



Barranquilla, doce 12 de abril de 2021

CLASE DE PROCESO: REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

DEMANDANTE: JULIO MUVDI ABUFHELE

DEMANDADO: NELSON GUSTAVO ANILLO LEONES, CARLOS FEDERICO SOLAR HERRERA, JOSE JAVIER ANILLO ARRIETA, LUIS CARLOS ANILLO LEONES, ORLANDO SOLAR HERRERA Y VICTOR BARRIOS YANES.

RAD: 1995 – 12959.

ASUNTO

Procede este despacho a dictar sentencia de primera instancia, dentro del proceso referenciado

HECHOS

Dentro del presente proceso se tiene que el señor JULIO MUVDI, a través de apoderado judicial, solicita se declare que le pertenece el inmueble situado en esta ciudad, denominado LOS MANAOS, cuya ubicación, medidas y linderos se encuentran en el libelo inicial.

Además, solicita, en atención a la pretensión anterior, se obligue a los demandados que en un término de cinco (5) días estos desocupen por completo el bien. Solicita de igual forma se declare que la posesión ejercida por los demandados es de mala fe, solicita, como consecuencia de la declaratoria de la mala fe de los demandados, se les obligue a resarcirle e indemnizarle por los perjuicios causados incluyendo daño emergente y lucro cesante, lo mismo que a pagar las costas del proceso.

Por su parte la parte pasiva una vez fue notificada de la demanda procedieron a contestarla, proponiendo excepciones previas y de fondo y presentando a la vez DEMANDA DE RECONVENCIÓN en contra del demandante por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien denominado LOS MANAOS.

De esta demanda de reconvención se corrió traslado por el termino de veinte (20) días al demandante, éste se opuso a las pretensiones incoadas, los mismo que a los hechos, pruebas, los fundamentos de derecho, el demandante propuso excepciones previas y de mérito de inexistencia de la causa petendi.

PROYECTO SENTENCIA

En lo que concierne a esta instancia este despacho estima pertinente establecer el problema jurídico generado.

PROBLEMA JURÍDICO

Deviene como problema jurídico determinar si se acreditan los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria objeto de este proceso, en caso de que ello no resulte así, deberá estudiarse si se ha acreditado los elementos necesarios para declarar probada la prescripción adquisitiva de dominio propuesta por la parte pasiva en demanda de reconvencción.

CONSIDERACIONES

Como quiera, que estamos ante la presencia de una acción reivindicatoria, ejercida en este proceso por el demandante, se hace necesario hacer precisión sobre lo que dispone la ley frente a este tema.

La acción reivindicatoria de dominio permite que el dueño de una propiedad (bien mueble o inmueble) la recupere cuando está ocupada por otra persona en calidad de poseedor.

Al respecto señala el artículo 946 del Código Civil colombiano:

“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.”

Cuando un tercero ha ocupado una propiedad de manera indebida y este tercero se adueña de ella, el propietario cuenta con esta acción judicial que le permite reivindicar su dominio, y luego una vez la sentencia a su favor quede ejecutoriada puede exigir al ocupante que desaloje el inmueble.

Aquí entra a jugar un papel importante el concepto de posesión, pues quien ocupe la propiedad ajena debe hacerlo en calidad de poseedor, pues si la tiene en calidad de tenencia ni procede ni hace falta la acción reivindicatoria de dominio.

Como se dijo, quien ejerce dicha acción no es otro que el propietario del dominio de la cosa reclamada.

Así lo señala de forma expresa el artículo 950 del Código Civil:

“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.”

Es el dueño del inmueble quien debe ejercer la acción de reivindicación, ya que no puede ser de otra forma, pues se trata de que un juez reivindique que él es el dueño y no quien posee actualmente la propiedad.

La acción se dirige contra la persona que ocupa el bien en calidad de poseedor al tenor del artículo 952 del Código Civil:

“Persona contra quien se interpone la acción. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.”

La figura de la posesión resulta relevante para efectos de la acción de reivindicación de dominio, pues debe configurarse la posesión en cabeza del demandado.

