

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL

Dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Aprobado mediante acta N° 100 del 18 de mayo de 2023

RAD 20-001-31-03-003-2018-00072-01 Proceso Verbal Declarativo Reivindicatorio de Dominio promovido por MARIETTA CARRILLO contra CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022, por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Tercera Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ** y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH** quien la preside como ponente, procede a decidir sobre la apelación de la sentencia proferida el 16 de julio de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN

2.1.1. HECHOS

2.1.1.1. Afirma la demandante haber adquirido por escritura pública de compraventa No. 2465 del 30 de noviembre de 1998, el inmueble identificado de la

siguiente manera: Lote de terreno, matrícula inmobiliaria No. 190-34143, localizado en el municipio de Valledupar – Cesar, en el sector sur de la zona suburbana en la calle 44 No. 31-15 avenida el matadero, donde en la actualidad funciona un establecimiento de comercio denominado “*MOTEL CUERPO*”, y comprendido dentro los linderos; NORTE: avenida la popa. SUR: con propiedad de que es o fue de MANUEL LARRAZABAL CALDERON. ESTE: con propiedad de que es o fue de MANUEL LARRAZABAL CALDERON. OESTE: con propiedad de que es o fue de GERMAN RUIZ PAEZ, donde funciona actualmente MOTEL VENUS, con área de 5.000.00 metros cuadrados.

2.1.1.2. Al momento de la compra del predio, refiere el demandante llegar a un acuerdo con el señor MANUEL ENRIQUE LARRAZABAL CALDERON, consistente en permitirle a este el acceso y tránsito por una parte del predio de su propiedad descrito en el hecho anterior, debido a que el predio de LARRAZABAL CALDERON, se encontraba aislado de la vía principal, formando una especie de callejón ubicado en la parte occidental del predio del demandante, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: mide 5.00 MTS linda con la avenida la popa o 44. SUR: mide 5 mts linda con propiedad de que es o fue de MANUEL LARRAZABAL CALDERON. ESTE: mide 100 mts y linda con predios de propiedad del actor. OESTE; mide 100 mts linda con propiedad de que es o fue de GERMAN RUIZ PAEZ, donde funciona actualmente MOTEL VENUS área de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500.00 Mts).

2.1.1.3. Relata el actor que, mediante escritura pública de compraventa No. 2330 del 20 de agosto de 2013, la sociedad demandada adquiere el predio colindante que era de propiedad de los señores MANUEL LARRAZABAL CALDERON y CENOBIA BEATRIZ BRITO DE LARRAZABAL y de manera posterior a través de escritura pública No. 457 del 17 de febrero de 2014, los herederos de los vendedores y la demandada CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., aclararon la escritura pública de compraventa inicial, en el sentido de indicar que el callejón de entrada descrito en el hecho anterior, hace parte del predio que se vende, adjudicándose ilegalmente la porción del predio del hoy actor, y por demás ejerciendo una posesión violenta, pues en marzo de 2014 aprovechó tales circunstancias para penetrar al predio e instalar una reja en el lado norte del mismo, reputándose públicamente la calidad de dueño, sin serlo, prohibiéndole el acceso al demandante.

2.2. PRETENSIONES.

2.2.1. Se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora MARIETTA CARRILLO, el predio o bien inmueble descrito en el aparte 2.1.1.2. del acápite de los hechos, correspondiente a un área de 500 metros del inmueble identificado bajo el número de matrícula inmobiliaria 190-34143.

2.2.2. Como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de la demandante la extensión de 500 metros cuadrados del inmueble descrito y mencionado, junto con el pago del valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a la justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, 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 hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

2.2.3. Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

2.2.4. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación, y así la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

2.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

La demandada se pronuncia frente a los supuestos facticos presentes en el libelo genitor, manifestando que, algunos no le constan y otros no son ciertos, tiene a bien precisar en su defensa que, según consta en Escritura Pública número 1859 de fecha 29 de diciembre de 1975, se puede observar que el predio que ahora es de su propiedad, fue adquirido por el señor MANUEL LARRAZABAL CALDERON, por venta hecha por la señora YOLANDA MARTÍNEZ VIUDA DE QUINTERO, el cual tiene una extensión superficial de 2 hectáreas (2has) y 3.849 M2, e incluye callejón de entrada que tiene 23 años de anterioridad a la compra del predio de la demandante señora MARIETTA CARRILLO.

