



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	2007-00175-00
PROCESO	ORDINARIO REIVINDICATORIO
EJECUTANTE	INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C
EJECUTADO	JULIA MENDOZA CÁRDENAS
ASUNTO	SENTENCIA

1. ASUNTO A TRATAR

Reunidos como se encuentran los presupuestos adjetivos y no advirtiéndose vicio alguno capaz de invalidar lo actuado, resulta procedente emitir sentencia que resuelva el fondo de la controversia, dentro del trámite de la demanda verbal Reivindicatoria promovida por la sociedad **INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C**, a través de apoderado judicial, en contra de la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS**.

2. ANTECEDENTES

2.2. Fundamentos Fácticos

- 1- A través de apoderado judicial, el demandante pretende se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble identificado como Villa Norma el cual cuenta con el folio de matrícula inmobiliaria número 340-38945 de la Oficina De Instrumentos Públicos De La Ciudad De Sincelejo, que desconformidad con lo señalado por el libelista se encuentra en posesión del demandado en una proporción de 2 hectáreas y 1019 metros cuadrados el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera:

LOTE 1B: POR EL NORTE: con finca propiedad de **JORGE ENRIQUE HOYOS**, en extensión de 162 metros; **POR EL SUR:** con propiedad de **VICTORIA ORTIZ DE GUERRA** en extensión de 162 metros, **POR EL ORIENTE:** con carretera nueva de

TOLU-COVENAS en extensión de 139 metros y **POR EL OCCIDENTE:** con la antigua carretera TOLU-COVENAS en extensión de 120 metros.

Manifiesta el personero judicial de la parte demandante que la sociedad **INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C**, adquirió el inmueble objeto de la presente Litis a través de contrato de compraventa de derechos herenciales celebrado con los señores SALIM GUERRA TULENA, MARIA ANDREA GUERRA DE LA ESPRIELLA, VICTOR ANTONIO GUERRA DE LA ESPRIELLA, DAVID ELIAS GUERRA DE LA ESPRIELLA Y NORMA INES GUERRA DE LA ESPRIELLA, el cual fue protocolizado a través de escritura pública No. 936 del 9 de agosto de 1999 de la Notaría Primera del círculo registral de Sincelejo, siéndole adjudicado el bien inmueble objeto de la litis, mediante escritura pública número 1856 de fecha 27 de septiembre de 2006, dentro del proceso de sucesión de la señora NORMA DE JESUS DE LA ESPRIELLA DE GUERRA.

Así mismo manifiesta el libelista que **INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C**, fue privado de la posesión material del inmueble objeto de reivindicación, por la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS**, quien de acuerdo a lo señalado por el demandante ingresó al predio a ejercer posesión aproximadamente desde el mes de mayo del año 2001, al haber adquirido dicha área de terreno pretendida de forma irregular, mediante contrato de compraventa suscrito con el señor **PEDRO EMIRO JULIO LOZANO**, siendo protocolizado dicho contrato de compraventa mediante escritura publica numero 909 del 15 de mayo de 2001, de la Notaria Segunda del circulo registral de Sincelejo quien a su vez, había adquirido mediante contrato de compraventa con el municipio de Santiago de Tolú, la cual fue protocolizada a través de la escritura pública número 155 del 3 de mayo de 1999 de la Notaria Única De Tolú.

2.2. Lo pretendido

Con fundamento en los hechos antes relacionados, el libelista pretende se decrete que es titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto de la presente Litis por su cabida y linderos descritos líneas atrás y como consecuencia de lo anterior se ordene al demandado restituir el bien inmueble y así mismo que este último sea condenado al pago de los frutos civiles y naturales que con mediana inteligencia hubiese logrado percibir, durante el tiempo en el que transcurrió la posesión.

2.3- Pruebas

2.3.1- Pruebas de la parte demandante:

-Aportó:

Pruebas documentales:

- Escritura pública número 936 de fecha 9 de agosto de 1999 de la notaria primera de Sincelejo.
- Escritura pública número 1858 de fecha 27 de septiembre de 2006 de la notaria segunda de Sincelejo.
- Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria número 340-38945 de la oficina de Instrumentos Públicos De La Ciudad de Sincelejo.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C.
- Copia autentica de la escritura publica numero 909 del 15 de mayo de 2001, de la notaría segunda del círculo registral de Sincelejo.
- Registro civil de matrimonio celebrado entre NORMA DE LA ESPRIELLA DE GUERRA Y SALIM GUERRA TULENA.

INSPECCIÓN JUDICIAL: a fin de determinar la identidad del inmueble pretendido en reivindicación, en relación con las especificaciones consignadas en los hechos y pretensiones de la demanda.

2.3.3- Pruebas de la parte demandante:

-Aportó:

Pruebas documentales:

- Copia autentica de la escritura pública número 155 del 3 de mayo de 1999 de la notaría única del círculo registral de Santiago de Tolú.
- Copia auténtica del acuerdo número 001 del 9 de julio de 1998.
- Copia auténtica de la escritura pública número 909 del 15 de mayo de 2001, de la notaría segunda del círculo registral de Sincelejo.
- Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria número 340-38945 de la oficina de Instrumentos Públicos De La Ciudad de Sincelejo.
- Copia auténtica de la certificación número 000922 emitida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

- Copia auténtica del certificado de fecha 30 de mayo de 2001, expedida por el municipio de Santiago de Tolú.
- Copia resolución número 0233 del 11 de marzo de 2002, emanada por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE SUCRE CARSUCRE
- Original del oficio número 1717/DIMAR-CP9-OFJUR
- Copia del edicto de fecha 26 de noviembre del 2002.
- Copia de la resolución número 0073 del 10 de marzo de 2004.
- Copia del acta número 004/DIMAR-CP9-OFJUR
- Original del oficio número 19200800237 MD-DIMAR-CP09
- Copia auténtica de la escritura pública número 274 del 26 de marzo de 2004, con sus respectivos anexos.
- Copia de la póliza de cumplimiento expedida por seguros CONDOR S.A.
- Recibo de servicios públicos de energía de fecha 18 de febrero de 2008.
- Recibo de servicios públicos de telefonía de fecha 1 de febrero del 2008.
- Recibo de servicios públicos de gas natural.

Prueba pericial:

- Pericia cuya finalidad de realizar un estudio de las mejoras y construcciones realizadas por la demandada en el bien inmueble objeto de reivindicación.

Prueba testimonial:

- PEDRO EMILIO JULIO LOZANO, ALVARO DE JESUS FALCON MARTINEZ, MIGUEL GARAY Y ELOY SOLAR.

3.- TRÁMITE PROCESAL RELEVANTE

La presente demanda fue repartida el día 14 de septiembre de 2007, correspondió el conocimiento a éste despacho, el cual dispuso mediante auto de fecha 12 de octubre de 2007 (FLS.43), admitir la presente demanda ordinaria reivindicatoria y se ordena la notificación del demandado a través de los medios previstos en los artículos 315 y subsiguientes del C.P.C.

Posteriormente, el apoderado de la parte demandante realiza las actuaciones tendientes a lograr la comparecencia de la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS**, quien compareció a través de apoderado judicial el día 27 de febrero de 2008,

procediendo a contestar la demanda, formulando excepciones de mérito las cuales denominó (i) excepción de prescripción adquisitiva de dominio, (ii) inexistencia de causa para pedir y (iii) mala fe del demandante.¹

Acto seguido por auto de 4 de marzo de 2008 se dio traslado² de las excepciones de mérito propuestas por la demandada, las mismas fueron recorridas por el apoderado demandante en reivindicación mediante memorial de fecha 11 de marzo de 2008.³, seguidamente por auto del 23 de abril de 2008⁴ se fijó fecha para llevar a cabo audiencia a la que hace referencia el artículo 101 del C.P.C, celebrándose la misma el día 29 de mayo de 2008, evacuándose la etapa de conciliación, Posteriormente, se profiere auto o de fecha 23 de julio de 2008, a través del cual se abre el proceso a pruebas, celebrándose la diligencia de inspección judicial el día 29 de agosto de 2008, acto seguido se evacuaron los interrogatorios de parte mediante diligencia celebrada el día 1 de septiembre de 2008.

Ahora, mediante memorial de fecha 4 de noviembre de 2011, el perito JOSE RAFAEL ALVAREZ VERGARA, allega dictamen pericial que le fue encomendado⁵, poniendo en conocimiento de las partes éste último mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2008⁶, encontrándose dentro de la oportunidad prevista para tal fin el apoderado de la parte demandada solicita aclaración y complementación del dictamen pericial⁷, de la cual se corrió traslado al perito mediante auto de fecha 7 de mayo de 2012 y se dictaron otras disposiciones, providencia esta que fue objeto de recurso de apelación impetrada por el apoderado de la parte demandada, así mismo se presentó objeción grave, al dictamen pericial rendido por el señor JOSÉ RAFAEL ÁLVAREZ VERGARA⁸.

El día 30 de mayo de 2021, se celebró diligencia de declaración juramentada, escuchando el testimonio del señor MIGUEL DE JESUS GARAY y de ELOY MANUEL SOLAR DÁVILA, posteriormente se dictó auto de fecha 30 de agosto de 2012, concediendo el recurso de apelación propuesto por la parte demandada y se

¹ Folios 52 al 116

² Folio 49

³ Folios 118-119

⁴ Folio 120

⁵ Folios 140 y 141

⁶ Folio 142

⁷ Folios 143 y 144

⁸ Folios 244 al 248

designa auxiliar de justicia a fin de esclarecer la objeción propuesta por la parte demandada⁹.

Posteriormente se profiere auto de fecha 28 de mayo de 2021, fijando fecha a la que hace referencia el artículo 126 del CGP, el cual regula lo atinente a la reconstrucción de expedientes, llevándose acabo la misma el día 25 de julio de 2021, teniéndose por reconstruidos el peritaje rendido por el perito RAUL BERRIO como prueba dentro de la objeción grave presentada al dictamen pericial; el auto que corre traslado para alegar de conclusión y en lo que tiene que ver al recurso de apelación interpuesto en conta el auto que ordenó la inscripción de la demanda.

4.- CONSIDERACIONES

Atendido a los antecedentes antes reseñados y antes de abordar el caso en concreto, específicamente el punto del examen crítico de las pruebas, para mayor claridad este despacho trae a estas líneas jurisprudencia de la Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil, la cual ha sostenido sobre la acción reivindicatoria que:

“De acuerdo con las previsiones del artículo 946 del Código Civil, “[l]a reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.

Con base en ello y en el artículo 952 ibídem, el llamado a soportar dicha acción es “el actual poseedor” de la “cosa singular”, de donde entonces, éste y el propietario integran la legitimidad como demandado y demandante, respectivamente.

Ahora, para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la

⁹ Folio 261

posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.

En punto de los presupuestos de esta clase de acciones, la Sala, en Sentencia de 28 de febrero de 2011, exp. 1994-09601-01 reiteró: “(...) la acción reivindicatoria compete tanto al dominus cuanto al poseedor regular de todo el tiempo para la usucapión, esto es, quien adquirió la posesión con justo título, buena fe inicial, y tradición si es traslativo de dominio, consumado el plazo legal para la adquisición de la propiedad por prescripción no declarada judicialmente (cas. civ. 3 de marzo de 1954, LXXVII, Nos. 2138-2139, p. 75).

En uno u otro caso, es menester prueba idónea de la calidad invocada o legitimatio ad causam activa y de las exigencias normativas de la reivindicación (cas. civ. sentencia 031 de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pp. 154 ss.), a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, en la actio publiciana, posesión regular (artículo 764, Código Civil) durante el plazo legal para adquirir por prescripción (artículo 951, ibídem); b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material del demandado, y d) identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado.

Sobre esta particular cuestión, tiene dicho la Corte que ‘dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el derecho romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque ‘en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho’ (LXXX, pág. 85)... Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa

de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado' (cas. civ., sentencia del 15 de agosto de 2001, expediente No. 6219; subrayas fuera del texto).

Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado".¹⁰

En igual sentido, la Corte Constitucional en sentencias T-456 del 2011, y T-076 de 2005, se refiere a la acción reivindicatoria y se refiere a los elementos fundamentales para que esta acción prospere, en aras de ampliar los pronunciamientos de la Corte Suprema señalando que:

1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

¹⁰ C. S. de J, Sentencia de 13 de octubre de 2011. Ref: Exp. N° 11001-3103-010-2002-00530-01, M.P: Dra. Ruth María Díaz Rueda.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84).

5- CASO CONCRETO

Teniendo en cuenta los fundamentos normativos y los criterios doctrinarios traídos mediante las jurisprudencias referenciadas, se procede a analizar el material probatorio vertido en los documentos allegados al proceso y las que fueron practicadas a lo largo de juicio con el fin de establecer si se dan los presupuestos exigidos por la ley para ordenar la reivindicación del bien inmueble objeto de la presente Litis.

Amén de lo anterior corresponde a este sentenciador resaltar que los requisitos o presupuestos axiológicos, señalados líneas atrás son presupuestos sine quanon, para lograr la reivindicación de la cosa pretendida, por consiguiente, entrará este despacho analizar los requisitos antes señalados, para así poder determinar si efectivamente hay lugar a ordenar la reivindicación.

Del acervo probatorio vertido en el proceso y reseñado anteriormente, logra constatar este despacho que del bien inmueble que se pretende reivindicar se encuentra en cabeza de la sociedad demandante lo cual se acredita a través de un título traslativo de dominio, constituido a través del modo que es la tradición,

que para el caso bajo estudio no es otro que el contrato de venta de derechos gananciales o herenciales celebrado entre los señores Guerra Tulena Salim, Guerra De La Espriella María Andrea, Guerra De La Espriella María Salima, Guerra De La Espriella Víctor Antonio, Guerra De La Espriella David Elías, Guerra De La Espriella Norma Inés y la sociedad **INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C**, protocolizado a través de la escritura pública número 936 del 9 de agosto de 1999 y las posterior adjudicación en sucesión protocolizada en la escritura pública número 1856 del 27 de septiembre de 2006 de la notaria segunda de Sincelejo, otorgándosele a la sociedad demandante el derecho real de dominio sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 340-38945 de la oficina de Instrumentos Públicos De La Ciudad De Sincelejo.

En lo que respecta a la **(II)** posesión material en cabeza del demandado, al respecto el código civil en si artículo 762 establece que la posesión es *“la tenencia es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*

De las declaraciones surtidas por el apoderado de la parte demandante se desprende que la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS** , se encuentra poseyendo parte del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 340-38945 de la oficina de Instrumentos Públicos De La Ciudad de Sincelejo, desde el año 2001, así mismo se constata a través de la diligencia de inspección judicial realizada el 29 de agosto de 2008, que el sujeto procesal antes señalado se encontraba ejerciendo actos de señor y dueño sobre un bien inmueble, sin embargo, en todo momento el extremo pasivo de esta acción ha señalado que el bien inmueble que se encuentra poseyendo, corresponde al folio de matricula inmobiliaria 340-79405 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Sincelejo, el cual fue adquirido mediante escritura pública número 909 del 15 de mayo de 2001, de la notaria segunda del circulo registral de Sincelejo, a través del cual se protocolizó el contrato de compraventa celebrado por la demandada y el señor PEDRO EMILIO JULIO LOZANO y que este a su vez lo adquirió a través de escritura pública número 155 del 3 mayo de 1999 de la notaría única del círculo registral de Santiago de Tolú.

Predio este sobre el cual le fue concedida a la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS**, licencia ambiental, para adelantar obras de construcción y operación de una cabaña de 2 plantas, de acuerdo a resolución número 0223 de fecha 11 de marzo de 2002, emitida por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE SUCRE CARSUCRE, así mismo se constata resolución número 0073 del 10 de marzo de 2004, a través del cual, la ARMADA NACIONAL A TRAVÉS DE LA CAPITANÍA DE PUERTO DE COVEÑAS, le fue otorgado a la demanda concesión y autorización de obras, sobre de trescientos cincuenta metros cuadrados (350M²), los cuales, señala la entidad antes mencionada, se encuentran contenidos dentro de los siguientes linderos y medidas POR EL NORTE: con predio ocupado por RODOLFO ICARDY Y MANGLARES NACIONALES en una extensión de 35 metros, POR EL SUR: con predio ocupado por PEDRO E JULIO L Y MANGLARES NACIONALES en una extensión de 35 metros, POR EL ESTE: con predio ocupado por el señor PEDRO E JULIO L Y MANGLARES NACIONALES en una extensión de 10 metros y POR OESTE: CON MAR CARIBE Y ANTIGUA VIA COVEÑAS.

El tercer elemento hace referencia a la **(III) plena identidad entre el bien poseído por el demandado y el que comprende la cuota de dominio cuya reivindicación reclama el actor**, *“lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica”*¹¹

Amén de lo anterior debe entrar este despacho a verificar si la totalidad, de la cosa sobre la cual se ejerce la acción reivindicatoria, se encuentra debidamente individualizada en los hechos y pretensiones de la demanda y estas hacen parte de la totalidad de la cosa incorporada en el título de propiedad, así como también demostrar que esa área de terreno se encuentra en posesión de la demandada.

En el caso bajo estudio se puede apreciar que en los hechos relatados en la demanda se describen los linderos y medidas del inmueble señalando que el área de terreno a reivindicar se encuentra comprendido dentro de un inmueble de mayor extensión el cual describe de la siguiente manera:

¹¹ Sentencia T 076 del 2005

El bien inmueble se identifica como VILLA NORMA ubicado en la vereda Puerto Viejo, municipio de Tolú, distinguido en la sentencia de adjudicación como el lote 1 B, con una cabida de (2) de dos hectáreas y 1.019 metros cuadrados aproximadamente con sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, identificado con la cédula catastral N°. **01-02-009-0028-000** y matrícula inmobiliaria N°. **340-38945** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y comprendida dentro de los siguientes linderos especificados en la sentencia del 13 de diciembre de 1991 emanada del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso divisorio de José Enrique Hoyos Andrade, Victoria Ortiz de Guerra y Norma de la Espriella de Guerra: Por el NORTE, con la finca de propiedad de Jorge Enrique Hoyos, en extensión de 162 metros, por el SUR, con propiedad de Victoria Ortiz de Guerra en extensión de 162 metros; por el ORIENTE, con la Carretera nueva de Tolú - Coveñas en extensión de 139 metros y por el OCCIDENTE, con la antigua carretera Tolú - Coveñas en extensión de 120 metros

Ahora bien, del dictamen pericial elaborado por el perito RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO, se logra constatar que existen variaciones respecto a los linderos que conforman el área de terreno que se encuentra ocupando la demandada señalándose que POR EL NORTE: con predio de JORGE ENRIQUE HOYOS, hoy MARCO TULIO ICARDY y mide 35 metros, POR EL ESTE: con predio de INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA y mide 10 metros, POR EL SUR: con predio de INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA y mide 35 metros, POR EL OESTE: con carretera vía TOLU-COVEÑAS en medio con predio de EMILIANO TULIO LOZANO y mide 10 metros, para un área superficial de 350 metros cuadrados.

Ahora bien, comparadas estas dos descripciones de linderos y medidas del inmueble objeto de reivindicación, con las señaladas el contrato de venta de derechos gananciales o herenciales celebrado entre los señores Guerra Tulena Salim, Guerra De La Espriella María Andrea, Guerra De La Espriella María Salima, Guerra De La Espriella Víctor Antonio, Guerra De La Espriella David Elías, Guerra De La Espriella Norma Inés y la sociedad **INVERSIONES GUERRA DE LA ESPRIELLA Y CIA S EN C**, protocolizado a través de la escritura pública número 936 del 9 de agosto de 1999 y las posterior adjudicación en sucesión protocolizada en la escritura pública número 1856 del 27 de septiembre de 2006 de la notaria segunda de Sincelejo, se logra constatar que no existe identidad respecto al bien poseído por la demandada y el inmueble sobre el cual se ejerció la acción

reivindicatoria, avizorándose diferencias tan claras como la cabida superficial evidenciándose que el inmueble pretendido en reivindicación mide a dos hectáreas y 1019 metros cuadrados y el poseído por la demandada tiene escasos 350 metros cuadrados, tal y como da cuenta el folio de matrícula inmobiliaria, así como el dictamen pericial elaborado por el perito RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO.

El cuarto elemento hace referencia a que **(IV)** la reivindicación recaiga sobre una cosa singular reivindicable. En el caso bajo estudio se observa que la acción reivindicatoria recae sobre un área de terreno que se encuentra comprendida dentro de un predio de mayor extensión identificado como VILLA NORMA ubicado en la vereda Puerto Viejo, municipio de Tolú, distinguido en la sentencia de adjudicación como el lote 1 B, con una cabida de (2) de dos hectáreas y 1.019 metros cuadrados aproximadamente con sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, identificado con la cédula catastral N°. **01-02-009-0028-000** y matrícula inmobiliaria N°. **340-38945** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y comprendida dentro de los siguientes linderos especificados en la sentencia del 13 de diciembre de 1991 emanada del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso divisorio de José Enrique Hoyos Andrade, Victoria Ortiz de Guerra y Norma de la Espriella de Guerra: Por el NORTE, con la finca de propiedad de Jorge Enrique Hoyos, en extensión de 162 metros, por el SUR, con propiedad de Victoria Ortiz de Guerra en extensión de 162 metros; por el ORIENTE, con la Carretera nueva de Tolú - Coveñas en extensión de 139 metros y por el OCCIDENTE, con la antigua carretera Tolú - Coveñas en extensión de 120 metros

Del estudio de todos los elementos estructurales o axiológicos de la acción reivindicatoria, vislumbra este despacho que el derecho de propiedad que reclama el demandante se encuentra debidamente determinada, sien embargo, no se logró establecer con claridad si el bien perseguido con esta acción correspondiendo al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° **340-38945** de la oficina de instrumento públicos de Sincelejo, y si el mismo se encuentra en posesión de la señora **JULIA MENDOZA CÁRDENAS**, razón por la cual al no encontrarse acreditados elementos axiológicos necesarios para decretar la reivindicación del inmueble, corresponde a esta oficina judicial denegar las pretensiones de la demanda.

En efecto, se indica que la demandada ejerce posesión sobre 245 metros cuadrados del inmueble de propiedad de la sociedad demandante, sin embargo, no se acreditó

la debida ubicación del inmueble de mayor extensión de los demandantes y cómo era que la posesión ejercida por la demandada se superponía o se ejercía en parte de esa propiedad. No existe prueba dirigida a tal fin allegada dentro de las oportunidades legalmente establecidas en las normas procesales. En efecto, una vez contestada la demanda y evidenciándose la oposición a la prosperidad de las pretensiones, siendo alegada la no identidad de los bienes materia del proceso, se debió encaminar la actividad probatoria a establecer y llevar el convencimiento al juez de que, a pesar de la disparidad de títulos escriturarios, la propiedad de la parte demandante y la posesión de la parte demandada se ostentaba sobre una parte del bien de aquellos. Pero ello en las oportunidades procesales para ello, como lo sería al descorrer tales excepciones propuestas, pero en dicho acto procesal, no se solicitó prueba alguna determinada a tal fin.

Por el contrario, lo que se advierte es que existen dos matrículas inmobiliarias que dan cuenta de propiedades diferentes, puesto que se refiere a folios disimiles a pesar de estar ubicados en el mismo sector. De igual manera, consultados sus antecedentes registrales, difieren mucho los de uno y otro inmueble, por lo que no existe la certeza necesaria sobre uno de los elementos indispensables y axiológicos de la acción reivindicatoria, como lo es, la identidad entre el bien reclamado y la posesión ejercida.

Muchas de las pruebas documentales acompañadas a la actuación permiten establecer esa diferenciación entre los bienes inmuebles involucrados en la actuación, sin que exista mérito suasorio para establecer que se trata de propiedades que se superponen en 245 metros cuadrados. La prueba pericial, lejos de esclarecer estos puntos, resulta ser incompleta, vaga, oscura en relación con estos elementos que resultaban indispensables para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria y, además, sobre aspectos establecidos en la pericia, se dejan muchas dudas acerca de lo efectivamente dictaminado, tal como se hizo ver tanto en el escrito de complementación, como en el escrito mediante el cual se formularon las objeciones graves al mismo.

Así mismo, el dictamen del perito RAÚL ANTONIO MARTÍNEZ BERRÍO, no dispuso tales cuestiones, sino que en él se trató nada más el avalúo del inmueble poseído por la demandada.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, Sucre, administrando justicia y en el nombre de la República de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda, de conformidad con las motivaciones previamente expuestas.

SEGUNDO: Levántense las inscripciones de la demanda que como medida cautelar fueron ordenadas en este proceso. Ofíciase en tal sentido Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandante. Fíjense las agencias en derecho en la suma de un (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



**JOSE DAVID SANTODOMINGO CONTRERAS
JUEZ**