

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE  
CALI**

**SENTENCIA No.001**

Santiago de Cali, 16 de enero de 2023

**-PROCESO:** VERBAL.  
**-DEMANDANTE:** OSCAR PINO RENGIFO.  
**-DEMANDADO:** ISIDORO MICOLTA PEÑA.  
**-RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-**2018-00411-00.**

**I.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO.**

Proferir sentencia de instancia dentro del proceso verbal reivindicatorio de dominio que adelanta el señor **Oscar Pino Rengifo** en contra de **Isidoro Micolta Peña**.

**II.- SÍNTESIS DEL LITIGIO.**

2.1.- Pretende el señor **Oscar Pino Rengifo** se le reivindique el dominio sobre el apartamento número 53, ubicado en el bloque B, de la agrupación 1, sector 7, del barrio chiminangos etapa 2, y el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 370- 231725 de la calle 62 número 1A6 - 185.

2.1.1.- Fundó su pretensión en que, mediante la Escritura Pública No. 3577 del 23 de septiembre de 1987 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali, y junto con la señora Blanca Inés Parra Ospina, adquirieron el dominio sobre el antedicho inmueble.

2.1.2.- Refirió que en el certificado de tradición del mencionado inmueble aparece registrada, en las anotaciones 8 y 9, la escritura pública No. 2820 del 30 de julio del 2008 de la Notaría Primera del Círculo de Cali, mediante la cual, supuestamente, comparecieron Óscar Pino Rengifo y Blanca Inés Parra Ospina y vendieron a favor de la señora Ana Elizabeth Lozano Hernández el derecho de dominio sobre el referido apartamento. Frente a esto, se señaló que tal negocio jurídico no fue celebrado por ellos, y que tanto las firmas como los documentos son completamente falsos, lo cual fue denunciado.

2.1.3.- Posteriormente, y mediante la escritura pública No. 1601, del 16 de octubre del año 2015 de la Notaría 12 del Círculo de Cali, la señora Elizabeth Lozano de Hernández vende al señor Isidoro Micolta Peñas el derecho de dominio sobre el apartamento de su propiedad.

2.1.4.- Luego de hechas las denuncias penales y administrativas, mediante la resolución No. 755 del 15 de diciembre de 2017, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali canceló las anotaciones 7,8 Y 9 en el folio de matrícula No. 370-231725.

2.2.- El señor Isidoro Micolta Peña, propuso como excepciones de mérito la de ser poseedor de buena fe; vigencia y validez del título de propiedad; la reivindicación solo puede prosperar como consecuencia de la nulidad de la compraventa; responsabilidad del demandante que dio lugar a la posesión; la innominada y además propuso derecho de retención.

### **III.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, se cumplen a cabalidad.

Respecto de la legitimación en la causa, cabe anotar que este elemento sustancial en el presente caso se encuentra enteramente satisfecho tanto por activa como por pasiva.

#### **3.1.- PRESENTACION DEL CASO.**

Según se desprende de la demanda y la contestación que se hizo a la misma, el debate jurídico se circunscribe a dos temas íntimamente relacionados, respecto de la titularidad del derecho real de dominio sobre el inmueble a reivindicar, cuyo folio de matrícula es el número 370-231725. Lo primero son las consecuencias de la cancelación hecha por la Oficina de Instrumentos Públicos de la escritura pública No. 2820 del 30 de julio de 2008; lo segundo en cuanto a la escritura pública número 1601 del 16 de octubre del 2015, mediante la cual, quien decía ser la propietaria, la Señora Ana Elizabeth Lozano Hernández, vendió el derecho real de dominio del referido bien inmueble al señor Isidoro Micolta Peña.

Claro es que, para efectos de la reivindicación, entre otros requisitos que deban concurrir la eficacia de dichos negocios jurídicos resulta relevante.

#### **3.2.- PROBLEMA JURÍDICO.**

Conforme al anterior escenario fáctico, el problema jurídico a disipar consistente es determinar si se han probado todos y cada uno de los

elementos estructurantes de la pretensión reivindicatoria.

### **3.3.- RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO EN EL CASO CONCRETO.**

3.3.1.- La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, el éxito de la acción reivindicatoria exige acreditar el derecho de dominio en el demandante, la posesión actual del demandado, la existencia de una cosa singular o cuota determinada proindiviso reivindicable y, ni más ni menos, la identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado.

Bien se sabe que la ausencia de cualquiera de los elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria trunca el propósito restitutorio.

3.3.2.- Entrado a verificar en el presente asunto tales requisitos, hay que decir que los mismos se encuentran reunidos, veamos:

Respecto del requisito de acreditación del derecho de dominio del señor Oscar Pino Rengifo, ello se logró demostrar tanto con la escritura pública No. 3577 del 23 de septiembre de 1987 como con el certificado de tradición No. 370-231725, visibles a folios 2 y 27.

En este punto, en lo que respecta a la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de Óscar Pino Rengifo, es necesario hacer los siguientes análisis probatorios de cara al hecho de como fuere denunciado por éste, y que ha sido corroborado dentro de las investigaciones que se adelantan por parte de la Fiscalía General de la Nación dentro del radicado No. 760016000193201537615, la Escritura Pública No. 2820 del 30 de julio del 2008, mediante la cual el señor Óscar Pino Rengifo y la señora Blanca Inés Parra, enajenan el derecho real de dominio sobre el apartamento No. 53, del bloque B Agrupación 1, sector 7 de los chiminangos etapa 2, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es el No. 370-2317 25, es espurio e inexistente. Veamos:

Los elementos probatorios que demuestran ello son los siguientes: la Escritura Pública No. 2820 del 30 de julio del 2008 no fue autorizada en la Notaría Primera del Círculo de Cali, lo cual se certificó tal como consta en el archivo digital número 8, folio digital 296 y que, además, da cuenta que dicho número de escritura pública corresponde es a un matrimonio civil y no a una compraventa. Adicionalmente, dentro de las investigaciones que adelantó la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se pudo establecer que los números del papel notarial usados en aquel instrumento pertenecían a la Notaría Trece del Círculo de Cali y no a la

Notaria Primera, los que según informó, tal como obra en el archivo digital 8 a folio 110, fueron extraviados.

En las investigaciones que llevó a cabo el Grupo de Lofoscopia del Cuerpo Técnico Investigativo, en el informe del 11 de diciembre de 2015, y en donde se cotejaron las huellas dactilares impuestas en la escritura pública No. 2820 del 30 de julio del 2008, se concluyó, luego de los análisis por dicho cuerpo forense que le merece plena credibilidad, al paso que la técnica empleada luce fiable, que las huellas que se dice pertenecer a Blanca Inés Parra y al señor Oscar Pino Rengifo no corresponden a ellos.

Para abundar en evidencia, hay que tener en cuenta que dentro de las investigaciones que adelantó la Oficina de Instrumentos Públicos se pudo establecer que el paz y salvo del impuesto por mega obras no correspondía al predio a enajenar, y que es materia de este litigio, es decir, como parte de la estrategia criminal se consiguió un paz y salvo de otro predio.

Como conclusión de las evidencias que provienen de investigaciones llevadas a cabo por entes competentes como la Oficina de Instrumentos Públicos, y por quien tiene la facultad y el poder de certificar respecto de si un acto o negocio jurídico se protocolizo ante ellos, como los Notarios, y la investigación que adelanta la Fiscalía, la escritura pública No. 2820 de 30 julio 2008 no solo es inexistente, sino que es producto de un andamiaje delictual a efectos de estafar y robar el derecho real de dominio de los señores Blanca Inés Parra y Óscar Pino. Por este motivo, la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali, canceló las anotaciones en las que se registró la Escritura Pública No. 2820.

De tal suerte que, al haberse cancelado mediante la Resolución 755 el 15 de diciembre del 2017 las anotaciones 7, 8 y 9, ello implica que, desde un punto de vista jurídico, continúe como titular del derecho real de dominio el aquí demandante.

La defensa sostiene que su prohijado es poseedor de buena fe, por ende, ha confesado tal calidad; sin embargo, sostiene que, en razón a que la Escritura Pública No. 1601 de 16 de octubre de 2015, mediante la cual el señor Isidoro Micolta Peña creyó adquirir el derecho real de dominio de manos de la señora Ana Elizabeth Lozano de Hernández, continúa inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 370-231725, debe continuar su posesión, ya que ésta no ha sido nulitada.

Aquí ha sido probada la ineficacia de la compraventa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 231725 en cuanto a que la Escritura Pública No. 2820 no fue legalmente celebrada, y tampoco fue rubricada por el señor Óscar Pino Rengifo. Esto implica, como se anticipó, que este sea el titular actual, como comunero, del derecho real

de dominio como tal, y es quien debía haber transmitido el mismo y, como ello aquí no ha ocurrido, la Escritura pública No. 1601 del 17 de octubre de 2015 constituye venta de cosa ajena y por tanto le es inoponible a aquel

En ese orden de ideas, el argumento consistente en que como la escritura pública No. 1601 no ha sido invalidada o anulada permite repudiar el dominio del verdadero dueño, está llamado a fracasar y, por tanto, se abre paso la prosperidad de la pretensión de restitución de dominio aquí impetrada pues, en gracia de confrontar un título con otro, es decir, la escritura pública No. 3577 del 23 de septiembre de 1987 con la No. 1601, esta última viene a ser derrotada por la validez jurídica de la primera, y por ser anterior a la posesión, y el antecedente espurio de la segunda en cuanto a que el dominio le fue transmitido por quien no lo tenía legítimamente, sino mediante actos fraudulentos.

