



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío. Veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Sentencia Nro.	174
Proceso:	Verbal - Reivindicatorio
Demandante:	César Fardy Rojas Barrantes
Demandados:	Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margot Mosquera Fabara
Radicado:	630013103002-2018-00118-00

I. Asunto

Se procede a decidir mediante sentencia el asunto de la referencia.

II. Actuación Procesal

Se toman como actuaciones relevantes:

El 18 de mayo de 2011 fue inadmitida la demanda para iniciar proceso ordinario reivindicatorio (folio 18).

El 10 de junio de 2011, fue rechazada de plano la demanda (folio 26).

El 28 de junio de 2011, se repuso la decisión del 10 de junio de 2011, y se dispuso la admisión de la acción reivindicatoria, propuesta por César Fardy Rojas Barrantes, contra Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margoth Mosquera Fabara (folio 28).

El 08 de agosto de 2011, fueron notificados personalmente los demandados Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margoth Mosquera Fabara (folios 47 y 48).

El 24 de febrero de 2012, se citó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil (folio 142).

El 08 de mayo de 2012, se llevó a cabo la audiencia pública de conciliación, decisión de excepciones previas, saneamiento y fijación del litigio (folio 260).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

El 12 de junio de 2012, fue interrumpido el proceso por el término de 10 días, ante la suspensión en el ejercicio de la profesión del apoderado de la parte demandada (folio 264).

El 03 de agosto de 2012, se nombró abogado en amparo de pobreza, para representar a la parte demandada (folio 271).

El 15 de enero de 2013, se prescinde del abogado de oficio, y se reanuda el proceso (folio 280).

El 12 de febrero de 2013, se exonera de multa a la parte demandante ante la inasistencia a la audiencia del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, y se decreta la práctica probatoria solicitada (folio 281).

El 16 de abril de 2013, se llevó a cabo audiencia para la recepción de testimonios (folio 285).

El 17 de abril de 2013, se llevó a cabo audiencia para interrogatorio a las partes (folio 285).

El 27 de mayo de 2013, se aceptó la excusa extendida por uno de los testigos, y se fija programación para ser escuchado (folio 307).

El 24 de julio de 2013, se llevó a cabo audiencia para la recepción de testimonios (folio 02, cuaderno 5).

El 25 de julio de 2013, fue declarado concluido el término probatorio, y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión (folio 308).

El 27 de septiembre de 2013, se dispuso la suspensión del proceso por prejudicialidad, hasta el momento de la ejecutoria de la sentencia que se emitiera dentro del proceso de pertenencia, con radicado 2005-00029-00, que cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia (folio 364).

El 04 de marzo de 2014, se repuso para revocar la providencia emitida el 27 de septiembre de 2013; ordenándose la suspensión del proceso por el término de 03 años (folio 378).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

El 05 de junio de 2014, se resuelven diversas solicitudes, y entre estas, no se da trámite al planteamiento de la nulidad de la actuación (folio 383).

El 16 de julio de 2014, se resolvió de forma desfavorable solicitud de aclaración a la providencia del 05 de junio de 2014 (folio 387).

El 10 de octubre de 2014, no se repuso la providencia del 16 de julio de 2014, y se denegó el recurso de apelación promovido (folio 398).

El 06 de noviembre de 2015 se efectúa la devolución del expediente por parte del Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Armenia Q. (folio 400).

El 07 de diciembre de 2015, se dispuso nuevamente la remisión del expediente al Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Armenia Q. (folio 403).

El 17 de marzo de 2016, fue avocado el conocimiento del proceso por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Q., y se decide sobre la renuncia al poder, por el abogado de la parte demandada (folio 409).

El 28 de abril de 2016, se dispuso la reanudación del proceso (folio 424).

El 18 de mayo de 2016, se reconoció personería al apoderado de uno de los codemandados (folio 430).

El 03 de septiembre de 2016, se decreta la interrupción del proceso por suspensión en el ejercicio de la profesión del apoderado de uno de los codemandados (folio 443).

El 30 de septiembre de 2016, se dispuso no reponer la decisión del 28 de febrero de 2016 (folio 445).

El 28 de marzo de 2017 se efectuó un decreto probatorio de oficio (folio 448).

El 03 de mayo de 2017, se puso en conocimiento documentación y se requirió a las partes respecto a la práctica probatoria (folio 454).

El 19 de mayo de 2017, se requirió a las partes para la cancelación de los honorarios y gastos para la prueba solicitada al IGAC; y se dispuso a agregar copias de piezas procesales trasladadas (folio 470).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

El 14 de junio de 2017, se requirió a las partes para la cancelación de los honorarios y gastos para la prueba solicitada al IGAC (folio 510).

El 26 de julio de 2017, no se da trámite a solicitud presentada de forma extemporánea, y se requirió a las partes para la cancelación de los honorarios y gastos para la prueba solicitada al IGAC (folio 534).

El 11 de agosto de 2017, se corrigió la providencia del 26 de julio de 2017, en el sentido de requerir al codemandado Gustavo Londoño Álzate, para cumplir la carga procesal (folio 567).

El 04 de octubre de 2017, se puso en conocimiento información allegada por el IGAC, frente a la falta de cancelación completa del peritaje requerido (folio 569).

El 15 de noviembre de 2017, se puso en conocimiento el pago de la prueba solicitada al IGAC (folio 572).

El 22 de noviembre de 2017, se efectuó la posesión de un perito (folio 574).

El 31 de enero de 2018, se concedió prórroga para la presentación del dictamen pericial solicitado (folio 576).

El 26 de febrero de 2018, se requirió al IGAC para la presentación del dictamen (folio 577).

El 16 de abril de 2018, se puso en conocimiento y se corrió traslado del dictamen presentado por el IGAC (folio 623).

El 27 de julio de 2018, fue rechazada la objeción presentada por la parte demandante frente al dictamen rendido por el IGAC, se negó la convocatoria a audiencia para escuchar al perito que rindió el dictamen; y se corre término para la aclaración del dictamen (folio 689).

El 17 de agosto de 2018, fue concedido el recurso de apelación contra la providencia del 27 de julio de 2018 (folio 694).

El 28 de septiembre de 2018, fue autorizada la fotocopia de los planos obrantes a folios 592 a 597 (folio 713).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

El 07 de noviembre de 2018, el Despacho se estuvo a lo resuelto por el Superior, quien declaró improcedente el recurso de apelación promovido contra la providencia del 27 de julio de 2018 (folio 714).

El 05 de diciembre de 2018, el Despacho se pronunció respecto a una solicitud de copias, y requirió al IGAC para la designación de un perito que efectuara la aclaración al informe rendido (folio 717).

El 28 de enero de 2019, se requirió a la parte demandante, a fin de indicar el día que hizo entrega de la comunicación librada con destino al IGAC (folio 719).

El 12 de febrero de 2019, fue requerido el IGAC, para la realización de la aclaración del informe rendido (folio 726).

El 18 de marzo de 2018, se requirió nuevamente al IGAC para la aclaración del dictamen pericial, bajo las precisiones expuestas por la entidad (folio 767).

