano le entregó la casa a Dagoberto en lo que se denomina cuerpo cierto (.17:30) y Dagoberto aceptó, yo procedí a hacer la enramada para parquear los dos carros, el carro de él y el carro mío”.

Luego queda claro que al momento de la negociación el acreedor que recibió el inmueble en dación de pago, como ha quedado probado, era conecedor y estaba de acuerdo con que esa franja de terreno era del aquí demandado.

Concordante con lo anterior, no se cumple plenamente con el requisito exigido para el éxito de la acción reivindicatoria consistente en el “título de dominio en el demandante”, razón que conlleva a que tenga cabida la excepción denominada “*Improcedencia de la acción de dominio o reivindicatoria de una cuota parte del predio por venderse como cuerpo cierto*”, precisando eso sí, que lo importante no es la forma como se denomine la excepción sino los hechos que la configuran, razón por la cual la sentencia apelada deberá ser revocada en tal sentido, para negar las pretensiones de la acción reivindicatoria, como al efecto se hará.

En gracia de discusión, de no tener cabida los argumentos antes expuestos, en el caso particular tampoco se cumple plenamente el requisito relacionado con la “*Identidad del bien pretendido con el poseído por el demandado*”, pues nótese que mientras la demandante pretende que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a Daiana Alexandra y Andrés David Guapacho Bocanegra, representados por su apoderada general Gloria Amparo Bocanegra Góngora, un lote de terreno con una cabida de 16.18 mts.2, según lo probado en el debate judicial, el lote es de 16.03 mtrs2, presentándose una diferencia que, si bien es cierto, es de solo centímetros, por tratarse de un bien inmueble

urbano, tiene gran valor en cuanto al área de un predio, luego al no existir esa identidad plena, tampoco podría tener cabida la reivindicación.

Vale la pena advertir que no es necesario abordar el estudio de las restantes excepciones de mérito propuestas frente a la acción reivindicatoria, por imperio del artículo 282, inciso tercero del C.G. del Proceso, que prescribe lo siguiente:

*“Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia”*

Tampoco se hace necesario analizar los restantes presupuesto requeridos para el éxito de la acción reivindicatoria, en razón a que como ha quedado dicho, la ausencia de todos o de uno de ellos genera la negación de las pretensiones, como ha acaecido en este caso.

### **3.2. La Demanda de Reconvención**

El demandado Edwin Agustín Díaz Ruiz, formuló demanda de Reconvención contra los señores Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra, representados por la señora Gloria Amparo Bocanegra Góngora, implorando la Declaración de Pertenencia Prescripción Adquisitiva de Dominio para que se declare que ha adquirido el dominio pleno y la posesión efectiva y material del bien inmueble con un área de 16.03 mtrs<sup>2</sup>, alinderado, según informe de avalúo realizado, así: “Por el NORTE, en línea recta con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; por el SUR, en línea recta con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; por el ORIENTE, con predio de propiedad de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra; y, por el OCCIDENTE, con predio de Edwin Díaz Ruiz”, por haber ejercido actos de señor y dueño por parte del demandante, de manera ininterrumpida, pública, pacífica y de buena fe, desde el mes de abril de 2012, es decir, por más de cinco años.

Dicha pretensión le fue denegada en la sentencia impugnada y sobre esta parte de la decisión el impugnante nada alegó, por lo que en esas

condiciones no le corresponde a esta instancia abordar estudio alguno, por estricta aplicación de lo instituido en el artículo 328, inciso primero del C. G. del Proceso, que le impone al Juez de segunda instancia la obligación de pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley.

Como quedó dicho anteriormente, la impugnación del demandado-usucapiente, se enfoca en que no está de acuerdo con la decisión en el sentido de reivindicar el terreno, por cuanto tiene objeción frente al requisito que también estableció la jurisprudencia frente a que la posesión a que el justo título del reivindicante sea posterior a la posesión del demandado y, que en este caso está demostrado que la posesión de Edwin inició en abril de 2012, pero la Juez interpretó erradamente la sentencia de 1992 en el sentido de que no basta para que el reivindicante haya comprado o haya tenido un justo título después, sino que también le es posible en contra del poseedor que haya una cadena de tradición anterior a la que compró o con la que el reivindicante está haciendo esta acción reivindicatoria.

Que frente a la excepción de cuerpo cierto es totalmente claro según la ley y la jurisprudencia, que cuando uno compra como cuerpo cierto, que más que la Escritura Pública con que ellos adquirieron, hicieron esa manifestación de común acuerdo, máxime cuando los mismos demandados establecen que están en todo de acuerdo con la venta que le hicieron es decir, también fue equivocadamente interpretado la venta como lo interpretó la señora Juez de la venta como cuerpo cierto, cuando era totalmente oponible a las pretensiones de la acción reivindicatoria.

Como se observa, se repite, nada alega el impugnante respecto de la negación de la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva planteada en la demanda de reconvención lo que permite inferir un asentimiento a lo decidido en tal sentido, silencio que releva a esta instancia de analizar y pronunciarse sobre el particular, reduciéndose el estudio solo a la acción reivindicatoria planteada como demanda principal, que ya ha quedado analizada.

#### 4. DECISION

Como colofón de lo dicho se revocarán los ordinales primero a cuarto, séptimo, noveno y décimo de la sentencia pronunciada en audiencia del 14 de julio de 2021, proferida por la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de esta localidad para en su defecto, negar las pretensiones de la acción reivindicatoria o de dominio; confirmar los ordinales quinto, sexto y séptimo.

No habrá lugar a condena en costas en primera instancia atendiendo las resultas del proceso, como tampoco habrá lugar a condena en esta instancia, por haber salido avante la apelación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Purificación Tolima administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### 4. RESUELVE:

Primero: Declarar probada la excepción de fondo propuesta por el demandante-reconveniente Edwin Agustín Díaz Ruiz, contra las pretensiones de la demanda de Acción Reivindicatoria, denominada excepción denominada *“Improcedencia de la acción de dominio o reivindicatoria de una cuota parte del predio por venderse como cuerpo cierto”*, en atención a lo analizado en precedencia.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, revocar los ordinales primero a cuarto, séptimo, noveno y décimo de la sentencia pronunciada en audiencia del 14 de julio de 2021, proferida por la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso citado en la referencia.

Tercero: Negar las pretensiones de la demanda de Acción Reivindicatoria promovida por la señora Gloria Amparo Bocanegra Góngora, actuando en representación de Daiana Alexandra Guapacho Bocanegra y Andrés David Guapacho Bocanegra, atendiendo las razones expuestas en precedencia.

Cuarto: Confirmar la sentencia en todo lo demás.

Quinto: Abstenerse en imponer condena en costas en ambas instancias, por lo dicho anteriormente.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



**ALVARO ALEXI DUSSAN CASTRILLON**

Juez

**Firmado Por:**  
**Alvaro Alexi Dussan Castrillon**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Purificacion - Tolima**

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: **03f6f9c159a18b6191aa760fe17aaf407f26707bce61cfac89e37b126326ff18**

Documento generado en 09/09/2022 01:56:03 PM

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