

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SANTA MARTA**

Santa Marta, veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO seguido por AMALFI ESTHER SANCHEZ CASTRO contra ALVARO RODRIGUEZ BECERRA.**

**Rad.No. 47-001-40-53-005-2020-00073-01**

**ASUNTO**

Procede esta agencia judicial a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fecha 31 de enero de 2022, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso Verbal Reivindicatorio seguido por AMALFI ESTHER SANCHEZ CASTRO en contra del señor ALVARO RODRIGUEZ BECERRA.

**HECHOS Y ANTECEDENTES**

La señora AMALFI ESTHER SANCHEZ CASTRO promovió demanda verbal Reivindicatoria en contra de ALVARO RODRIGUEZ BECERRA, a través de apoderado judicial, a fin de que como pedimento principal se le declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la carrera 16 N° 26-43 del Barrio Alcázares de Santa Marta, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con matrícula inmobiliaria 080-54623.

Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a restituirle la franja del predio de manera inmediata comprendiendo las cosas que forman parte del bien o que se reputen como inmuebles, a pagarle el valor de los frutos naturales y/o civiles, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibido con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a la tasación monetaria efectuada por perito, desde el momento en que empezó la posesión hasta la entrega de la heredad, y entregarle el precio de las reparaciones de los daños que hubiese sufrido por culpa del poseedor de mala fe.

También requiere que se ordene al Instituto Agustí Codazzi realizar las correcciones en su base de datos en lo que atañe al inmueble, relacionado con la franja perturbada, se resuelva la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el predio, se inscriba la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria, se ordene al demandado de forma inmediata retirar de la placa del segundo piso, paredes del primero y segundo piso, las construcciones que sobre ellas reposan realizadas por el accionado y que afectan la estructura de su vivienda y condene al demandado en costas.

Como fundamentos de la demanda se destacan los siguientes:

Indica que el 6 de febrero de 2009, mediante escritura pública N° 307 de la Notaria Tercera de Santa Marta, adquirió por un valor de \$16.500.000 una

porción de terreno del inmueble en litis a través de contrato de compraventa pactado con el demandado.

Alude que el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 080-54623 posee un área de 201 metros cuadrados como consta en el certificado de libertad y tradición, resultado del proceso de desenglobe realizado por el señor Álvaro Rodríguez Becerra de un predio de mayor extensión descrito en la escritura número 3539 del 6 de octubre de 1995, de la Notaria Segunda del Círculo de Santa Marta, dicho instrumento identifica el predio como lote número 3 con una cabida superficial de 201 metros cuadrados, junto con su construcción.

Manifiesta que al momento de realizar la negociación el señor Rodríguez Becerra solicitaba más dinero por el precio del bien inmueble en venta del precio que finalmente se hizo la negociación, se le manifestó un ofrecimiento el cual aceptó, proponiendo que se dejara una caja de aire o corredor como respiradero para la propiedad, toda vez que en un extremo del predio le circulaba una tubería y le beneficiaba el no tener que asumir costo para retirarla; En la notaria al hablar del mencionado espacio se señaló en la escritura pública como servidumbre de tránsito, y así se consignó, allegándose un pequeño plano estableciéndose además que el espacio de la servidumbre sería de 1.35 metros, sin embargo, esta nunca existió en el mundo jurídico, no se perfeccionó, no fue registrada ante instrumentos públicos por no cumplir con las formalidades legales ni con los requisitos físicos, simplemente se trata de una caja de aire, nunca tampoco se autorizó al señor Rodríguez disponer de esa parte del terreno que el demandante adquirió por compraventa, y que al llegar a un acuerdo de dejar esta caja de aire, no quería decir que posteriormente se quisiera aprovechar el demandado apoderándose de ella.

Dice que el 3 de marzo de 2009 inició modificaciones a su propiedad con la finalidad que se convirtiera en su lugar de habitación las cuales finalizaron el 4 de febrero de 2010 quedando una vivienda en esa época de una planta, acto seguido el demandado promueve actos perturbatorios los cuales han sido homogéneos y sucesivos en el tiempo, toda vez que para finales de julio y principios de agosto de 2012 aproximadamente perturba el corredor de ventilación en el espacio aéreo construyendo parte de un apartamento sobre su propiedad.