El 21 de junio de 2019, se indicó a la parte demandada que, no es posible dar trámite a la solicitud presentada; y se pone en conocimiento el escrito de aclaración del dictamen, rendido por el IGAC (folio 776).

El 25 de noviembre de 2019, el Despacho no accede a la solicitud de suspensión del proceso por prejudicialidad (folio 783).

El 21 de enero de 2020, se concedió el recurso de apelación, en el efecto devolutivo, presentado contra la providencia del 25 de noviembre de 2019 (folio 776).

El 06 de julio de 2020, se corrió término para alegar de conclusión. (folio 1092).

El 03 de septiembre de 2020, el Despacho se estuvo a lo dispuesto por el Superior quien, en proveído del 11 de mayo de 2020, confirmó la decisión del 25 de noviembre de 2019 (archivo digital, 30, del expediente electrónico).

III. Pretensiones de la Demanda

Solicitó el demandante dentro del escrito de demanda (folios 10 y ss):



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Se declare como perteneciente a la sucesión de la causante María Barrantes de Rojas, el dominio pleno, absoluto y exclusivo del bien inmueble:

Lote de terreno situado en el municipio de Armenia, en la carrera 13 entre calles 5ª y 7ª, con matrícula inmobiliaria No 280-11974 alinderado así: +++ partiendo de un mojón de piedra a la orilla de la quebrada La Florida, se sigue por una cerca de alambre lindando con predio de Camilo González parte y parte con predio de la señora Matilde Grajales hasta lindar con predio que fue de Jacinto Baena, hoy propiedad de los sucesores de Ernesto Soto; de aquí volteando hacia la izquierda y lindando con predio de la referida sucesión y con propiedad de Rosalba López, hasta una cerca de alambre, que gira hacia la quebrada, siguiendo dicha cerca en una extensión de 40 varas, sea 32 metros, siguiendo luego hacia la derecha en un trayecto de tres varas, o sea dos metros con cuarenta centímetros, se sigue luego hacia la derecha en un trayecto de 40 varas, o sea 32 metros, lindando con la sucesión de Ignacio López, de aquí hacia la izquierda y lindando con la sucesión de López y con propiedad de Francisco Echeverry y Juan Osina, Nacienceno Montoya y José María Serna, hasta lindar con predio de que fue de Salomón Ocampo, de aquí por un alambrado y una chamba hacia abajo, lindando con predio que fue de Salomón Ocampo, hasta la quebrada La Florida; quebrada abajo hasta un mojón que se citó como punto de partida+++

Que los demandados Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margot Mosquera Fabara, deben restituir el inmueble cinco días después de la ejecutoria de la sentencia, de no hacerlo, se hará por la fuerza pública; el lote que tienen en posesión:

Sobre la carrera trece costados derechos subiendo de sur a norte hoy nomenclatura (5-27) al (5.35), en longitud de (25.55) metros. Por la parte posterior partiendo del lindero de Arturo Serna Osorio hacia el sur bordeando la quebrada La Florida en longitud de 33 metros aproximadamente. Por el costado superior: con lindero de Arturo Serna Osorio partiendo de un poste situado en la carrera 13 siguiendo en línea recta hasta la quebrada La Florida y el costado inferior: partiendo de la carrera 13 donde existe una señal de tránsito con el número 40 en la línea recta de 10 metros aproximadamente y luego hacia una línea oblicua hacia la quebrada La Florida hasta el punto donde finalizan los (33) metros de la parte superior.

Se efectúen los demás pronunciamientos de Ley.

Se condene en costas a la parte demandada.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

IV. Contestación a la Demanda

Oportunamente presentó escrito de contestación a la demanda, donde (folios 51 y ss):

- Interpuso en escrito separado, excepciones previas.
- Se opuso a las pretensiones incoadas.
- Elevó excepciones de fondo de:

a. Inexistencia del derecho pretendido:

La parte demandada, sustentó esta excepción, indicando que, el lote de terreno que el fallecido Sixto Eliecer Restrepo Pareja hipotecó a la señora María Barrantes de Rojas no corresponde al lote de terreno que fue embargado y rematado por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Q.

b. Excepción ecuménica.

V. Pronunciamiento del Demandante a las Excepciones de Fondo

El apoderado de la parte demandante se pronunció frente a las excepciones de fondo, de la siguiente manera (folios 93 y ss):

a. Frente a la excepción de inexistencia del derecho pretendido: Indica que, no es cierto. Expone que, el terreno hipotecado a la señora María Barrantes de Rojas, hace parte, en un todo, de la cabida y linderos que traen los certificados de tradición y libertad inmobiliaria Nro. 280-11976 y 280-11974; que, dentro de estos linderos están los lotes que poseen Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margoth Mosquera Fabara, predio 01-06-0054-001-000.

b. Frente a la excepción ecuménica, se deja a criterio del juez.

VI. Resolución de las Excepciones Previas

Fueron resueltas en sesión de audiencia celebrada el 08 de mayo de 2012, donde se declararon no probadas las excepciones previas denominadas no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, pleito pendiente entre las mismas



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

partes y sobre el mismo asunto y, falta de legitimación en la causa por pasiva; decisión que fue objeto de recurso de reposición, disponiéndose únicamente, reponer la condena en costas aplicada, para no condenar a estas a la parte demandada, al no aparecer causadas (folios 258 a 261).

VII. Alegatos de Conclusión

7.1. Alegatos de la parte demanda

Indica que la posesión del lote se ha dado de manera justa, pública, tranquila, pacífica e ininterrumpida; posesión adquirida de buena fe, con ánimo de señor y dueño, la cual, se desprende sin reconocer derecho ajeno.

Expone que, reafirma la calidad de su mandante el hecho que la petición de herencia sobre la universalidad de los bienes de la señora María Barrantes de Rojas y la ausencia e interés o ánimos domine, en razón a que, después de haber transcurrido más de 23 años de su fallecimiento, sus herederos aún no han adquirido el derecho de dominio, tal como es apreciable en el certificado de tradición; que las partes no han evitado la prescripción de la acción de petición de herencia, situación que fue inobservada, procediendo a integrar el contradictorio por activa.

Al respecto, dio a conocer apartes normativos y jurisprudenciales sobre el derecho de dominio y la acción reivindicatoria.

Indica que, la valoración de la prueba debe conllevar a una decisión nugatoria de las pretensiones de la parte demandante, en cuanto:

a.) la prescripción el derecho de herencia de los demandantes, b.) la primacía del derecho sustancial sobre el formal, en el evento lo integra la prescripción extintiva de dominio, c.) el derecho de posesión, teniéndose por superado el tiempo exigido en la Ley para adquirirlo mediante prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, d.) no haberse identificado plenamente el inmueble objeto de reivindicación, e.) la buena fe cualificada, radicada en cabeza del demandado, que es creadora de derechos, f.) la presunta mala fe de los demandantes, que a la postre la determinará la justicia penal. G.) la nulidad de todo lo actuado.

VIII. Consideraciones



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

8.1 Problema Jurídico

Las partes no presentaron variaciones ni acuerdos en relación con esté (folios 258 a 261), debiendo determinar el Despacho:

- a. ¿Se reúnen los requisitos de ley para la prosperidad de la acción de dominio o reivindicatoria sobre el bien inmueble objeto del proceso?
- b. ¿Se encuentra acreditado el requisito de identidad del bien objeto de reivindicación?
- c. ¿Es el demandado un poseedor de buena fe?

8.2. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso.

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de primera instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y el derecho de postulación. El presupuesto sustancial de la legitimación en la causa se satisface por ambos extremos de la Litis, sin que sea necesario entrar a profundizar al respecto.

8.3. Premisas normativas y jurisprudenciales.

De acuerdo con las previsiones del artículo 946 del Código Civil, “[*l*]a reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.

Con base en ello, y en el artículo 952 *ibidem*, el llamado a soportar dicha acción es “el actual poseedor” de la “cosa singular”, de donde entonces, éste y el propietario integran la legitimidad como demandado y demandante, respectivamente.

8.4. Sobre los requisitos de la acción reivindicatoria.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, a través de la Sentencia SC211-2017 del 20 de enero de 2017, expresó la doctrina probable sobre esta materia, precisando que el éxito de la acción reivindicatoria exige acreditar los siguientes requisitos:

- (i) Derecho de dominio en el demandante.
- (ii) Posesión actual del demandado.
- (iii) Existencia de una cosa singular o cuota determinada pro indiviso reivindicable.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

- (iv) Identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado.

Sobre este último requisito, que es el controvertido en este juicio, la ya referida sentencia SC211-2017, resaltó que la identidad requerida en esta estirpe de controversias ostenta un alcance dual:

- a) Coincidencia que debe existir entre la heredad cuya reivindicación se reclama y la de propiedad del demandante.
- b) Correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la reclamada por aquél.

La verificación de la identidad del bien reivindicable se obtiene de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél.

Igualmente, asiste un quinto elemento, que corresponde a la anterior del título del reivindicante, como se ha indicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 23 de octubre de 1992, Expediente Nro. 3504:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir"

8.5. Análisis del caso concreto.

8.5.1. Interrogatorios de parte

- En interrogatorio de parte, el señor Gustavo Londoño Álzate indicó que, desde 1992 la señora Fabiola Restrepo de Castillo le encomendó le administrara unos bienes en la ciudad de Armenia, ubicados en la carrera 13 entre calles 5ta y 7ma, función que realizó hasta el año 2000.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Que, para el año 1998, doña Fabiola le debía más o menos 10 millones de pesos; solicitándole le cancelara la deuda que tenía; ella, como no tenía con qué pagarle le dijo que escogiera un lotecito y que le pagaba con un lote.

En el año 1998, fueron (doña Fabiola y Gustavo Londoño Alzate) a la notaría y se hizo una promesa de compraventa sobre un terreno, y a la vez, le firmó un poder para que le siguiera administrando los terrenos.

Ese terreno, fue invadido por un señor Arturo Serna, que ha estado con la familia Barrantes. Debido a la invasión, le dijo al señor Cesar Castrillón que le garantizara la deuda, quien le entregó otro lote, que es el actualmente posee, contrato que se realizó en 1999.

Que en el año 1998 pidió licencia a la curaduría urbana, para cercar los lotes, y en el año 2000, pidió licencia para la construcción de la casa, la que le fue concedida; luego pareció el señor Cesar Barrantes, manifestando que el lote era de él.

En el año 2003, la señora Blanca Doris interpuso una demanda penal contra Gustavo Londoño Alzate, Cesar Castrillón Restrepo y Jhon Jairo Alzate Grajales, donde fueron absueltos.

En el año 2005, presentó el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, que cursó ante el Juzgado Primero Civil del Circuito, 025 del 2005, fallado el año anterior.

Expuso como sustento de sus pretensiones que, el señor Aquileo Arroyave en 1942, le vendió a Manuel José Castrillón los predios en litigio; al señor Castrillón, le sucede un hijo, y este a la vez, tío de Cesar Augusto Castrillón; Álvaro Castrillón Restrepo; estos sobrinos le suceden en 1989, con fundamento en una escritura de a Notaría Segunda de Armenia, donde se ve cómo se identificaban para ese entonces los predios:

El predio de la parte alta, identificado con la matrícula 280-11975, y la ficha catastral 011; identificaba un predio de unos 2200 metros con matrícula inmobiliaria 280-11274 y ficha catastral 09.

A su vez, la matrícula 11975 comprendía dos predios, uno en la parte de arriba identificado con el 011, y otro en la parte de abajo, con el 054, como consecuencia que el bien fue partido en 2, al construir la carrera 13 en 1986.

En el año 1991 (aproximadamente), doña Fabiola le había vendido los terrenos a un hermano, a Sixto Eliecer, pero siguió en posesión de ellos, porque el señor Sixto Eliecer le dio poder para que siguiera administrando los bienes.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

En el año 1992, el señor Sixto Eliecer, hipoteca a través de doña Fabiola un bien inmueble identificado con la matrícula 280-11974 y la matrícula 09.

Entregando en la diligencia los planos que presentaba catastro para 1989.

Expone que, ellos hipotecaron únicamente un predio identificado con el 09, que tenía 2000 metros.

Que se hizo un levantamiento topográfico, a partir del cual, el señor César Barrantes hace solicitudes a catastro, y salen unas resoluciones. Los predios aparecen dentro de la matrícula 11975, hasta el año 2003, donde aparecen como dueños los Castrillón; y a partir del año 2003, catastro, dicta una resolución donde dice que los predios son de los Barrantes; y ahí es donde viene la confusión, dado que catastro, durante más de 40 certificó cómo venían los predios, como lo indican las cartas catastrales acercadas.

- En interrogatorio de parte, el señor Jhon Jairo Álzate Grajales, indicó que ocupa (parte) del predio desde 1999, sin recordar el mes, en razón a que llegó a trabajarle al señor Gustavo Londoño Álzate, quien es al único que ha conocido como dueño; en la mejora que existe allí, en cultivos de café, árboles frutales y guadua.

Indicó conocer al señor Arturo Serna Osorio.

A los meses de estar trabajando para el señor Gustavo Londoño Álzate, él le entrego el lotecito, para hacer la casa y que, cuando saliera el proceso, él le hacía la escritura; como parte de pago, por haberle trabajado.

Describe que el inmueble está dentro del mismo terreno, de 25 metros, del señor Gustavo Londoño Álzate, es una casa en esterilla, hoja de zinc, piso de cemento y servicios públicos.

Expuso que el lote linda, por la derecha con el señor Arturo Serna, por el lado de atrás con la quebrada La Florida, por la izquierda, no conoce con quien colinda, pero especificó que había un palo de chocho, de mataratón, a un letrero de a 40 que da hacia la calle, y por el frente con la carrera 12; y el área es de 44 metros cuadrados.

Finalmente manifestó que el señor y dueño del terreno habitado, es el Gustavo Londoño Álzate.

- En interrogatorio de parte, la señora Alix Margoth Mosquera Fabara, indicó que el dueño del lote es Gustavo Londoño Álzate, quien le dio el lote a su esposo por un trabajo; que distingue al señor Arturo Serna Osorio, porque es vecino.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Del lote indicó que, tiene la sala, la cocina, el corredor y lo que tienen encerrado, es “casita”, sin recordar el área; y cree que don Gustavo es el dueño, porque desde que llegó, lo han mirado a él como tal. Igualmente, contestó que distingue a los demandantes porque del terremoto para acá, les han enviado citaciones a la Fiscalía, que porque eran invasores; sin entender por qué.