Por tanto, en el proceso de acción reivindicatoria le corresponde al demandante demostrar su derecho de propiedad, y así desvirtuar la presunción que recae sobre el poseedor, entonces la carga de la prueba recae sobre el demandante.

Frente a este mismo tema, es decir la acción reivindicatoria, se puede determinar, al hacer un estudio de la amplia línea jurisprudencial existente, que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Sobre el primero, hay que remitirnos a lo dispuesto en el artículo 669 de Código Civil que lo define:

“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”

En palabras sencillas y resumiendo a lo aplicado al caso en particular, se tiene que el derecho de dominio o propiedad es aquel derecho real que tenemos sobre los bienes inmuebles, para gozar y disponer de dichas cosas de manera que esta disposición no sea contra la ley o contra un derecho de otra persona.

Frente al segundo requisito, como se indicó antes, es necesario exista una posesión material del bien inmueble por parte de quien se demanda. La posesión se entiende como la figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa como si en realidad fuere dueño de ella.

El Código Civil define la posesión en su artículo 762 de la siguiente manera:

La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo

Entonces, la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera

el dueño, lo que necesariamente implica que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

En cuanto al tercer requisito, sencillamente hay que establecer dentro del proceso jurídico debe haber una clara determinación e identificación del bien o parte del bien que se pretende se restituya a través de la acción reivindicatoria que no tiene que ser otro que el que está en posesión por parte del accionado.

Dentro del caso que nos ocupa, esta juzgadora observa que el señor JULIO MUVDI manifiesta que:

Solicita se declare que le pertenece:

*“1º) Que pertenece (al momento de presentación de la demanda) al señor JULIO MUVDI ABUFHELE, el inmueble situado en este Municipio de Barranquilla, en el Departamento del Atlántico, cuya ubicación, identificación, medidas y linderos son: Un potrero o finca denominado “LOS MANAOS” situado en el camino de Juan Mina, jurisdicción de este Distrito, cercado con alambres de púas y maderas, **con una extensión de ciento veinte y nueve (129) hectáreas, 3.118 metros cuadrados**, sembrado en parte de paja, conteniendo tres casas con paredes de material y techos de concreto y cemento asbestos y que linda: NORTE: 980.00 metros, carretera de Juan Mina en medio con predio que es o fue de Juan Martínez M., hoy con moteles Puerto Rico, El Capri, Texas, Finca La Providencia de Parrish & Co.; SUR: 1,519 metros camino de Juan Mina en medio frente a la urbanización El Pueblo y a terrenos que son o fueron de Correa & Heilbron y con lote que se desenglobó del predio “LOS MANAOS” y se vendió al FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERESES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE BARRANQUILLA; ESTE: 2.050.00 metros en forma irregular con predios que fueron de Miguel Vásquez y Juan Roncallo y hoy con barrios La Pradera y los Olivos y con lote que se desenglobó del predio “LOS MANAOS” y se vendió a Transportes Max Páez, Lida., con lote que se desenglobó del predio “LOS MANAOS” y se donó a la PARROQUIA SAN CARLOS BORRONEO; OESTE: 3.360.00 metros en forma Irregular con predios de Jorge Cujar Carlos Torres, antes de Juan Martinez M. y Correa & Heilbron y con lote que se desenglobó del predio “LOS MANAOS” se vendió al FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE BARRANQUILLA.”*

Y en la parte de los hechos expresa lo siguiente:

*“... adquirió legalmente **204 hectáreas, 900 milésimas de hectáreas**, aproximadamente, de terreno, por medio de la Escritura Pública Número 1.318 de mayo 12 de 1964, otorgada en la Notaría 4a del Circulo de Barranquilla, debidamente registrada en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla en el Libro Primero, página 298 N°756 del Tomo 3 Par Bis de mayo 29 de 1964 y le corresponde el folio de matrícula N°040-0013748. Tiene referencia catastral N°000300000053000. EL terreno se individualiza así en dicha escritura: Por el Norte, con predio de José Inés Barros, Manuel María Márquez y Miguel Vásquez, vereda en medio; Por el Sur, con predios que son o fueron de Carlos y*

José Enrique Angulo, camino de Juan Mina en medio; Por el Este, vereda en medio, con predios que son o fueron de Demetrio Dávila y Juan B. Roncallo; Por el Oeste, con predios que fueron de Correa & Heilbron, Manuel Marie Márquez y Rafael Candil y Atienza.

La adquisición del lote de terreno indicado la hizo por medio de una Adjudicación en la Reforma de la Sociedad INVERSIONES MUVDI LIMITADA, por medio de Escritura Pública No. 1.318 de mayo 12 de 1964, otorgada en la Notaría 4a de este Círculo, debidamente registrada dicho lote de terreno en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo la matrícula inmobiliaria N° 040-0013748.”

Manifiesta que:

“6° Los señores demandados han despojado a mi poderdante de su terreno, objeto de esta acción reivindicatoria y han patrocinado que varias invasiones introduzcan en su terreno, con el fin de perturbar el dominio de mi poderdante en su lote de terreno, tantas veces mencionado.

7° El demandante señor JULIO MUVDI, está privado de la posesión material del inmueble tantas veces mencionado, y los demandados detentan actualmente su posesión, habiendo hecho sembrados y cultivos de varias especies.

8° Los demandados en su afán de poseer todo el terreno objeto de la siguiente demanda han roto cercas, cortado árboles, robado ganado, y también han dado muerte a varias reses de su propiedad.

9° Los demandados, vienen ocupando e impidiendo que mi poderdante ejerza la posesión de la totalidad de su terreno y en épocas de lluvia siembran hortalizas, yuca, millo, maíz etc.”

Ahora bien, de lo manifestado por la parte actora hay que decir que, para este despacho es claro que el demandante pretende se declare que es el dueño de 129 hectáreas del precitado inmueble denominado “LOS MANAOS” y por ende se le restablezca la posesión frente al mismo. Se tiene que a fin de acreditar los requisitos propios del proceso reivindicatorio procedió a establecer la identificación del inmueble en la pretensión primera de la demanda, pero se señala en el aparte de los hechos de la demanda que antes le pertenecía el predio en su totalidad (204 hectáreas), acorde a lo que relata el mismo apoderado de la parte activa, el predio fue objeto de diferentes divisiones o subdivisiones, estas, a su vez han sido objeto de compraventas y donaciones efectuadas por el demandante en favor de distintas personas o empresas, señalándolos de la siguiente manera:

*“a) El Fondo Distrital de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Barranquilla (Fonvisocial), sobre una extensión de 606,307 metros cuadrados (60 hectáreas 6,307 metros cuadrados) por escritura N°2.250 del **12 de octubre de 1994** de la Notaría 7ª del Circulo de Barranquilla.*

*b) Transportes Max Paez Ltda., sobre una extensión de 20,000 metros cuadrados (2 hectáreas) por escritura N°2.664 del **25 de octubre de 1994** de la Notaría 7° de Barranquilla.*

c) *Pedro Alejandro Hernández Taján sobre una extensión de 10,000 metros cuadrados (1 hectárea) por escritura N°2.932 del 18 de noviembre de 1994 de Notaría 74 de Barranquilla.*

Además, mi poderdante donó a la Parroquia San Carlos Borromeo una extensión 20,000 metros cuadrados (2 hectáreas) por escritura N°3.222 del 9 de diciembre de 1994 de la Notaría 7a de Barranquilla.

El desenglobe de dichas ventas y donación se ha hecho en la Oficina de Registro y en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.”

Frente a lo dicho antes, teniendo en cuenta **solo** el hecho primero de la demanda y la identificación que se da del predio allí, el despacho podría concluir que, al producirse ventas y donaciones, al haberse producido el desenglobe de los espacios de terreno, se entiende que **no existe plena identificación del predio**.

Por desenglobe se entiende, en palabras sencillas como la división de un predio o terreno en dos o más.