Ahora bien, en lo que respecta a la entidad del predio a reivindicar, tampoco existe discusión, el mismo se trata del apartamento número 53, ubicado en la calle 62 número 1A16, bloque B, de la agrupación 1 de chiminangos 2 de esta ciudad, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 3577.

3.3.3.- En punto a la excepción de mérito de ser poseedor de buena fe, hay que decir que, en lo que respecta al ámbito civil, en principio, se observa que el señor Isidoro Micolta Peña, en efecto, es poseedor de buena fe, pues, al parecer, ha sido víctima de fraude, lo cual, por supuesto, es materia de investigación. Tal como atrás ya se explicó con suficiente claridad, el que sea poseedor de buena fe, no conlleva a que no se le pueda restituir el dominio. Por el contrario, tal calidad jurídica es un presupuesto de la pretensión reivindicatoria.

En lo concerniente a la excepción de la validez de la escritura pública No. 1601, como atrás sentó el Despacho, la compraventa le es inoponible al verdadero propietario, y como tal no tiene la entidad jurídica suficiente para impedir la reivindicación.

Igual suerte corre el argumento consistente en que la reivindicación solo puede prosperar como consecuencia de la nulidad de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 1601 porque, al constituir la misma de venta de cosa ajena en el ámbito civil, el tema pasa por la inoponibilidad de esa venta y no de su nulidad.

Triunfante la pretensión reivindicatoria, conviene dirigir la mirada a la solicitud de frutos. El artículo 206 del Código General del Proceso preceptúa que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonablemente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos, y que dicho juramento, hará

prueba de su monto, mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria, dentro del traslado respectivo.

Como bien se puede observar, en la demanda no se hizo el respectivo juramento estimatorio, como tampoco se aportó prueba idónea alguna para determinar los frutos producidos por la cosa y siendo consecuencia de ello la denegación de esta súplica. Tanto por ausencia de realizar juramento estimatorio, como por no aportarse prueba de los frutos.

En lo que atañe a defensas esgrimidas por el demandado, éste solicitó el reconocimiento de mejoras y, consecuente con ello, el derecho de retención sobre el predio a reivindicar hasta tanto no se le pagarán las mismas.

3.3.4.- Respecto de las mejoras, se aportó, como prueba de su efectiva realización, dictamen pericial realizado por el Ingeniero Civil Arleth Oswaldo Sánchez Astudillo, y el cual no fue objetado, estas mejoras.

Del análisis de lo expuesto en el aludido dictamen, las mejoras realizadas en el inmueble se pueden calificar de necesarias y ascienden a la suma de \$4'483.578, valor que, contrario a lo realizado por la parte demandante, sí fue estimado bajo juramento conforme al ya citado art. 206 de nuestra codificación procesal, y el que no fue objetado.

Siendo así, encuentra el Despacho que las mejoras necesarias han sido plenamente probadas, pues en el aludido dictamen, que, dígame de paso, resulta idóneo y fiable, se demostró los gastos en que incurrió el demandado para la conservación del inmueble objeto del presente asunto, al igual que se certificaron los materiales usados y las actividades desplegadas.

En consideración de lo dicho, la suma previamente referenciada habrá de ser reconocida y pagada por el demandante al demandado, la que deberá ser indexada al momento de su pago. Todo lo anterior en aplicación del Artículo 965 del Código Civil

Por último, y en lo que concierne al derecho de retención, el Despacho accederá al mismo teniendo de presente el reconocimiento de mejoras tratado con anterioridad. Por tanto, la entrega del inmueble a reivindicar procederá una vez el demandante cancele y acredite el pago de las mejoras a las que atrás hemos hecho referencia. Cancelado y acreditado este pago, deberá entonces el demandado restituir el bien al demandante en un término de 15 días hábiles.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI (V)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDENASE** la reivindicación del Dominio a favor del señor Oscar Pino Rengifo, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.590.449 de Cali, sobre el predio identificado así: Apartamento No. 53, ubicado en el bloque B, de la agrupación 1, sector 7, del barrio Chiminangos etapa 2, y el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-231725 de la calle 62 número 1A6 - 185. Y cuyo linderos constan en la Escritura Pública No. 3577 del 23 de septiembre de 1987 de la Notaria Quinta del Círculo de Cali. Sin lugar a reconocer frutos, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

**TERCERO: RECONOCER** las mejoras necesarias en favor de la parte demandada, señor Isidoro Micolta Peña, y las cuales ascienden a la suma de \$4'483.578, valores que deberán ser indexados al momento de su pago.

**CUARTO:** Se **CONCEDE** el derecho de retención deprecado por el demandado. En ese sentido, el inmueble objeto del presente proceso solo podrá ser reivindicado a la parte actora una vez cancele la suma referenciada en el numeral anterior, debidamente indexada. Hecho el pago, el término para que el demandado restituya materialmente el inmueble reivindicado es de 15 días hábiles.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

**QUINTO: SIN CONDENAS** en costas a la demandada por tener amparo de pobreza.

(76001-40-03-002-2018-00411-00.)