- En interrogatorio de parte, el señor César Fardy Rojas Barrantes, indicó que conoce al señor Gustavo Londoño Álzate a partir del año 2000, en el cual le informaron que estaba iniciando un proceso de invasión por un predio de la propiedad. Que, en su oportunidad, se trasladó a su lugar de trabajo, la Personería Municipal, para informarle lo referente a la propiedad del predio.

Expuso conocer la existencia del proceso de pertenencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, iniciado en el año 2005.

Y que, el documento a que se hizo alusión, que fue presentado por el señor Gustavo Londoño Álzate, el cual, fue calificado sin valor, es una supuesta escritura pública, la 903, unos son de la Notaría Segundo y otros de la Notaría Tercera de Armenia; documentos que no genera dominio.

Que conoce el terreno, porque es parte de un globo de terreno de mayor extensión, de su propiedad, y que, tiene un aproximado de 25,50 de frente, con la colindancia de Arturo Serna Osorio, va hasta la quebrada La Florida, y posteriormente, da a una zona con una altitud diferencial, se ha expandido un poco más, hacia la quebrada La Florida.

Que, al momento de iniciar la invasión, no existía en el lote ninguna plantación, por lo que, cualquier acción posterior, son mejoras.

Expuso que el proceso reivindicatorio, fue presentado en el año 2011, teniendo en cuenta que en el Juzgado Primero, ya existía un proceso de usucapión.

8.5.2. Resolución de la tacha de los testigos Arturo Serna Osorio y Jorge Aníbal Tejada Quintero, bajo la causal de sospecha.

- Para el testigo Arturo Serna Osorio

No se acepta la tacha al testigo Arturo Serna Osorio, efectuada en la audiencia del 16 de abril de 2013, donde fue escuchado, en tanto, de conformidad con el artículo 218 del Código de Procedimiento Civil, las motivaciones allí expuestas no conllevan a validar que efectivamente le asista un interés en el proceso que, de forma directa y actual, incida en las resultas de este y que le beneficie o perjudique de prosperar o no el presente.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Igualmente, la ubicación cronológica del testigo con los pormenores que han antecedido, se correlacionan con la vecindad y con el acompañamiento que a la familia Barrantes Rojas, ha efectuado en el tiempo; para esta última, expone que, en algún periodo recibió remuneración, sin que, para el momento de ser escuchado la estuviera recibiendo, y posterior a ello, a partir de la cercanía surgida; sin que la motivación de la tacha comprometa los cuestionamientos sobre los que fue interrogado; aunado a no obrar un mayor despliegue probatorio que conduzca a desestimar sus exposiciones.

Por lo que, en lo que se torne pertinente, será valorado.

- Para el testigo Jorge Aníbal Tejada Quintero.

Se acepta la tacha del testigo Jorge Aníbal Tejada Quintero, efectuada en la audiencia del 24 de julio de 2013, donde fue escuchado; en tanto, el hecho de haber actuado como apoderado de Cesar Fardy Rojas Barrantes en el proceso de pertenencia con radicado 2005-00029-00, sí le compromete con los resultados del reivindicatorio que sobre similar objeto se adelanta; ejercicio profesional que fue afirmado por el testigo al momento de proponerse la tacha y que no fue expuesto al inicio de su intervención, al ser interrogado sobre la génesis del conocimiento de los asuntos aquí ventilados.

Motivo por el cual, sus exposiciones no serán apreciadas, dadas las circunstancias del caso.

8.5.3. Tradición del bien inmueble 280-11974.

Se registran como actos de disposición del derecho de dominio:

1. Compraventa efectuada por escritura pública 442 del 11 de mayo de 1942 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia Q., por Aquileo Arroyave Naranjo, a favor de Manuel Castrillón M. (anotación Nro. 001)
2. Compraventa parcial de dos varas de frente por 30 varas de centro, efectuada por escritura pública 442 del 11 de mayo de 1942 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia Q., por Manuel Castrillón Murillo, a favor de Argelia Rincón de Quintero. (anotación Nro. 002).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

3. Sucesión del causante Manuel Castrillón Murillo, a favor de Manuel José Castrillón Zapata, adelantada ante el Juzgado 02 Civil del Circuito de Armenia Q., sentencia del 29 de marzo de 1976 (anotación Nro. 003).

4. Sucesión del causante Manuel José Castrillón Restrepo, a favor de Rubén Darío Castrillón Restrepo, Álvaro Castrillón Restrepo y Cesar Augusto Castrillón Restrepo, adelantada ante la Notaría Segunda del Círculo de Armenia Q, escritura pública 3973 del 29 de diciembre de 1989. (anotación Nro. 005).

5. Compraventa efectuada por escritura pública 699 del 12 de marzo de 1990 de la Notaría Segunda del Círculo de Armenia Q., por Rubén Darío Castrillón, Álvaro Castrillón Restrepo y Cesar Augusto Castrillón Restrepo, a favor de Sixto Eliecer Restrepo Pareja. (anotación Nro. 007).

6. Remate en juicio hipotecario, excluyendo un lote de dos varas de frente, por treinta varas de centro, de Sixto Eliecer Restrepo Pareja, favor de María Barrantes de Rojas, celebrado por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Q, del 22 de abril de 1993 (anotación Nro. 010).

8.5.4. Resolución del caso

Las pretensiones de la demanda serán negadas, puesto que, a juicio del Despacho, no se configuran todos los requisitos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, una vez apreciada la prueba recaudada bajo los lineamientos del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil; tal y como pasa a explicarse a continuación:

- Derecho de dominio en el demandante.

El demandante, César Fardy Rojas Barrantes, ha buscado reivindicar para la sucesión de la causante María Barrantes de Rojas, el predio indicado en posesión de los demandados Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margot Mosquera Fabara; para lo cual, acreditó en correcta forma, ser hijo de la titular inscrita para el derecho de dominio del bien inmueble 280-11974, para lo que también se realizaron las precisiones correspondientes al momento de resolverse las excepciones previas.

- Posesión actual del demandado

La parte pasiva ha dado cuenta del ejercicio de actividades que han venido desarrollando en el tiempo sobre la franja de terreno que han ido acondicionando tanto para efectos de vivienda como para la siembra de algunos cultivos, tal como han manifestado en los escritos de contestación a la demanda, en los interrogatorios de parte y en la prueba testimonial a Arturo Serna Osorio; sin que su permanencia haya ofrecido reparos; contrario, ha sido de amplio conocimiento,



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

así como expuesta en escenarios judiciales como lo fue, en el proceso de pertenencia que se tramitó ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, bajo el radicado Nro. 2005-00029-00, que terminó de forma anormal, ante la declaratoria de desistimiento tácito del 10 de diciembre de 2015; y ante la jurisdicción penal.

- Existencia de una cosa singular o cuota determinada proindiviso reivindicable.

Se aprecia que, en principio existe singularidad entre los documentos que acreditan la titularidad y los que indican que la pretensión recae de forma exclusiva sobre la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974, como predio de mayor extensión, dentro de la cual, se halla la totalidad de la cuota a reivindicar.

Al respecto tenemos que, en el escrito de demanda se señaló como identificación del predio a reivindicar, la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Armenia Q., y ficha catastral Nro. 01-6-051-009/054-0001-000, de la que se manifestó, se hallan privados en el dominio de una parte, por los demandados Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grisales y Alix Margoth Mosquera Fabara.

- Identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado.

Aspecto direccionado a verificar que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo bien que los demandados poseen, debiendo ofrecer certeza ante el efecto restitutorio de la pretensión; contrario, el poseedor, no estaría llamado a responder.

En este sentido, el Juzgado entra a verificar en la escritura de hipoteca 564 del 25 de enero de 1991 de la Notaría Segunda del Círculo de Armenia Q., la correspondencia con los linderos que reposan en la escritura de remate 2785 del 20 de mayo de 1993 de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia Q., como títulos que anteceden de manera directa el derecho de dominio de la señora María Barrantes de Rojas, así:

Linderos de la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974, según la escritura pública Nro. 564 del 25 de febrero de 1991, acto de hipoteca abierta de primer grado de Sixto Eliecer Restrepo Pareja, a favor de la señora María Barrantes de Rojas (folio 114)	Linderos de la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974, según la escritura pública Nro. 2785 del 20 de mayo de 1993, protocolización acta de remate, a favor de la señora María Barrantes de Rojas (folio 128)
--	---



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

<p>B) Un lote de terreno, situado en la carrera trece (13), entre calles 5ª a. 7ª. de la ciudad de Armenia, y cuyos linderos y dimensiones son los siguientes según el título: -## Partiendo de un mojón de piedra a la orilla de la quebrada La Florida, se sigue por una cerca de alambre, lindando con predio de Camilo González, en parte y en parte con predio de la señora Matilde Grajales, hasta lindar con predio que fue Jacinto Baena, hoy de la propiedad de la sucesión de Ernesto Soto, de aquí, volteando hacia la izquierda y lindando con predio de la referida sucesión y con propiedad de Rosalba López, hasta una cerca de alambre que gira hacia la quebrada; siguiendo dicha cerca en una extensión de cuarenta varas (32,00 metros), siguiendo luego hacia la derecha en un trayecto de tres varas (2.40 mts.); siguese luego hacia la derecha en un trayecto de cuarenta varas (32.00 mts.), lindando con mortuoria de Ignacio López; de aquí hacia la izquierda y lindando con mortuoria de López y con propiedades de Francisco Echeverri, Juan Ospina, Nacienceno Montoya y José María Serna, hasta lindar con predio que fue de Salomón Ocampo; de aquí, por un alambrado y una chambrana hacia abajo, lindando con predio que fue de Salomón Ocampo, hasta la quebrada La Florida , quebrada abajo, el mojón que se citó como punto de partida.</p>	<p>Lote B-## Partiendo de un mojón de piedra a la orilla de la quebrada La Florida, se sigue por una cerca de alambre, lindando con predio de Camilo González, en parte y parte con predio de la Sra. Matilde Grajales, hasta lindar con predio que fue Jacinto Baena, hoy propiedad de los sucesores de Ernesto Soto, de aquí, volteando hacia la izquierda y lindando con predio de la referida sucesión y con propiedad de Rosalba López, hasta una cerca de alambre que gira hacia la quebrada; siguiendo dicha cerca en una extensión de cuarenta varas, o sea 32,00 metros, siguiendo luego hacia la derecha en un trayecto de tres varas, o sea dos metros con 40 centímetros; se sigue luego hacia la derecha en un trayecto de 40 varas, o sea 32 metros, lindando con la sucesión de Ignacio López; de aquí hacia la izquierda y lindando con la sucesión de López y con propiedades de Francisco Echeverri, Juan Ospina, Nacienceno Montoya y José María Serna, hasta lindar con predio de que fue de Salomón Ocampo; de aquí, por un alambrado y una chambrana hacia abajo, lindando con predio que fue de Salomón Ocampo, hasta la quebrada La Florida , quebrada abajo hasta un mojón que se citó como punto de partida.</p> <p>Se excluya de dicho lote una faja de terreno constante de dos varas de frente por treinta varas de centro alinderado así: ## Por el frente con la Carrera 14; por un costado con predio de Argelia Rincón de Quintero y por el otro costado con Obdulio Berrio Gutiérrez ##</p>
--	---

Esta información, no contiene variaciones de fondo, advirtiéndose que en su oportunidad, la garantía real extendida fue objeto de remate y adjudicación a favor de quien ejecutó la acreencia, es decir, la señora María Barrantes de Rojas, y en el momento de perfeccionarse la venta judicial, se hizo la salvedad para el denominado “primer lote” o “segunda partida” (que corresponden al mismo predio), frente la exclusión del terreno que con antelación había sido enajenado a la señora Argelia Rincón de Quintero; por lo demás, los objetos guardan similitud.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Debe de seguirse entonces, detallándose el despliegue probatorio efectuado a lo largo de la acción de dominio:

Sentido en el cual, conforme a las probanzas, el predio 280-11974, está comprendido por dos fichas catastrales, número 01-06-00-00-0051-0009-0-00-00-0000 y 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000.

Esta última ficha, se dice contener la mejora objeto de controversia, el número 01-06-00-00-0054-0001-5-00-00-0007, con un área construida de 87 metros cuadrados, que se indica elevada sobre predio ajeno.

Ahora, existen documentos que ubican la mejora efectuada por el demandante Gustavo Londoño Álzate, de la que fue vendida una porción a los señores Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margoth Mosquera Fabara, en el predio que corresponde la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q., mientras que otras referencias, lo mueven a otro terreno.

En el escrito de demanda se hace una identificación del lote a partir de la nomenclatura 5-27 a 5-35, sin que de los linderos que se identifican pueda concretarse el área que se reclama, usándose además unos puntos de referencia que se tornan actuales, en el sentido de que, son visibles físicamente, como lo son: el lindero con Arturo Serna Osorio, el poste de la carrera 13, la quebrada La Florida y la señal de tránsito con el número 40; más ello, no conducen a determinar la correlación entre la porción poseída y la que se reclama como perteneciente al bien de mayor extensión; en tanto, se da una referencia, más no una correspondencia directa de contenido dentro de la matrícula inmobiliaria 280-11974 y la ficha catastral 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000; situaciones que precisamente se han buscado dilucidar.

