



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD **Ocaña, tres (03) de julio del dos mil veinte (2020)**

Al Despacho el presente proceso **DECLARATIVO REIVINDICATORIO** instaurado por **TEODORA ALFONSO TRIGOS** en contra de **LEONARDO GUERRERO CUADROS**, para proferir sentencia en segunda instancia que decida el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante frente a la sentencia de fecha 22 de noviembre del 2019, previo los siguientes

ANTECEDENTES

I. DE PRIMERA INSTANCIA

Como hechos fácticos de la demanda se tiene que la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS**, mediante EP No. 142 del 5 de abril de 1974, corrida en la Notaría Única de Ocaña, hizo compra al señor **CARLOS ARTURO PICON GIL**, de un lote de terreno que hacía parte de la urbanización “El Marabel”, con una extensión aproximada de 11 hectáreas; lote distinguido con el FMI No. 270 – 332 de la OIP de Ocaña, cuyos linderos identifica en la demanda.

Aduce que el demandado **LEONARDO GUERRERO CUADROS** se encuentra en posesión de una franja de terreno del predio de mayor extensión de su propiedad, en un área de 1.095 M2, franja de terreno que dice pertenece al predio de mayor extensión y que también identifica en el libelo introductorio. Perturbación a la posesión de la que se entera a finales del 2016 al ver que limpiaba la franja de terreno; dice conocer que dio en venta el terreno a un tercero, que se han realizado siembras en el terreno y movimientos de cerca.

Que lo ha requerido ante la inspección de policía de la ciudad a efectos de llegar a acuerdos amistosos, sin resultados positivos por cuanto el demandado aduce ser el dueño de la franja de terreno reclamada.

Motivos por los cuáles peticona se declare su propiedad sobre la franja de terreno reclamada; se condene al demandado a su restitución y al pago de los frutos naturales o civiles los que calcula en la suma de **SETENTA MIL PESOS (\$70.000.)** mensuales, que constituyen los cánones de arrendamiento por disfrutar del inmueble, suma que exige desde el día 16 de noviembre de 2016, fecha en que el demandado se apodero de la franja de terreno hasta el día de la entrega, por tratarse de un poseedor de mala fe; que la restitución comprenda todas las

Ref. 54-498-40-53-0002-2017-00852 RAD. INT. 2019-0216- REIVINDICATORIO EN SEGUNDA INSTANCIA INSTAURADO POR TEODORA ALFONSO TRIGOS, EN CONTRA DE LEONARDO GUERRERO CUADROS.

cosas que forman parte del predio o que se refuten como inmuebles y que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación.

Trabada la litis con el extremo pasivo, dentro del término legal se opone a las pretensiones de la demanda y presenta como excepciones la de inexistencia del derecho, fundamentando su oposición en el hecho de que, ejerce el dominio y posesión material sobre el inmueble que adquirió por englobe mediante escritura pública No. 836 del 30 de julio del 2004 elevada ante la Notaría Segunda de Ocaña y que se identifica con el FMI No. 270 – 48596 de la OIP de Ocaña.

Englobe que nace de dos predios limítrofes; el identificado con el FMI No. 270 – 11219 adquirido por EP No. 552 del 09 de noviembre de 1982 de la Notaría única de Rio de Oro por compraventa de **ALFONSO DE LEÓN TEODORA a RINCON SAMUEL** y el No. 270 – 15467 por compraventa de **ALFONSO DE LEÓN TEODORA a RINCON ISAURO**.

Que se desprende de su título de propiedad y levantamiento topográfico realizado por **LENIN PEREZ** en el año 2016 que ostenta un área de 1531.50 M2; en el plano adjunto al valúo presentado por el arquitecto **HOLGER RIBON PEREZ**, un área de 1806 M2m, con lo que demuestra haber tenido la posesión por espacio superior a los 14 años.

Respecto al hecho tercero señala que para la época allí referida quien realizaba el acto de limpiar el terreno era el señor **DIOMAR AREVALO PACHECO**, persona con quien había celebrado contrato de permuta, habiéndose transferido inicialmente la posesión estando pendiente la solemnidad de la escritura pública de transferencia de dominio.

Que, si bien es cierto, el folio de matrícula inmobiliaria 270 – 332 se encuentra abierto; en la anotación 142 se efectuó declaración de parte restante de área 2368.55 m2 y linderos restantes, la que fue otorgada en las declaraciones judiciales de pertenencia, no quedando área y que el terreno que reclama hace parte del inmueble que le pertenece a **LEONARDO GUERRERO CUADROS**, por tanto, existe falta de legitimación en la causa por activa, al no tener **ALFONSO TRIGOS** la titularidad del bien que reclama; así mismo existe falta de legitimación en la causa por pasiva, por ser el demandado propietario de la mencionada franja de terreno.

Adelantado el trámite procesal pertinente, la Juez Segunda Civil Municipal de Oralidad, en audiencia celebrada el 22 de noviembre del 2019, no acepta las pretensiones de la acción reivindicatoria, procediendo a absolver de ellas a la parte demandada y a condenar en costas a la actora.

Fueron argumentos del ad quo, que el título de propiedad de la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS**, escritura pública No. 146 del 5 de abril de 1974 se encuentra debidamente inscrito en el FMI No. 270 – 332; Observa, que, si bien

parte de la franja de terreno hace parte del predio de mayor extensión de su propiedad, también es cierto que sobre la porción que reclama en este proceso, esta no es propietaria, toda vez que la propiedad la ostenta el demandado señor **LEONARDO GUERRERO CUADROS** conforme así se deduce de la escritura pública No. 836 del 30 de julio del 2004, concluyendo de esta manera que existe una falta de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

Contra dicha decisión el apoderado judicial de la parte demandante, interpone recurso de Apelación, el que fundamenta en que se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria; frente a la franja de terreno que el dictamen pericial identifica, singulariza y determina como parte del predio de mayor extensión de propiedad de la actora, el que también se encuentra identificado, y sobre la cual ejerce posesión el demandado, posesión que fue por él confesada.

II. DE SEGUNDA INSTANCIA

Recibido por el despacho el proceso, con auto de fecha seis (6) de diciembre del año inmediatamente anterior se admite el recurso de Apelación, seguidamente con auto del quince (15) de enero del 2020 se convoca a las partes a audiencia de sustentación y fallo y ante la solicitud de aplazamiento que hace la apoderada judicial del extremo pasivo, se programa nuevamente fecha para el día dieciséis (16) de marzo, la que no se pudo realizar ante la suspensión de términos decretada por el Consejo Superior de la Judicatura con acuerdo PSCJA20 – 11517.

Seguidamente y atendiendo las directrices del artículo 806 del 4 de junio del 2020, con auto de fecha nueve (9) de junio, se concede al apelante el término de cinco días para la sustentación del recurso y con proveído del 19 de junio se corre traslado por el mismo término de la sustentación allegada a la parte contraria.

Como argumentos de la sustentación señala el impugnante que se cumplen a cabalidad los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria; que la juez de primera instancia se limita a aseverar que el demandado es dueño de la franja de terreno que se pretende reivindicar sin hacer un análisis profundo, pues según ello hay un enfrentamiento de títulos y se debía determinar cual tiene prevalencia. Que tampoco tuvo en cuenta el dictamen del auxiliar de la justicia, una de las pruebas determinantes en razón a que identifica claramente la franja de terreno que debe ser reivindicada en 382.21 m², situación que también se encuentra acreditada con las escrituras públicas de la parte demandante y demandada.

Agrega que el título de propiedad de la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS**, es anterior a la posesión del demandado **LEONARDO GUERRERO CUADROS**.

Ref. 54-498-40-53-0002-2017-00852 RAD. INT. 2019-0216- REIVINDICATORIO EN SEGUNDA INSTANCIA INSTAURADO POR TEODORA ALFONSO TRIGOS, EN CONTRA DE LEONARDO GUERRERO CUADROS.

Por su parte la apoderada judicial de la demandada en la oportunidad procesal del traslado, se ratifica en la falta de legitimación en la causa por pasiva, toda vez que su prohijado no solo ostenta la posesión de la totalidad del terreno, sino que tiene el derecho de dominio, como lo evidencia la EP No. 836 del 30 de julio del 2004 de la Notaría segunda de Ocaña, debidamente registrada en el FMI No. 270 – 48596 de la OIP de Ocaña, englobe que hace referencia a una extensión de 1531.50 M2, área que actualmente con instrumentos de precisión como los utilizados por el perito designado por el juzgado segundo civil municipal, arroja una medida de 1519.19 M2.

Que, el demandado viene ejerciendo la posesión sobre la franja de terreno reclamada desde el año 2004, conforme la prueba que valora y que además ostenta el derecho real de propiedad del bien inmueble que se identifica con el FMI No. 270 – 48596, existiendo por ende además una falta de legitimación por actica en la señora **TEODORA ALFONSO LEÓN**.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Examinada la demanda, se encuentran reunidos los presupuestos procesales y materiales para poder proferir sentencia de mérito, para lo cual el despacho señalara en primera instancia que es competente para conocer del presente proceso, por tratarse de un de uno de menor cuantía y haberse interpuesto el recurso dentro del término legal y conforme las formalidades procesales.

Ahora respecto a la manifestación que hizo la apoderada judicial de la parte demandada doctora **RUTH ESTELA TRIGOS ARENIZ**, sobre la improcedencia del recurso de apelación por tratarse de un proceso de mínima cuantía, habremos de señalar que no le asiste razón a la profesional del derecho, toda vez que si bien es cierto como ella lo señala, de conformidad con el numeral tercero del artículo 26 del CGP, en esta clase de proceso que versan sobre el dominio de los bienes inmuebles la competencia por el factor cuantía se determinará por el avalúo catastral del inmueble, también lo es, que conforme al numeral primero de la misma norma, este será el determinado al momento de presentarse la demanda.

Así tenemos que la demanda fue presentada el día 13 de diciembre del 2017 como se desprende del acta de reparto visible a folio 27, y para ese año el salario mínimo lo era \$737.717, por lo que al hacerse la operación aritmética de que trata el inciso segundo del artículo 25 del CPG se tiene que la mayor cuantía inicia a partir de los \$29.508.680, por lo que siendo el avalúo catastral del bien el valor de \$30.061.000, se concluye que el recurso fue concedido en debida forma y esta funcionaria es competente para entrar a pronunciarse sobre el mismo.

Entrando al estudio del recurso de apelación, tenemos que con sentencia proferida en audiencia de fecha 22 de noviembre del 2019, la Juez Segunda Civil Municipal de Oralidad, no acepta las pretensiones de la acción reivindicatoria,

procediendo a absolver de ellas a la parte demandada y a condenar en costas a la actora.

Planteados los argumentos, sobre los cuales cada una de las partes, presenta sus pretensiones y excepciones, así como los de la impugnación, esta funcionaria judicial entrará a resolver el siguiente problema jurídico:

¿Le asiste razón al apelante en señalar que se configuran los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria para ordenar restituir a la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS** la franja de terreno de 382.21 M2 que conforme la prueba practicada hace parte del predio de mayor extensión de su propiedad identificado con el FMI No. 270 – 332, y por ende habrá de revocarse la sentencia de primera instancia de fecha 22 de noviembre del 2019 proferida por la Juez Segunda Civil Municipal de Oralidad de esta ciudad o por el contrario se configura la falta de legitimación en la causa por activa y pasiva conforme lo declaro y lo soporta la parte demandada?

Para desarrollar el problema jurídico propuesto, el despacho analizará, la acción reivindicatoria, sus presupuestos axiológicos y abordará el estudio de las condiciones particulares probatorias del caso concreto, para determinar si le asistió razón al ad quo en negar las pretensiones de la acción reivindicatoria, teniendo en cuenta que el ataque de la parte demandante, se edifica en que se adoptó una decisión de la inexistencia de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria sin tener en cuenta que se acreditó con la prueba la existencia de una franja de terreno de propiedad de la actora y en posesión del demandado.

La acción reivindicatoria está consagrada como un medio eficaz que otorga la ley al titular del derecho real de dominio, de perseguir la cosa en manos de quien se encuentre como lo señala el artículo 946 del Código civil cuando define la acción restitutoria como “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” Se funda entonces esta acción, necesariamente en un derecho de propiedad y tiene por finalidad la recuperación de la posesión, razón por la cual, gira por el aspecto activo y pasivo, entre el titular del derecho real de dominio y el poseedor material del objeto a reivindicar.

Del contexto de la definición contenida en el artículo 946 del Código civil cuyo texto se trajo a colación, se tiene que el éxito de la pretensión reivindicatoria, exige que en el proceso aparezcan acreditados para el caso los presupuestos axiológicos que la configuran y que se concretan a los siguientes:

- a) Derecho de dominio en el demandante
- b) Posesión real y material de la cosa en el demandado.
- c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella.

d) Identidad entre de la cosa material por reivindicar, con la poseída por el demandado y con la descrita en el título aducido por el demandante

De estos cuatro presupuestos, ninguno tiene superioridad de rango frente a los otros, de manera que la ausencia de cualquiera de estos presupuestos axiológicos de la acción conlleva a la imposibilidad de acceder a las pretensiones de la demanda.

Es apenas natural que empecemos a analizar el primer elemento señalado, esto es la titularidad del derecho, en este caso del derecho real de dominio en cabeza de la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS** específicamente sobre esa franja de terreno que reclama y que conforme los fundamentos de la apelación, se encuentra probado pertenece al predio de mayor extensión que señala ser de su propiedad, pues de estar presente este presupuesto dará paso al análisis de los demás requisitos.

Para empezar, señalaremos, que el dominio, también llamado propiedad, conforme el artículo 669 del C. C. es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. Derecho de contenido patrimonial que permite establecer a su titular una relación con el bien para gozar, disfrutar y disponer de él, derecho que se encuentra jurídicamente protegido contra todo el que lo desconoce.

Dentro del sistema adoptado por la legislación civil Colombiana, en orden a la adquisición del derecho real de dominio de un bien, se requiere de un título constitutivo o traslativo de dominio, consistente en el acto o negocio jurídico que habilita a la persona para que pueda hacerse dueña del mismo. Además, se requiere de un modo o fuente de adquisición de la propiedad y demás derechos reales, que es lo que permite constituir o transmitir dichos derechos a una persona determinada.

Así, el artículo 673 *ibidem* enuncia que los modos de adquirir el dominio, son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Frente al tercero de los mencionados, esto es la tradición, señala el artículo 740 del CC que “es un modo de adquirir el dominio de las cosas o de cualquier otro derecho real, que consiste en la entrega de la cosa, existiendo en el tradente la facultad e intención de transferir el dominio y en el adquirente la capacidad e intención de adquirirlo. Según que la cosa sea mueble o inmueble, la tradición se efectuará por la entrega de la cosa o por la inscripción del título traslativo o constitutivo de dominio en la oficina de registro inmobiliario competente.

En efecto, el artículo 759 del CC establece que “los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se disponen en el **registro de instrumentos públicos**, este que fue derogado por

el Decreto 1250 de 1970 y este a su vez por la Ley 1579 del primero de octubre del 2012 por el cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, que en su artículo 4 prevé “están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, **aclaración**, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extensión del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.

Este primer presupuesto de trascendental importancia para el éxito de la pretensión reivindicatoria, implica que los títulos que el reivindicante presente para acreditar el dominio que es lo que lo legitima para incoar la pretensión reivindicatoria, sean de tal naturaleza y claridad que desvirtúen la presunción de dominio que por virtud del artículo 762 del Código civil ampara al poseedor demandado, lo cual se logra presentando una titulación anterior a dicha posesión, totalmente coincidente con la que posee quien debe restituir para poder predicar dominio en el demandante y por ende legitimación en la causa para reivindicar

De manera que la demandante debe probar que es la **titular del derecho de propiedad**, es decir, necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo la cosa que reclama, pues debe reiterarse que la accionante batalla contra la presunción *iuris tantum* que protege al poseedor como dueño aparente de los bienes, en tanto nadie dispute su condición. Así, siendo la posesión la manifestación física, maciza y ostensible de la propiedad, el ordenamiento reconoce que quien se encuentra en posesión puede ser considerado propietario, mientras otro no justifique serlo.

Descendiendo al caso de estudio y tomando las dos piezas procesales que activan esta acción, como son la demanda y su contestación, tenemos, que mientras que la parte demandante alega ser propietaria de la totalidad de una franja de terreno de 1.095 metros cuadrados, la que dice pertenecer en su totalidad al inmueble de mayor extensión de su propiedad que se identifica con el folio de MI No. 270-332; el demandado es enfático en señalar que la franja de terreno que reclama la actora y que ocupa, es de su propiedad y que la misma pertenece es al FMI No. 270-48596 de la OIP de Ocaña y no a la de la demandante, fincando su defensa en que del referido certificado de tradición y libertad se desprende que el inmueble carece de área.

Motivos por los cuáles esta funcionaria judicial entrará en una primera instancia a estudiar la tradición del folio de matrícula inmobiliaria de la demandante, para luego confrontar esta prueba con el dictamen pericial rendido por el señor **WILLIAN RINCON MURCIA**, así como la tradición del bien inmueble del inmueble de propiedad del demandado, a efectos de determinar si le asiste razón al apelante en indicar que existe una franja de terreno probada de propiedad de la actora que debe ser a ella restituida.

Así tenemos que la demanda sostiene que la actora es la propietaria del inmueble, consistente en un lote de terreno que hacía parte de la urbanización “Marabel” con una extensión aproximada de 11 hectáreas, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 270 – 332 de la OIP de Ocaña, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Desde el sitio donde existió una puerta que fue del potrero que perteneció al doctor José de Jesús Hoyos en el camino que conduce a la vereda el Venadillo se sigue por una halladita de para arriba hasta llegar a un amagamamiento de agua se sigue de para arriba hasta llegar al pie de una faldita de aquí tomando a la izquierda del pie del cerrito se sigue por una zanja de para arriba a coronar el cerro de este de para abajo por una zanja honda a dar a la quebrada de JUAN A. MADARIAGA síguese quebrada arriba hasta encontrar el mojón 8 situado a la izquierda de la quebrada de este punto sur 85 grados Este midiendo 160 metros, hasta encontrar el mojón 7 de este punto sur 80 grados Este, midiendo 20 metros, hasta encontrar el mojón 6, o sea en la corona del cerro, de este punto con el mismo rumbo anterior midiendo 200 metros hasta encontrar el mojón 5 de este punto al Sur 0 grados midiendo 74 metros hasta encontrar el mojón 4, de este punto al sur 35 grados Oeste, midiendo 72 metros 40 centímetros hasta encontrar el mojón 3, de este punto al sur, 81 grados Este, midiendo 74.20 metros hasta encontrar el mojón 2, de este punto sur 10 grados Este midiendo 114 metros, hasta encontrar el mojón 1 situado en la parte izquierda del Rio Tejo, de este punto aguas abajo a la boca del callejón y de aquí al primer linderó”

Para acreditar el dominio de la demandante sobre el mencionado inmueble se allega con la demanda copia autentica de la escritura pública No. 142 (y no 146 como lo refiere el ad quo) de fecha 5 de abril de 1974 mediante la cual **CARLOS ARTURO PICÓN GIL** transfiere a título de venta (entre otros) a **TEODORA ALFONSO TRIGOS DE VERA** el derecho de dominio y posesión material un lote de terreno que hace parte de la urbanización “Marabel” numero C.3 K 19 y 19ª de la nomenclatura actual de Ocaña, Norte de Santander, que hoy se encuentra dividido en varios lotes para edificar de conformidad con las especificaciones de catastro vigentes y los planos respectivos de dicha urbanización e individualizado por los linderos arriba señalados.

Este título se inscribe en la oficina de instrumentos públicos de Ocaña, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 332 el 19 de abril de 1974, según anotación 007 como se desprende del folio 7 vto del cuaderno de primera instancia, con lo que se acredita que la demandante es la actual propietaria del inmueble precitado, toda vez que a pesar de existir con posterioridad otros actos traslaticios de dominio como son compraventas y declaración del derecho real por el fenómeno de prescripción, también lo es que la actora aún conserva una franja del bien inmueble descrito y cuya aclaración en el área se efectuó a través de escritura pública.