Arguye que los actos de perturbación consisten en lo siguiente:

- Inicia reforma en su casa demoliendo paredes y otros que a la vista indicaba la construcción de una aparta estudio, con ello disfrazó las actividades perturbadoras hasta que pudo avizorar que habían tomado el espacio de la caja de aire para uso del apartaestudio que construía.
- Hace caso omiso a las solicitudes presentadas, de forma engañosa se tornaba violento, pedía plazo, presentaba excusas y postergaba la entrega del espacio perturbado y/o ocupado, insistentemente gritaba que eso "no la perjudicaba".

- Se sentía amenazada e indefensa frente a todos los insultos y demás que lanzaba, por lo que optó por guardar silencio sin saber en ese momento que hacer, toda vez que se encontraba atravesando en ese momento situaciones familiares complejas que ocupaban toda su atención.

Precisa que para el año 2011 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modifica el área de terreno en un proceso de actualización catastral para la vigencia del año 2012 debido a la perturbación ejercida por el demandado que modificó el espacio de su terreno con la construcción del segmento con la construcción del aparta estudio, realizándose entonces peticiones a la mencionada entidad quien mediante respuesta dada a través de oficio N° 1472019EE3269-01DE del 16 de agosto de 2019 revela que en efecto el predio identificado con referencia catastral N° 01-05-0042-0027-000 no cuenta con las medidas consignadas hacia los linderos oriental y occidental y que el restante omitido se encuentra ocupado por el predio de numero catastral 01-05-0042-000-901, mientras que en el oficio 1472019EE4075 del 2 de octubre del mismo año se le señala que en el proceso de actualización catastral, al predio inicialmente identifica en líneas precedentes le fue modificada el área de 201 a 158 metros cuadrados.

Relata que la parte que le fue quitada esta solo físicamente ocupada por el perturbador y no agregada a la base catastral de su predio ni a la matriz de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que en la actualidad el predio del demandado esta fraccionado como propiedad horizontal, por lo que el municipio está dejando de percibir estos impuestos, presumiéndose entonces una posible evasión que va en detrimento del erario distrital, además que consultadas las curadurías de la ciudad no se encontró que se hubiera solicitado licencia de construcción por el accionado.

Expresa que en el año 2012 realiza una remodelación en su vivienda adelantando la construcción de una segunda planta y una vez terminó esa obra en el mes de junio, por segunda vez de forma homogénea y sucesiva el señor Rodríguez construye una parte de un segundo apartamento, esta vez en el segmento superior soportado en la placa y paredes de su propiedad perturbando su derecho.

Concluye que nunca se le ha entregado consentimiento al señor Rodríguez para que ejerza dicha perturbación, por el contrario, en forma permanente se le ha solicitado y requerido en buenos términos que cese la perturbación, lo que ha llevado a múltiples enfrentamientos verbales con el perturbador quien ha hecho amenazas públicas de muerte aprovechándose que es una madre cabeza de familia con dos menores hijos y que cuando se produjo la perturbación atravesada una situación familiar compleja.

Por último, precisa que, para establecer la porción de terreno indebidamente ocupada, y el avalúo no solo del mismo sino de los posibles perjuicios, contrató a un perito arquitecto quien lo determina de acuerdo al informe que se adjunta con la demanda.

La demanda fue conocida inicialmente por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta, quien mediante determinación del 10 de febrero

de 2020 la rechaza de plano por falta de competencia y la remite a los Juzgados Civiles Municipales, correspondiendo en esta ocasión al Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, quien mediante auto del 23 de julio del mismo año la admite; notificado el demandado allegó memorial de contestación negando algunos hechos, admitiendo otro, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como mecanismos de defensa la formulación de excepciones, indicando como previa la que denominó "PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES RELATIVAS LA VENTA COMO CUERPO CIERTO" y de mérito "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, VENTA COMO CUERPO CIERTO, Y LA GENERICA "

El 19 de noviembre de 2020 se decretaron las pruebas y se fijó fecha y hora para la realización de la audiencia inicial, misma que finalmente se llevó a cabo el 5 de mayo de 2021, mientras que la audiencia de instrucción y juzgamiento se culminó el 31 de enero de 2022, emitiéndose el sentido del fallo.

### **DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Primero Quinto Municipal de esta ciudad, a través de providencia de fecha 31 de enero de 2022 declaró que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante la porción de terreno deprecada, ordenó al demandado la restitución del mismo concediéndole el término de 3 meses para ello, lo condenó además a pagarle a la libelista la suma de \$2.200.000 por concepto de juramento estimatorio y lo condenó en costas en \$1.370.000.

### **EL RECURSO DE APELACION**

Notificada la sentencia, la parte demandada interpuso recurso de apelación, señalando como fundamento del mismo que no se valoraron las pruebas documentales, interrogatorios y testimonios presentados por este extremo de la litis.

Clarifica que lo pretendido por la demandante no puede ser posible teniendo en cuenta que, tanto en la promesa de compraventa como en la escritura, las partes dejaron claras las condiciones de la venta, es decir, el metraje 201 metros cuadrados como venta del predio y 157.5, 201 mt<sup>2</sup> (sic) para una servidumbre que nunca se materializó, significando que lo que compró la demandante y lo que vendió el demandado, fueron 201 mt<sup>2</sup>.

Expresa que a la demandante al absolver su interrogatorio le fue preguntado porque en las escrituras aparecían metrajes distintos, a lo que la absolvente respondió que se trataba de 201 mt<sup>2</sup> para la compradora y 157.5 mts. para servidumbre, así mismo se tiene el concepto de actualización del predio realizada por el Instituto Agustí Codazzi que evidencia lo dicho por la demandante, cuando manifestó que no sabía cómo habían hecho para que dicha actualización estuviera acorde con los metrajes expuestos por el demandado.

Concluye que la demandante siempre estuvo clara con la negociación hecha con el demandado, consiente que el predio que compraba tenía 201 mts<sup>2</sup>.

Destaca que la a-quo en su decisión establece que debido a la no materialización de la servidumbre, esta franja de terreno pertenece a la demandante y no al demandado, indicando que la no materialización afecta al demandante, cuando se podría decir que el hecho de no hacerlo afirma aún más que ese terreno siguió siendo del demandado, tal como se aprecia en la escritura, pues se le aclaró que se le vendía a la demandante 201 mts<sup>2</sup>, dejando 157.5 mts<sup>2</sup> para servidumbre, más no la suma de estos metrajes, siendo esto prueba que al no materializarse dicha servidumbre esta seguía perteneciendo al demandado.

Plantea que en la escritura jamás se mencionó o se hizo claridad que 157,5 mts. serían vendidos a la demandante y mucho menos que si no se llevaba a cabo la servidumbre serían de la demandante, es decir que si no se materializaba significaba que esta franja de terreno dejaría de ser del demandado para ser del demandante.

Señala que los testimonios de los señores José Alejandro Toscano Sánchez y Dianis Patricia Sánchez claramente se inclinan a favor de lo pretendido por la demandante, pues se trata de su hijo y su hermana, pero aun así ninguna de las dos declaraciones da fe del negocio hecho entre la demandante y el accionado, solo hace apreciaciones de la relación entre las partes, es decir, demandante y demandado, pero sus relatos no llegan a ser contundentes con nada.

Esgrime que sus dichos resultan insuficientes para que la señora juez pueda inferirlos como válidos para demostrar que la franja en disputa pertenece a la demandante y no al demandado, si se nota, el señor Toscano Sánchez manifestó que en el terreno en discusión "el demandado le echo piso y lo enrejó" entonces da más a entender que es del demandado y no de la demandada, y no sería alejado de la realidad, toda vez, que el terreno o franja en disputa jamás fue o estuvo dentro del metraje vendido a la demandada.

Manifiesta que el peritazgo no debe ser tenido en cuenta debido a que nunca fue claro, en la exposición de su explicación en la audiencia virtual de tramite ni en la de inspección judicial, en su explicación arroja comentarios, hipótesis, que de acuerdo a su especialidad y a su experiencia no son muy elocuentes, pues al hacer su presentación se apoya en planos y números pero que no son consecuentes con las fotografías ni con su ilustración, mostrando planos coloridos con los que trata de demostrar la perturbación del predio del demandado sobre el de la demandada, pero que a la hora de preguntarle la señora juez del porque no tiene foto de lo que él pretende evidenciar, responde manifestando que no pudo tomarlas.

Establece que el perito olvida que dentro del proceso existe la actualización hecha por Agustín Codazzi y la misma no es tomada en cuenta en el peritazgo, sumado a ello, al ser interrogado sobre las grietas en las paredes dice que es por esa construcción que está detrás, pero luego revela que es

del predio de atrás y a continuación indica que es el de al lado, evidenciándose que no hay unificación en lo que dice.

Menciona el auxiliar de la justicia que la franja de terreno en disputa contiene una placa de cemento, una máquina de aire acondicionado que llega hasta la pared de un lado de la casa de la demandante, tubería donde desemboca al parecer el agua de lluvia, tubería que llega hasta la pared de afuera de la calle de la casa del demandado, pero no mostró que por dicha razón ese espacio fuese de la demandante, como tampoco se puede concluir que las grietas observadas en la pared de la accionante sean por la máquina del aire acondicionado, pues este tiene una viga de metal para sujetar y soportar el peso, y dicha maquina no tiene el peso para crear tal daño, mientras que la tubería desemboca el agua de lluvia en el frente de la casa del señor Álvaro Rodríguez.

Esgrime que del testimonio del señor Toscano se puede apreciar que para el año 2012, se construyó el segundo piso en su casa, y podría lo expuesto por la demandante cuando menciona que existe grietas en su pared o paredes, bien podría tratarse del peso de la segunda planta que estaría haciendo efectos a través de los años, conclusión que también se desprende de lo dicho por la demandante quien manifestó que construyó después de las obras hechas por el accionado.

Por ultimo expresa que no se tuvo en cuenta lo señalado por los testigos Yenis Campo y Rene Peñaranda de los cuales se puede probar que la franja de terreno siempre ha sido del demandado y no de la demandante, sumado a que la demandante solo presentó inconformismo desde el 2019 a pesar que las escrituras públicas se elevaron en el 2009, situación que deja mucho que decir.

Una vez concedido el recurso de apelación por la Juez de Primera Instancia el 3 de junio de 2022, se procedió con el reparto, correspondiendo su conocimiento en segunda instancia a esta agencia judicial, quien mediante auto de fecha mediante auto del 29 de septiembre de 2022 admitió el recurso, y a pesar que el apelante no presentó escrito ampliando sus argumentos, al haberse realizado la sustentación en ante la a quo, se tendrá por surtido el trámite, de igual forma la parte contraria tampoco hizo señalamiento alguno en la oportunidad procesal indicada.

### **CONSIDERACIONES**

Teniendo en cuenta que se estudiara lo concerniente a los reparos efectuados por el encartado, se tiene que la apelación contra la sentencia dictada en el sub júdice se centra en los argumentos a saber: (i) Que el despacho no valoro en debida forma las pruebas aportadas por el demandado ni los testimonios solicitados por esta y practicados en la audiencia, dando mayor valor probatorio a las pruebas de la demandante (ii) Que no se demostró que hubiera sido transferida a la demandante la titularidad sobre la franja de terreno en disputa.

Así, atendiendo lo que se presenta, resulta menester auscultar con meticulosidad lo que en el continuo y normal desarrollo del proceso se

solicitó, aportó y practicó, toda vez que la decisión debe basarse única y exclusivamente en las pruebas que hacen parte del mismo, para de igual forma establecer si la decisión tomada por la a quo obedece o no a los postulados debidamente demostrados.

Revisada la sentencia emitida por la a quo, se evidencia que la funcionaria que la emitió estudio los requisitos de la doctrina y la jurisprudencia que se exigen para la prosperidad de la acción reivindicatoria, los cuales son:

- i. Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;
- ii. Que el demandado tenga la posesión material del bien;
- iii. Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;
- iv. Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además,
- v. Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

Con referencia a estos elementos, en la apelación solo se hace referencia a estar inconforme con el primero de ellos, ya que para el demandado, no se demuestra la existencia del derecho de dominio por parte de la actora sobre la franja de terreno en disputa, pero nada se dice de los demás aspectos estudiados, circunstancia que permite entender a esta judicatura que solo se podrá centrar el estudio en este elemento, ya que con relación a los demás existe una aceptación de las conclusiones a las que llegó el despacho a quo.

Previo a adentrarse en el estudio puntual del requisito en discusión, resulta importante recordar que la acción reivindicatoria es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que quien la posee tenga que restituírsela, entendiéndose que el propietario por ser titular de un derecho real ostenta el poder de perseguir la cosa en manos de quien se encuentre.

Ahora bien, según el artículo 669 del Código Civil, el dominio "es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella..." mientras que la tradición es el modo de adquirir dicho derecho, y según en el postulado 740 de la misma codificación normativa "consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo"

Por otra parte, para valga la tradición se requiere un *título* traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.), pero tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.), es por ello, que en los casos como el que está en estudio, es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

La necesidad del título y el modo para demostrar la titularidad sobre la cosa también ha sido reiterada en la jurisprudencia donde se ha señalado por la Corte Suprema de Justicia quien ha señalado:

“En el reivindicatorio, más allá de la existencia material del bien que posee el demandado, indefectiblemente debe allegarse el documento demostrativo de la propiedad (Título y el modo en los eventos en que es pertinentes, con el fin de acreditar patentemente que el predio que muestran las escrituras coincide con el poseído por el demandado contra quien se reivindica y se reputa, en principio, propietario, mientras el actor no desvirtúe esa presunción. De tal modo, varía axiológicamente el fin y el sentido en la acción de dominio, y por ello se predica que debe demostrar identidad entre la cosa reclamada y la poseída por el demandado, y solo en la medida en que se dé por demostrada esa correspondencia, se hallará legitimación en la causa e interés para obrar en el actor para obtener la recuperación de la propiedad. Esto es, debe comprobar que lo poseído es lo que sus títulos muestran, y que cuanto el demandado se resiste a entregar corresponde a los títulos que exhibe. (LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente SC3271-2020 RADICACIÓN: 50689-31-89-001-2004-00044-01 Aprobado en sala de doce de febrero de dos mil veinte Bogotá, D. C., siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020)”

Atendiendo lo esgrimido entonces, resulta imprescindible demostrar en este caso puntual que LA DEMANDANTE TIENE DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA COSA QUE SE PERSIGUE REIVINDICAR, y luego del análisis de toda la actuación erigida en primera instancia y en especial del acervo probatorio recaudado, encuentra esta judicatura que en efecto y tal como se precisa en la sentencia apelada, según el certificado de libertad y tradición que reposa a folios 9 del expediente físico, anotación 2, la demandante se hizo titular del derecho de dominio sobre el predio identificado allí como “casa 3” a través de contrato de compraventa suscrito con el señor Álvaro Rodríguez Becerra y protocolizado mediante escritura pública N° 307 del 6 de febrero de 2009 emitida por la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta

De igual manera, se observa copia del título traslativo de dominio que para el caso concreto resulta la escritura pública antes señalada.

Y es que al hacer lectura de dicha escritura se encuentra en su cláusula Primera que el demandado transfería su derecho de dominio sobre un terreno a la demandante, dicho postulado textualmente indica lo siguiente:

“Que por el presente instrumento transfiere a título de venta en favor de AMALFI ESTHER SANCHEZ CASTRO los derechos de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno junto a la construcción en el existente, identificado como LOTE NUMERO TRES (3), localizado en la urbanización LOS ALCAZARES de la ciudad de Santa Marta, **con un área de DOSCIENTOS UN (201.00) metros cuadrados**, comprendida dentro de los siguiente linderos y medidas: NORTE, en 30.00 metros con lote 160 de la urbanización Los Alcázares; SUR, en 30.00 metros con el lote uno (1) y Tres (3); ESTE, 7.20 metros con casa de Ezequiel de los Reyes; y OESTE, en 6.70 metros con la carrera 16 en medio. PARAGRAFO. - La construcción cuenta con un área de 157.50 metros cuadrados, el área restante del lote de terreno o sea cuarenta y tres puntos cincuenta (43.50) queda destinado para servidumbre de tránsito.” (subraya del despacho)

Del texto citado se desprende sin mayor estudio que lo vendido a la demandante fueron 201 metros cuadrados, y que si bien, de esos se

guardaba una porción para la servidumbre de tránsito, esto no modifica el hecho que se hubiera transferido el dominio de la totalidad de los 201 metros, es decir que, el demandado a partir del momento en que realizó el negocio jurídico e hizo entrega material de la cosa, incluyendo la franja de terreno que aquí se indica, se desprendió de la titularidad sobre ella, y por ende del derecho de disponer a su arbitrio sobre el bien inmueble.

En lo tocante a lo expresado en el Parágrafo sobre la servidumbre, también es pertinente aclarar que si bien se hace referencia a la porción de terreno que dejaría para ello, en la escritura en ningún aparte se hace alusión a que, con la celebración del negocio jurídico sobre el inmueble, esa franja de terreno no se vendía a la accionante, no existe un acto jurídico donde se desenglobe esa porción de terreno del lote N° 3 en discusión.

Durante el interrogatorio de parte el señor Álvaro Rodríguez Becerra manifestó que el nunca vendió esa franja de terreno ya que solo tenía dispuesto para ello 157.50 metros cuadrados y que sobre eso se hizo la negociación, aspecto que dista de lo señalado en la escritura pública de compra venta, misma que está debidamente protocolizada ante notario público, que además fue inscrita en el registro del inmueble el cual se identifica con matrícula inmobiliaria N° 080-54623 y no fue o es objeto de reclamación judicial sobre su autenticidad, máxime, si al preguntarle al demandado en la audiencia si la firma que se encuentra en la escritura es la suya, este señala que si guarda coincidencia con la grafía que el utiliza para firmar.

Asegurar el demandado en el interrogatorio que no transfirió la porción de terreno que paso a ser físicamente una especie de cámara de aire y que en algunos testimonios se haya asegurado que esta siguió siendo del demandado, no tiene la virtualidad de desvirtuar lo señalado en el título o escritura pública, misma que, se itera, claramente señala la transferencia de la totalidad de los 201 metros cuadrados, y es que, un instrumento como este solo puede ser desvirtuado si a través de la acción judicial correspondiente hubiere sido objeto de contradicción, y de la misma existiera decisión que la deje sin efecto jurídico, pero por el contrario corresponde a un documento legalmente conferido y que además se encuentra registrado en la Oficina de Registro de esta ciudad, acreditando la propiedad de la accionante sobre la totalidad del terreno aludido.

Por otra parte, es posible establecer la porción del terreno que se exige no está en este momento a disposición de la actora, ya que del dictamen pericial aportado por la parte actora y sustentado por el perito Eduar Teller resulta que la señora Amalfi Sánchez a pesar de haber comprado 201 mts. solo se encuentra en poder de una porción menor, quien en su informe concluyó lo siguiente:

“El predio comprado por la señora Amalfi hacía parte de un globo de mayor extensión, que el señor Álvaro Rodríguez Becerra dividió en tres lotes (Lote 1, lote 2 y lote 3) Siendo el lote 3 de 201,00 m<sup>2</sup> el que fue vendido a la Sra. Amalfi Sánchez Castro y de los cuales solo está poseyendo 153,30 m<sup>2</sup> es decir los lotes 1 y 2 también desenglobados están perturbando un área total de 47.70 m<sup>2</sup> los cuales afectan el predio identificado con el número catastral No. 010500420027000 y folio

de matrícula inmobiliaria No. 080-54623 La franja perturbada se estima en 9 años una parte y la otra en 7 años aproximadamente y está ubicada en la parte Sur del lote No 3 en la parte Norte de los predios No 1 y 2 del desenglobe..."

Se duele el accionado que este medio probatorio no debe ser tenido en cuenta debido a que nunca fue claro, pero no se puede olvidar que según lo dispuesto en el artículo 228 del C.G.P. , la contradicción del mismo debe surtirse con la comparecencia del perito a la audiencia, aportando otro dictamen, o de ambas formas, sin embargo, se denota que no existió por la parte demandada solicitud de su comparecencia o dictamen adicional, y que la presencia del auxiliar de la justicia se dio ya que el mismo fue citado por el despacho en el auto de data 16 de diciembre de 2020, y que en suma el interrogatorio del perito fue realizado por el despacho, siendo indagado en menor proporción por el apoderado de la accionante y por el abogado del accionado, sin que durante esta diligencia se hubiera logrado desvirtuar que el informe rendido de forma escrita y sus explicaciones no estuvieran acorde con lo vertido en el dictamen, y por el contrario ofrecieron luces para determinar la existencia de la zona a reivindicar, razones más que suficientes para que la prueba sea tenida como útil e idónea.

Así, al encontrarse en el plenario la prueba que acredita el modo de adquirir la propiedad y el título traslativo del mismo, se cumple a cabalidad con este primer requisito, ya que de ninguna forma fue esto desvirtuado por el extremo pasivo mediante algún medio suasorio pertinente y puntual del que haya dispuesto en este trámite.

Se itera entonces que, al no existir oposición sobre otro aspecto relacionado con los elementos para la prosperidad de la acción reivindicatoria y demostrarse que este si se cumple a cabalidad, aunado a que, no se dijo nada en contra de los argumentos que desvirtuaron las excepciones de mérito, es posible atender que las pretensiones del libelo genitor en lo concerniente a la restitución del predio tienen vocación de prosperidad.

Otro de los aspectos puntualmente tratado por el apelante es que considera que el despacho no valoro en debida forma las pruebas aportadas por el demandado ni los testimonios solicitados por esta y practicados en la audiencia, dando mayor valor probatorio a las pruebas de la demandante.

Con la contestación de la demanda el encartado aportó copia de la promesa de compraventa celebrada el 14 de enero de 2009 y de la escritura pública N° 307 del 6 de febrero de la misma anualidad, protocolizada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta, documentos que no tienen fuerza alguna para modificar lo inferido por la juez a quo, por el contrario, sirven para reafirmar lo decidido.

Es así que, si bien en la promesa de compraventa que se allega se observa que en su cláusula primera se estableció que el objeto del contrato era que el demandado se obliga a vender a la demandante un lote de terreno con la construcción en él existente, identificado como lote N° 3, con un área total de 157.50 metros cuadrados, no se puede perder de vista que este documento se constituye en un acto previo a la compraventa, pero que no

tiene la virtualidad de desvirtuar lo señalado en una escritura pública de compraventa que se encuentra debidamente protocolizada, entendiéndose que lo definitivo a tener en cuenta es lo plasmado en esta última, ya que, al ser signada la escritura por ambas partes, estas declaran estar de acuerdo con lo allí se escribe, sin importar si en la promesa previamente se señaló algo diferente, máxime, si con posterioridad a la misma pudieron haber pactado otro acuerdo de forma verbal.

Súmese a lo dicho que, de haberse mantenido en la escritura pública de compraventa dicho señalamiento de la cabida, se estaría en un error, ya que en la primera parte se hace alusión a venderse el lote N° 3 y no una parte de este, lo que produciría que el metraje no fuera coincidente.

También solicitó y se practicaron testimonios de los señores Yenis Campo Brujes y Rene Mario Peñaranda Pérez, los cuales para este despacho no fueron concretos en sus respuestas y mucho menos dieron cuenta de la negociación o de las modificaciones que sobre el lote de terreno en disputa se pudieron efectuar, la primera en su relato en algunos momentos se contradijo y señaló conocer a la demandante hace 20 años, pero luego dijo que la conocía desde el momento en que compró el lote, siendo esto incongruente ya que desde el negocio hasta el momento de su declaración solo han transcurrido aproximadamente 12 años, también dijo que el señor Álvaro Becerra era el único que tenía acceso a la franja de terreno pero en otra respuesta aludió que era de uso de los dos (accionante y accionado), por su parte el testigo Rene Peñaranda aludió no recordar cuales eran las modificaciones del predio del demandado, sumado a ello, al ser interrogado si conocía a la demandante dijo que no y al ser puesta una imagen del predio de dicha señora, no reconoció el mismo, a pesar de ser una vivienda que se encuentra al lado de la del accionado y que hace parte del sector de su residencia.

Se escuchó al señor Álvaro Becerra en interrogatorio, y en el mismo señaló que todo lo dicho por la actora era mentira y que él no vendió todo el terreno como ella lo pretende hacer ver, señalamientos que son desvirtuados con la escritura de compraventa que el mismo allega con la contestación.

Por su parte la libelista, allegó no solo copia de la misma escritura de compraventa aportada por el demandado en la que como se ha dicho es posible establecer la cabida y los linderos del bien vendido, sino que radicó dictamen pericial emitido por un profesional idóneo para ello, donde demuestra la extensión de su vivienda, la existencia de la porción de terreno que alega, que no ejerce actualmente posesión sobre la misma, las construcciones hechas en ella, aunado, certificado de libertad y tradición del predio con la respectiva anotación de la compraventa, escritura pública N° 3.539 del 6 de octubre de 1995 donde el demandado realizó el desenglobe de un terreno de mayor extensión en tres lotes entre los cuales se encuentra el que le fue vendido identificado como lote N° 3 indicando su cabida y linderos el cual coincide en ser de 201.00 metros cuadrados, certificado catastral de bien, peticiones y respuestas hechas al IGAC para corrección de la cabida del lote en sus registros, así como actuaciones en centros de conciliación, fotografías del inmueble de la accionante, del

accionando y de la franja en disputa y pantallazos de conversaciones vía WhatsApp entre que se alude son entre las partes.

Se escucharon los testimonios de los señores José Alejandro Toscano Sánchez y Diana Sánchez, quienes a pesa de ser hijo y hermana de la demandante respectivamente, emitieron señalamientos un poco más precisos que los testigos de la contraparte y que guardan relación con lo demostrado a través de la prueba documental, así como la pericial.

Entonces no es de recibo el reparo del impugnante que sus pruebas no fueron atendidas, ya que la mismas fueron valoradas de igual forma que las de la parte demandante, solo que no es procedente darle un valor probatorio diferente al que ofrecen, entendiéndose que no tienen la capacidad de desvirtuar los medios de convicción aportados por la actora.

Como consecuencia de todo lo antes argüido, es propio entender que se demostró la concurrencia de los requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones reivindicatorias, y atendiendo que no hay ningún otro reparo por el apelante en cuanto a la decisión impugnada, se procederá a confirmar en su integridad la sentencia de primera instancia, condenando en costas de segunda instancia al demandado, fijándose como agencia en derecho la suma de \$1.160.000.

Así, en razón y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por la autoridad de la Ley,

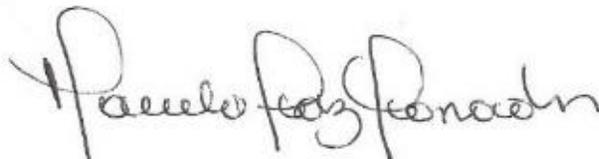
#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia adiada 31 de enero de 2022, dictada por el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, en atención a lo disertado en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: CONDENAR en** costas al demandado en esta instancia. Téngase la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M/I (\$1.160.000) como agencias en derecho.

**TERCERO:** Por secretaría infórmese al juzgado de origen la presente determinación y devuélvase el expediente digital.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**

**JUEZA**

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No. _____	de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 21 de noviembre de 2023	
Secretaria, _____.	