Para la matrícula inmobiliaria 280-11974, se señalan en la demanda unos puntos de alindamiento determinados por documentaciones anteriores que remiten a enmarcar el terreno de mayor extensión por sus costados a partir de la mención a los propietarios que lo fueron en su momento, a las sucesiones conocidas o a referentes naturales, como lo son: los mojones de piedra, la quebrada La Florida, los predios de Camilo González, de la señora Matilde Grajales, de Jacinto Baena, la sucesión de Ernesto Soto, Rosalba López, la sucesión de Ignacio López, la propiedad de Francisco Echeverri, Juan Ospina, Nacienceno Montoya, José María Serna, y Salomón Ocampo; como se ha hecho mención.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Igualmente, ha de tenerse en consideración la exclusión que, para cualquier efecto, debe de apreciarse, registrada en la anotación Nro. 002 de la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974, consistente en la compraventa parcial de un lote que se precisa con dos varas de frente por 30 varas de centro, adquirido por la señora Argelia Rincón de Quintero; sin que, en el certificado de tradición obre la salvedad de un desenglobe que hubiera originado otra matrícula a partir de la venta; pese a verificarse que la anotación Nro. 002 del citado certificado de tradición 280-11974 y Nro. 001 del 280-11190, comparten el número de la misma escritura pública 855 del 26 de noviembre de 1962. El IGAC, también indicó similar correspondencia con la matrícula 280-11189 (folio 775).

Conforme a los dictámenes periciales rendidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aprecia que, con el número de los lotes que comprenden los bienes 280-11974 y 280-11975, se presentan confusiones desde antaño, lo cual, condujo durante tiempo, se asociaran a la misma ficha catastral 63-001-01-06-00-00-0055-0011-0-00-00-0000; información que también es visible en los certificados de tradición, entre ellos, los que reposan a folios 250 y 550. Esta última ficha, fue englobada con la 63-001-01-06-00-00-0051-0009-0-00-00-0000, mediante resolución Nro. 1051 del 2003, para el predio 280-11974 (folio 774, cuaderno 7), exponiéndose además que, la matrícula 280-11975 actualmente no tiene certificado catastral (folio 586, cuaderno 6).

Ello, como fue explicado por el IGAC, puede deberse a que, las matrículas 280-11974 y 280-11975 comparten como anotación Nro. 001, la escritura pública 442 del 11 de mayo de 1942 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia Q., y en ambas se habla de inmuebles integrados por dos lotes de terreno, señalándose únicamente para la descripción del 280-11974, la del primer lote; y para la del 280-11975, la del segundo lote (folio 773).

Para el predio 280-11975 se ha dicho que, corresponde a una franja de terreno, sin delimitarse con certeza el total de mediciones en que se extienden sus linderos; y sin que se pueda precisar su ubicación, al no tener registro catastral actual (folios 586, 773 y 774); con el cual se han generado controversias, al haber obrado en su catastro que le correspondía la ficha 63-001-01-06-00-00-0055-0011-0-00-00-0000 con un área de 1.866 m², la cual demarca unos límites de mayor amplitud de los que podría pensarse, a partir de su certificado de tradición; y como se ha explicado, fue englobada si ficha catastral con una de las del predio 280-11974.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Otro aspecto para considerar radica en que, en el año 2003, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi actualizó el nombre del propietario y cabida de los predios 01-06-00-00-0051-0009-0-00-00-0000 y 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000, y la matrícula inmobiliaria da cuenta de una corrección: 1 Radicación: C2004-23 Fecha: 12/2/2004 donde se indica que: “este inmueble se identifica con las fichas catastrales 01-06-00-00-0051-0009-0-00-00-0000 y 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000, así mismo se suprime la ficha 01-6-055-004 por corresponder a la matrícula 280-11976.ART. 35” (folio 23).

Situaciones para las cuales, también debe advertirse que, al construirse la carrera 13, en el tramo que divide el predio 280-11974, se generaron dos polígonos para esta matrícula, correspondiéndole al del oeste, la ficha catastral 01-06-00-00-0051-0009-0-00-00-0000, al quedar sobre la manzana 0051, y a la del este, la ficha catastral 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000, al quedar sobre la manzana 0054, fichas que ya existían desde 1968 (folios 596 y 597 del cuaderno 6); empero, la venta a favor del Municipio de Armenia no se refleja en el certificado de tradición.

Así, estando dentro una sola matrícula, la 280-11974, las controversias puntuales, versan sobre la ficha catastral 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000, que es, la que linda con la carrera 13 y con la quebrada La Florida; lo que ubica a este Despacho en una franja, que ha de delimitarse en sus costados norte y sur.

Para establecer la exactitud espacial del lote, se torna relevante considerar que:

En respuesta a derecho de petición elevado por el señor César Fardy Rojas Barrantes al el Instituto Geográfico Augusto Codazzi, acercado dentro de las pruebas de la parte demandada y como copia del original, al momento de rendirse el interrogatorio de parte del codemandado Gustavo Londoño Álzate (folio 07, cuaderno 4 y folio 226, ppal), se indicó que:

“Con relación al lote B identificado y delimitado en el Acta de Remante antes mencionado y registrado bajo el folio de matrícula 280-0011974 y una vez verificada la tradición, se concluyó que dicho inmueble está conformado por las fichas catastrales 01-06-0051-0009-000 con un área de terreno equivalente a 2.220 metros cuadrados; ficha catastral 01-06-0054-0001-00 con un área de terreno de 7.428 metros cuadrados y la ficha catastral 01-06-0055-0011-000 con un área de terreno de 3.430 metros cuadrados, predios modificados mediante Resolución Nro. 389/2003.”



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

En respuesta extendida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Regional Andina de Pereira, del 03 de junio de 2003, se indicó que:

“En cuanto al predio 54-0001 se debe de modificar su lindero con el predio 6-50-003, ya que según títulos y lo indicado en el terreno, este seguía por una chamba, que hoy en día se encuentra tapada. Igualmente su lindero en la parte norte, con los predios 002 y 003 se debe rectificar, por cuanto de acuerdo con lo indicado en los alinderamientos, estos predios correspondían a los colindante nombrados en los títulos.” (folio 11, cuaderno 4).

Indicando más adelante:

“Los N°s 6-054-0001-003/005 y 006 se cancelan por no existir físicamente. Los N°s 6-054-001-007 se le debe modificar su número por cuanto queda ubicada en el predio No. 01-6-054-0002 a nombre también de Gustavo Londoño Alzate. La No. 01-6-054-0002-002 debe fusionarse a la mejora N° 01-6-054-003-002. Todas las demás mejoras del predio 003 deben conservar su actual inscripción”

En el análisis físico jurídico al caso de César Fardy Rojas Barrates (Armenia) (Folios 15 a 19), se expuso:

“Matrícula: 11.974

Ficha catastral: 6-054-0001

Propietario: BARRANTES DE ROJAS MARÍA (Inscrita según Resolución No. 389 de 2003).

Áreas Terr (M2)

Regist. Sin medir en títulos

Catas: 7428

Observaciones: Se debe revisar linderos con el predio 6-050-0003 por cuanto según títulos contiguos, está ubicado a los 34,20 Mts del cruce de la Cra 13 con Calle 7. Dicho lindero tiene una cota de 51 Mts. Igualmente se debe corregir lindero del costado Norte, o sea con los predios 6-054-0002 y 003, ya que en estos predios junto con el 6-055-0010 sus tradiciones citan los colindantes de este folio, como son Camilo González y Matilde Grajales. A la mejora se le debe rectificar su número de ficha catastral – Revisar área”



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Imagen el folio 597.