En efecto, a folios 196 al 200 del expediente, se allega copia de la escritura pública No. 435 del 6 de abril del 2018, (documento que relaciona el auxiliar de la justicia que le sirvió de base para elaborar su experticia). De ella se desprende

Ref. 54-498-40-53-0002-2017-00852 RAD. INT. 2019-0216- REIVINDICATORIO EN SEGUNDA INSTANCIA INSTAURADO POR TEODORA ALFONSO TRIGOS, EN CONTRA DE LEONARDO GUERRERO CUADROS.

que la señora **TEODORA TRIGOS DE VERA**, acude ante la Notaría segunda del círculo de Ocaña, a realizar aclaración de área del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 270 – 332 acorde con el certificado catastral especial No. 3443-381257-48752-0 de fecha 27 de diciembre del 2017 expedido por el IGAC el que se anexa y protocoliza con ese instrumento; así mismo que mediante radicado 55422017 ER 1061 de fecha 20 de febrero del 2017, presentó solicitud de rectificación o actualización de área mediante la instrucción administrativa conjunta 01/11 de fecha 20/mayo/2010 ante la Superintendencia de notariado y Registro y el IGAC; que se constató por el recorredor predial que el área de terreno es de 4 hectáreas 6.658 mts² (de las cuáles 2 hectáreas 2108 metros cuadrados corresponden a vías), se recorrieron los linderos con los datos de la escritura pública 2270 del 28 de noviembre de 2014 de la Notaría Primera de Ocaña y las sentencias judiciales de juicios de pertenencia de los Juzgado segundo y primero Civil Municipal de oralidad de Ocaña realizados contra la matrícula 270-332 y registrada ante la oficina de instrumentos públicos de Ocaña la cual estipula los linderos restantes así “POR EL NORTE, CALLE DE POR MEDIO, AL FRENTE, CON TERRENOS DE LA URBANIZACIÓN BELLAVISTA DE LA CIUDAD DE OCAÑA; POR EL SUR, CON TERRENOS DEL BARRIO NUEVA ESPAÑA; POR EL ORIENTE, CON EL BARRIO EL MARABEL; POR EL OCCIDENTE CON TERRENO RURAL DE LOS TAMAYO; Que efectuada la verificación de los linderos en terreno, plano topográfico y acta de colindancia, aportados por la propietaria, se observó que el predio conserva la misma forma y los linderos mencionados; que el predio no sufre de desplazamiento o afectación a terceros. Que el área total es de 4 HAS 6658 M² y conserva los mismos linderos determinados en títulos antecedentes.

El anterior instrumento público fue debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 332 de la OIP de Ocaña, el día 16 de abril del 2018, como se desprende de la anotación 173 del folio real que obra a folio 201 del expediente, dándose así la publicidad y oponibilidad a terceros.

Así las cosas, no son de recibo para en esta segunda instancia, los argumentos de la apoderada judicial de la parte demandada al momento de contestar la demanda y alegatos, al fundamentar la defensa de su prohijado, entre otras, en la carencia de área en el predio de la actora, pues si bien es cierto para la fecha de la presentación de la demanda 13 de diciembre del 2017, aún no se había efectuado el instrumento de aclaración de área (pues recuérdese que lo fue del 6 de abril del 2018) también lo es que para la fecha de la notificación personal del demandado esto es, el 27 de julio del 2018, la escritura 435 no sólo había nacido a la vida jurídica sino que también se encontraba inscrita en un registro público, el que vincula a quien la hizo y define el conocimiento que los terceros deben asumir del alcance del dominio y por lo tanto dicho acto les es oponible, luego recuérdese que es deber de las partes previamente a ejercer su derecho de contradicción indagar sobre la verdadera situación jurídica del inmueble con la expedición de un certificado actualizado, para de esta manera ejercer una defensa cierta y no fincada en hechos totalmente modificados al momento de su vinculación en el contradictorio.

Así las cosas, con la prueba allegada, quedo acreditado que la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS** ostenta el derecho real de propiedad sobre el bien inmueble de mayor extensión que se identifica con el FMI No. 270 – 332, identificado y singularizado con las escrituras públicas Nos. 142 el 5 de abril de 1974 y 435 del 6 de abril del 2018, fecha esta última en la que el inmueble cuenta con un área de 4 hec. 6658 m2, luego de las segregaciones presentadas y la actualización de área realizada.

Ahora, pasamos a analizar si la franja de terreno o parte de la franja de terreno solicitada en la demanda, pertenece al bien inmueble en cabeza de la demandante, esto es el bien ubicado en la calle 2B No. 23-01 del barrio el MARABEL y que se identifica con el folio de MI. 270-332, para de esta manera determinar si le asiste razón al apelante en solicitar sea restituida a su dueña.

Así tenemos, que inicialmente la parte actora solicito se reivindicara una franja de terreno con un Área de = 1.095 m2, que identificó con los siguientes linderos especiales: **NORTE** = En 16.25 metros, con parte del predio de mayor extensión de propiedad de **TEODORA ALFONSO TRIGOS** y en 18.69 metros también con parte del inmueble de mayor extensión, invadida por particulares. **SUR** = En 29.65 metros con predio de propiedad de **LEONARDO GUERRERO CUADROS** y en 9.26 metros con predio de propiedad particular. **ORIENTE** = En 2.53 metros con parte del predio de mayor extensión de propiedad de **TEODORA ALFONSO TRIGOS** proyectada para una vía **OCIDENTE** = Partiendo del punto que hace intersección con el lindero de la parte sur, se sigue en línea recta en dirección Sur – Norte en una longitud de 7.75 metros, se gira en dirección Occidente – Oriente, en una longitud de 9.16 metros, se gira en dirección Occidente – Oriente en una longitud de 9.16 metros, luego se gira en dirección Sur – Norte en una longitud de 8.93 metros; se gira en dirección Occidente – Oriente en una longitud de 5.02 metros, luego se gira en dirección Sur – Norte en una longitud de 11.03 metros, en todo este trayecto con predios de propiedad particular.

Para demostrar su dicho la parte actora omite allegar un dictamen pericial conforme a las exigencias de nuestro Código General del Proceso y se limita con presentar un levantamiento planímetro elaborado por el Ingeniero Armando Peñaranda, del que se desprende que del inmueble de propiedad de la actora: a) hay área del lote de 1.095 M2, pero en conflicto de 633 M2; b) un área de terreno para la calle de 236. M2; c) un área de terreno invadida de 85 m2, así mismo que los lotes 1 y 2 vendidos (hoy de propiedad del demandado) por escritura tienen un área de 934 m2.

Por su parte, la apoderada judicial del demandado finco su oposición sobre dos puntos en particular, el primero la carencia de área a reivindicar en el bien inmueble de propiedad de la actora, conforme se desprende del FMI 270- 332, manifestación esta, como ya se señaló se realizó sin verificar la verdadera situación jurídica del inmueble en la oficina registral y que le hubiere permitido ejercer otro de tipo defensa, habida cuenta que la notificación a la demandada se

hizo con posterioridad a la aclaración de área mediante escritura pública inscrita en el folio real. Y el segundo fundamento de su defensa, consiste en el hecho de que la franja de terreno reclamada pertenece al bien inmueble de propiedad de su poderdante que se identifica con el FMI No. 270 – 48596, para lo cual nos allega copia de dictamen pericial rendido por el arquitecto **HOLGER ELI RIBON PEREZ** ante la cooperativa **CREDISERVIR** y un levantamiento topográfico del inmueble que se identifica con el FMI No. 270 – 48596 de la OIP de Ocaña elaborado por el topógrafo **LENIN PEREZ CONTRERAS**.

Pruebas documentales estas, que no resuelven el conflicto planteado por las partes, la primera aportada por la parte actora (levantamiento topográfico de julio del 2016 visible a folio 25) por presentar contradicción con la demanda, pues mientras en esta se solicita como área a reivindicar 1.095 M2, en dicho levantamiento se indica que el área en conflicto es de 633 m2; sumado al hecho de que no da cuenta de la verdadera área del inmueble conforme la aclaración efectuada con posterioridad por la demandante y que fue elevada a escritura pública, circunstancia esta que debió observarse por el apoderado judicial de la parte demandante, habida cuenta que conforme se desprende de La EP 435 del 2018, para el 20 de febrero del 2017 había radicado ante la autoridad competente solicitud de actualización de área.

y respecto de la prueba que se allega por la demandada, habremos de señalar que la copia del dictamen rendido por **HOLGER HELI RIBON** para noviembre del 2004 (fol. 66-68) no cumple con las exigencias de nuestro estatuto procesal para todo dictamen pericial, y hace referencia a un avalúo comercial para una entidad crediticia adjuntándose un simple dibujo a mano alzada sin las especificaciones metodológicas de todo trabajo técnico, y sin que haga el análisis especializado que interesa a esta acción con base en la tradición del inmueble, prueba además que va en contravía con el mismo levantamiento topográfico por ella allegado as folio 186, pues como lo informa la misma apoderada judicial al contestar la demanda mientras que en el primero el área aproximada es de 1806 m2 en el segundo es de 1.531.50 m2.

Sumado a lo anterior, dicha prueba no sufrió la contradicción debida, pues ninguna de las partes requirió a los profesionales que la elaboraron para sanear y aclarar las falencias que presentaban, sobre todo en la determinación de las áreas que informaban, por lo tanto y ante el vacío de la prueba cuya carga recaía inicialmente en las partes, nos remitiremos a la prueba pericial decretada por la juez de primera instancia, la que surtió la contradicción luego haber sido rendida de manera verbal en audiencia de fecha 8 de octubre del año anterior; así como a la prueba documental referida a las escrituras públicas que fueron allegadas dentro del proceso.

Así tenemos que, el auxiliar de la justicia designado **WILLIAN RINCON MURCIA** tomando como base para su experticia los títulos de la demandante como son las escrituras públicas Nos. 142 del 5 de abril de 1974 de la Notaría de Río de Oro, y la 435 del 6 de abril del 2018 de la Notaría segunda (recuérdese que

esta es la aclaración de área), así como el levantamiento planímetro fechado el 29 de marzo del 2015, que contiene información del terreno restante y por la parte demandada el certificado de tradición y libertad No, 270 – 48596 del 18 de nov. del 2016, las EP Nos. 552 del 9 de Noviembre de 1982 de la Notaría de Rio de Oro; la 120 del 14 de febrero de 1985 de la Notaría única de Rio de Oro, la 836 del 30 de julio del 2004 de la Notaría 2 de Ocaña y la 2181 de la Notaría primera; un reconocimiento de campo, al predio de propiedad del demandado, y colaboración del topógrafo MAURICIO AREVALO, informa de la historia registral del predio del demandado:

- Que el FMI No. 270 – 48596 nace a la vida jurídica mediante el englobe de dos matrículas inmobiliarias la 270 – 11219 y 2170 – 15467, englobe que se realizó con EP No. 836 de fecha 30 de junio del 2004, la que describe un área de terreno de 1.531.50 M2, y con los siguientes **linderos naturales** “Por el frente calle en medio con predio de propiedad de los señores Arturo Sam Juan Navarro y Silvia San Juan. Por el Lado derecho, con calle en medio, por el lado izquierdo con predio de propiedad de Teodora Alfonso de León y por el fondo o cola con predios de propiedad de los señores Luz Marina Boneth Rincón y Guzmán Alfonso Trigos”. Nótese que el auxiliar de la justicia hace referencia que se tomaron linderos naturales y no a sus medidas técnicas.
- Que teniendo en cuenta el origen del predio englobado se tiene que corresponde a 2 predios; que el señor **LEONARDO GUERRERO CUADROS** compra a los señores **SAMUEL RINCON** e **ISAURO RINCON ANGARITA** los que tal y como nos lo informa la EP 836 del 30 de julio del 2004 son;
 - A) **SAMUEL RINCON** vende un lote de terreno de una extensión superficial de **959.00 M2** ubicado en las calles 2 y 3ª de la carrera 20 y 22ª actualizada en la D2 No. 2-81 de Ocaña, Norte de Santander con todas sus mejoras anexidades y servidumbres, individualizado por los siguientes linderos parciales y medidas “**POR EL NORTE**. Calle en medio con terrenos de la misma vendedora, en longitud de 32 mts, **POR EL COSTADO DERECHO**. Entrando, con terreno de la misma vendedora, **TEODORA ALFONSO DE LEON**: en una longitud de 37.00 mts; por **EL COSTADO IZQUIERDO** con la misma vendedora **ALFONSO DE LEON** en una longitud de 18.00 mts y por el **FONDO** con terrenos de **JUAN SANGUINO** en una longitud de 18.00 mts”.
 - B) **ISAURO RINCON ANGARITA** vende, un lote de terreno ubicado en la urbanización MARABEL en la calle 2ª y 3ª entre carreras 20 y 22ª, actualizada en la C2 No. 24-104 de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, individualizado por los siguientes linderos y medidas: “**POR EL FRENTE** midiendo 9.70 mts, con propiedad de la vendedora **ALFONSO DE LEON**; por el **COSTADO DERECHO** entrando con casa de la señora **SILVIA SANJUAN**, midiendo 44.80 mts; por el **COSTADO IZQUIERDO** con

terrenos de la vendedora **TEODORA ALFONSO DE LEON**, midiendo 44.80 mts y por el **FONDO O COLA** con predios del comprador SAMUEL RINCON, midiendo 17.00 mts

- Que de esos dos predios que se engloban dando nacimiento al folio de MI 270 – 48596 la franja de terreno en disputa se ubica en el predio que se identificaba antes del englobamiento con el literal A) que se acabó de identificar y que conforme a la totalización de la EP se insertó un área de 959 m², pero que revisadas dichas medidas se encontraron las siguientes inconsistencias:

Por el frente existe una medida de 36.58 metros, es decir **4.58 metros lineales más que lo titulado (32 metros)**

Y por el fondo existe una medida de 40.36 metros, **es decir 22.36 metros lineales más de lo titulado (18 metros)**

- De la inconsistencia anterior se deduce que el área a reivindicar pues es la que colinda con el predio de la actora es de 382.21 M² que se alindera de la siguiente manera:

Norte = midiendo 27.91 metros cuadrados con predios de la misma demandante.

Oriente = 4.58 metros con la vía pública

Sur = midiendo 30 metros con el predio del demandado LEONARDO GUERRERO CUADROS

Occidente = en 22.36 metros con predios de propiedad particular

De manera que esta prueba luego de la contradicción surtida, nos permite determinar, que solo la franja de terreno que pertenece al bien inmueble de propiedad de la demandante **TEODORA ALFONSO TRIGOS** que se identifica con el folio de MI No. 270 – 332 corresponde a 382.21 m², la que fue singularizada con el dictamen pericial y no de 1095 m² como lo reclama en su demanda, por tanto, solo respecto de esta franja de terreno podría hacer la reclamación.

Frente a la contradicción que a manera de interrogatorio surtió el dictamen por los apoderados judiciales, no se logró desvirtuar la conclusión a la que llega el auxiliar de la justicia, muy por el contrario esta se ratifica ante las preguntas formuladas por la doctora **RUBI ESTELA TRIGOS ARENIZ**, de las que se infiere además que muchas de las escrituras públicas aportadas se elaboraron cuando no regía en su totalidad el Plan de Ordenamiento territorial lo que generó muchos errores en la dimensión de los predios, pero no logro restar credibilidad al área resultante a reivindicar informada por el auxiliar de la justicia, basada además de la prueba documental en el reconocimiento predial por el realizado.

Tampoco se desvirtúa con la EP 836 del 30 de julio del 2004 por medio de la cual el señor **LEONARDO GUERRERO CUADROS** adquiere a título de compraventa los bienes inmuebles ya descritos y que procede a englobar en el mismo instrumento público, en primer lugar porque el área allí descrita en 1.531.50 difiere de las áreas individuales de cada uno de los predios y en segundo lugar porque no se da cuenta de la confirmación que de ella haya realizada el IGC o la superintendencia de Notaría y Registro como sí ocurrió en la EP 435 del 6 de abril del 2018. (por la razón esgrimida por el auxiliar de la justicia del PBOT).

Tampoco las escrituras públicas Nos. 552 del 9 de noviembre de 1982 y 120 del 14 de febrero de 1985 por medio del cual **TEODORA ALFONSO DE LEON** vende a los señores **SAMUEL RINCO e ISAURO RINCON ANGARITA** los lotes de terreno que se identificaron con los números 270 – 15467 y 11219 y que dieron nacimiento al 270 – 48596 pues en los mismos se encuentran definidas las medidas individuales de cada lindero.

De manera que le asiste razón al apelante en indicar que existe un área de terreno que logró acreditarse hace parte del terreno de mayor extensión de propiedad de la actora y de la cual esta desprovista en su posesión, por tanto, de encontrarse demostrados los presupuestos restantes de la acción reivindicatoria, habrá lugar a que se ordene su reivindicación, con fundamento en lo estatuido en el artículo 281 del CGP del proceso, que respecto al principio de la congruencia de la sentencia señala:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la que invoca en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarla de oficio”.

De manera que conforme la norma en cita, el funcionario judicial tiene la facultad de fallar infra petita o hasta lo probado es decir pronunciarse en este caso respecto de lo probado.

Y es que habiéndose acreditado dentro del proceso que solo la franja de terreno de 382.21 metros cuadrados pertenece al predio de mayor extensión de propiedad de la demandante que se identifica con el FMI No. 270 – 332, es menester indicar que también encuentra esta funcionaria judicial determinada el

requisito de la cosa singular o cuota determinada de cosa singular y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el demandado, como quiera que se trata de una franja de terreno caracterizada como especie o cuerpo cierto, totalmente inconfundible y sobre la cual la demandante alega y demuestra dominio (947 inciso primero del CC, establece que “se puede reivindicar cosas corporales, raíces y muebles y el art. 949 ibidem que puede reivindicarse una cuota determinada de cosa singular)

Frente a estos conceptos, la CSJ en sentencia del 25 de Nov de 2002 Rad. 7698, reiterada en SC 13 oct de 2011, rad. 2002 – 00530-01 preciso que,

“La singularidad de una cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro, por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no están debidamente individualizados o determinados. **En esta medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recaen sobre una porción menor del mismo, pues esta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose plenamente determinada como parte integrante del bien disputado.**

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

Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquel le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual a penas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal supuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado.

La providencia atacada, además de desconocer el precedente citado, posición que fue reiterada por nuestra Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 4046 del 30 de septiembre del año pasado, siendo magistrado Ponente el Dr. **OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**, se contradice en sus argumentaciones al señalar, “Se observa que la señora Teodora Trigos sobre la porción que corresponde al aquí demandado si hace parte del bien de mayor extensión de su propiedad, también es cierto que la porción que reclama en este proceso reivindicatorio, la señora Teodora Alfonso Trigos no es propietaria, luego no tiene derecho a reclamar la porción objeto de Litis” dejando sin valorar la prueba pericial que junto con la documental, permitió concluir que solo la franja de terreno en un área de 382.21 es la que pertenece al bien inmueble del que es propietaria

TEODORA TRIGOS y frente a ella era posible la reclamación que invocaba, franja de terreno que se encuentra plenamente identificada y singularizada por su área y linderos, estos últimos los que confrontados con la pretensión restitutoria de la demanda guardan similitud, sin que la inconsistencia aritmética pongan en tela de juicio la satisfacción del requisito de la identidad, pues basta con que el mismo se encuentre inmerso en el predio de mayor extensión reclamado por la promotora.

De manera que hasta este momento se puede concluir que; a) la demandante es propietaria del predio de mayor extensión que se identifica con el folio de MI No. 270 – 332 de la OIP de Ocaña, el cual se encuentra debidamente identificado y singularizado, por las escrituras públicas Nos. 142 del 5 de abril de 1974 por medio del cual adquiere su derecho de propiedad y la No. 435 del 6 de abril de 2018 por medio del cual se aclara el área trámite en el que participa el reconecedor predial del ICAG; b) De los 1095 m2 que reclama la demandante le sean restituidos solo 382.21 m2 pertenecen al predio de mayor extensión de propiedad de la demandante c) El área de menor extensión se encuentra plenamente identificada y singularizada por sus linderos, los cuáles salvo la determinación altimétrica guardan concordancia con la identificación que se hace por la parte actora en la demanda.

Acreditados estos presupuestos se sigue con el restante, es decir, la posesión en cabeza de **LEONARDO GUERRERO CUADROS**, solo respecto del área que se probó hace parte del predio de mayor extensión que se identifica con el folio de MI No. 270 – 332 y corresponde a 382.21 m2, pues quedó claro con la prueba ya analizada, que solo frente a esta franja de terreno esta desprovista la actora.

La posesión material consagrada en el artículo 762 CC, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él, supone la existencia los elementos que la estructuran como son el **ANIMUS y el CORPUS**, el primero que hace relación al aspecto subjetivo, psicológico de la posesión, a la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno y el segundo hace referencia al carácter físico de la relación, a la aprehensión material o física de aquella, traducida en actos materiales reales e inequívocos de tenencia, uso y goce de la cosa; elementos que induzcan a terceros a creer que es dueño de la cosa, por ser clara y evidente esa relación de hecho del poseedor con el bien a usucapir.

La prueba de dicha condición, en términos generales atañe a quien la afirma, pues de conformidad con el artículo ---- del CGP incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”, de modo que, tratándose de un proceso reivindicatorio el propietario que acude en pro de obtener la restitución del bien del que ha sido desposeído, debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es su poseedor.

No obstante, ha sostenido la Corte Suprema de justicia que la posesión del demandado en acción de dominio se **puede demostrar por su confesión**, la cual puede darse espontáneamente por apoderado judicial en la contestación de la demanda, excepciones o sus correspondientes contestaciones, demanda de reconvencción o en forma provocada con el interrogatorio de parte, la cual tiene la virtualidad de relevar al demandante de cualquier otra prueba y de demostrar la identidad del bien que es materia de litigio.

Sobre el particular en SC 12 diciembre del 2011, rad. 5328, se expuso:

“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, confiesa ser el poseedor del inmueble, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador a mutuo propio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada como una acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación que en el mismo proceso se formule, porque esto constituye una doble manifestación que implica confusión judicial del hecho de la posesión (sentencias 22 de julio de 1993, CCXXV-176)

Descendiendo nuevamente al caso de estudio tenemos que la parte demandada al pronunciarse sobre los hechos 6 y 7 de la demanda, confiesa ejercer posesión sobre la franja de terreno a reivindicar que fue inicialmente solicitada por la actora, desde hace más de 14 años, dentro de la cual como quedó probado se encuentra los 382.21 m² de propiedad de la actora; posesión que además se infiere de su interrogatorio de parte del que se desprende que compró al señor **SAMUEL e ISAURO** los terrenos que luego englobo, EL PRIMERO quien le mostró los linderos por donde era, haciendo referencia a unos cocotos sin que hayan realizado medición alguna al momento de la compra, que dicho lugar siempre ha sido mantenido por él y que incluso llevo a los de **CREDISERVIR** para poder cancelar una deuda que tenía con Don Samuel, habiéndoles mostrado el terreno en la misma forma en que se lo hizo el vendedor Samuel, terreno que siempre ha estado cercado y sobre el cual realizó una venta a una tercera persona la que se frustró cuando el comprador quiso reforzar las cercas y la señora **TEODORA** se opuso.

Confesión esta que por sí sola, excluye al funcionario judicial de acreditar la posesión e identidad.

No obstante a ello, se tiene que el Negocio jurídico al que hizo referencia el extremo pasivo, se acredita con el testimonio de **ALFREDO ARERALO PACHECO** persona que refiere haber comprado el terreno a **LEONARDO** dos años antes de haber rendido la declaración, el que refiere había dado un plazo para hacer las escrituras, pero cuando llegó al sitio habían unos viciosos que tuvo que sacar, que procedió a cercar el terreno, y estando en eso la señora Teodora

se opuso, motivos por los cuáles hecho para atrás el negocio y devolvió el predio al vendedor.

Por su parte **HERNANDO PAREDES CELIS** dice conocer a **LEONARDO** desde hace unos 25 años, refiere que tiene 53 años de vivir en dicho sector, específicamente al frente del sitio en litigio y toda la vida el inmueble era de don Isauro y Samuel, que la cerca ha estado por el mismo lugar, predio que adquirió **LEONARDO** hace como 18 años, siendo este quien está pendiente del terreno y quien incluso le canceló unos dineros para que cuidará el lote.

HELIO FERNANDO CARRASCAL CAMACHO, refiere conocer a **LEONARDO** desde principios del año 2016 por haberle contrato sus servicios para llevar una querrela ante la inspección segunda de policía de esta ciudad, interpuesta por la señora **TEODORA ALFONSO** en la que esta reclama unos terrenos de su propiedad y que estaban en posesión del señor **LEONARDO**, lo que se constató por el ente policivo, pues este tenía una posesión por más de 10 años, lo que se acredita con los testimonios que se recaudaron en su oportunidad, no accediéndose por ello a las pretensiones de **TEODORA**.

Así mismo agrega, que **LEONARDO** también lo contrato para que se hiciera una división material del inmueble, un loteo, lo que se hizo más o menos en el año 2017, realizándose las diligencias ante la secretaría de Planeación Municipal, las que se encuentran suspendidas a causa de este proceso; que para ese año 2017 el lote se encontraba cercado, por lo que se le hicieron mantenimiento de las cercas, limpieza y rocería al lote, agrega incluso que vendió una parte del lote a una señora a quienes mediante conciliación se autorizó iniciará obras, así como también se tiene una querrela policiva que cursa en la inspección segunda de policía porque explanaron una parte del terreno del señor **LEONARDO** que dicen les vendió la señora **TEODORA**.

Lo dicho por este testigo se acredita con las piezas procesales que se allegan del proceso policivo por perturbación a la posesión radicado bajo el No. 107 – 007 adelantado por la inspección segunda de policía de esta ciudad, del que se tiene que con Resolución No. 008 del 8 de abril del 2017 no se acceden a las pretensiones de la señora **TEODORA ALFOSO TRIGOS**, al concluir el ente policivo que los actos de señor y dueño estaban en cabeza de **LEONARDO GUERRERO CUADROS**, decisión que es conformada por la alcaldesa municipal de Ocaña con Resolución No. 344 del 02 de junio del 2017.

De manera que, con la prueba testimonial y la documental aquí reseñada, se tiene que el señor **LEONARDO TRIGOS GUERRERO** venía ejerciendo una posesión continúa e ininterrumpida tiempo atrás de haberse interpuesto en su contra la acción reivindicatoria la que se manifestó a través de diferentes actos, como son el mantenimiento que en alguna oportunidad le hizo al lote de terreno, el mejoramiento de cercas, el roce y limpieza del terreno; la defensa que hizo frente a la querrela policiva por perturbación a la posesión adelantada ante la inspección segunda de policía de esta ciudad en la que el funcionario verifico su posesión a

Ref. 54-498-40-53-0002-2017-00852 RAD. INT. 2019-0216- REIVINDICATORIO EN SEGUNDA INSTANCIA INSTAURADO POR TEODORA ALFONSO TRIGOS, EN CONTRA DE LEONARDO GUERRERO CUADROS.

través de la prueba por el recaudada; la contratación para adelantar un proceso de división del lote y la disposición del mismo a través de promesas de ventas; actos estos que sin duda dan fe de su señorío y tenencia del inmueble.

Siendo así, considera esta funcionaria judicial se dan los presupuestos de la acción reivindicatoria sobre la franja de terreno de 382,21 m² y que se singulariza de la siguiente manera:

Norte = midiendo 27.91 metros cuadrados con predios de la misma demandante.

Oriente = 4.58 metros con la vía pública

Sur = midiendo 30 metros con el predio del demandado LEONARDO GUERRERO CUADROS

Occidente = en 22.36 metros con predios de propiedad particular

Siendo procedente ordenar al señor **LEONARDO GUERRERO CUDROS** proceda en un término de 15 días a restituir a la señora **TEODORA ALFONSO TRIGOS** la franja de terreno ya identificada.

Entrará ahora el despacho a ocuparse de las prestaciones mutuas que deban hacerse, las partes, como consecuencia de la reivindicación, de conformidad con lo establecido en las normas consagradas en el capítulo cuarto del título 12 del libro 2 del CC, lo cual tiene como fundamento razones de equidad, para evitar un enriquecimiento sin justa causa de alguna de ellas.

La buena o mala fe en la conducta del poseedor material es determinante en las prestaciones que deban hacerse las partes, con ocasión de dicha restitución por ser esta una cuestión del fuero interno de las personas, de su conciencia, de conformidad con el art. 768 del CC que la define como “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todos otro vicio” resulta muy difícil establecer esa situación psicológica en el poseedor, cuando no se dispone de las pruebas que permitan demostrarla. Sin embargo, cuando es el legislador el que ha asignado a un hecho o una situación jurídica la calificación respectiva, se debe sin más elucubraciones juzgar el acto atendiendo la presunción consagrada en la ley.

Así, por ejemplo, en materia de posesión dispone el artículo 769 del CC, “la buena fe se presume, exento en los casos en que la ley establece la presunción contraria” y en el caso específico del poseedor del poseedor irregular refiriéndose a la prescripción extraordinaria establece el numeral 2 del art- 2531 numeral 3 del CC, que “se presume de ella el derecho a la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio”.

En estos casos, el poseedor de buena fe, estará obligado a restituir además del bien de propiedad del reivindicante (art. 961 CC), los frutos naturales o civiles percibidos después de la contestación de la demanda de conformidad con lo establecido en el inciso 3 del art. 964 del CC. De no existir esto se deberá su valor al tiempo de la percepción.

A diferencia del poseedor de mala fe, quien debe restituir no solo los frutos civiles y naturales percibidos, sino los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y actividad si hubiera tenido la cosa en su poder, el de buena fe solo debe restituir los percibidos. Dada la naturaleza del bien inmueble a reivindicar, la clase de frutos a restituir serían necesariamente los “naturales percibidos” por demandado en reconvencción después de contestada la demanda, para lo cual señala esta funcionaria judicial que no cuenta con prueba alguna en el proceso que demuestre que enterado de la demanda reivindicatoria realizó alguna clase de explotación económica en la franja de terreno a reivindicar, por tanto, nade debe restituir.

En cuanto a la responsabilidad por deterioro de la cosa, dispone el art. 963 del CC, que el poseedor material de buena fe mientras permanece en la cosa no es responsable de los deterioros, sino en cuando se hubiere aprovechado de ellos. No pude imputársele al demandado responsabilidad alguna por este concepto por no haberse demostrado que le hubiese causado daños al predio de los cuáles se hubiese beneficiado.

De realizarse por parte del poseedor material mejoras al inmueble a reivindicar, esta le deben ser o no abonadas, dependiendo de su clase o de la buena o mala fe del mismo. Se denomina necesarias cuando se realizan con el fin de evitar la pérdida o deterioro notorio del bien, la cuáles, de conformidad con lo previsto con el art. 965 del CC deben ser abonadas al poseedor vencido en el proceso independiente si es de buena o de mala fe.

Por su parte las mejoras útiles (art. 966 del cc), que difieren de las necesarias en cuanto no son indispensables para la preservación del bien, son aquellas que aumentan su valor venal y su capacidad de rendimiento económico. De conformidad con lo establecido en el inciso 1 de esta norma, el poseedor material de buena fe tiene derecho a que se le abonen a las que se le hubieren hecho antes de la contestación de la demanda.

De la prueba obrante en el proceso tenemos que el demandado no demostró que le hubiese realizado mejora alguna al predio tenido en posesión, ni necesaria, ni útil, por tanto, la demandante no esta obligada a realizar pago alguno por este concepto.

Por las consideraciones de orden legal y probatorio expuestas accederse a la revocatoria solicitada.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de oralidad, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR en todas sus partes la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Ocaña, en audiencia de fecha veintidós (22) de noviembre del dos mil diecinueve (2019), por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto a **TEODORA ALFONSO TRIGOS** identificada con la cédula de ciudadanía No.27.759.819 la franja de terreno urbano, con un área de 382.21 M2 y singularizado por los siguientes linderos.

Norte = midiendo 27.91 metros cuadrados con predios de la misma demandante.

Oriente = 4.58 metros con la vía pública

Sur = midiendo 30 metros con el predio del demandado LEONARDO GUERRERO CUADROS

Occidente = en 22.36 metros con predios de propiedad particular

Este predio hace parte de otro de mayor extensión distinguido con el FMI No. 270-332 de la oficina de instrumentos públicos cuya área y linderos generales se encuentra establecidos en la escritura pública No. 435 del 6 de abril del 2018. Corrida en la Notaría segunda del circulo de Ocaña y 142 del 5 de abril de 1974

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración **CONDENAR** a **LEONARDO GUERRERO CUADROS** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.627.198 de Bogotá a restituir en el perentorio termino de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia a **TEODORA ALFONSO TRIGOS**, la franja de terreno descrita en el numeral segundo.

CUARTO: ABSTENERSE de hacer condenación alguna en contra del demandado por concepto de frutos percibidos y mejoras, por no haber sido demostrados.

QUINTO: DECLRAR que la restitución del inmueble reivindicado, comprende las cosas que legalmente forman parte del mismo o que se reputan inmuebles por destinación.

Ref. 54-498-40-53-0002-2017-00852 RAD. INT. 2019-0216- REIVINDICATORIO EN SEGUNDA INSTANCIA INSTAURADO POR TEODORA ALFONSO TRIGOS, EN CONTRA DE LEONARDO GUERRERO CUADROS.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**CLAUDIA JAIMES FRANCO
JUEZ**

Firmado Por:

**CLAUDIA JAIMES FRANCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA**

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:

d31ec0de8ed08d14105f116aa405bd969669e22fc642ce2fc3a0fa1627319316

Documento generado en 04/07/2020 04:51:26 PM