Por lo anterior considera infundadas las pretensiones de la acción incoada y se opone a todas y cada una de ellas, proponiendo como excepción de mérito, *“Falta de requisitos legales para invocar la acción reivindicatoria”*.

2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

En providencia de calenda 16 de julio de 2020 el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, concedió lo pretendido por el actor dentro del libelo genitor, y en consecuencia ordenó la restitución del bien inmueble objeto del litigio, junto con el pago de los frutos civiles por la suma de \$31.008.000. respecto de los causado con posterioridad determinó se liquidarían vía incidental.

2.5. PROBLEMA JURÍDICO ABORDADO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

Una vez estudiadas la demanda y la contestación de la misma, el Juez de primera instancia fijó la Litis en:

“Determinar si en el particular se encuentran satisfechos los requisitos señalados por la jurisprudencia y la doctrina como esenciales para la prosperidad de la acción de dominio o reivindicatoria y en consecuencia procede la restitución del inmueble objeto de la Litis y la condena al pago de los frutos civiles a la sociedad demandada”

Inicia el Juez de la instancia precisando los elementos necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria, de acuerdo a la Jurisprudencia y la doctrina, determinando cuatro requisitos, a saber; I) Derecho de dominio en cabeza del actor, II) Posesión material del bien en el demandado, III) Que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma, y IV) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante.

Como primera conclusión arriba el *a quo*, en declarar a la demandante como propietaria del predio o bien inmueble que solicita, al no haberse demostrado por la parte demandada lo contrario, soportando dicha conclusión de las documentales obrantes en el caudal probatorio, así como de los testimonios recepcionados y la pericia rendida en el curso del proceso, refiriendo en primer lugar que, el folio de matrícula inmobiliaria 190-34143 consigna en la anotación 5 registro de escritura pública 2465 de 1998 en el cual el señor VALENTIN DOLORES QUINTERO RENGIFO vende a la señora MARIETTA CARRILLO, pero en relación un área de 5.000 metros lote de terreno situado en el sector sur de la zona suburbana en la calle 44 (avenida el matadero) de la ciudad de Valledupar, como consta en la escritura anteriormente referenciada, en ese mismo sentido cita lo informado por el perito en su dictamen:

“así las cosas, se denota con gran facilidad que el predio en Litis 500 m2 hace parte del predio de mayor extensión que tiene un área de 5000 m2 y que esta hace parte del de mayor extensión desde 1976 cuando la señora DORIS CECILIA

CASTILLA vende el mismo a quien le vendió al señor VALENTIN QUINTERO quien a su vez le vende a MARIETTA CARRILLO, predio en Litis que esta adherido al de mayor extensión desde hace más de 43 años.”

Por otra parte, tiene a bien precisar lo referido por la demandante en su declaración, considerando fue consecuente en ser la propietaria del predio objeto de litigio, lo que acredita con título inscrito y con las áreas y linderos, apoyado con el dictamen pericial presentado y las declaraciones de testigos JAIME DAVID QUINTERO LÓPEZ este verifico con carta catastral, certificados y linderos del inmueble y PEDRO HURTADO CARRILLO, quien manifestó que la demandada los ha privado de la posesión del inmueble objeto de reivindicar, mientras que el demandado en su interrogatorio no aportó el plano topográfico del inmueble objeto de litigio, y los testigos traídos al proceso por esta, simplemente indicaron el botaba cascarilla de arroz y pasaba por el predio, pero no tenían conocimiento cierto de la propiedad o títulos del predio objeto de litigio y ANA LUCÍA LARRAZABAL, si bien defendió la tesis de la propiedad del predio objeto de litigio de la demanda no aportaron prueba o justificaron su dicho, si bien aportó un plano es copia simple y no dijo mayores cosas sobre el predio a reivindicar.

Aunado a ello revisada la documental aportada por la demandada, dichas escrituras no se encuentran registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 190-34143, es decir, que la propiedad entendida en nuestro sistema legal exige tanto el título como el modo, para el caso la tradición que no se encuentra acreditado en este cartular.

La segunda conclusión a la que permite arribar el material probatorio al Juez de la instancia es que la demandada aceptó ser la poseedora en el escrito de contestación de la demanda, y sobre este punto es necesario puntualizar que es asunto pacífico que la posesión material únicamente se estructura cuando se detenta la cosa con ánimo de señor y dueño (art. 762 C.C.), mejor aún, cuando concurren los dos elementos que le son inherentes, a saber: el corpus, entendido como el apoderamiento de la cosa materializado en el conjunto de actos que la persona ejerce sobre el bien, de aquellos a que solo da derecho el dominio y, por tanto, propios de quien se considera dueño del mismo; y el animus, concebido como ese estado de la voluntad del poseedor por el que se considera, de manera inequívoca, señor y dueño de la cosa, sin reconocer propiedad ajena.

Así las cosas, concluye el la Instancia judicial que, el éxito de la acción de dominio conduce a ordenar la restitución de la heredad litigada, con sujeción a las previsiones de los artículos 961 y 962 del código civil; y, por otra parte, de manera

consecuencial le exige resolver sobre prestaciones mutuas, en los términos del capítulo IV del título XII del libro segundo de la citada obra. Con ese propósito, lo primero por determinar es si la pasiva dentro de la causa reivindicatoria es poseedora de buena o mala fe, aspecto que en principio se soluciona con fundamento en el referente incorporado en el canon 769 ibídem.

Al respecto indica que, si bien es verdad, la demandante en sus pretensiones indicó que no estaba obligado a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del código civil, lo cierto es que de la documental aportada por la demandada, se infiere que llegó al proceso con la creencia de tener un derecho legítimo, debiendo por ende cancelar los frutos en los términos del tercer inciso del precepto 964 según el cual el poseedor de buena fe *“no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda”*. Por consiguiente, a juicio del despacho, los frutos cuya restitución aquí procede, serán solamente los percibidos por la demandada con posterioridad a la fecha en que se notificó del auto admisorio, actuación que tuvo lugar el 16 de mayo de 2018, lo cual, de acuerdo con el dictamen pericial presentado como prueba en el proceso, y que no fue controvertida ni tachada de falsa, el experto determinó como valor la suma de \$609.330.000, suma que incluye el valor del predio más los frutos civiles dejados de percibir, entonces a esta suma debe descontarse el valor del predio cuyo avalúo fue de \$217.650.000, dejando como suma de frutos civiles el valor de \$31.680.000.

Por su parte los frutos correspondientes a la demandada, generados después de dictada la sentencia, se liquidarán, si ello fuere procedente, por vía incidental de que trata el artículo 306 del CGP, debiéndose agregar, que, en cuanto a ese monto, no se dispondrá traerlo a valor presente.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Una vez apelada la sentencia, mediante auto interlocutorio del 1º de marzo de 2022 se corrió traslado a la parte recurrente para que sustentara por escrito su medio de impugnación, la cual lo hizo esgrimiendo los siguientes tópicos:

Se reitera la sociedad demanda en lo aducido como hechos de defensa en la contestación de la demanda, afirmando ostentar la propiedad plena del callejón objeto de la Litis, haciendo parte este del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 190-5727 de la Oficina de Instrumentos Públicos, precisando que así quedó demostrado conforme a la matrícula 190-5727 y la ficha predial 2001-01-03-0217-0005 de A989 con croquis de esa época y que reposa en el expediente, en la

cual aparece claramente el callejón materia de este litigio delimitado claramente del predio de matrícula inmobiliaria 190-34143, información soportada en la certificación del IGAC.

Así mismo considera estar llamada a prosperar la excepción de mérito propuesta por falta de requisitos legales para invocar la acción reivindicatoria, fundamentando dicho reparo en que al demandante no ser propietario del bien reclamado, carece de titularidad de la acción y por el contrario es la sociedad la única titular para ejercerla en su condición de titular del derecho de dominio.

Con base en lo anterior solicita se revoque en su totalidad la sentencia de primera instancia.

4. TRASLADO DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Posteriormente, mediante auto interlocutorio del 21 de abril de 2022, se corrió traslado a la parte no recurrente, del escrito de sustentación del recurso a fin de que presentara su pronunciamiento, la cual frente a los tópicos de la alzada referidos en líneas precedentes se pronuncia bajo los siguientes argumentos:

En contraposición sostiene la demandante que se ha logrado demostrar y probar su cumplimiento, respecto al lleno de los requisitos exigidos en la norma, en especial los exigidos en la jurisprudencia en cuanto a la acción reivindicatoria se refiere. Por otro lado al revisar el acervo probatorio se puede observar lo siguiente; El folio de matrícula inmobiliaria 190-34143 consigna en la anotación 5, registro de escritura pública 2465 de 1998 en el cual el señor VALENTIN DOLORES QUINTERO RENGIFO vende a la señora MARIETTA CARRILLO, pero en relación un área de 5.000 metros lote de terreno situado en el sector sur de la zona suburbana en la calle 44 (avenida el matadero) de la ciudad de Valledupar, como consta en la escritura anteriormente referenciada.

Sobre el punto de la propiedad, sostiene y considera probado que el callejón de extensión de 500 metros es de su propiedad y que ha ejercido como propietaria desde la compra del inmueble, aunado a ello refiere, en el certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar del predio de propiedad de la demandada, no aparece el registro de un callejón de entrada, ni mucho menos en las escrituras públicas 1859 de 1975, 802 de 1978, 1240 de 1979, 2330 de 2013, y 457 de 2014, escrituras anteriores hasta llegar a la CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., a excepción de la escritura 2330.

5. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso (principio de consonancia).

5.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO.

En atención a los reparos realizados por el extremo recurrente se tendrá como problema jurídico a desatar el siguiente:

¿Acreditó la sociedad demandada que la porción de terreno objeto de reivindicación hace parte del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 190-5727?

5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

5.3.1. CÓDIGO CIVIL.

Artículo 946. Concepto de reivindicación. *La 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.*

Artículo 947. Objetos de la reivindicación. *Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.*

Exceptúense las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase.

Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla.

Artículo 948. Reivindicación de derechos reales. *Los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia. Este derecho produce la acción de petición de herencia, de que se trata en el libro 3o.*

Artículo 950. Titular de la acción. *La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.*

5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL.

Sobre los requisitos de la acción reivindicatoria: Sentencia SC5224-2019 del 03 de diciembre de 2019, Rad. 08001-31-03-001-2002-00094-01, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

“(…) Por sabido se tiene que, al tenor del artículo 946 del Código Civil, la reivindicatoria es la acción de naturaleza real consagrada a favor del propietario de un bien para obtener la posesión, de la cual está desprovisto.

De allí que tanto la doctrina como la jurisprudencia han extractado como sus elementos axiológicos: 1) el derecho de dominio en el demandante, 2) la posesión del demandado, 3) la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular. (...)”

6. CASO EN CONCRETO.

Se tiene en la presente Litis, persigue la demandante, señora MARIETTA CARRILLO, a través de la acción reivindicatoria, se declare el dominio pleno y absoluto y en consecuencia se ordene la restitución por la demandada de una porción de terreno, correspondiente a un área de 500 metros cuadrados, el cual funciona como un callejón de entrada y según su decir, hace parte del predio de mayor extensión de su propiedad identificado bajo el número de matrícula inmobiliaria 190-34143, alegando fue adjudicado ilegalmente a la sociedad demandada CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., ejerciendo una posesión violenta sobre el mismo.

La sociedad demandada en su defensa aduce que, según consta en Escritura Pública número 1859 de fecha 29 de diciembre de 1975, se puede observar que el predio que ahora es de su propiedad, tiene una extensión superficial de 2 hectáreas (2has) y 3.849 M2, e incluye callejón de entrada que tiene 23 años de anterioridad a la compra del predio de la demandante señora MARIETTA CARRILLO.

En providencia de calenda 16 de julio de 2020 el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, concedió lo pretendido por la actora dentro del libelo genitor, y en consecuencia ordenó la restitución del bien inmueble objeto del litigio, junto con el pago de los frutos civiles.

¿Acreditó la sociedad demandada que la porción de terreno objeto de reivindicación hace parte del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 190-5727?

Dista la sociedad recurrente de lo decidido por la Instancia Judicial, argumentando ser quien ostenta la propiedad plena de la porción de terreno objeto de la Litis correspondiente a un callejón de paso, soportado lo anterior en que desde de las escrituras de propiedad que antecederon a su compra, se observa que las ventas que se realizaron se efectuaban por una extensión de 2 hectáreas (3.849 m²), incluyendo el callejón de entrada, así como la matrícula 190-5727 y la ficha predial 2001-01-03-0217-0005 de A989 con croquis de esa época y que reposa en el expediente, en la cual aparece claramente el callejón materia de este litigio delimitado del predio de matrícula inmobiliaria 190-34143, información soportada en la certificación del IGAC.

Una vez establecidos los reparos concretos y los argumentos de la alzada, procederá la Sala al estudio de ello y, en consecuencia, desatar el cuestionamiento planteado para lo cual, se tendrán como insumos probatorios objeto de análisis los siguientes obrantes en el plenario:

✓ FI. 12-15: Escritura Pública de Compraventa No. 2465 del 30 de noviembre de 1998, por medio de la cual el señor VALENTIN QUINTERO RENGIFO vende a la señora MARIETTA CARRILLO el predio con matrícula inmobiliaria No. 190-34143, identificado bajo la cabida superficiaria de 5.000 m².

✓ FI. 83-86: Escritura Pública de Compraventa No. 1856 del 29 de diciembre de 1975, por medio de la cual la señora YOLANDA MARTINEZ VIUDA DE QUINTERO vende al señor MANUEL LARRAZABAL CALDERON, el predio con la matrícula inmobiliaria 190-5727, identificado bajo por cabida de *“2 Hts. – 3.849 m², incluyendo callejón de entrada, según plano levantado y dibujado por el topógrafo GUSTAVO REDONDO”*.

✓ FI. 87-93: Escritura Pública de Compraventa No. 802 del 16 de noviembre de 1978, por medio de la cual el señor MANUEL LARRAZABAL CALDERON vende a la señora ANA LUCIA LARRAZABAL SIERRA, el predio con la matrícula inmobiliaria 190-5727, identificado bajo por cabida de *“2 Hts. – 3.849 m², incluyendo callejón de entrada, como consta en plano topográfico levantado al respecto”*.

✓ FI. 94-102: Escritura Pública de Compraventa No. 1240 del 31 de agosto de 1979, por medio de la cual la señora ANA LUCIA LARRAZABAL SIERRA vende a la señora CENOBIA BEATRIZ BRITTO DE LARRAZABAL, el predio con la matrícula inmobiliaria 190-5727, identificado bajo por cabida de *“2 Hts. – 3.849 m², incluyendo callejón de entrada, como consta en plano topográfico levantado al respecto”*.

✓ FI. 103-107: Escritura Pública de Compraventa No. 2330 del 20 de agosto de 2013, por medio de la cual los herederos de los señores MANUEL LARRAZABAL CALDERON y CENOBIA BEATRIZ BRITTO DE LARRAZABAL

venden a CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., acciones de dominio sobre el predio con la matrícula inmobiliaria 190-5727, identificado bajo por cabida de 2 Hts. – 3.849 m², pero no hacen referencia al callejón de entrada que anteriormente se venía mencionando.

- ✓ Fl. 108-112: Escritura Pública No. 457 del 17 de febrero de 2014, por medio de la cual se aclara la Escritura Pública de Compraventa No. 2330 del 20 de agosto de 2013, en el sentido de modificar la cabida del predio objeto de venta así: *“con una cabida superficiaria de dos hectáreas tres mil ochocientos metros cuadrados (2 Hts. – 3.849 m²), incluyendo un callejón de entrada, como consta en plano topográfico levantado al respecto”*.
- ✓ Fl. 175-180: Aclaración y complementación del peritazgo realizado por el perito auxiliar de la Justicia designado HERNAN AROCA ZULETA, desprendiéndose de tal experticia que, la porción de terreno objeto de reivindicación hace parte del predio de mayor extensión correspondiente a un área de 5.000 m², identificado con el número de matrícula inmobiliaria 190-34143 de propiedad de la señora MARIETTA CARRILLO.

En primer lugar, se debe poner de presente la porción de terreno objeto de la Litis, la cual ha sido plenamente identificada por su cabida y linderos de la siguiente manera; área de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500.00 Mts). NORTE: mide 5.00 MTS linda con la avenida la popa o 44. SUR: mide 5 mts linda con propiedad de que es o fue de MANUEL LARRAZABAL CALDERON. ESTE: mide 100 mts y linda con predios de propiedad del actor. OESTE; mide 100 mts linda con propiedad de que es o fue de GERMAN RUIZ PAEZ, donde funciona actualmente MOTEL VENUS.

Así las cosas, una vez realizado el ejercicio probatorio, avizora esta Magistratura se encuentra insuficiente del todo el argumento sobre el cual soporta el recurso de alzada la sociedad CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., pues se tiene que esta alega ser el verdadero propietario del predio objeto de reivindicación, bajo el sustento que en las escrituras públicas de compraventa que le anteceden a su compra, en la descripción de la cabida del predio identificado bajo el número de matrícula inmobiliaria 190-5727, que en la actualidad es de su propiedad, se expresa *“2 Hts. – 3.849 m², incluyendo callejón de entrada, como consta en plano topográfico levantado al respecto”*, lo que a consideración de la Sala no se traduce en una prueba ostensible para determinar precisamente que la porción de terreno que es objeto de esta Litis, haga parte del predio de la demandada, pues en primer lugar, si bien se hizo alusión a lo largo de las escrituras públicas de compraventa sobre un callejón de entrada, no se estipuló de manera específica sus medidas u otros elementos de los cuales se pudiera extraer de

manera clara y precisa que en efecto el mencionado callejón correspondía al predio sobre el cual se ciere discusión en el *sub judice*, simplemente se hace referencia a un “*callejón de entrada*” sin mayores especificaciones sobre el mismo. Por otro lado, se expresa en las referidos documentales “*como consta en plano topográfico levantado al respecto*”, plano que nunca fue traído al plenario por la parte demandada a efectos de constatar lo expresado, y al momento de surtir el interrogatorio de parte el representante legal de la sociedad demandada, señor EDUARD JOSE MATTOS DE CASTRO, en sus dichos solo refirió cuando se le interrogó sobre la ausencia de dicho plano “*(...) debe existir y debe estar en propiedad del IGAG (...)*”.

Por el contrario, mediante experticia practicada por el perito auxiliar de la Justicia designado HERNAN AROCA ZULETA, se pudo constatar a través de visita al inmueble, este consignó en su informe y así lo sustentó en audiencia en el punto “C” denominado “*Determinar si los 500 m2 del inmueble en litigio hacen parte o no de los 5000 m2, predio mayor perteneciente a la señora MARIETTA CARRILLO, cuando esta compra el inmueble*”, al realizar las medidas del inmueble se pudo verificar que se trata de un predio con un área de 5.000 m2 de los cuales se encuentran construidos 4.500 m2, faltando por construir 500 m2, que corresponden al callejón en Litis y que hace parte del predio total de propiedad de la demandante. Experticia que no fue objetada por la parte demandada, y mucho menos se avizora que se haya aportado una pericia que represente prueba en contrario de la misma, de la que se pueda acreditar lo reparos interpuestos en la alzada por la sociedad demandada.

Por ultimo alude el recurrente se realice un estudio minucioso sobre las documentales correspondientes a un croquis y ficha predial del inmueble de su propiedad con los cuales dice probar que el predio objeto del litigio hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria 190-5727 de su propiedad, sobre las referidas documentales, se debe decir que además de ser ilegibles, fueron integradas al proceso con posterioridad a la clausura del debate probatorio, por lo que no tiene incidencia alguna en el particular.

Bajo este escenario, encuentra esta Sala acreditado uno de los elementos imperiosos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, - *el derecho de dominio en el demandante* -, en lo atiente al segundo elemento esto es, - *la posesión del demandado* -, al no lograr acreditar la ostensión del derecho real de dominio la sociedad demandada, y al aceptar de manera reiterativa haber instalado rejas con

candados y cadenas, en la entrada de la porción de terreno en controversia, controlando el acceso a esta e impidiéndoselo al verdadero propietario, y además según su decir en el escrito de sustentación sobre este punto, “ *ello corresponde a lo que en derecho lleva a cabo UN SEÑOR Y DUEÑO*”, dicho elemento lo da por configurado esta Magistratura, sumándole a ello que así lo señaló el perito auxiliar de la justicia, cuando la Juez en la rendición de su experticia le interroga sobre si a través de su visita al predio pudo constatar quien detentaba la posesión del inmueble, este respondió que eran los señores CONSTRUCTORA MATTOS, quienes tenían control sobre la porción de terreno. En lo atinente a los demás elementos previstos por la Jurisprudencia a saber; - *la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular* -, valga la pena referir que las circunstancias que fueron objeto de debate en la alzada no generaron dubitación alguna sobre los mismos y en ese sentido quedaron satisfechos.

Por lo anteriormente expuesto, concluye este Cuerpo Colegiado que la sociedad demandada CONSTRUCTORA MATTOS HERMANOS S. EN C., no logró acreditar que la porción de terreno objeto de reivindicación hace parte del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 190-5727 de su propiedad, y en consecuencia se procederá a CONFIRMAR la sentencia objeto de alzada, considerando acertada la decisión del *a quo* al declarar la prosperidad de las pretensiones de la acción reivindicatoria instaurada por la señora MARIETTA CARRILLO.

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 16 de julio de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada, por haber sido vencida en esta instancia. Fíjense como agencias en derecho la suma de un (1)

S.M.L.M.V., las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad a los artículos 365 y 366 del C.G.P.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión a las partes, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022; Art 28 Acuerdo
PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

(Ausencia Justificada)
HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado