



República de Colombia  
Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| <i>Radicado:</i>    | 25-436-40-89-001-2022-00038-00 |
| <i>Demandantes:</i> | BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTÍN       |
| <i>Demandados:</i>  | ANA MERCEDES RAMOS DAZA        |
| <i>Proceso:</i>     | REIVINDICATORIO                |
|                     | SENTENCIA                      |

Rituado el trámite procesal en esta instancia sin que se advierta causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, en el presente proceso reivindicatorio, propuesto por el señor **BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTÍN** en contra de **ANA MERCEDES RAMOS DAZA**.

I. ANTECEDENTES

1. El señor BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN, por medio de apoderado judicial, promovió demanda verbal (reivindicatoria) en contra de la señora ANA MERCEDES RAMOS para que previos los trámites de ley, se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 154-28703 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá ubicado en la vereda Juan Gordo del municipio de Manta Cundinamarca, denominado LOTE LA QUINTA.
2. Que como consecuencia de la declaratoria de dominio, se condene a la demandada ANA MERCEDES RAMOS DAZA a restituir parte del inmueble mencionado, pretendiéndose una reivindicación parcial, específicamente la bodega construida frente a la casa y al otro lado de la carretera y que hace parte de la finca LA QUINTA de propiedad de BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN, teniendo como linderos los siguientes: *“al frente con la carretera, en la parte de atrás con terrenos del señor ADAM GOMEZ, el terreno que se pretende reivindicar tiene aproximadamente unos 120 metros*

*cuadrados (120 mts<sup>2</sup>) y que en este momento lo tiene en posesión la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA”*

3. Solicita se condene a la demandada al pago de frutos naturales o civiles del inmueble y no percibidos, los cuales tasa según juramento estimatorio en la suma de \$ 2.700.000.
4. Que el demandante no está obligado, por ser poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del CC. Y que la restitución del inmueble en cuestión debe comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se refuten como inmuebles conforme a la conexión con el mismo.

Para sustentar las pretensiones, el demandante expuso como **HECHOS** de la demanda, los siguientes:

1. Indica que el señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN adquirió por medio de la escritura pública No. 19 del 8 de noviembre de 2019 de la Notaria Única de Manta Cundinamarca, el 100% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-28703, ubicado en la vereda Juan Gordo del municipio de Manta Cundinamarca, denominado LOTE LA QUINTA, compraventa en la que el vendedor fue el señor ADÁN GÓMEZ PIÑEROS, y el precio pactado fue \$ 7.000.000.
2. Respecto a la tradición y propiedad del inmueble, se indicó que fue adquirido por la parte vendedora ADÁN GÓMEZ PIÑEROS, en adjudicación de la sucesión del causante señor JESÚS GÓMEZ PIÑEROS (Q.E.P.D.), de conformidad con la escritura pública 068 de fecha 21 de abril de 1996, de la Notaria Única de Manta Cundinamarca, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria No. 154-28703.
3. Manifiesta que la parte vendedora transfirió a título de venta a favor de la parte compradora el pleno derecho de propiedad y dominio del inmueble donde se encuentra construida una casa de habitación ubicada en la vereda de Juan Gordo del municipio de Manta Cundinamarca denominado LA QUINTA, código catastral No. 254360000-0000001104-10000-04000000, matrícula inmobiliaria No. 154-28703, con un área de 2.600 metros cuadrados, junto con sus mejoras dentro de los siguientes linderos: por un costado parte de un mojón de piedra clavado en un barranco, en un limpio y baja en línea recta pasando por la carretera hasta encontrar otro mojón clavado en otro limpio, limita con terrenos de esta sucesión adjudicados a Juan de Jesús Gómez Roldan, por otro costado, vuelve por la orilla de la carretera y sigue por esta hasta encontrar la intercepción de otra carretera y pasa la carretera hasta

encontrar un mojón sobre un barranco y cerca de alambre, hasta encontrar el primer mojón punto de partida y encierra, limita con terrenos de Rafael Gómez.

4. Se afirma que los linderos del inmueble objeto de esta demanda y que se relacionaron en el hecho primero, son los que aparecen insertos en la escritura pública, guardando perfecta identidad.

5. Se precisa que el señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN se encuentra privado de una parte de la totalidad de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, quien se ha posesionado de una bodega que queda al frente de la casa de habitación en la otra parte de la carretera y que corresponde a la compra del bien inmueble que el demandante le hiciere al señor ADÁN GÓMEZ PIÑEROS. "donde pasa la orilla de la carretera hasta encontrar un mojón sobre un barranco y cerca de alambre, hasta encontrar el primer mojón punto de partida y encierra" (lo que reza la escritura).

6. Aclara que lo que se pretende reivindicar en forma parcial es la bodega, que fue construida que queda frente a la casa y al otro lado de la carretera y que hace parte de la finca La Quinta de propiedad del señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN y que en la actualidad los linderos son los siguientes: al frente con la carretera en la parte de atrás con terrenos de la señora SOFIA GÓMEZ y por el otro costado con terrenos del señor ADAN GÓMEZ, el terreno que se pretende reivindicar tiene aproximadamente unos 120 metros cuadrados (120mts2) y es allí donde está construida la bodega de marras y que en este momento está en posesión de la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA terreno que hace parte del LOTE LA QUINTA.

7. Se indica que la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, hace aproximadamente 18 meses en forma abusiva entró en posesión del terreno donde está construida la bodega en mención y que pertenece al LOTE LA QUINTA de propiedad del señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN y que hasta el momento no ha querido entregar.

8. Que el señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN es el actual propietario del inmueble según se demuestra tanto en escritura pública como el certificado de tradición y libertad expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá con matrícula Inmobiliaria No. 154-28703.

9. Se asevera que el señor BENJAMÍN BERMÚDEZ MARTIN es el actual poseedor del inmueble junto con los terrenos donde está construida la bodega y que es el motivo de la reivindicación parcial que se pretende.

10. Afirmo que la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA es una poseedora de mala fe.

## I. ACTUACIÓN PROCESAL

En lo que respecta a la **actuación surtida** se tiene que:

1. Mediante auto del 14 de julio de 2022, se admitió la demanda, la cual fue notificada, en debida forma a la demanda ANA MERCEDES RAMOS DAZA, quien por medio de apoderado propuso las excepciones de mérito denominadas (i) *"FALTA DE DOMINIO SOBRE LA COSA"* fundamentada en que el demandante desde que compró el predio LA QUINTA, el 8 de noviembre de 2019 era conocedor que la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, era la compañera permanente del señor ADAM GOMEZ PIÑEROS, y que como compañera tiene derechos patrimoniales que compartir, si se vendía la bodega, se necesitaba el consentimiento de ella, porque es un bien que se encuentra ubicado en el predio EL RECUERDO, que hace parte de la sociedad patrimonial en liquidación, pero la escritura con la que se reclama la bodega no contine la venta de esa derecho, indicando en respuesta a los hechos de la demanda que la bodega que fue construida por ADAM, fue sobre el terreno denominado EL RECUERDO, pues como bien se dice la misma está ubicada frente pasando la carretera, y esa otra parte de la carretera es el predio denominado EL RECUERDO, por lo que la bodega no está estipulada como venta en la escritura que posee el demandante.
2. La segunda excepción se denominó (ii) *"AUSENCIA DE TITULO DEL DEMANDANTE, ANTERIOR A LA POSESION DE LA DEMANDADA"*, consistente en que la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, viene en posesión de este lote y bodega, desde el año 2.000, posesión compartida con su compañero ADAM GOMEZ PIÑEROS, indicándose que incluso se construyó dos piezas más, mejoras estas que se encuentran levantadas en el predio EL RECUERDO. De tal forma, solicita dictar sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda, absolviendo a la demandada, con expresa imposición de costas a la parte actora.
3. Frente a las excepciones propuestas por la pasiva, la parte demandante manifestó que no es cierto que la posesión de la demandada sobre pase el dominio adquirido por el accionante, ya que la demandada solo ostenta la posesión de 18 meses y eso no supera la fecha en que el señor BERMUDEZMARTIN, adquirió el predio mediante la escritura pública No. 19 del 8 de noviembre de 2019. Reitera que cuando el demandante adquirió el predio la quinta por parte del señor ADAM GOMEZ PIÑEROS, lo adquirió de acuerdo a los linderos y a la descripción y área que le

vendió el señor ADAM GOMEZ, tal y como conta en los linderos de las escrituras del predio.

4. En punto a la excepción de *“FALTA DE DOMINIO SOBRE LA COSA”*, manifestó la parte actora por medio de apoderado, que se oponía a la prosperidad de la misma, toda vez que el predio LA QUINTA es un predio que fue adquirido por el señor ADAM GOMEZ, por adjudicación en sucesión de acuerdo a la escritura 068 del 21 de abril de 1996, por lo tanto no hace parte de la sociedad patrimonial con la señora demandada, tal y como lo establece el artículo 1782 del Código Civil.
5. Se asevera que el bien no se encuentra ubicado en la finca EL RECUERDO, ya que de acuerdo con lo que reza en los títulos de adquisición los linderos del predio LA QUINTA, sobrepasan la carretera, es decir, que el predio LA QUINTA efectivamente, pasa la carretera e incluye la parte que ha sido despojada al demandante, conforme a las escrituras 68 de 1996 y 19 de 2019 de la Notaría de Manta. Agrega que el predio que se pretende reivindicar está debidamente singularizado, aclarando que no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto o que haya coincidencia matemática en todos.
6. En lo que respecta a la excepción denominada *“AUSENCIA DE TITULO DEL DEMANDANTE, ANTERIOR A LA POSESION DE LA DEMANDADA”*, asegura que la demandada vivió un tiempo en el municipio de Medina Cundinamarca y solo hasta que se enteró de la compra del demandante del predio LA QUINTA, de mala fe entró a poseer el predio en la parte de la bodega, por lo que afirma que es falso que la posesión inició desde el año 2000, ya que en el 2018, se fue para el municipio de Medina Cundinamarca. Agrega que las cadenas traslaticias de dominio datan del año 1.996 cuando el señor ADAM GOMEZ, adquirió en sucesión el predio LA QUINTA y fue transmitido de forma ininterrumpida al demandante mediante escritura pública No. 19 del 8 de noviembre de 2019. De manera que concluye, que la cadena traslaticia data de tiempo anterior del alegado por la demandada, pero a pesar de ello la demandada ostenta la posesión de mala fe desde el momento que se enteró de la venta del predio, es decir hace 18 meses aproximadamente, por lo que solicita que la excepción no prospere.
7. Mediante auto del 10 de noviembre de 2022, se dispuso fijar fecha y hora para llevar a cabo la audiencia consagrada en el artículo 372 del C.G.P.
8. La audiencia inicial se llevó a cabo el día 31 de enero de 2023, en la que agotaron las etapas de conciliación, saneamiento, fijación de hechos, fijación del litigio, se escuchó el interrogatorio del demandante BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN y la demandada ANA MERCEDES RAMOS DAZA, además se decretaron pruebas.

9. De oficio de decretó como prueba, designar a un perito, para efectos de establecer en síntesis si la bodega solicitada en reivindicación hace parte del inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 154-28703, perito que fuere relevado mediante auto del 13 de abril de 2023.
10. Una vez allegado el dictamen presentado por el perito José Isaac Figueroa Jiménez, mediante auto del 21 de septiembre de 2023, se dispuso correr traslado de este a las partes, de conformidad al artículo 231 del C.G.P.
11. El día 17 de noviembre de 2023, se llevó a cabo inspección judicial sobre el predio denominado LA QUINTA en compañía del perito asignado, a quien se le interrogó. En la misma fecha se recibieron los testimonios de Flor María Bolívar, Adán Gómez Piñeros, Sofía Gómez, Manuel Antonio Moreno, Rafael Gómez Piñeros. La audiencia fue suspendida, disponiéndose señalar fecha para escuchar los alegatos de conclusión.
12. La continuación de la audiencia se llevó a cabo el día 29 de noviembre de 2023, en la que se escucharon los alegatos de conclusión, y se anunció que la sentencia se dictaría de forma escrita.

Ahora bien, previo a las consideraciones legales, se resumen las probanzas de la siguiente manera:

#### **1. Documentales:**

1. Escritura pública No. 190 del 8 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Manta por medio de la cual ADAM GOMEZ PIÑEROS vende a BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN, el pleno derecho de propiedad y dominio en un lote de terreno, donde se encuentra construida una casa de habitación, ubicado en la vereda de Juan Gordo del municipio de Manta, Cundinamarca, denominado LOTE LA QUINTA, con matrícula inmobiliaria No. 154-28703, con área de 2.600 mts<sup>2</sup>.
2. Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-28703 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, en la que en anotación No. 004 se registró la compraventa de ADAM GOMEZ PIÑEROS a BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN.
3. Escritura Pública No. 068 del 21 de abril de 1996, de la Notaría Única de Manta por medio de la cual se eleva a escritura pública el trabajo de partición y adjudicación de los bienes de la sucesión de JESUS GOMEZ PIÑEROS y VISITACION ROLDAN, de

la que se lee que la hijuela No. 4 fue asignada a ADAM GOMEZ, en el que se adjudica el lote de terreno de menor extensión que se denomina "LA QUINTA".

4. Factura de impuesto predial, expedido por la Secretaría de Hacienda del municipio de Manta, respecto del inmueble del asunto, para el año 2022, avaluado en \$ 807.000.

5. Fotografías de la parte a reivindicar.

6. Informe pericial presentado el 9 de septiembre de 2023, realizado por el Ingeniero Civil José Isaac Figueroa Jiménez.

7. Levantamiento planimétrico predial aportado por el Ing. JOSÉ ISAAC FIGUEROA JIMÉNEZ, junto con fotografías, levantamiento planimétrico predial, plancha agencia catastral de Cundinamarca.

## **2º. Testimonial:**

1. Se recibieron testimonios de: FLOR MARIA BOLIVAR, ADAN GOMEZ PIÑEROS, SOFIA GOMEZ, MANUEL ANTONIO MORENO Y RAFAEL GOMEZ PIÑEROS.

8. Interrogatorios de parte del demandante BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN y demandada ANA MERCEDES RAMOS DAZA.

**3º. Inspección Judicial.** El Despacho se trasladó al inmueble denominado "La Quinta" ubicado en la vereda Juan Gordo del Municipio de Manta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 154 - 28703, en compañía del perito designado.

Evacuadas las etapas procesales pertinentes, procede el juzgado a dictar la sentencia que en derecho corresponda de conformidad a las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Los presupuestos procesales que doctrinaria y jurisprudencialmente se han establecido como necesarios para poderse proferir sentencia de fondo, en este asunto se encuentran reunidos, como quiera que la competencia, por sus distintos factores, se encuentra radicada en este Juzgado; la demanda reúne los requisitos formales mínimos para tenerse como presentada en legal forma; las partes demostraron su legitimación en causa para intervenir en el presente trámite, teniendo su legal representación judicial. De otro lado, se observa que dentro del proceso se ha cumplido con todos los ritos propios de esta clase de procedimientos, sin que se vislumbre irregularidad alguna que pueda invalidar la actuación hasta el momento.

2. Analizados los hechos y las pretensiones de la demanda se establece que el demandante BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN pretende con esta acción, la reivindicación PARCIAL del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-28703, denominado LA QUINTA, específicamente la bodega construida, que se alega está en aprehensión material de la pasiva ANA MERCEDES RAMOS DAZA, así como el pago de los frutos naturales y civiles dejados de percibir sobre el mismo durante el periodo en que ésta ha tenido el mismo. Por lo que se está frente a una acción reivindicatoria que se consagra legalmente en el art. 946 y ss. del C. Civil.

3. Esta norma establece que *"la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*. Las normas de los artículos siguientes estructuran suficientemente los elementos o requisitos que se exigen para la configuración de la prosperidad de la reivindicación, como son entre otros, que se trate de bienes corporales raíces o muebles, que sea su propietario quien inicie la acción, y que se haga contra el actual poseedor.

Por eso es que la jurisprudencia en reiteradas decisiones ha decantado los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria y entre otras decisiones ha dicho:

*"...por definición, la acción de dominio o reivindicatoria, 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 (art. 946 C.C.). De donde se sigue que su procedencia se encuentra forzosamente subordinada a la demostración de los elementos que la configuran, que según las normas que la disciplinan y la invariable doctrina de esta Corporación, se reducen a los siguientes: a) Derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; e d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado"* (Sentencia de CSJ 02 de diciembre de 1997).

En este mismo sentido la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha indicado que:

*“... Para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, para el ejercicio de esta acción, al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil deben concurrir cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar.*

*Ellos son: a) **derecho de dominio en el demandante;** b) **posesión material en el demandado;** c) **cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular;** y, d) **identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.***

*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.*

*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.*

*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.*

*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 1995, LXXX, 84).*

*...Quien pretende reivindicar su propiedad debe, para obtener la prosperidad de la pretensión, probar los referidos elementos, lo que no siempre se presenta. Pues, como*

reiteradamente lo ha dicho esta Corporación, pueden contemplarse varias situaciones, a saber: a) cuando el demandado poseedor además de esgrimir la posesión del bien, presenta un título inscrito, evento en el cual debe el fallador acudir a la confrontación de títulos a fin de determinar cuál de ellos prevalece. Para ello le es necesario observar si emanan del mismo tradente, o, por el contrario, provienen de antecesores diferentes. Si ocurre lo primero, se resolverá en principio, a favor del que tenga la mayor antigüedad en la inscripción del título en la oficina de registro correspondiente. Si ocurre lo segundo, prevalecerá el título que contenga las mejores condiciones de validez y antigüedad, tal y como lo sostuvo la Corte en fallo del 18 de septiembre de 1968: “trábase por este aspecto un debate que el juzgador debe soltar dando la preferencia a aquel de los litigantes que resulte investido de titularidad prevaleciente sobre la aportada por su contrario”. b) También puede presentarse el evento en que solo uno de los contendientes exhibe título. Si lo tiene el demandado, su posesión no se altera. Si lo esgrime quien reivindica, saldrá avante en su pretensión, siempre y cuando su título sea anterior a la posesión del demandado (Sentencia del 18 de agosto de 1998. G.J. tomo LXIV, pág. 717).

Pero el juzgador debe tener en cuenta en la contemplación jurídica de las pruebas que apuntan a la demostración de esos elementos, las reglas probatorias que se establecen para acreditarlos. Es así como el dominio suele demostrarse: **a) con el título debidamente registrado que contenga la transmisión de la propiedad a quien esgrime tal condición, y/o con las sentencias declaratorias del dominio, después de su registro (art. 758 del C.C.); b) el objeto a que se circunscribe el litigio por ser un elemento material, físico, perceptible por los sentidos, se demuestra con inspección pericial, o también documentos, confesión, etc. y c) la posesión, siendo esencialmente una cuestión de hecho se demuestra acreditando los actos que revelen el ánimo de señor y dueño de quien la alega, esto se logra con pruebas testimoniales, la confesión del demandado, etc.”<sup>1</sup> (se destaca, subraya y resalta).**

4. Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Despacho entrará a verificar si se encuentran acreditados todos los presupuestos para el buen devenir de las pretensiones de la demanda.

**4.1. Derecho de dominio en el demandante:** Al plenario se aportó el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-28703 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, con el que se pretende acreditar la calidad de dueño que ostenta el demandante BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN respecto del bien base de esta acción.

Lo anterior se confirma con escritura pública No. 190 del 8 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Manta, en la se establece que el demandante BENJAMIN

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 2 de diciembre de 1997, Gaceta Judicial Tomo CCXLIX – Número 2488.

BERMUDEZ MARTIN adquirió mediante compraventa a ADAM GOMEZ, el inmueble objeto de este proceso, obrando la inscripción de tal acto jurídico en la anotación No. 4 del certificado de tradición y libertad allegado al legajo, confirmándose que el aquí demandante es el actual propietario del bien, denominado LA QUINTA ubicado en la vereda Juan Gordo del municipio de Manta.

Ahora bien, recuérdese que pretende el demandante la reivindicación PARCIAL del predio de su propiedad, específicamente la bodega en el construida, y al no hacerse alusión a la misma, en la escritura pública antes mencionada, se estudiará más adelante en los demás requisitos si la misma es de propiedad del demandante y tiene correspondencia entre la cosa en dominio y la poseída por la demandada.

4.2. ***Posesión material en el demandado:*** El siguiente presupuesto que se debe analizar, a fin de establecer la prosperidad de la acción incoada es el relacionado con la posesión material en la demandada.

En la contestación de la demanda, la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, reconoce que posee la bodega mencionada desde el año 2000, sin embargo aclara que dicha bodega se encuentre en el predio denominado EL RECUERDO y no LA QUINTA.

Los actos posesorios alegados en el nombrado escrito de contestación de demanda, constituyen confesión conforme a lo establecido en el 193 del C.G P.; así, se desprende la posesión del bien por la pasiva a partir del año 2000, configurándose con ello, el segundo elemento de la acción reivindicatoria.

En anterior razonamiento del Despacho encuentra como base las sentencias emitidas por la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil de fechas 16 de junio de 1982 y 03 de marzo de 1994, en donde se dispuso que:

*“...si bien los medios más adecuados para demostrar la posesión son el testimonio y la inspección judicial, no por eso puede decirse que estos sean los únicos (...). Como de vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”.*

Refiriendo también que:

*“...para demostrar el presupuesto referente a la posesión del demandado, la ley no exige una prueba específica. Pero si el demandado, al responder la demanda acepta o admite que es poseedor, incuestionablemente se está en presencia de un medio de prueba excelente, vigoroso y bastante para demostrar tal hecho (...).”*

Pero para mayor ilustración, se trae a colación el interrogatorio de parte la señora ANA MERCEDES RAMOS DAZA, quien expuso que ella era compañera permanente del señor ADAM GOMEZ, quien le vendiera al aquí demandante LA QUINTA, explica que vivió en dicho inmueble por más de 18 años, entonces la conoce bien. Manifiesta que se separó del señor ADAM GOMEZ quien corrió a venderle a su cuñado BENJAMIN BERMUDEZ el predio LA QUINTA, luego de su separación.

Agregó la demandada, que ante las diferencias y conflictos con su excompañero, ella se pasó a vivir al predio EL RECUERDO desde el año 2019, el cual queda al frente de LA QUINTA pasando la calle, y desde la misma fecha dispone de la bodega, de la cual hace una descripción e indica que la ayudó a construir, porque se hizo cuando vivía con ADAM GOMEZ.

Al preguntarle por los actos de posesión, indicó que es la única que dispone de la bodega, que tiene llaves, que le tiene servicios públicos de agua y luz y que la tiene dispuesta para una tienda.

Al preguntársele si dicha bodega hace parte del predio LA QUINTA, manifestó que no lo sabe, porque dicen que está construida sobre un camino público, entonces no tiene certeza si quedó o no en el predio EL RECUERDO que es el que queda en ese costado sobre el camino.

Por consiguiente, se reitera, conforme a los razonamientos realizados en precedencia, que se debe tener como poseedora de la bodega mencionada, a la demandada ANA MERCEDES RAMOS DAZA, a partir del año 2020. Aclarando que manifestó que con anterioridad a esta fecha también lo era por ser compañera de ADAM GOMEZ.

#### **4.3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular e identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado**

Este requisito prevé 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.

Además, 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.

En este punto, se hace hincapié que la parte demanda propuso la excepción denominada *FALTA DE DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA COSA*, argumentándose, entre otras, que la bodega que aquí se reclama en reivindicación se encuentra ubicado en el predio EL RECUERDO y no LA QUINTA de propiedad del demandante, manifestándose que si se vendía la bodega, se necesitaba el consentimiento de la demandada, porque es un bien que se encuentra en el predio EL RECUERDO, que hace parte de una sociedad patrimonial en liquidación, pero que la escritura con la que se reclama la bodega no contiene la venta de ese derecho.

Con el objeto de establecer, si la bodega o parte pedida en reivindicación hace parte del predio LA QUINTA, se decretó como prueba de oficio el peritazgo a cargo del ingeniero civil José Isaac Figueroa Jiménez, de conformidad al artículo 230 del C.G.P., a quien se le determinó el cuestionario que debía absolver y también acompañó al despacho en la inspección judicial, fecha en la que fue interrogado por su trabajo.

El dictamen fue rendido y permaneció en la Secretaría a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva, la cual se realizó pasado no menos 10 días desde la presentación del dictamen.

Dicho dictamen se halla en el *pdf* 62 del expediente, y en acápite de conclusiones se indicó que el inmueble LA QUINTA, quedó con el mismo nombre del inmueble del que se segregó, refiriéndose de manera detallada cuales son los linderos del predio referidos en el Sistema de Referencia Magna Sirgas.

En el cuestionario respectivo, se le requirió al perito para que verificara si la bodega a reivindicar correspondía o hacia parte del predio LA QUINTA, estableciéndose al respecto que no pertenece al predio; fundamentado ello en que la investigación y levantamiento topográfico realizado en campo y en planos oficiales existentes y fotografías aéreas de la zona se ve claramente que el predio de mayor extensión es beneficiario transversalmente por un camino público llamado camino Alto del Chizo y hace alusión a la escritura No. 068 del 21 de abril de 1996 corrida en la Notaría de Manta en la que se hizo adjudicación de LA QUINTA al señor ADAM GOMEZ, y de la que lee sus linderos así: POR UN COSTADO: parte de un mojón de piedra clavado en un barranco, en un limpio y baja en línea recta..., explicando el perito que al hacerse la inspección para verificar el mojón de piedra clavado no existe y, el borde del barranco es el borde exterior del camino público o sea el lindero invade la zona del camino

público deshecho, concluyendo que la bodega está construida sobre ésta franja que es la que se prende en el proceso reivindicatorio, afirmando que **“la bodega está construida en espacio público”**, correspondiendo el predio a reivindicar el atravesado por una vía pública