Entonces, si el predio en cuestión, el denominado “LOS MANAOS”, ha sido objeto de desenglobe se entiende que ya no se trata de un predio si no de varios predios, que al existir, motivo de las compraventas y la donación, otras personas con derecho de dominio o propiedad sobre aquellos predios desenglobados este despacho entiende que: (i) el derecho de dominio del predio “LOS MANAOS” **en su totalidad no está en cabeza de la parte actora**, por cuanto existen otras personas con el mismo derecho frente a determinados espacios de este terreno que fue objeto de división; (ii) **no existe identificación plena del bien pretendido** en la medida que al producirse división del inmueble objeto de reivindicación, las medidas y linderos cambian y no vienen a ser las mismas que eran antes, es decir las que se señalan en la escritura pública No. 1318 de 12 de mayo de 1964 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla.

Lo anterior, es lo que resulta de tener en cuenta lo expresado en los hechos de la demanda, pero como quiera que el demandante establece a su criterio, tanto en la pretensión primera como en el aparte de la demanda denominado “determinación del inmueble”, la identificación del predio, medidas y linderos, teniendo en cuenta los desenglobes, partiendo de ello podríamos decir de entrada que aún siguen abiertas las dudas de antes, en la medida que el problema que surge ahora es un problema probatorio. Del predio “LOS MANAOS” tenemos, a nivel de pruebas estos tres documentos:

- Escritura pública No. 1318 de 12 de mayo de 1964 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla (medidas y linderos del predio en su totalidad).
- Certificado de libertad y tradición.
- y certificado de Agustín Codazzi.

En estos casos cuando se analiza lo concerniente a la ubicación del predio o finca “LOS MANAOS”, las medidas y linderos, la cavidad y discreción del predio se aprecia que estás identificaciones del mismo bien no coinciden entre sí, situación que lleva a este despacho nuevamente a manifestar que no hay una identificación plena del predio pretendido. Tampoco existe probanza dentro del plenario que lleve a concluir que las medidas y linderos

establecidos en la demanda se ajusten a las que realmente son. Si se observa también las distintas escrituras públicas que dan cuenta de los negocios efectuados sobre las divisiones del bien inmueble se aprecia también que no existe identificación plena del bien en el sentido de que no está claro cuál es ese espacio 129 hectáreas respecto al plano general del bien objeto del proceso (204 hectáreas) o respecto de las medidas y linderos determinados en la escritura pública No. 1318 de 12 de mayo de 1964 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, situación que también lleva a indicar que no hay identificación plena del predio.

Ahora bien, este despacho partiendo de la identificación del predio lo deprecado en la tan mencionada escritura pública No. 1318 de 12 de mayo de 1964 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, y en aras de buscar una salida en cuanto a la falta de identidad clara del bien, acude a lo expuesto en Sentencia SC-16282-2016 del 11 de noviembre de 2016, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, con ponencia del Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, que señala que hacer ante la existencia de duda frente a la identificación del bien pretendido por el actor en reivindicación, precisó lo siguiente:

*“... El mencionado requisito, tratándose de bienes inmuebles, se considera satisfecho cuando **no exista duda** acerca de que lo poseído por el accionado, corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, según la descripción contenida en el título registrado, y lo expresado en el libelo introductorio del juicio.*

Sobre el particular, esta Corporación sostuvo:

*La identidad simplemente llama a constatar **la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual ‘si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último’.***

(...) Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado (CSJ SC, 25 Nov. 2002, Rad. 7698; CSJ SC, 13 Oct. 2011, Rad. 2002-00530-01).”

De lo anterior, podemos destacar que frente a el requisito de identidad del bien, la Sala Civil precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, *“según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”*.

En otras palabras, la identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado.

De ahí que, si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se debe aplicar lo dispuesto en ley procesal, según la cual *“si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último”*.

Aplicando lo resuelto por la honorable Corte al caso que nos ocupa, si el bien inmueble denominado “LOS MANAOS” fue objeto de división y quedando, por lo que se entiende de lo dicho por el apoderado de la parte demandante, a la fecha de presentación de la demanda solo una porción o espacio de terreno bajo el dominio del demandante (producto de las compraventas y la donación), el despacho se pregunta por qué no se allegaron las pruebas pertinentes a fin tener certeza absoluta sobre las medidas y linderos del espacio de terreno restante que el señor JULIO MUVDI señala le pertenece y frente a qué espacio es ocupado por lo demandados, a fin de tener claro el objeto a reivindicar, contrario a ello solo señaló unas medidas que a su criterio pretende hacer valer dentro del proceso, pero que no se encuentran respaldadas probatoriamente.

Como otro punto y quizás esta hubiese sido la salida a este conflicto, la precitada jurisprudencia abre la posibilidad en estos casos, es decir cuando no hay correlación entre lo pedido y lo probado, se debe entonces reconocerse lo probado, frente a esta eventualidad hay que decir que no hay lugar tampoco a establecer un objeto a reivindicar puesto que dentro de este proceso no hay una probanza que lleve a esta juzgadora a establecer de manera clara que es lo que pertenece o no al demandante, si bien determinó en la pretensión primera que es lo que se le tiene que reivindicar lo cierto es que no allegó prueba que sustente la identidad que este da del predio, el despacho solo cuenta con lo que fue está determinado en la escritura pública 1318 donde se menciona el predio “LOS MANAOS” en su totalidad, pero se menciona que el demandante vendió y donó partes de este.

Todas estas razones llevan a este despacho a indicar que no se cumplió con el requisito de identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio y tampoco con el de derecho de dominio en cabeza del actor. Sobre el otro requisito, el que tiene que ver con la posesión material ejercida por el accionado, este despacho no estima conveniente analizarlo en este momento teniendo en cuenta improcedencia de la acción reivindicatoria y mucho menos se remitirá al estudio de las excepciones de fondo propuestas por la pasiva, pero como quiera que fue interpuesta demanda de reconvención nos centramos ahora a analizar lo rogado por la pasiva allí, donde se invoca la prescripción adquisitiva de dominio.

Frente a la prescripción adquisitiva de dominio y sobre posesión ejercida por los demandados sobre el predio “LOS MANAOS” tenemos que decir simplemente que la misma suerte corrida para la acción reivindicatoria cae sobre la demanda de reconvención, la parte pasiva no logró tampoco identificar plenamente el objeto sobre el cual pretende, se dé la declaratoria de prescripción de derecho de dominio, también al tratarse de varios demandados y demandantes en reconvención, el despacho no tiene claro tampoco que correspondería a cada quien en el evento de que resultaran probada la prescripción rogada, esto teniendo en cuenta que no debe haber duda en cuanto a lo que se pretende y lo que este juzgado pueda determinar que les pertenece. Por otra parte, se entiende que los

demandados pretenden se dé la mencionada declaratoria sobre todo el bien de (204 hectáreas) y demandan solo al señor JULIO MUDVI cuando se sabe que existen terceros con el derecho de propiedad sobre porciones de este bien de mayor extensión, ante esto mal haría este despacho en determinar una declaratoria de prescripción, teniendo en cuenta todo lo dicho hasta ahora. Basta decir entonces que las pretensiones determinadas en demanda de reconvencción tampoco saldrían avantes en este momento, pero se deja sentado que estos, los demandados en acción reivindicatoria, podrían presentar de manera individual demandas de posesorias siempre y cuando reúnan los requisitos exigidos para ello.

En atención a lo dicho y viendo que no podría hablarse de vencidos en este proceso se tiene que decir que no hay lugar a costas dentro de este proceso, por lo que no se fijarán.

Por todo lo anterior, el juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones incoadas por el señor **JULIO MUVDI ABUFHELE** en acción reivindicatoria en contra de los demandados **NELSON GUSTAVO ANILLO LEONES y otros** por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones incoadas por los señores **NELSON GUSTAVO ANILLO LEONES** mediante demanda de reconvencción en contra de **JULIO MUVDI ABUFHELE** por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSIRIS ESTHER ARAUJO MERCADO

JUEZA

Firmado Por:

OSIRIS ESTHER ARAUJO MERCADO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a8e047db15f107746b5a1e8d07689e86221f65a2f3a7faac51cbc56b9d0e9c75

Documento generado en 12/04/2021 02:06:14 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**