



PROCESO VERBAL – ACCIÓN REIVINDICATORIA.  
DEMANDANTE: AUGUSTO ESAUD MAGDANIEL CABRALES.  
DEMANDADO: ROMAN DE ARMAS URIANA y PERSONAS INDETERMINADAS  
RADICACIÓN: 44001400300220210007701

---

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Riohacha, seis (6) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

### 1. ASUNTO.

Decídase el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia dictada 5 de marzo de 2024<sup>1</sup>, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Riohacha – La Guajira, dentro del proceso de la referencia.

### 2. ANTECEDENTES.

#### 2.1.- La demanda.

Mediante libelo cuyo conocimiento le correspondió, previo reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad<sup>2</sup>, Augusto Esaud Magdaniel Cabrales, por conducto de su apoderado judicial, demandó mediante los trámites de un proceso verbal (reivindicatorio) de menor cuantía a Román de Armas Uriana y Personas Indeterminadas, para que en sentencia que hiciese tránsito a cosa juzgada, se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas:

**“PRIMERA: Que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor AUGUSTO ESAUD MAGDANIEL CABRALES, sobre el siguiente bien inmueble: Predio Rural denominado "LA NUEVA ESPERANZA", ubicado en el corregimiento de Villa Martin, jurisdicción del Distrito de Riohacha — Guajira, con una extensión de CUARENTA Y DOS HECTAREAS MAS CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (42 Has. + 4500 M2), predio que se identifica con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 210 — 2125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha y con la Referencia Catastral No. 4400100-05-00-00-0002-0014-0-00-00-0000, cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 1166 de fecha 26 de diciembre de 2002, de la Notaría Segunda de Riohacha.**

**SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de mi poderdante, el inmueble anteriormente descrito.**

**TERCERA: Que se ordene la cancelación de la inscripción de la demanda que figura en el certificado de tradición y libertad correspondiente al inmueble objeto de reivindicación.**

**CUARTO: Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo en la oficina de registro de instrumentos públicos de Riohacha.**

**QUINTO: Que se condene en costas al demandado.”**

Las peticiones anteriores encontraron soporte en los hechos que seguidamente, y compendiados, así se relacionan:

*“1. Mi poderdante (...) adquirió el dominio del bien inmueble objeto de este proceso mediante Escritura Pública No. 1166 de fecha 26 de Diciembre de 2002, de la Notaría Segunda de Riohacha (...).*

*2. El predio objeto de esta demanda es el mismo y su identificación guarda correspondencia con el ocupado por el demandado.*

*3. Mi representado no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble descrito, por consiguiente, sus títulos se encuentran vigentes en el registro.*

*4. El demandante, se encuentra privado de la posesión material del predio identificado en el hecho primero de la presente demanda, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el señor ROMAN DE ARMAS URIANA y personas desconocidas, quienes están obrando de mala fe, pues nunca han*

<sup>1</sup> Registrado en Tyba 5/03/2024. Acta N° 004. Expediente primera instancia.

<sup>2</sup> Registrado en Tyba 5/04/2021. Expediente primera instancia.



*ejercido actos de señor y dueño, y aprovechándose de la ausencia del propietario en forma clandestina y violenta entraron a posesionarse del predio e impidiendo violentamente el acceso.*

*Además no ostentan el tiempo requerido para adquirir por prescripción Extraordinaria de dominio.*

*5. La parte demandada, es poseedora del predio, que para mí mandante pretendo reivindicar, pero repito, los mencionados demandados son poseedores de mala fe, para lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.*

*6. Los demandados, están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble citado y descrito anteriormente, son unos poseedores de Mala Fe y no cumplen con el requisito del tiempo para solicitar prescripción extraordinaria.*

*7.- El demandado es colindante con el demandante, pues tiene un predio que se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 210 — 35991 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riohacha, denominado Finca Los Dos Hermanos.*

*(...)*”

## **2.2. Actuaciones procesales.**

Mediante auto de 25 de junio de 2021<sup>3</sup>, el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, admitió la demanda y de ella ordenó correr traslado a la parte demandada, quienes se notificaron de la siguiente forma:

- ROMAN DE ARMAS URIANA<sup>4</sup>. Por conducto de su apoderado judicial, se pronunció sobre la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma y formulando la excepción de mérito, soportada en la improcedencia de la presente acción de dominio, por cuanto no reúne los requisitos establecidos en los artículo 946 y s.s. del C.C, toda vez que el demandado no es poseedor sino propietario del predio objeto de las pretensiones de la demanda, pues, al parecer existe una confusión por parte del actor en la colindancia del inmuebles que tiene éste y el de su contraparte.
- PERSONAS INDETERMINADAS<sup>5</sup>. Representados a través de Curadora ad litem, replicó que no le constan la mayoría de los hechos y se atiene a los probado en el proceso, oponiéndose a las prosperidad de las suplicas invocadas, por considera que no existen los elementos facticos y probatorios que permitan la prosperidad de la reivindicación pretendida por el demandante.