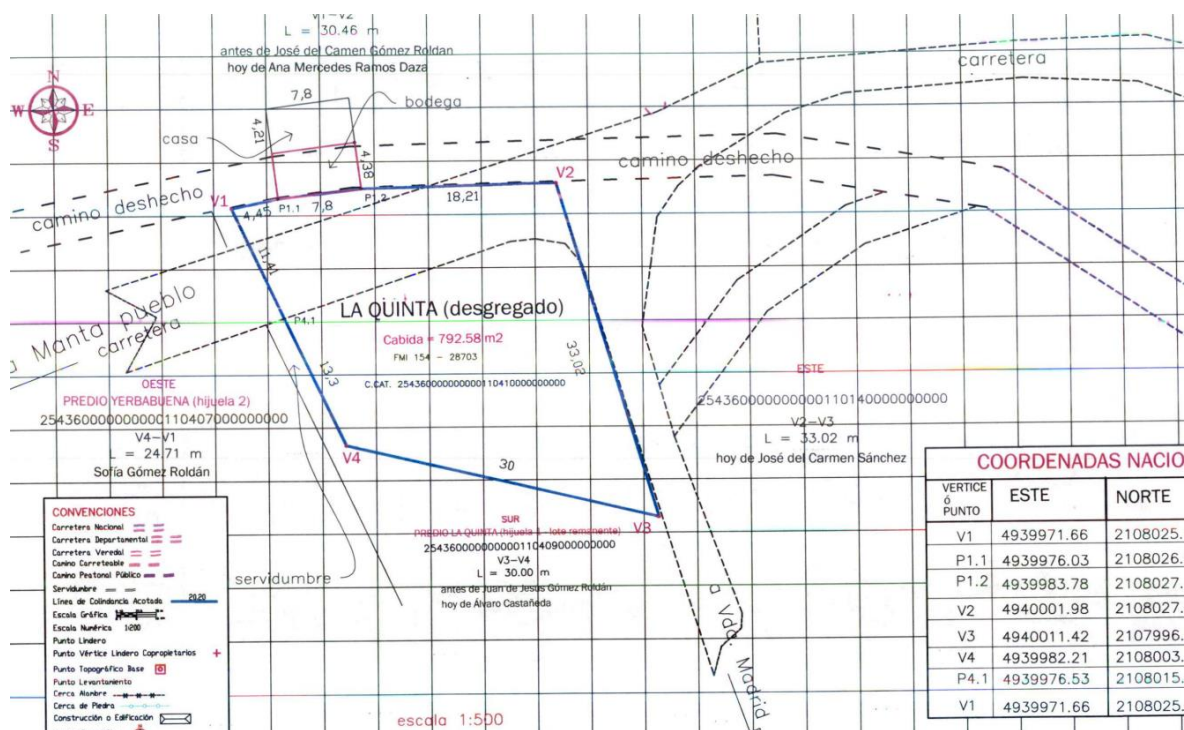
Lo cual corroboró no solo con las escrituras públicas de compraventa y adjudicación del predio LA QUINTA, sino estudió y afirmó que el ancho de camino, que es regularmente de 5 metros, medida que se pudo corroborar en el camino activo antes y después de la zona donde hay trazas de la existencia del camino y que se ha invadido, volviendo el camino intransitable con tendencia al deshecho.

Allega el perito una fotografía aérea, para explicar lo dicho de manera gráfica, en la que delimita el predio LA QUINTA, el cual encierra en recuadro verde y traza lo que correspondería al camino público deshecho en color rojo, evidenciándose que sobre el mismo fue construida la bodega reclamada en reivindicación, véase:



Igualmente el perito realizó levantamiento planimétrico predial, el cual explicó en diligencia celebrada el día 17 de noviembre de 2023, y del cual se observa de manera detallada, con coordenadas nacionales qué corresponde al predio LA QUINTA y donde se encuentra ubicada la bodega solicitada en reivindicación, la cual se observa fue construida sobre un camino deshecho.

Para mayor claridad, se observa en el levantamiento mencionado, la trazabilidad de dicho camino deshecho, así:



Reitero el perito en audiencia, que la bodega en reivindicación no corresponde al predio de propiedad del señor BENJAMIN BERMUDEZ, contestó cada una de las preguntas del apoderado actor, el cual contradijo o cuestionó de dónde se sacó ese camino deshecho al que se hace alusión, lo cual explica el perito en audiencia con suficiencia y experticia, manifestando en síntesis que se estableció con coordenadas y aparatos de precisión, demarcándose los linderos del predio LA QUINTA, permitiendo ello afirmar que el terreno objeto de reivindicación no hace parte del predio de propiedad del demandante.