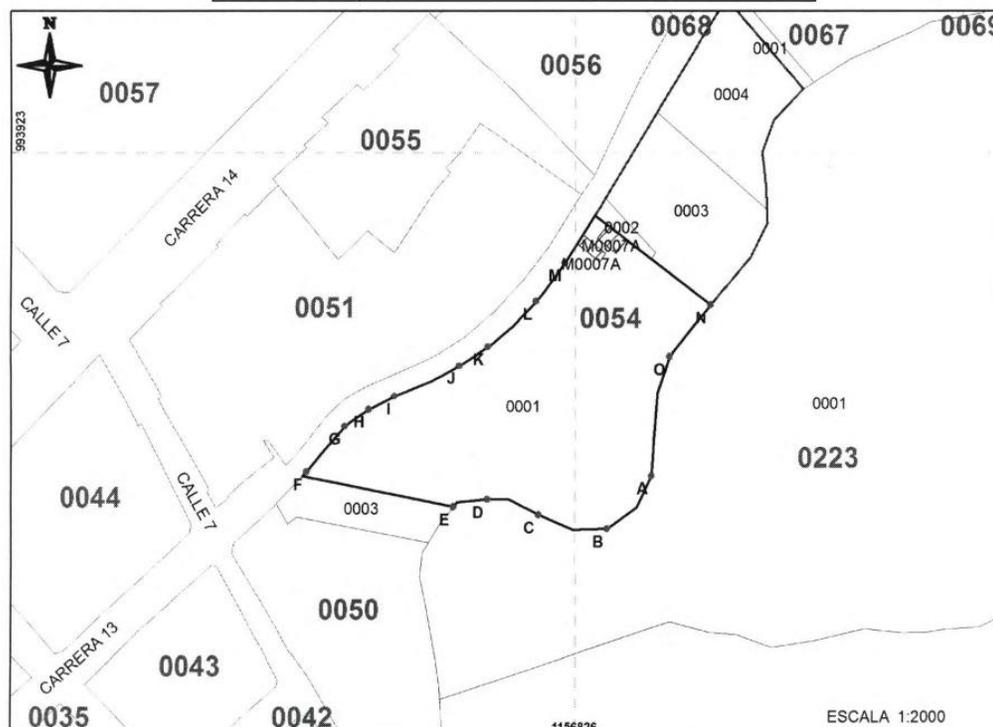
CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

CERTIFICADO N°: 63-001-106-0000038-2018



DEPARTAMENTO	63 - QUINDIO		
MUNICIPIO	001 - ARMENIA		
ZONA	01 - Urbana	SECTOR	06
COMUNA	00	BARRIO	00
MANZANA	0054		

5338004



Ello conlleva a que los extremos de la franja del predio 0054-0001, deban ser objeto de evaluación y corrección, a través de los procedimientos que en materia de catastro deben surtirse; situación que no ofrecería un mayor reparo, de no ser porque, la cuota de la pretensión se ubica en el costado norte, justo, donde actualmente se marca el lindero, y fue la misma entidad en catastro, la que expuso la observación para los costados.

De otro lado, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el dictamen pericial rendido como prueba de oficio y al que se ha venido haciendo alusión (folio 582, del cuaderno 6) bajo el estudio de los títulos actuales para la mejora 01-06-00-00-0054-0001-5-00-00-0007, indicó:

“Que la mejora (posesión) inscrita en el catastro con número predial 01-06-00-00-0054-0001-5-00-00-0007 con un área construida de 87 m², a nombre del señor Gustavo Londoño Álzate con número de identificación 4.530.838, se inscribió en el catastro teniendo como soporte la escritura protocolizada 903 del 13 de marzo de 2000 de la notaria tercera de Armenia, se encuentra ubicada geográficamente sobre el predio identificado con número catastral



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-000 y matrícula inmobiliaria 280-11974, pedio registrado a nombre de la señora María Barrantes de Rojas identificada con número de cédula 24.459.964, quien adquirió el predio mediante Remate en Juicio Hipotecario mediante sentencia del 20-02-1992 del juzgado tercero civil del circuito de Armenia, excluyendo un lote de dos varas de frente por treinta varas de centro que se distingue con el folio de Matrícula inmobiliaria 11975, y que revisado dicho certificado en ninguna de sus anotaciones aparece como titular del derecho de dominio la señora María Barrantes de Rojas ni tampoco este predio en su colindancia linda con La quebrada la Florida; al verificar la tradición de cada uno de los inmuebles se advierte que la mejora identificada con número catastral 01-06-00-00-0054-0001-5-00-00-0007 está localizada geográficamente sobre el predio 01-06-00-00-0054-0001-0-00-00-0000 como lo indica el certificado plano predial catastral No. 63-001-106-0000038-2018 serial papel de seguridad 5338004” (ver anexo 5)” (folio 587, cuaderno 6).

Y en la aclaración del dictamen, puntualizó (folio 772, cuaderno 7):

3.11- La ficha predial de la mejora No. 63-001-01-06-00-00-0054-0001-5-00-00-0007, se inscribió mediante la resolución 7586 del año 2000, a nombre del señor Gustavo Londoño Alzate, justificada escritura protocolizada No. 903 del 13 de marzo de 2000 de la notaria tercera de Armenia, mediante resolución 5037 del año 2009 se registra que la mejora consiste en dos unidades constructivas habitacionales, una de 48 m² y la otra de 39 m², dato que actualmente registra el SNC.

A su vez, la escritura pública 903 del 13 de marzo de 2000, de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia Q., por medio de la cual, se protocolizan y archivan dos declaraciones extraprocesales rendidas ante el Notario 2o. del Círculo de Armenia Q., por los señores José Otoniel Ordoñez Ramírez, Gustavo Adolfo Botero Serna y Jorge Antonio Duran Tapias, donde manifiestan que Gustavo Londoño Álzate es (folios 47 y ss, cuaderno 4):

(...) “poseedor material de manera quieta, pacífica y pública y de Buena fe, desde el 04 de agosto de 1998, ----- en condición de propietario y poseedor material de unas mejoras construidas o plantadas en dos lotes de terreno ubicados en el área urbana de Armenia, Quindío, entre las calles 5a y 7a”
(...)



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

(...) “dicha tenencia ha estado acompañada de un justo título debidamente autenticado ante Notarias de Círculo de Armenia, ya que les compró a los señores Castrillón dueños de otro predio de mayor extensión, también afirman los declarantes que los lotes se denominan el primero como “EL PALMAR” y el segundo “EL SOL DE LOS VENADOS” separados por un árbol de ceiba con una altura actual de más de 4 metros con área de 1.400 metr² el primero y el segundo con área de 1.250 mtrs² con ficha catastral No. 01-06-0054-0001-000 (parte de esta) y parte de la matrícula inmobiliaria No. 280-11975, cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en el tenor de las declaraciones que se protocolizan” (folio 47, cuaderno 4).

En lo que aquí nos ocupa, es claro que las escrituras de protocolización y archivo de las declaraciones extrajuicio no contienen una disposición sobre la tradición del inmueble, al no cumplirse con lo señalado en el artículo 765 del Código Civil.

