



RADICADO:	08001-31-53-011-2013-00154-00
PROCESO:	ORDINARIO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA
DEMANDANTE:	EDITH ESTHER PABÓN MIRANDA
DEMANDADA:	ANTONIA FRANCISCA CABALLERO DE DEVAGA
RADICADO:	08001-31-53-011-2013-00154-00

Barranquilla, once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO

Procede el despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso ordinario de Acción Reivindicatoria, promovido por la señora Edith Esther Pabón Miranda, contra la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga.

ANTECEDENTES

El libelo introductorio del proceso refiere como situación fáctica relevante, la que seguidamente se sintetiza:

La demanda. La señora Edith Esther Pabón Miranda, asistida judicialmente, presenta demanda ordinaria de acción reivindicatoria contra la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga, con el objeto de que se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto una vivienda de interés social ubicada en la ciudad de Barranquilla, concretamente en la calle 49 No. 1E – 120, barrio La Ciudadela 20 de Julio, cuyas medidas y linderos son: “Apartamento 301, Bloque 157 Ubicado en el tercer piso del Edificio Muzo, NORTE, entre el punto C-D, 6.15 mts, en 3 líneas así: Entre los puntos H-E, 2.90 mts, y entre los puntos G-1, 2.275 mts, con vacío a zona común escalera; ESTE: mide 10.00 mts en tres líneas así; entre los puntos C-F, 9.20 mts, con el apartamento 302, del bloque 157 y entre los puntos I-J, 0.30 mts con zona común escalera y entre los puntos H-G, 0.50 mts con vacío a zona verde del primer piso, OESTE: entre los puntos E-D, 10.00 mts, con vacío a zona peatonal del primer piso, NADIR, con cubierta del apartamento 201 del Bloque 157, CENIT, con piso apartamento 401 del bloque 157”, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-113824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Que como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a (i) restituirle el inmueble con las cosas que hacen parte del mismo o que se reputen como inmueble, así como a (ii) pagarle los frutos naturales o civiles, tanto los percibidos, como los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, al igual que (iii) el reconocimiento del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

Finalmente, que se ordene la cancelación de los gravámenes que recaigan sobre el inmueble y que se condene en costas a la parte demandada. (Folios No. 1 a 27).

Causa. Como fundamento de tales pedimentos, refiere en resumen la demanda, que la señora Edith Esther Pabón Miranda celebró el 13 de noviembre de 1992 un contrato de promesa de compraventa con la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga, a quien le entregó el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-113824, el cual se describió previamente.



Que dicho contrato fue incumplido por la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga, quien por el contrario presentó demanda de pertenencia para apropiarse de la vivienda, la cual fue negada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla en sentencia de fecha 17 de marzo de 2007, bajo el radicado No. 2000-207, confirmada a la vez por la Sala Séptima de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.

Que aún así en la actualidad se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que quien lo ocupa es la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga como una mera tenedora; quien además, desde el 13 de noviembre de 1992 se ha reputado públicamente como dueña sin serlo, dado que su posesión se derivó de un contrato de promesa de compraventa.

Que la demandada no está en la capacidad legal de obtener por prescripción adquisitiva el dominio del bien inmueble, en tanto es una poseedora de mala fe.

Por último, sostiene que citó ante un centro de conciliación a la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga para que entregara de manera voluntaria el inmueble objeto de demanda o se llegara a un amigable acuerdo, no obstante, no se llegó a ningún acuerdo. (Folios No. 1 a 27).

Trámite procesal. Presentada la demanda el 11 de junio de 2013, correspondió su conocimiento al Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, agencia judicial que por auto del 13 de junio del mismo año, la admitió. (Folio No. 29).

Notificada la demandada, prosiguió a contestar la demanda oponiéndose, a la vez que formuló excepciones previas¹ y de mérito (Folios No. 53 a 99).

Concretamente formuló las siguientes excepciones de mérito: (i) prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble para vivienda de interés social, (ii) contrato no cumplido, (iii) compensación y reconocimiento de gastos de todo orden efectuado por Antonia Caballero.

Por el ingreso a la oralidad del Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, el proceso fue remitido al Juzgado Octavo Civil del Circuito de la misma ciudad y, posteriormente a este despacho judicial, donde se avocó su conocimiento mediante auto de fecha 10 de agosto de 2017. (Folios No. 112).

Trabada la litis, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, a la cual no asistió la demandada, quien fue sancionada con multa en providencia proferida el 3 de octubre de 2018. (Folios No. 113 a 118).

En fecha 6 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la inspección judicial con acompañamiento de perito, quien rindió su experticia el 11 de septiembre del mismo año, del cual por demás se dio el correspondiente traslado. (Folios No. 123 a 144).

A través de auto proferido el 5 de febrero de 2020, se da el tránsito normativo del proceso al sistema oral, por lo que en esa misma providencia se decretaron pruebas en favor de ambas partes y, se convocó a la audiencia de instrucción y juzgamiento prevista en el artículo 373 del Código General del Proceso, la cual se desarrolló en cuatro fechas distintas, practicándose pruebas testimoniales,

¹ Se propusieron las de inepta demanda y caducidad, las cuales se declararon no probadas en auto del 28 de octubre de 2014.



interrogatorios de parte y contradicción a dictámenes periciales, siendo que en la última del 28 de septiembre de 2023, se escucharon nuevamente los alegatos de conclusión y se emitió sentido de fallo desestimando las pretensiones de la demanda al igual que la excepción de prescripción adquisitiva, con la indicación de que la sentencia se emitiría por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, según lo establece el numeral 5° del artículo 373 *ibídem*. (Documentos digitales No. 22, 31, 34, 42 y 47).

Los presupuestos del proceso se encuentran cumplidos, no existe nulidad que invalide la actuación y se respetaron las garantías procesales, por tanto, se procede a emitir la decisión previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

En este litigio, deberá definirse si se cumplen los presupuestos fácticos, así como los elementos necesarios para que se configure la acción de reivindicación, o en su defecto, si están dados los presupuestos constitutivos la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que la parte convocada plantea como excepción.

2. Fundamentos jurídicos de la decisión

2.1. La acción de reivindicación

Es válido rememorar que el artículo 946 del Código Civil, contempla que la reivindicación o también llamada 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 (...)”; además, es de aclarar que son objeto de reivindicación, las cosas corporales, raíces y muebles; y que la acción deberá dirigirse contra el actual poseedor del bien a reivindicar. Lo que en últimas busca esta clase de acción, es devolver al titular del dominio, la posesión material de sus bienes.

Ahora bien, la jurisprudencia y la doctrina han establecido como requisitos indispensables para que prosperen estas acciones reivindicatorias, los siguientes: **(i)** el derecho de dominio en cabeza del actor; **(ii)** la posesión material del bien en el demandado; **(iii)** que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma; **(iv)** e identidad del bien poseído, con aquél del cual es propietario el demandante.

En relación con lo que antecede, de manera puntual la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que:

“(...) Este instituto jurídico es la vía legal para **reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque esta última es un derecho que el demandante demuestra tener, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio**, que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión contra el poseedor sin dominio. (...) De la exposición de las anteriores premisas **se infieren los supuestos esenciales que han de acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria**, a saber: **a)** derecho de dominio en cabeza del actor; **b)** posesión del bien materia de la reivindicación por parte del demandado; **c)** identidad del bien poseído con aquel cuya recuperación se pretende; y **d)** que se trate de una cosa singular o de cuota proindiviso de cosa singular (...).² (Negrita y Subrayado

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia del 3 de octubre de 2014 - (SC13489-2014); Radicación No. 11001-31-03-032-1997-13031-01. M. Ponente: Ariel Salazar Ramírez.

Fuera del Texto).

Respecto de la acreditación del dominio de los inmuebles, sobre todo en este tipo de acciones, la jurisprudencia pacífica de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha dicho que no basta la aportación del certificado de libertad y tradición, sino que debe aportarse el título traslativo de dominio por el cual se dio la tradición. Concretamente en un caso similar de acción reivindicatoria consideró que,

“...Es cierto que nuestro ordenamiento procesal consagra el principio de la libre apreciación de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 187 del C. de P. C.). Sin embargo, el mismo precepto advierte que ello es “sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos”, porque tales formalidades no comportan una exigencia de valoración probatoria (ad probationem) sino que son una condición para la existencia o conformación del acto o contrato (ad solemnitatem), por lo que no pueden suplirse por ningún otro medio.

El artículo 749 del Código Civil establece: «si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas»; luego, no es posible realizar la transferencia de la propiedad de inmuebles con prescindencia de las formalidades que la ley impone.

Para el caso de la tradición de inmuebles, el artículo 756 del ordenamiento civil dispone: «Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.»

A su turno, el artículo 1857 ejusdem señala: «La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.»

Y en cuanto a los bienes herenciales el artículo 757 del mismo estatuto ordena: «En el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1) El decreto judicial que da la posesión efectiva, y 2) El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confieran el dominio.»

Por consiguiente, **cuando la controversia se centra justamente en la titularidad del derecho de dominio de un bien inmueble, es preciso que se aporte el respectivo título que da origen a ese derecho, sin que sea posible suplir la solemnidad que la ley sustancial exige por medio de otras pruebas que no resultan idóneas para tal efecto, como por ejemplo, el certificado de tradición y libertad**, testimonios o la prueba trasladada a la que aludió el impugnante.

El Tribunal, por tanto, no incurrió en una desfiguración material de los medios de prueba indicados por la demandante, sino que se atuvo a los imperativos legales y a las orientaciones jurisprudenciales que prescriben la forma en que se demuestra la titularidad del dominio sobre un bien inmueble, por lo que el argumento del recurrente en esta precisa materia resulta completamente infundado...”³. (Negrita fuera del texto).

2.2. La acción de pertenencia

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia No. SC11334-2015 del 27 de agosto de 2015, radicado No. 11001-31-03-025-2007-00588-01. Magistrado ponente: Ariel Salazar Ramírez.



Parece necesario recordar, que de conformidad al artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción tiene como función, extinguir las acciones o los derechos que se tengan sobre las cosas, -prescripción extintiva o liberatoria-, así como también, constituye un modo de adquirir los bienes ajenos en virtud de la posesión sobre éstos.

La posesión puede ser ejercida de manera regular, -justo título y buena fe- o irregular, cuando no se está en presencia de alguno de estos presupuestos. A su vez, la prescripción adquisitiva o usucapión; puede ser ordinaria, si la posesión ejercida fue regular y está avalada por justo título, buena fe y durante diez (10) años de manera continua e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno; y será extraordinaria, cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por lapso superior a veinte (20) años ininterrumpidos, tal como lo señalan los artículos 764, 765, 2527, 2531 y 2532 del Código Civil, términos que con la expedición de la Ley 791 de 2002, se redujeron a cinco (5) años para los bienes raíces en la ordinaria y diez (10) años para la prescripción extraordinaria.

De otra parte, es claro que la prescripción adquisitiva, cualquiera que sea su modalidad, sólo puede verse configurada, en presencia de ciertos elementos que adquieren el carácter de concurrentes y que deben acreditarse íntegramente, tales como que, *(i)* el bien sobre el que aquella recae, sea susceptible de adquirirse por dicho modo; *(ii)* la posesión material del actor; *(iii)* prolongación de ésta por el lapso que prevé la Ley; y *(iv)* que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

3. Fundamentos probatorios

Respecto de las piezas procesales obrantes en el expediente, **puntualmente las que interesan** para resolver el problema jurídico planteado, se tiene por acreditado, en efecto la existencia del inmueble objeto de disputa, cual es un apartamento identificado con el número 301 del Bloque 157 ubicado en el Edificio Muzo en el barrio la Ciudadela 20 de Julio de la ciudad de Barranquilla, conforme se desprende la propia inspección judicial llevada a cabo por el despacho en fecha 6 de septiembre de 2019, al igual que con el dictamen pericial que rindió el perito que acompañó tal diligencia. (Folios No. 153 y 156 a 168).

De igual manera se encuentra probado con base al dictamen pericial rendido por el mismo perito Jorge Abello Zagarra, que las medidas, cabidas y linderos del inmueble objeto de reivindicación y pertenencia -por excepción-, corresponden a las mismas contempladas en el certificado de libertad y tradición aportado, concerniente a la matrícula inmobiliaria No. 040-113824. (Folios No. 156 a 168)

Está acreditado que la parte actora acompañó como única prueba para demostrar su dominio, el certificado de libertad y tradición del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, sin acompañar el último título traslativo de dominio, con el que eventualmente se perfeccionó la tradición, que según el mentado certificado, corresponde a la escritura pública de compraventa No. 1273 del 17 de noviembre de 1983, otorgada en la Notaría Única de Santo Tomás. (Folios No. 20 a 21).

Por otra parte, se tiene por acreditado, que la demandante Edith Esther Pabón Miranda y la demandada Antonia Francisca Caballero De Devaga celebraron el 13 de noviembre de 1992 contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble en disputa, lo cual fue aceptado por ambas partes tanto en la demanda, contestación e interrogatorios. (Documento digital No. 34).



Se encuentra probado que la demanda habita y/o ha venido ocupando el inmueble desde esa fecha según lo acepta la propia demandante, la demandada y se extrae de los testimonios recibidos a los señores José González Hernández, Jairo Rafael Salgado Martínez y Marlene Dolly Rodríguez Cárdenas. (Documento digital No. 34).

Igualmente está acreditado que la demandada promovió en su momento demanda de pertenencia para obtener la propiedad por prescripción extraordinaria de dominio respecto del inmueble objeto de disputa, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-113824; siendo negada la misma en sentencia de fecha 12 de marzo de 2007 por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, que a su vez fue confirmada por la Sala Séptima de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en providencia del 24 de septiembre de 2008. (Folios No. 2 a 19).

Está demostrado que la demandante intentó resolver la controversia de manera conciliada antes de recurrir a este proceso, sin llegar a ningún tipo acuerdo con la demandada. (Folio No. 22).

Finalmente, conforme las declaraciones efectuadas en los interrogatorios y demás testimonios, no se encuentra acreditado plenamente el tiempo exacto en que la demandada Antonia Francisca Caballero De Devaga empezó a ejercitar verdadera posesión con ánimo de señora y dueña. (Documento digital No. 34).

4. Análisis del caso

4.1. La demanda principal de reivindicación

En lo que respecta a las pretensiones de la presente acción de reivindicación, bastará con decir que las mismas están llamadas al fracaso, por la sencilla razón de que no se encuentra cumplido uno de los requisitos que exige este tipo de acción, como lo es, el concerniente a demostrar el *“derecho de dominio en cabeza del actor”*.

En este punto nótese que la señora Edith Esther Pabón Miranda aporta como prueba demostrativa de su derecho de dominio sobre el inmueble objeto de demanda, el certificado de libertad y tradición concerniente a la matrícula inmobiliaria No. 040-113824, en cuya anotación No. 003 se da cuenta sobre el registro de un acto de compraventa que hizo el Instituto de Crédito Territorial en favor de la actora, a través de la escritura pública No. 1273 del 17 de noviembre de 1983, suscrita en la Notaría Única de Santo Tomás.

No obstante, en modo alguno se allegó por la parte interesada, el mencionado instrumento público necesario conforme lo exige la pacífica jurisprudencia civil, para poder acreditar en debida forma la titularidad del derecho de dominio que alega sobre el inmueble que aspira reivindicar; por lo que ante la ausencia de tal título traslativo del dominio, no es posible para el despacho tener por cierto el derecho de propiedad en este tipo de procesos, con la simple presentación de un certificado de libertad y tradición, el cual no es la prueba idónea.

Por ello, se negarán las pretensiones de la demanda de reivindicación.



4.2. La excepción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por la parte convocada

Como se dijo en precedencia, las acciones de pertenencia, requieren del cumplimiento de determinados presupuestos, siendo que para la prescripción extraordinaria adquisitiva se requiere probar posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el término de diez (10) años.

En el caso que nos ocupa, de una revisión a las pruebas arrimadas, pero sobre todo, de la valoración desde la sana crítica a los interrogatorios de parte y la prueba testimonial recepcionada en el proceso, principalmente la declaración rendida por la testigo Marlene Dolly Rodríguez Cárdenas -cual fue solicitada por la demandada-, no existe precisión o claridad respecto de la fecha exacta en que la demandada Antonia Francisca Caballero De Devaga empezó a ejercitar sobre el referenciado inmueble, posesión pública, pacífica e ininterrumpida con animo de señora y dueña; por lo tanto, no puede hablarse del cumplimiento del término prescriptivo bajo una posesión de esas caracterizas.

Lo anterior, pues véase que en lo que incumbe a los testimonios de los señores José González Hernández y Jairo Rafael Salgado Martínez, de éstos no puede extraerse mayor información para determinar la eventual posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga, mucho menos se ofrecieron calendas y/o fechas concretas que permitieran contabilizar el cumplimiento del término de prescripción requerido.

Ahora, en el caso de la declarante Marlene Dolly Rodríguez Cárdenas, si bien dijo que la señora Antonia Francisca Caballero De Devaga empezó a habitar el inmueble *“en el año 1992”* por un *“negocio”* de compraventa que hizo con la señora Edith Esther Pabón, quien en determinados momentos perturbó la tranquilidad de la señora Caballero De Devaga quien recurrió a amparos policivos; lo cierto es, que tal dicho no ofrece tampoco información clara, precisa y detallada sobre el momento exacto en que de verdad la excepcionante empezó a ejercitar posesión pacífica con ánimo de señora y dueña; más allá de vagas explicaciones de como la señora Antonia Francisca realizó pagos al Instituto de Crédito Territorial para poder liberar una hipoteca que reacia sobre el bien.

En conclusión, son esas falencias probatorias las que permiten colegir que los presupuestos de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no se encuentran satisfechos, lo cual conlleva a que se declare no probada la excepción de mérito objeto de estudio.

5. Costas

De conformidad al artículo 365 del Código General del Proceso, en atención a que fracasaron las pretensiones de ambas partes, no se estima necesario condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de acción reivindicatoria de conformidad con los motivos consignados.



SEGUNDO: Declarar no probada la excepción de mérito de “prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble para vivienda de interés social”, formulada por la parte demandada.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares decretadas y practicadas en este juicio. Por Secretaría librar los oficios.

CUARTO: Sin condena en costas.

QUINTO: En firme la presente decisión, se ordena archivar el expediente, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE
EL JUEZ,


MELVIN MUNIR COHEN PUERTA