Surtido el traslado de la excepción formulada<sup>6</sup>, por auto de 5 de julio de 2023<sup>7</sup>, se dio aplicación al parágrafo del artículo 372 del C.G.P, fijando fecha para la audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento, decretando a su vez las pruebas solicitadas y las que de forma oficiosa determinó pertinentes, procediendo a dictar sentencia el 5 de marzo del año en curso<sup>8</sup>.

## **2.3. Sentencia de primera instancia.**

En la referida audiencia celebrada el 5 de marzo de 2024<sup>9</sup>, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Riohacha – La Guajira, por considerar que no se encontraban reunidos los requisitos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, resolvió:

*“PRIMERO: NEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda por lo expuesto en la parte motiva de la presenten sentencia.*

*SEGUNDO: DECLARAR PROBADA la excepción de falta de requisitos de la acción reivindicatoria.*

<sup>3</sup> Registrado en Tyba. Cuaderno primera instancia.

<sup>4</sup> Registrado en Tyba; 9/08/2021. Cuaderno primera instancia.

<sup>5</sup> Registrado en Tyba 6/06/2023. Cuaderno primera instancia

<sup>6</sup> Folio 102. Consecutivo 001. Cdno. 1.

<sup>7</sup> Registrado en Tyba: 6/07/2023

<sup>8</sup> Registrado en Tyba 5/03/2024. Acta N° 004

<sup>9</sup> Ibídem



*TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, correspondiente al 4% del valor del avalúo catastral del bien inmueble.*

*CUARTO: Fijar la suma de \$1.105.000, como honorarios definitivos del auxiliar de la justicia, arquitecto ARIEL ACOSTA CARRASQUILLA, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura respecto predios rurales. La anterior suma debe ser cancelada por la parte demandante, sin perjuicio de lo que se resuelva en la liquidación de costas.*

*QUINTO: EL LEVANTAMIENTO de la medida cautelar inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 210-2125. POR SECRETARÍA LÍBRESE EL OFICIO.*

(...)"

En resumen, la sentenciadora de primera instancia, inició con la verificación de los requisitos indispensables de la acción de reivindicatoria, determinando que el demandante se encontraba legitimado para iniciar dicha acción de dominio; sin embargo, al comprobar el segundo requisito, advirtió que no estaba demostrada la posesión del demandado, por cuanto al momento de realizar la inspección judicial, encontró que el inmueble cuenta con una extensión superficial mayor a la registrada y señalada en la escritura pública, además menciona que la casa dispuesta en el inmueble es para habitación del demandante, por lo que no encontró demostrada la ocupación del inmueble en cabeza del demandado, siendo así que, al no encontrarse acreditado dicho requisito negó las pretensiones de la demanda y declaró probada la excepción de mérito propuesta por el demandado como falta de requisitos de la acción reivindicatoria.

#### **2.4. El recurso de apelación.**

Inconforme con la decisión antes señalada el apoderado de la parte demandante formuló recurso de apelación, presentando los reparos en la misma audiencia, ampliando los mismos con posterioridad en escrito de 11 de marzo del año en curso, los que en su debida oportunidad fueron sustentados<sup>10</sup>, cuyo reproche esta dirigido a la indebida valoración probatoria por las siguientes razones:

- Las declaraciones testimoniales fueron contundentes para establecer que el demandado es quien actualmente ejerce la posesión del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, contrario a lo aseverado por el Juzgado de primera instancia, pese a que las mismas no fueron infirmadas por ninguna parte procesal.
- En el interrogatorio que rindió el demandante, éste señaló las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue despojado de la posesión, los actos que ejerce el demandando en el predio de su propiedad, los cuales fueron corroborados con la prueba testimonial y de los que no hay refutación de ninguna especie.
- Omitió reconocer que el inmueble fue plenamente identificado por parte del perito, quien además indicó que era el demandado la persona que ejercía la misma al tener semovientes dentro del predio.
- Desconoció la jurisprudencia del máximo Tribunal de lo Civil y Agrario, sobre el hecho de que cuando el demandado en el juicio reivindicatorio contesta la demanda, se presume que es el poseedor del inmueble.
- El requisito de identificación del predio, no implica que, entre el inmueble objeto de la reivindicación y el poseído por el demandado exista un concordancia precisa y exacta, máxime que el predio objeto del proceso es el mismo que aparece descrito en los títulos de adquisición aportados con la demanda, así como en el certificado de tradición y libertad.
- Por no aplicar las sanciones procesales ante la inasistencia injustificada del demandado a la audiencia inicial, lo que trae como consecuencia la presunción de veracidad de los hechos susceptibles de confesión, entre ellos, la calidad de poseedor del señor Román de Armas Uriana.

#### **2.5.- Trámite del recurso de apelación.**

<sup>10</sup> Registrado en Tyba: 22/05/2024



Surtido el trámite de rigor en esta instancia al tenor del artículo 12 de la ley 2213 de 2022; esto es: (i) ejecutoriado el auto de 14 de mayo de 2024<sup>11</sup>, mediante el cual se admitió el recurso de apelación objeto de estudio; (ii) sustentado oportunamente dicho recurso de alzada<sup>12</sup> y realizado su traslado, es dable proferir sentencia por escrito, que se notificará por estado, en razón de lo establecido por el inciso 3º de la norma en comento.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1.- Postulados para dictar sentencia.

Los presupuestos procesales indispensables para otorgar legalidad al proceso y regular la relación jurídico-procesal se encuentran reunidos en el plenario sin que por otro lado se evidencie la presencia de vicio alguno que tenga virtud para anular la actuación.

Por lo anterior están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito que decida de fondo la apelación formulada, atendiendo para tal efecto las limitaciones previstas en el artículo 328 del C.G.P, y el trámite regulado por el artículo 12 de la prenombrada ley 2213 de 2022.

#### 3.2. De la reivindicación.

Comiéntase entonces diciendo que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cuyas consecuencias jurídicas varían sustancialmente: bien como simple tenedor, como poseedor o como propietario.

*“La primera denominada, tenencia, en que simplemente se ejerce poder externo y material sobre el bien (Art. 775, C.C.); la segunda -posesión -, en la que a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si se fuese dueño (Art. 762, C.C.) y la tercera - propiedad -, en que se tiene efectivamente un derecho in re, con exclusión de todas las demás personas y que autoriza a su titular para usar, gozar y disponer del bien dentro del marco que le señala la ley y obviamente, dando cumplimiento a la función social que a ese derecho corresponde” (Art. 669, C.C.).”<sup>13</sup>*

Por modo que, el propietario del inmueble que ha perdido contacto con la cosa tiene como medio para reclamar la posesión la acción reivindicatoria o de dominio prevista en el artículo 946 del Código Civil.

Respecto de esta acción ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia que:

*“La acción reivindicatoria que es la que tiene el dueño que ha perdido el contacto con su cosa, el dueño sin posesión, contra el poseedor sin propiedad, es medio o vía legal para reclamar el derecho de posesión, no el dominio, el cual apenas figura como antecedente, como causa para que actor pueda pedir y obtener el goce pleno de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución de la cosa”<sup>14</sup>*

Para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar los siguientes presupuestos:

*“a) Derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado; c) identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.”<sup>15</sup>*

De continuo se ha establecido, entonces, que la prosperidad de la misma requiere de la concurrencia de los referidos elementos, que, recopilados, hablan del dominio que el actor tiene sobre una cosa que, siendo singular, es poseída por el demandado, y cuya restitución persigue, de tal manera que se trata de una pretensión real que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio al no permitir que un tercero retenga la cosa contra la voluntad de su propietario y consecuentemente permite a éste que recobre la posesión indebidamente perdida.

Para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, el ejercicio de esta acción al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil, deben concurrir los cuatro elementos fundamentales antes

<sup>11</sup> Pdf.06 tyba segunda instancia.

<sup>12</sup> Pdf.03,07 tyba segunda instancia.

<sup>13</sup> COLOMBIA. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia de 22 de octubre de 1997. Magistrado Ponente: Dr. PEDRO LAFONT PIANETTA.

<sup>14</sup> Ídem. Sentencia de 3 de abril de 1941. G.J., T. LI, Pág. 174. SC4046-2019.

<sup>15</sup> Ídem. Sentencia de 1º de julio de 1987 y SC776-2021



señalados para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar.

### 3.3.- Caso concreto.

En síntesis, pretende el apelante que se revoque la decisión adoptada en la sentencia dictada 5 de marzo de 2024, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, para que en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda en su integridad, por considerar que se cumplen los requisitos establecidos para la acción reivindicatoria.

Pues bien, al acometer dicha labor, cuestión de primer orden es subrayar que los argumentos expuestos por el apoderado de la parte actora, están dirigidos a atacar dos (2) aspectos puntuales de la sentencia, estos son: (i) la inexistencia de la calidad de poseedor del demandado, argumentada por la togada que conoció el proceso inicialmente y, (ii) la falta de identificación del inmueble pretendido en reivindicación alegada por esta.

En primer lugar, y siguiendo el orden dispuesto por la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, se procederá a resolver lo atinente a la calidad de poseedor del demandado.

### 3.4. La posesión material en el demandado: (legitimación por pasiva)

Tanto la Jurisprudencia en materia civil, como las normas y la doctrina han señalado que, en materia de acciones reivindicatorias, resulta necesario acreditar que el demandado, se encuentra legitimado para ser el receptor de la acción, frente a este punto en particular se ha indicado que debe acreditarse de manera fehaciente que el demandado es quien se encuentra ejerciendo posesión sobre el bien que pretende restituir. En ese sentido, el artículo 946 de la codificación civil precisa lo siguiente:

*“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.” (Subrayado fuera del texto).*

Requisito este que es ratificado por el artículo 952 de la misma Codificación, el cual señala: *“La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor”*

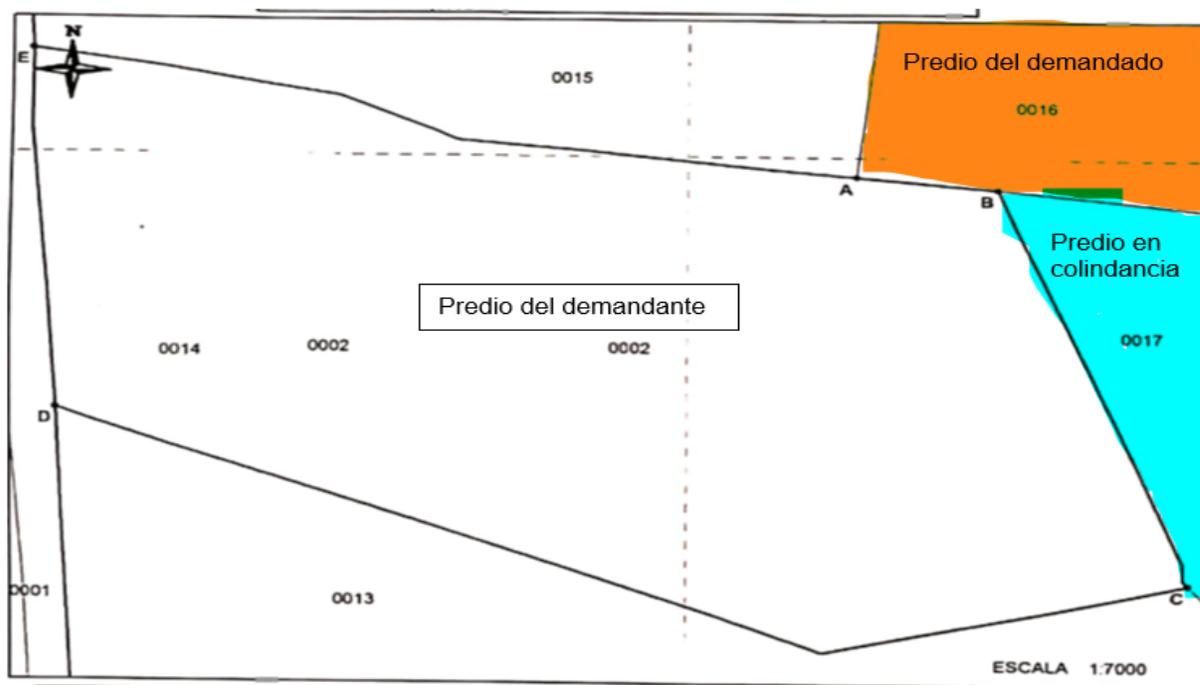
De allí se deriva la necesidad de que la acción reivindicatoria, se dirija de manera puntual por quien o quienes ocupan el inmueble, con ánimo de señor y dueño, pues, un simple ejercicio lógico, permitiría a cualquier individuo percibir que no es posible exigir a alguien la devolución de una propiedad a una persona que no se encuentra en tenencia de la misma.

Entrando a realizar una revisión del expediente, se encuentra que en el escrito de la demanda, el extremo activo, no hace señalamiento alguno, respecto de cuáles son los actos de posesión que ejerce el mismo sobre la porción de terreno, respecto de la cual se plantea el litigio, ni se aporta prueba alguna que dé cuenta de ello.

Secuencialmente, se observa que el señalamiento del demandante es controvertido por el demandado, como quiera que en su escrito de contestación, éste indica de manera contundente que, él no se encuentra ejerciendo posesión en el predio del demandante, y así mismo manifiesta que no se opone a la pretensión de reivindicación de dominio del predio que acusa el demandante que es de su propiedad, en tanto que *“la propiedad alegada en la presente instancia expresado por el demandante el señor AUGUSTO ESAUD MAGDANIEL CABRALES, es de su pertenencia”*.

Aunado a lo anterior, al valorar las pruebas allegadas al expediente, se encuentra que las mismas se dirigen de manera exclusiva a la identificación del inmueble, así como a demostrar que la propiedad del mismo radica en cabeza del demandante, pero no hay ninguna que acredite que la parte demandada contra la cual se dirige la presente acción reivindicatoria, está ocupando la porción de terreno en disputa, ni mucho menos que el señor Román de Armas Uriana haya reconocido o aceptado la calidad de poseedor de mala fe endilgada por el actor (hecho 4º de la demanda), todo lo contrario, pues dicho extremo pasivo aportó prueba del título y modo como adquirió el predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 210-35991, el cual considera que diferente al reclamado por el demandante (210-2125), y por ende no asevera que no posee el bien objeto de litigio.

Ahora bien, continuando con el estudio del material probatorio, al remitirnos al dictamen pericial, se encuentra que en la audiencia de instrucción y juzgamiento, al momento de sustentarse la experticia, el perito arquitecto respondió al cuestionamiento formulado por la Juzgadora de primera vara, indicando que la porción de terreno que se encuentra en disputa, no está inmersa en el predio del demandado, identificado en el plano catastral con el número 16, sino que se encuentra en el área limítrofe con otro predio identificado con el número 17, para mayor claridad se copia la siguiente imagen:



Situación que además es confirmada por el informe rendido por el IGAC, en el cual se indica:

*“Estas 69-hectáreas 627metros le restamos las 42-4500 hectáreas compradas por el Sr Augusto Magdaniel Cabrales con escritura No. 1166 del 26 de diciembre de 2002, le queda un restante de 27 Hectáreas 177 metros, área está sujeta a comparar, hacer medición topográfica, comparar con el plano de adjudicación predio colindante al lindero este (00-05-0002-0017-000) a nombre de José de los Santos Granadillo Uriana el cual no se pudo visitar por ausencia del propietarios, y poder verificar si hay superposición de predios.”*

Afirmación que confirma lo antes anotado, en cuanto a que en caso de existir una superposición de inmuebles, la misma no sería con el inmueble de propiedad del señor Román de Armas Uriana, sino que ésta lo estaría con el predio del ciudadano José de Los Santos Granadillo Uriana, quien no se encuentra vinculado al presente proceso. Por modo que, dicha prueba permite afirmar que en el presente caso no se logró demostrar que el inmueble que se pretenden reivindicar está siendo poseído por el demandado.

Además de lo expuesto y en contestación a la manifestación realizada por el apoderado del extremo demandante en su recurso, respecto a la declaración rendida por el perito arquitecto, al sustentar en audiencia su informe pericial, señaló que el demandado se encuentra en posesión del inmueble del demandante, por lo que es dable precisar que, por un lado, los auxiliares de la justicia, acuden al proceso para verificar hechos que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos, tal y como lo dispone el inciso primero del artículo 266 del C.G.P, mas no para hacer declaraciones que escapen de la labor pericial y que favorezcan de manera directa a las partes, pues, tal y como se evidencia en el acta de la diligencia de inspección judicial y en el registro videográfico de la misma, tal labor, no le fue delegada al perito por parte de la *a quo*, y por otro, se contradice a lo afirmado en su escrito, puesto que en el punto relacionado con medida, linderos y área de la finca del demandado, aseveró que no se pudo establecer ni inspeccionar porque no hizo alguien presente para realizar esa labor.

Ahora, como quiera que el apoderado de la parte apelante manifiesta que, dada la inasistencia de la demandada a la audiencia inicial, la sentenciadora primigenia, debió tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión, sanción que fue aplicada en la audiencia inicial, y que tuvo por cierto el hecho segundo de la demanda, en el que se afirma que el señor Román de Armas Uriana, es poseedor del predio del demandante, se debe precisar que, tal sanción no puede obviar la realidad probatoria del proceso, en el cual tal y como se advirtió en líneas anteriores no obra prueba que evidencie actos de posesión del demandado sobre el inmueble de propiedad del demandante.

Frente a la interpelación realizada por el apoderado del actor, en la que se indica que las declaraciones realizadas fueron contundentes en afirmar que el citado demandado, ejerce posesión del inmueble, se tiene que al realizar un análisis de la prueba testimonial, lo narrado por el señor Alvaro Barrera Ayala, indica que la última vez que estuvo en el predio objeto de este litigio fue en el año 2014, es decir, aproximadamente hace 10 años a la fecha de rendir su declaración, por lo que este despacho, considera que dicho testimonio no puede indicar cual es la situación actual del inmueble, máxime que el demandante tampoco mencionó en su escrito genitor, desde cuando el demandado se encontraba poseyendo el bien de su propiedad, lo que



trae como consecuencia que, desde la última vez que el testigo estuvo en él, ha transcurrido un tiempo amplió para tener por acredita la posesión de mala fe que se le endilga al demandado.

Por último, frente al interrogatorio de parte del actor, debe tenerse en cuenta que su narración lo beneficia de manera exclusiva a él, por lo que puede decir que se trata de una prueba creada por el mismo, lo que en materia probatoria, se tiene como principio que nadie puede construir su propia prueba, así lo ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia, al indicar: *“la parte no puede fabricar su propia prueba”*, aspecto que no puede tenerse en cuenta para concluir que el demandado si ejerce la posesión sobre el inmueble del demandante.

Lo anterior obedece, *“porque el régimen probatorio en el proceso civil colombiano está fundado en el postulado de la apreciación razonada de la prueba o sana crítica, en el cual es el juez quien pondera la evidencia y, después de sopesarla acorde con las reglas de la experiencia, la lógica y la sana crítica, extrae las conclusiones que de ese laborío emerjan”*<sup>16</sup>

Por lo anterior, al no encontrarse otras pruebas que refuercen el dicho del demandante, no puede otorgársele a dicho medio probatorio, una carga suasoria suficiente que otorgue al Juez certeza de que el demandado se encuentra ejerciendo actos posesorios en el inmueble del demandado, por lo que se considera que, pese a lo manifestado en el escrito de apelación, este despacho encuentra que la decisión adoptada en primera instancia, resulta acertada y en este punto sería confirmada su conclusión.

### **3.5. La existencia de una cosa singular o cuota determinada de cosa singular que sea reivindicable.**

En cuanto a este punto, debe manifestarse que la ley, la jurisprudencia y la doctrina, han determinado que quien pretenda que se le reivindique un inmueble sobre el cual tiene inscrita su propiedad debe identificar plenamente el área del mismo o la porción de terreno sobre la cual pide que se le retorne la posesión, en este sentido, la jurisprudencia en materia civil, ha indicado lo siguiente:

*“La determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de la acción reivindicatoria, porque como lo tiene dicho la Corte, ‘cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación’. De modo que este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius persequendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”*<sup>17</sup>.

Dejando sentado con lo anterior, que en aquellos casos en los que las pretensiones de reivindicación versen sobre un inmueble que no se encuentre identificado, las mismas deberán ser negadas, dado que la identidad es un requisito fundamental para la ejecución de la acción de reivindicación.

En este sentido, la H. Corte precisó que, la identidad del inmueble debe determinarse de la siguiente manera:

*“La verificación de la identidad del bien reivindicable se obtiene de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél.”*<sup>18</sup>

Al aplicar los anteriores predicados a la presente demanda, se encuentra que en la escritura pública N° 1166 de 26/12/2002, aportada por el demandante, la cual da cuenta de la compra del inmueble objeto de litigio por parte de éste, se observa que adquirió el predio denominado nueva esperanza, el cual, en el certificado catastral, en la referida escritura de compraventa y en el certificado del plano predial catastral del inmueble, tiene una extensión superficial de 42. Hectáreas, 4500 mt<sup>2</sup>, como se puede evidenciar a continuación:

<sup>16</sup>

<sup>17</sup> CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, radicación 3692, ratificada en sentencia STC9197-2022

<sup>18</sup> Sentencia STC9197-2022



DATOS DEL PREDIO					
NÚMERO PREDIAL VIGENTE	440010005000000020014000000000				
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	440010005000020014000				
IDENTIFICADOR UNICO PREDIAL					
MATRÍCULA INMOBILIARIA	210 - 2125				
DIRECCIÓN	NUEVA ESPERANZA				
ÁREA DE TERRENO	42 HA 4500.0 M2				
ÁREA CONSTRUIDA	0 M2				
COORDENADAS					
Nodo	Norte	Este	De	A	Dist. m.
A	1736014.24	1146260.00	A	B	147.06
B	1735999.16	1146406.29	B	C	557.33
C	1735478.83	1146601.25	C	D	1238.27
D	1735703.00	1145435.71	D	E	478.87
E	1736180.78	1145407.60	E	A	874.21

### CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 16) Directiva presidencial No 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirámitas), artículo 6. parágrafo 3

CERTIFICADO No.:  
FECHA:

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos del IGAC

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 44-GUAJIRA
MUNICIPIO: 1-RIOHACHA
NÚMERO PREDIAL: 00-05-00-00-0002-0014-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-05-0002-0014-000
DIRECCIÓN: NUEVA ESPERANZA
MATRÍCULA: 210-2125
ÁREA TERRENO: 42 Ha 4500.00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA  
AVALUO: \$ 71,092,000

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA
1	AUGUSTO MAGDANIEL CABRALES	TOTAL DE PROPIETARIOS

Riohacha, y dijo: = PRIMERO: - Que mediante este público instrumento, transfiriere a Título de venta real pura y simple, en favor de AUGUSTO ESAS MAGDANIEL CABRALES, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, denominado "LA NUEVA ESPERANZA", ubicado en el paraje de Charalito, Corregimiento de Villa Martín, Municipio de Riohacha, con una extensión superficial de CUARENTA Y DOS HECTAREAS CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (42 Has 4.500.00M<sup>2</sup> =), dentro de los siguientes linderos y medi-

No obstante, en la declaración de parte rendida por el demandante y en la inspección judicial practicada, éste afirmó que la extensión superficial de su terreno es de 69 hectáreas, 627 mts<sup>2</sup>, información que corresponde con el levantamiento pericial realizado por parte del perito del IGAC y con el área que indica el perito arquitecto que tiene el inmueble señalado por parte del demandante al momento de la pericia, información que se puede constatar en el informe del perito perteneciente al IGAC, quien indicó:

"Inscripción catastral. 00-05-00-00-0002-0014-0-00-00-0000.

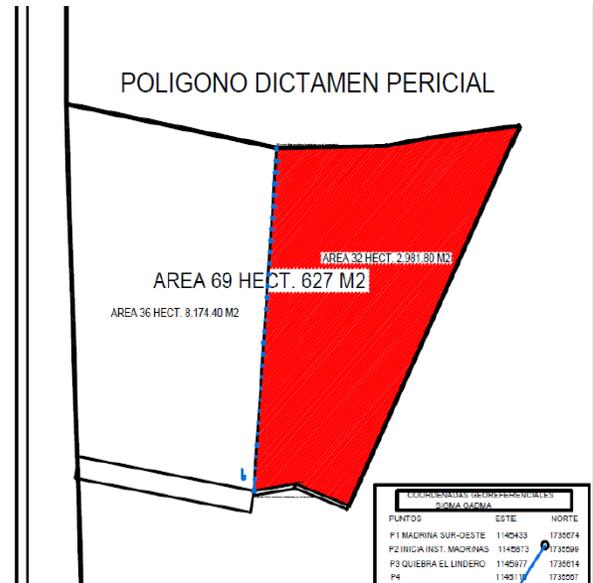
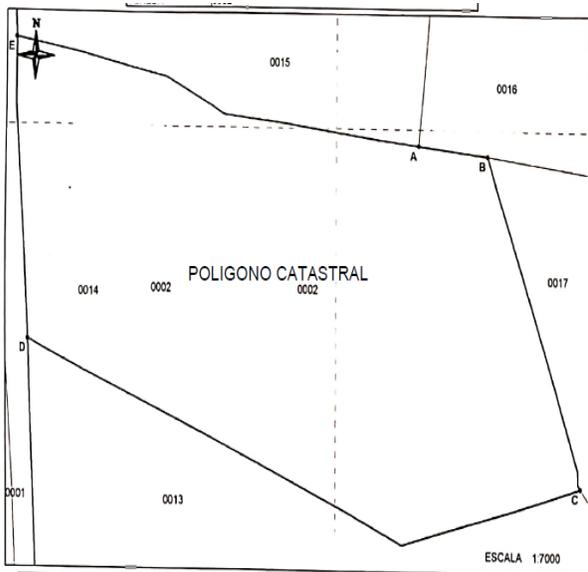
Área: 42 Hect 4.500 metros.

Matricula Inmobiliaria No. 210-2125.

Levantamiento topográfico recorrido en terreno.

Área resultado del recorrido indicado y demarcado por el Sr Augusto Magdaniel Cabrales. 69 Hect .627 metros."

Evidenciando una clara diferencia entre el área de terreno adquirido por el demandante, mediante compraventa y la que señala el actor que le pertenece, creándose con ello, una clara diferencia entre el polígono catastral y el obtenido del levantamiento realizado por los peritos como se puede otear a continuación:



Entonces, sin que la parte demandante señale o indique cuáles son los motivos o las circunstancias que causaron el acrecimiento en la extensión del terreno que alega es de su propiedad, se encuentra en este punto la primera inconsistencia en la identificación del predio, pues dicha parte no establece con plena certeza cuál es su predio y el área del mismo, generándose una gran diferencia entre lo demostrado en las documentales aportadas con la demanda y lo indicado por el actor como área de su propiedad.

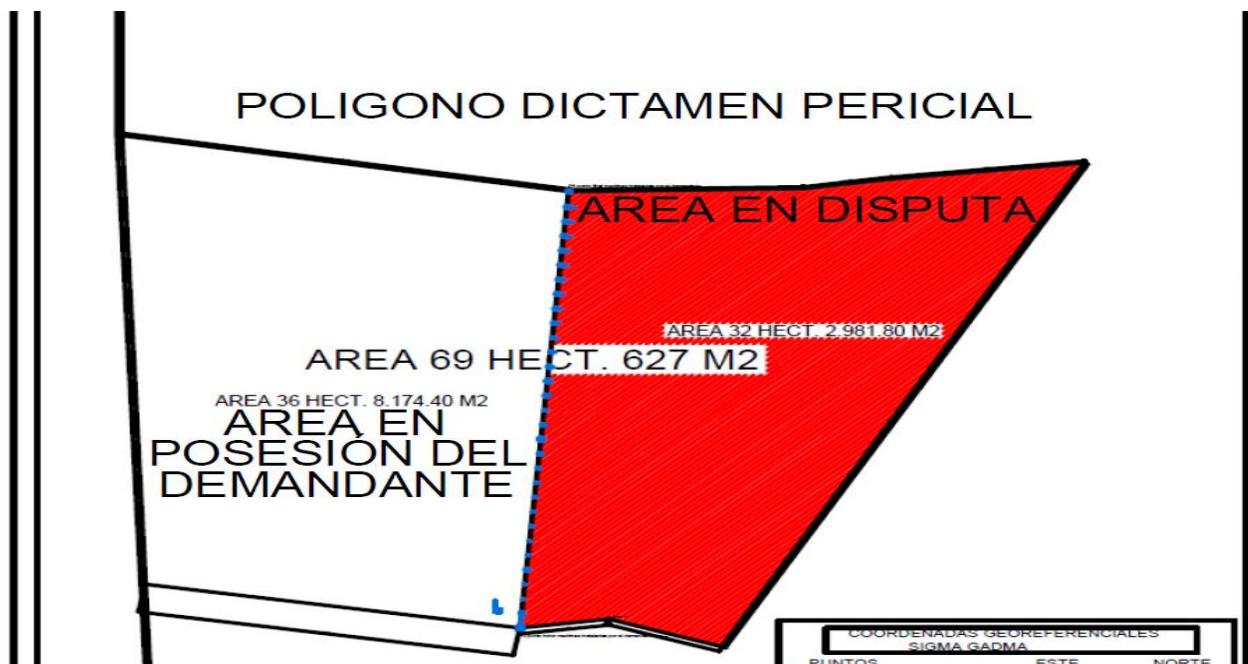
En segundo lugar, de las declaraciones realizadas por ambos peritos, se tiene que el demandante ejerce posesión sobre 36 hectáreas, 8.174,40 mts<sup>2</sup>, tal y como lo afirma el arquitecto en su estudio al señalar:

*“Realizado el plano del levantamiento de los puntos anteriores tenemos 3 polígonos.*

*El primero circunscrito en la unión de los puntos 1 al 2, 1 al 5, 5 al 6 y 2 al 6 con un*

*área de 368.174.40 m<sup>2</sup> o sea 36 hectáreas 8.174.40 m<sup>2</sup>.”*

Como lo indica en la sustentación de su dictamen pericial, se encuentra lo reiterado por el área del levantamiento topográfico, realizada por el profesional del IGAC, como se puede apreciar en la siguiente imagen:



Quedando sentado con ello, que el demandante ejerce posesión en un área del predio de aproximadamente 37 hectáreas, por lo que las pretensiones de la reivindicación deberían estar encaminadas a la restitución de la porción de terreno restante; no obstante ello, se evidencia que la pretensión del actor es que se declare lo siguiente:

*“Que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor AUGUSTO ESAUD MAGDANIEL CABRALES, sobre el siguiente bien inmueble: Predio Rural denominado “LA NUEVA ESPERANZA”, ubicado en el corregimiento de Villa Martín, jurisdicción del Distrito de Riohacha — Guajira, con una extensión de*



*CUARENTA Y DOS HECTAREAS MAS CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (42 Has. + 4500 M2), predio que se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 210 — 2125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha y con la Referencia Catastral No. 4400100-05-00-00-0002-0014-0-00-00-0000, cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 1166 de fecha 26 de Diciembre de 2002, de la Notaría Segunda de Riohacha.”*

Lo anterior, deja ver que el actor en sus pretensiones pide la restitución completa del inmueble, sin tener en cuenta que la jurisprudencia y la ley indican que en caso de que lo que se pretenda es la restitución de una porción de terreno, debe identificarse la misma, encontrándose en este punto la segunda falencia en la identificación del inmueble.

Por último, y tal como se había aclarado en el estudio del requisito anterior, al remitirnos al dictamen pericial, se encuentra que en la audiencia de instrucción y juzgamiento, al momento de sustentar el dictamen, el perito arquitecto indicó de manera contundente que, conforme a las indicaciones dadas por el demandante, la extensión de terreno que indica es de su propiedad, se extiende hacia el predio identificado con el numero catastral 17 perteneciente a una persona distinta al demandante y no al predio 16 que es de propiedad del extremo pasivo de la litis, evidenciando una nueva falencia al momento de identificar el inmueble, error que es ratificado por el perito del IGAC quien en su informe precisa, al referirse al terreno que indica el demandante, lo siguiente:

*“Estas 69-hectáreas 627metros le restamos las 42-4500 hectáreas compradas por el Sr Augusto Magdaniel Cabrales con escritura No. 1166 del 26 de diciembre de 2002, le queda un restante de 27 Hectáreas 177 metros, área está sujeta a comparar, hacer medición topográfica , comparar con el plano de adjudicación predio colindante al lindero este (00-05-0002-0017-000) a nombre de José de los Santos Granadillo Uriana el cual no se pudo visitar por ausencia del propietarios, y poder verificar si hay superposición de predios.”*

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que tal y como lo afirmó la sentenciadora de primera instancia, el predio pedido en reivindicación, o la porción de terreno a reivindicar no se encuentra plenamente identificada.

En ese orden de ideas, el Juzgado confirmará la sentencia apelada, con la correspondiente condena en costas a la parte vencida (demandante), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., fijándose las agencias en derecho en la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, según lo normado en el artículo 365 ibidem y el numeral 1° del artículo 5 del Acuerdo N° PSAA16-10554 del 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, dada la naturaleza de la acción y la gestión de la parte demandada.

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia dictada cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte apelante. Se fijan como agencias en derecho de esta instancia, la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Liquidense por el juzgado de origen, en la forma prevista por el artículo 366 del CGP.

TRECERO: Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría dese salida por la plataforma Justicia XXI web y devuélvase el expediente digital al Juzgado Segundo Civil Municipal de Riohacha - La Guajira.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

OSCAR FREDY ROJAS MUÑOZ  
Juez

Firmado Por:

**Oscar Fredy Rojas Muñoz**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Riohacha - La Guajira**

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: **1bc907169e44cb5aa4b7b1bb773f4afdf11d2690965518f120e5b47030177bb2**

Documento generado en 06/09/2024 07:49:32 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**