Igualmente, de las anteriores referencias, no se advierte que, se hubieran efectuado las correcciones en los límites norte y sur de la franja, o mínimamente se hubiera detallado en el fondo la procedencia de estas; situación sobre la que tampoco dan cuenta las demás pruebas en el proceso, en la que no puede ahondarse en el presente asunto, al corresponder ello a un proceso disímil al adelantado, para la definición de los linderos y/o actualización de los mismos.

Ahora, los interrogatorios de parte y la prueba testimonial, conducen a tener por sentados hechos sobre los actos de posesión ejercidos y la percepción o creencia, de que el lote en el que se ubican los demandados, corresponde a la matrícula 280-11974, propiedad de la sucesión de la señora María Barrantes de Rojas; empero, el codemandado Gustavo Londoño Álzate, ofreció duda en su interrogatorio de parte, al exponer que él se había ubicado en predios de los Castrillón, y que ello, se lo había manifestado al señor César Fardy Rojas Barrantes, cuando se iniciaron los procesos que han antecedido.

Se tiene entonces que, la inscripción en el catastro no constituye un título de dominio, empero, su importancia radica en que regulan el aspecto físico, jurídico y económico de los bienes inmuebles, sobre lo cual, la Resolución Nro. 0070 del 04 de febrero de 2011, “Por la cual se reglamente técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”, en su artículo 42, expone:



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Artículo 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral. - La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

En este escenario, los títulos de dominio para el predio 280-11974 como quedó en el punto atinente a la tradición, no ofrecen reparo, pero sí, lo correspondiente al aspecto físico, cuya incidencia trasciende a los anteriores.

Es visible entonces, la confusión que se genera entre las divergencias que subsisten y que se dan con los documentos antecesores, de forma específica, entre las cartas catastrales y la identificación de linderos en la matrícula inmobiliaria, en razón a que, incluso despuestas de las actualizaciones que se señalan para el año 2003, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicó, se hacían necesarios ajustes; estos últimos, afectando la franja en contienda.

De igual forma, los documentos acercados por la entidad en catastro ubican diversos aspectos que le fueron solicitados, también lo es que, otros no pudieron ser esclarecidos debido a que ello requiere una identificación catastral en debida forma para la matrícula 280-11974; misma que no puede delimitarse para los efectos aquí requeridos, en razón a que, ante las falencias en la marcación de su polígono, debería valerse de apoyos, que en el presente son insuficientes, y como se ha visto, los predios vecinos también presentan deficiencias y notas ambiguas, como acontece para la identificación del lote objeto de venta a la señora Argelia Rincón de Quintero en la anotación Nro. 002 de la matrícula 280-11974, la rectificación del contenido de la matrícula 280-11975 y, conocer cómo se extiende la matrícula 280-2524.

Lo anterior, conduce a no tener por sentado que, los derechos de posesión que ostentan los demandados se encuentran de manera total o parcial, en la matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974.

Lo explicado en anterior, conduce a dos efectos:

- De un lado, a denegar las pretensiones de la demanda al no asistir el elemento estructural de identidad entre el bien objeto de controversia con el que poseen los demandados.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

- De otro lado, a no efectuar el estudio de los demás elementos de la acción, ni de las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada, denominadas inexistencia del derecho pretendido y ecuménica; al resultar inane un pronunciamiento; al impedirse el avance en el análisis de la pretensión.

Finalmente, se encuentra un reparo de peso para efectuar a la parte demandada, en tanto, no dio cumplimiento a lo ordenado para la prueba de oficio decretada en el numeral primero de la providencia del 28 de marzo de 2017, que requería diversas copias auténticas del expediente 2005-00029-00 tramitado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Q., frente a lo cual, esta parte no denotó ni acreditó gestión alguna, lo que condujo a que, no fueran acercadas.

En cuanto a la solicitud de nulidad de lo actuado:

En lo que corresponde a la solicitud de nulidad planteada en el escrito de alegaciones finales extendido por la parte demandada, bajo la premisa normativa establecida en el inciso 4º, del artículo 143 del Código de Procedimiento Civil, ha de procederse a su rechazo de plano, en tanto, la parte no adecuó en correcta forma a cuál de las causales de nulidad, establecidas por el legislador de manera taxativa, estaba encaminado su pedimento, sin delimitar la figura enunciada, ni precisar fáctica y jurídicamente cómo las actuaciones reprochadas tenían la entidad de retrotraer lo actuado hasta su génesis.

Se verifica entonces que, la propuesta elevada en este contexto no precisa en su alegación cómo el haberse efectuado remisiones normativas al Código General del Proceso transgrede el fondo de lo pretendido o el trámite encausado, y menos, cómo conlleva a ejecuciones abiertamente contrarias, disímiles o a efectos adversos que contraríen lo actuado en tal magnitud que su único remedio sea retrotraer todas las etapas.

Tampoco especifica por qué no fueron alegadas en su momento a través de los medios ordinarios con que se cuenta para impugnar las providencias judiciales, o para dar a conocer cualquier causal de nulitación advertida; observándose además que, no basta con alegar una irregularidad, sino que la misma ha de exponerse con claridad fáctica y jurídica, y acompañarse de los medios probatorios que se tornen pertinentes.

8.5.5. Precisiones frente a los alegatos de conclusión de la parte demandada



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Frente a las demás exposiciones detalladas en el escrito de alegatos de conclusión de la parte demandada y pese a que, como se ha dicho, no se pasa a resolver las excepciones propuestas en el plenario, ante el reparo advertido para los requisitos de la acción de dominio; ha de precisarse que, en el último memorial de intervención, la parte está haciendo mención a hechos que en su momento no fueron alegados, bien, como excepciones previas, bien como excepciones de fondo; especialmente aquellos que rayan con la legitimación a la causa y para lo cual, el Despacho no encontró reparos, como ya se expuso en el momento de decirse las excepciones previas.

Conclusiones

Se procederá a negar la acción reivindicatoria presentada, ante la ausencia de uno de los elementos estructurales para su prosperidad.

Se dispondrá el levantamiento de las medidas cautelares perfeccionadas, pese a no observarse que, al interior del expediente, se hubiera efectuado la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 280-11974.

Se condenará en costas a la parte demandante y a favor de la parte demanda, tal como dispone el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil; por secretaría se dispone su liquidación, una vez se encuentre en firme la presente decisión.

Se rechazará de plano la nulidad de lo actuado, presentada en el escrito de alegatos acercado por la parte demandada.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda reivindicatoria, promovida por César Fardy Rojas Barrantes en contra de Gustavo Londoño Álzate, Jhon Jairo Álzate Grajales y Alix Margot Mosquera Fabara, radicada al Nro. 2011-00118-00; conforme a las razones antes expuestas.

SEGUNDO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el bien inmueble antes mencionado de matrícula N. 280-11974.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada; por secretaría procédase a su liquidación, una vez en firme esta providencia.

CUARTO: RECHAZAR de plano la nulidad de lo actuado, propuesta por la parte demandada en el escrito de alegatos de conclusión, conforme a las razones antes expuestas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se encuentre ejecutoriada esta providencia y cumplidos los ordenamientos anteriores.

NOTIFIQUESE

IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Jueza

Rad. 2011-00118-00
S.V.

ESTADO No. 085

Hoy, 30/09/2020, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado

MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria