



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

*Cartagena D. T y C, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022)*

<b>PROCESO:</b>	PROCESO REIVINDICATORIO
<b>ACCIONANTE:</b>	EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA
<b>ACCIONADO:</b>	URBANA LTDA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
<b>RADICADO:</b>	13001400300320170004901
<b>ASUNTO:</b>	FALLO

**I. CUESTIÓN**

De conformidad con la posibilidad que ofrece el Decreto 806 de 2020, procede el Juzgado a proferir sentencia escrita dentro del trámite del recurso de apelación interpuesto contra sentencia de fecha 22 de Septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena dentro del proceso REIVINDICATORIO, promovido por los señores EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA contra URBANA LTDA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**II. ANTECEDENTES:**

**1.- PRETENSIONES.**

Los señores EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA, a través de apoderado judicial presenta demanda de REIVINDICACION contra URBANA LTDA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a fin que se efectúen las siguientes declaraciones:

i.-) Que les pertenece en dominio pleno y absoluto el área de 44, 54 metros cuadrados que se encuentra dentro de los siguientes linderos y medidas POR EL FRENTE: con lotes de los demandantes y miden 4, 15 mts. POR LA DERECHA ENTRANDO: con propiedad de los demandantes y mide 9.30 mts; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: con propiedad de URBANAS LTDA y mide 8,68 mts; POR EL FONDO: con BERTHA AMAYA SALGADO y mide 5,75 mts.; inmueble que forma parte del inmueble localizado en el municipio de Cartagena, Departamento de Bolivar, Barrio Marbella, calle 46B No. 3 – 35 y determinado con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE O SUR: linda con la calle 46B en medio de terrenos de EDURBE S.A. y mide 10 mts. POR LA DERECHA ENTRANDO, U ORIENTE, linda con propiedad de JOSE DANILO SANTAMARIA CIFUENTES y mide 25,75 mts; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO U OCCIDENTE, linda con inmueble del vendedor y mide 10 mts con área de 2566,25 mts cuadrados, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-103023 y Referencia Catastral No. 01-02-0614-0003-000.

ii.-) Que como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados a restituir, en favor de los demandantes, el inmueble objeto de las pretensiones; además se les condene a pagar el valor de los frutos naturales



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos sino también los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde 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.- HECHOS:**

Como fundamento de sus pretensiones adujo, en síntesis:

a.-) Que por medio de la escritura pública No. 1.747 de 3 de Octubre de 2011 de la Notaria Cuarta del Circulo de Cartagena, la SOCIEDAD MARKETING & CIA LTDA da en venta real y enajenación perpetua a los demandantes el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-103023 y Referencia Catastral No. 01-02-0614-0003-000; inmueble que, a su turno, la entonces vendedora, había adquirido por compra efectuada a JORGE AGAMEZ MOLINA por escritura pública No. 5.246 del 15 de Septiembre de 1993 de la Notaria Tercera de Circulo de Cartagena. Se precisa que entre los linderos de una y otra escritura se guarda perfecta armonía.

b.- Que los demandantes no han enajenado ni tienen prometido en venta el inmueble objeto de demanda; sin embargo se encuentran privados de la posesión material del inmueble, puesto la misma la detentan a la fecha la demandada, que entró en posesión mediante circunstancias violentas; aprovechando que para el año 2011 el inmueble se encontraba deshabitado; accediendo al mismo variando sus cercas y ejerciendo desde entonces la referida posesión.

**3.- TRÁMITE DE INSTANCIA.**

Cumplidas las formalidades del reparto se libró mandamiento de pago mediante proveído del 10 de Febrero de 2017 el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena, admitió la demanda y ordenó la notificación de la parte demandada, quien notificada de la demanda en debida forma, se opone a las pretensiones de la misma así:

URBANAS LTDA, manifiesta que es propietaria de un predio colindante con el de los demandantes y en ejercicio de su propiedad nunca ha ocupado área distinta de la que le corresponde, de conformidad con los registros catastrales de la ciudad. Precisa además que las acusaciones de los actores guardan relación con linderos desactualizados que no corresponden a la realidad actual, informando para ello que los linderos del sector fueron objeto de actualización debidamente protocolizada por escritura pública No. 2244 del 19 de Julio de 2011 de la Notaria Primera de Cartagena;



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

actualización de la que afirma fue ordenada conforme resolución No.13-00-1176-2011 proferida por el IGAC con fecha 13 de Octubre de 2011, protocolizada por escritura pública No. 3517 del 31 de Octubre de 2011 de la Notaría Primera de Cartagena. Propone también esta demandada las excepciones de fondo que denominó: “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”; “CARENCIA DE DERECHO”; “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”; Y “COBRO DE LO NO DEBIDO”.

ALLIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora del PATRIMONIO AUTONOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO EDIFICIO IO, también se opone a las pretensiones de la demanda, proponiendo las siguientes excepciones de mérito: “INEXISTENCIA DEL DEBER DE REIVINDICAR EN CABEZA DE ALIANZA FIDUCIARIS SA COMO ADMISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO EDIFICIO IO”; “INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR EN ACCIÓN REIVINDICATORIA”; “BUENA FE”; “INEXISTENCIA DE BIEN INMUEBLE QUE REIVINDICAR”.

Llegado el momento procesal correspondiente, se dio inicio a la audiencia de que tarta el artículo 372 del C.G.P., apertura el período procesal correspondiente y ordenando como tal, además de los documentos acompañados oportunamente por las partes; la testimonial que venía solicitada; así como las pruebas de oficio decretadas por la Juez a-quo, quien requirió de la Cámara de Comercio, certificado actualizado de existencia y representación de CDI S.A.; al tiempo que solicitó a la persona encargada de la reorganización empresarial de CDI S.A. que certificara el estado actual de la misma y si la empresa COFASE COLOMBIA SEGUROS DE CRÉDITO S.A. hizo alguna reclamación sobre éste crédito en la citada reorganización.

Posteriormente, mediante proveído del 4 de Agosto de 2017, se dispuso la terminación anticipada del proceso respecto de URBANAS LTDA por carencia de legitimación en la causa, en razón de encontrarse cancelada su matrícula de comerciante; más adelante, por auto de 12 de Junio de 2018, se ordenó integrar el contradictorio por pasiva con la COOPROPIEDAD MULTIFAMILIAR EDIFICIO IO, así también su debida notificación.

Verificada aquella, la COOPROPIEDAD MULTIFAMILIAR EDIFICIO IO contestó la demanda, manifestando no constarle los hechos de la misma, oponiéndose a sus pretensiones y proponiendo las excepciones que denominó: “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”; “ CARENCIA DE DERECHO”; Y, “COBRO DE LO NO DEBIDO”. En oportunidad, además, presentó llamamiento en garantía de CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A., quien a su turno presenta las siguientes excepciones de fondo: “EL PREDIO CONTIGUO DONDE SE DESARROLLO EL EDIFICIO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

MULTIFAMILIAR IO CUENTA CON TITULO JUSTO”; “EL SANEAMIENTO Y QUIEN RESPONDE POR LOS LIMITES Y LINDEROS ES URBANAS LTDA”.

Efectuada la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., se programó para para el día 22 de Septiembre de 2020 la de instrucción y juzgamiento reglada en el artículo 373 del C.G.P., donde finalmente se profiere sentencia en la que se dispone denegar la pretensión reivindicatoria propuesta por los señores EDILBERTO SALAS Y JUAN CARLOS GARCIA; y como consecuencia de ello la terminación del presente asunto. Contra la decisión referenciada la parte demandante, a través de apoderado judicial, interpuso el recurso de apelación, argumentando como sustento del mismo, en síntesis, lo siguiente:

i.- No haber cumplido la juez a-quo con el DEBIDO PROCESO, dilucidando un proceso con una prueba pericial del IGAC, que no cumplió con lo estatuido con los artículos 234, 228 del Código General del Proceso.

ii.- Haberse basado la juez en una ESCRITURA ACLARATORIA DE URBANA S.A. del año 2009; dejando a un lado lo manifestado por LA SALA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, mediante sentencia de 21 de octubre de 1.954 IXXVIII,PÁGINA 914 donde enseña: “NO PUEDEN PERJUDICAR A LOS DUEÑOS DE LOS PREDIOS VECINOS LOS CAMBIOS QUE EN DECLARACIONES, CONTENIDAS EN UN INSTRUMENTO PUBLICO HAGA UNA PERSONA DE LA EXTENSIÓN QUE TIENE CADA UNO DE LOS LINDEROS DE UN INMUEBLE AUNQUE LA CABIDA TOTAL DE ESTE QUEDE LA MISMA. POR CONSIGUIENTE ESTAS MUTACIONES NO PUEDEN SERVIR DE TITULO DE PROPIEDAD PARA FUNDAR EN EL UNA ACCIÓN REIVINDICATORIA O LA OPOSICIÓN A LA EJERCIDA POR EL DUEÑO COLINDANTE”.

iii.- Por desconocer INTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTIN CODAZZO” No 01 SUPERINTENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO No11 PARA: Directores de las autoridades catastrales de Bogotá, Cali, Medellín y el Departamento de Antioquia; Notarios; Registradores de Instrumentos Públicos; Subdirectores de Catastro y Directores Territoriales en el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, de fecha 20 mayo de 2010, donde en su artículo 18 de la resolución 2555 de 1988 del IGAC preceptúa que “*La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión*”, disposición que debe tenerse en cuenta al momento de calificar en registro escrituras de aclaración o corrección de cabida y linderos. “2.1. 2 Linderos confusos o inexistentes físicamente: (...). En tratándose de propietarios, cuando lleguen a un acuerdo los colindantes interesados (incluida la Nación o el municipio si el colindante es un baldío o un ejido), firmarán un acta que contenga lo acordado y previa autenticación de firma y



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

*contenido, se verificará por el catastro, y si no afecta o beneficia a un tercero no firmante, se expedirá la resolución catastral individual que solo tiene efectos catastrales y no puede ser tenida en cuenta por notarios y registradores, para escrituras de aclaración o corrección, lo que se hará constar en la misma resolución. Cuando los interesados acudan al pronunciamiento judicial a través de sentencia definitiva, producto del proceso de deslinde y amojonamiento establecido en los artículos 460 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, con base en esta sentencia podrán adelantar los trámites de notaría y registro para luego surtir el trámite ante la autoridad catastral, la cual expedirá otra resolución que sustituirá la resolución expedida con base el acta privada a que se refiere el párrafo anterior. Si no hay acuerdo entre propietarios colindantes, lo que también tiene lugar cuando alguno no comparece, incluidos los entes nacionales o municipales cuando a ello hay lugar, corresponderá a los interesados adelantar el proceso de deslinde y amojonamiento, para que judicialmente se fije la línea que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes y a través del amojonamiento, la autoridad judicial indique en el terreno mediante señales (hitos o mojones), la línea divisoria. En los casos previstos en este numeral es improcedente que la autoridad catastral dirima por vía administrativa la situación, con el fin de expedir resoluciones sobre área y/o linderos para posibilitar el otorgamiento de escrituras públicas o actos administrativos de aclaración por corrección de cabida y/o linderos”.*

Claros los motivos de inconformidad y surtido el trámite correspondiente en esta instancia, pasa a resolverse previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales para resolver de fondo la cuestión se encuentran satisfechos y ninguna causal de nulidad se observa que pueda afectar la validez de la actuación.

Y reitera este despacho que no se observa causal de nulidad alguna, toda vez que, aun cuando el apoderado de la parte demandante censura la sentencia bajo el argumento que la Juez a-quo no cumplió con el Debido Proceso al respaldar su decisión con una prueba pericial del IGAC de la que no se corrió traslado y por tanto se negó la posibilidad de su contradicción; lo cierto es que no solo constata ésta judicatura que dentro de la audiencia inicial se cumplió con el traslado respectivo; sino que, además, es el mismo representante judicial de los demandantes quien en su alegato de conclusión así lo confirma y se refiere a su contenido e incluso resalta lo que a su juicio constituyen acreditaciones que evidencian el informe aludido, por lo que frente a ello no es posible admitir que no se le dió en traslado la misma, dado que no solo es una afirmación que no se ajusta a la realidad, sino que es mas que evidente el conocimiento que tiene de su contenido;



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

tanto que recordó en su alegato los apartes que del mismo respaldaban sus pretensiones. En ese orden de ideas, se reitera, no se observa causal de nulidad alguna que pueda afectar la validez de la actuación.

Ahora bien, a fin de abordar los otros motivos de inconformidad que esgrime el apelante, recordemos generalidad de la acción reivindicatoria que dio inició al proceso que se revisa.

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 restituírsela (artículo 946 C.C.). Constituye un instrumento legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, 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.

La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «*en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno*» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa.

La acción reivindicatoria de dominio procede cuando se cumplen los siguientes presupuestos según lo afirma la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC15644-2016 con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García:

- \* Que el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor.
- \* Que esté siendo poseído por el demandado.
- \* Que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño.
- \* Que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.
- \* Que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado.



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

Significa lo anterior que deben concurrir la totalidad de los presupuestos antes referidos para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

**Para el caso que se revisa encuentra el juzgado acreditado:**

-. Se encuentra acreditada la propiedad de los señores EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA, quienes, de conformidad con la escritura pública No. 1.747 de 3 de Octubre de 2011 de la Notaria Cuarta del Circulo de Cartagena, adquirieron en venta real y enajenación perpetua de la SOCIEDAD MARKETING & CIA LTDA el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-103023.

-. Se encuentra acreditada que la posesión de la porción de terreno que pretende reivindicarse se encuentra en cabeza de la COOPROPIEDAD MULTIFAMILIAR EDIFICIO IO, más no así de la otra demandada ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. . Se infiere lo anterior, por cuanto de la prueba documental que obra en el proceso, específicamente el contrato de fiducia, es posible advertir que ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. mantuvo la posesión incluso luego de hacer entrega del inmueble a la sociedad URBANA LTDA en calidad de fideicomitente, esto por cuanto dicha entrega la hizo a título de comodato precario, es decir reservándose la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier momento. Aún así, conforme otro material probatorio pudo verificarse también que para la fecha de presentación de demanda la posesión del bien ya no la detentaba ALLIANZA FIDUCIRIA S.A., pues había pasado a la COOPROPIEDAD MULTIFAMILIAR EDIFICIO IO, conforme lo informan versiones como las de los señores JUAN CARLOS GARCIA BECERRA (demandante); EDILBERTO SALAS GAVIRIA (demandante); JOSE JOAQUIN HERNANDEZ VOLORIA (testigo parte demandante); JOSE CONCEPCION RODRIGUEZ (testigo parte demandante); y CARLOS MANUEL CANTILLO DIAZ (testigo parte demandante); quienes coinciden en reconocer la posesión de la copropiedad, posesión de la que sin especificar fecha de inicio alcanzan a identificar lo fue para el año 2011, esto es anterior a la presentación de la demanda que acaeció en el año 2017- Por su parte el señor JAIRO MANUEL BALSEIRO (perito nombrado por el despacho) también informa que esa porción de terreno la está ocupando el edificio IO. Aunado a ello, la administradora de la Copropiedad afirma que inicio la administración del inmueble para el año 2017 y que aun cuando no sabe en que momento el inmueble empezó a ser habitado, le parece que fue como unos dos o tres años antes.

-. Que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño, circunstancias que para el caso se encuentra debidamente acreditado, puesto de ello dan cuenta tanto el informe pericial recaudado, como la declaración de la administradora de la Copropiedad; e incluso las cartas



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

catastrales arrimadas al plenario, donde puede corroborarse la debida correspondencia.

-. Que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella; presupuesto que se cumple en la medida que desde la demanda fue identificada la porción del terreno que se pretende reivindicar.

-. Que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado. Para revisar la concurrencia de éste presupuesto sea lo primero advertir que conforme la prueba arrimada a la actuación, especialmente la documental que integra el expediente, tanto en cabeza de los demandantes como de la parte demandada existen títulos de propiedad que no solo han dado lugar al acaecimiento de las diferencias suscitadas entre ellos, sino que de igual forma permiten esclarecer esas mismas desavenencias. Verifiquemos entonces los Folios de Matrícula Inmobiliaria que se relacionan con el asunto debatido, a saber FMI No. 060-180372 Y F.M.I No. 060-103023.

**FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-180372**

1.- Revisado el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-180372, se tiene que corresponde el mismo a inmueble ubicado en la Calle 46 C No. 3 – 10 del Barrio Marbella, sector El Cabrero, donde de conformidad con su anotación NO. 5 obra registrado contrato de compraventa en virtud del cual, mediante escritura pública No. 4.066 de 16 de Septiembre de 2008, otorgada en la Notaria 3 de Cartagena, ALBERTO SAMUDIO T & CIA LTDA vende a URBANAS LTDA.

2.- A renglón seguido, en ese mismo Folio de Matricula inmobiliaria, se recuerda No. 060-180372, en la anotación No. 6 se registra medida cautelar dispuesta – conforme a la misma anotación - dentro de un proceso de deslinde y amojonamiento promovido por la señora FABIOLA JIMENEZ DE LEMUS contra URBANAS LTDA.

3.- La anotación No. 7, de 3 de noviembre 2011, da cuenta de una transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que por Escritura Pública No. 1.468 de fecha 18 mayo 2010 hace URBANA LTDA a ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EDIFICIO IO.

4.- La anotación No. 8 del Folio de Matrícula Inmobiliaria a que venimos haciendo referencia, registra la actualización de linderos de conformidad con



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

contenido de resolución 13001176 de 13 octubre de 2011 proveniente del IGAC y contenida en Escritura Pública No. 2244 de 19 junio 2011.

5.- A continuación la anotación No 9 del 3 de noviembre de 2011, registra la Escritura Pública No. 3517 de 31 de octubre de 2011, en virtud de la cual se aclara escritura anterior, se recuerda No. 2244 de 19 junio 2011.

6.- La Anotación No. 10, a su turno, da cuenta de la cancelación de la medida cautelar que venía ordenada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena y se relaciona en la Anotación No. 5 antes referenciada.

Complementando la información que del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-180372, reposa dentro de la presente foliatura copia de la Escritura Pública No.4066 de fecha 16 de Septiembre de 2008, referenciada en la Anotación No. 5, en virtud de la cual ALBERTO SAMUDIO Y CIA LTDA vendió a URBANS LTDA ( En ese momento el inmueble venía identificado con F.M.I. No. 060-102531, el mismo al que ahora nos referimos y que pasó a ser 060-180372, hoy vinculado al proceso). También se encuentra incorporada a la actuación Escritura Pública No. 2244 de 19 junio 2011 por la que URBANS LTDA proceda actualizar el área de terreno antes mencionado (Anotación No. 8); y Escritura Pública No. 3517 de 31 octubre 2011 (Anotación NO. 9); documentos todos a partir de los cuales es posible concluir que aun cuando se avizoran diferencia entre las medidas y el área que compro URBANS LTDA y aquellas contenidas tanto en la Escritura Pública No. 4066 de 2008 como en la contenida en Escritura Pública No. 2244 de 19 junio 2011 y la Escritura Pública No. 3517 de 31 de octubre de 2011 mediante la cual se actualizan las áreas y medida; lo cierto es que la actualización referenciada en ésta última se ejecuta de conformidad con la rectificación contenida en resolución No. 13001176 de 13 octubre de 2011 proveniente del IGAC a consecuencia de los errores advertidos en la actualización adelantada por el Distrito en el año 2009 y que tuvo vigencia a partir del año 2010.

**FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-103023:**

De la revisión de éste folio se advierte lo siguiente:

1.- Anotación No. 8, compraventa de FABIOLA JIMENEZ DE LEMUS a CALIFORNIA CONSTRUCTOYA Y CIA LTDA. Mediante Escritura Pública No. 0155 del 23 de Febrero de 1999 se aclara Escritura Pública No. 0555 de 26 de Noviembre de 1996 en cuanto a la vendedora.

2.- Anotaciones No. 9 y No. 10 registro medidas cautelares por parte de EDURBE S.A.



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

3.- Anotación No. 11. Por medio de la cual se registró compraventa contenida en Escritura Pública No. 1.747 del 3 de Octubre de 2011 de CARTAGENA MARKETING & CIA LTDA Y FABIOLA JIMENEZ DE LEMUS a JUAN CARLOS GARCIA BECERRA y EDILBERTO SALAS GAVIRIA.

A partir de la información contenida en los folios de matrícula antes discriminados; así también en la información que pudo corroborarse en los de los instrumentos públicos en ellos referenciados y que acompañan la foliatura, es posible verificar, como acertadamente lo sostiene la Juez a-quo, que el metraje que cada parte adquirió no se ajustaba a la realidad física de cada uno de los inmuebles, para el caso del adquirido por EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA; y del adquirido por EDIFICIO IO.

En el expediente reposa aportada, por la parte demandante, copia de comunicación en virtud de la cual el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI se dirige al demandante EDILBERTO GARCIA SALAS, informándole, como respuesta a solicitud de revocatoria de la resolución No. 13001176 de 13 octubre de 2011, la existencia de un error en las medidas que tiene el inmueble donde fue construido el EIFICIO IO; de igual manera le informa de los errores en las medidas del inmueble de propiedad de los demandantes, todos estos como consecuencia de una falla en la inscripción catastral del predio objeto de la solicitud, proveniente del proceso de actualización del Distrito de Cartagena de Indias que se practicó en el año 2009 y con que tenía vigencia a partir del 1° de Enero de 2020.

Conveniente resulta anotar que las correcciones referenciadas precedentemente no resultaban extrañas a los hoy demandantes, toda vez que, se reitera, es el propio demandante quien acompaña a la foliatura la comunicación del IGAC por la que se le informa que no se accede a la revocatoria de la resolución No. 13001176 de 13 octubre de 2011; y es la misma parte quien a través de su apoderado, en sus alegatos de conclusión, rememora el contenido de la decisión contenida en la resolución nombrada. Una decisión, que dicho sea de paso, resultó ser consecuencia de una diligencia técnica adelantada en el terreno mismo, donde fue posible efectuar verificación de medidas y colindantes, quedando actualizados los linderos conforme la visita y medición allí efectuados.

Bajo tales presupuestos se tiene: i) que los predios de propiedad de demandantes y demandado, fueron vendidos, en su momento, con medidas diferentes a las existentes; ii) que las mediciones correctas son aquellas que resultaron como consecuencia de la verificación de medidas y colindantes



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

efectuado por IGAC y que se rectifican mediante Resolución No. 13001176 de 13 octubre de 2011; iii) que para cuando los demandantes adquirieron su inmueble, ya se había efectuado la actualización de medidas antes referenciada; iv) que de acuerdo con la escritura pública 1.747 del 3 de Octubre de 2011 el área de terreno físico adquirido por los demandantes es de 256 metros cuadrados, misma área que, de conformidad con informe de IGAC suscitado en razón de solicitud de revocatoria de la resolución No. 13001176 de 13 octubre de 2011 provocada por el hoy demandante, señor EDILBERTO SALAS GAVIRIA, corresponde al inmueble de su propiedad; por lo que concluye la autoridad catastral que existe correspondencia entre la cabida o área de terreno física del predio y la del título. En ese sentido no existe porción de terreno a reivindicar; máxime cuando el título aducido por la parte demandante no resulta anterior a la de la parte demandada; menos cuando para esa época (3 de Octubre de 2011) ya se había efectuado la actualización de medidas realizada por el IGAC y la parte demandada ya había efectuado el registro de las correcciones efectuada. En relación con ese mismo punto, no está de más precisar, que si bien dentro del proceso se ordenó y practicó prueba pericial por el que se individualizara y confirmara linderos y medidas de los predios en cuestión, lo cierto es que resulta ser una prueba que sabiamente descartó la juez de primera instancia, por cuanto no fue posible que de la misma se extrajera información confiable, en la medida que el perito no midió físicamente los inmuebles, limitándose a tomar las medidas de la página del MIDAS, tal y como lo admitió en la audiencia dentro de la cual rindió su informe.

En ese orden de ideas acertada encuentra ésta judicatura la decisión que se impugna; máxime cuando no es de recibo que el impugnante censure ahora el informe de IGAC acompañado a la actuación, cuando esa misma parte lo relacionó e hizo referencia específica a él dentro de los alegatos de conclusión presentados en audiencia de instrucción y juzgamiento; y cuando se sabe se trata de una información traída a la actuación por esa misma parte.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 22 de Septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena dentro del proceso REIVINDICATORIO, promovido por los señores EDILBERTO SALAS GAVIRIA y JUAN CARLOS GARCIA BECERRA contra URBANA LTDA y



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

---

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., conforme las razones expuestas en la parte motiva de éste proveído.

**SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** esta sentencia a las partes por el medio más eficaz y expedito y en caso de no ser impugnada.

**TERCERO: DEVUELVA** el expediente a su juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Alvarino', written over a horizontal line.

**SERGIO RAFAEL ALVARINO HERRERA**  
**JUEZ**