Como cualquier medio probatorio el dictamen es una fuerte herramienta para ampliar la información sobre el proceso buscando la verdad; en este caso, el peritazgo presentado tiene solidez, claridad, fue exhaustivo y preciso; además el ingeniero civil José Isaac Figueroa Jiménez acreditó su idoneidad como perito en este tipo de trabajos.

Igualmente, se pudo corroborar en inspección judicial como da cuenta la grabación de esta, que el predio LA QUINTA está separado por camino público en medio de la bodega objeto de reivindicación, también se pudo constatar que al hacerse el recorrido del predio LA QUINTA siguiendo los linderos descritos en la escritura pública No. 190 del 8 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Manta por medio de la cual ADAM GOMEZ PIÑEROS vende a BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN el predio LA QUINTA, los mismos no son claros, y en la misma no se describe bodega alguna o parte de terreno que pudiere corresponder a la misma. Igualmente se evidenció que existen vestigios de un camino público ya inexistente, al costado Este del predio,

donde hay una “Y” se observa en la parte superior los vestigios de lo que era el camino antes.

Lo anterior se acompasa con las declaraciones de los testigos Sofia Gómez y Rafael Gómez, quienes expusieron que efectivamente si existía un camino antiguo o deshecho que pasaba al frente de LA QUINTA.

Por consiguiente, se concluye que el predio objeto de reivindicación - determinado como bodega, no hace parte del predio LA QUINTA el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No. 154-28703, así pues la propiedad que exhibe el reivindicante no correspondan al mismo que la opositora posee, por lo que no se cumple este requisito, y en consecuencia se declarará probada la excepción denominada *FALTA DE DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA COSA*.

Lo anterior, seria suficiente para desestimar las pretensiones de la demanda, sin embargo halla el Despacho importante resaltar que en interrogatorio de parte el señor BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN hizo una descripción de cómo adquirió el lote LA QUINTA, y al preguntársele cómo y cuándo le fue entrega la bodega que pretende en reivindicación, manifestó que ADAM GOMEZ no se la entregó y que está esperando que le sea entregada, explicando que ADAM le pidió el favor que lo dejara vivir en la bodega mientras buscaba para donde irse, y luego la señora ANA MERCEDES RAMOS lo sacó y se quedó con eso.

Declaración que se acompasa con la declaración del testigo ADAM GOMEZ PIÑEROS, quien expuso que vendió al demandante LA QUINTA incluyendo la bodega, indicando que le entregó la casa, pero no le pudo entregar la bodega, poque la demandada se había ido y luego se volvió a entrar allí a las malas.

Es decir, que el señor BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN desde que compró LA QUINTA, esto es el 8 de noviembre de 2019, nunca le fue entregado la bodega que reclama en reivindicación, por lo que en gracia de discusión que sea de su propiedad, lo cierto es que nunca ha ejercido posesión en la bodega, por lo que no se desvirtúa la presunción que protege a la demandada como poseedora del bien prevista en el artículo 762 del C.C., según el cual “*El posesor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”, por eso, la acción reivindicatoria se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por la demandada.

Teniendo en cuenta lo anterior, por sustracción de materia, no se realizará el estudio de los demás requisitos y pruebas, en razón a que no se cumple con uno de ellos, es decir que el derecho de dominio este en cabeza del actor y la identidad entre la cosa

materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado, en consecuencia, se negarán las pretensiones invocadas.

#### IV. DESICIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMACA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR probada la excepción** de mérito denominada “**FALTA DE DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA COSA**” formulada por la demandada, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

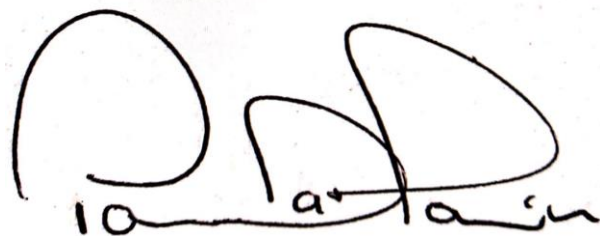
**SEGUNDO:** En consecuencia, se **NIEGAN** las pretensiones de la demanda incoada por BENJAMIN BERMUDEZ MARTIN contra ANA MERCEDES RAMOS DAZA, conforme lo expuesto.

**TERCERO: ORDENESE** la cancelación de la inscripción de la presente demanda. Por secretaría ofíciase.

**CUARTO: CONDENAR en costas** a la parte demandante. Por secretaría liquídese las costas, se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, se ordena el archivo del proceso, previas las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ**  
**JUEZA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
Hoy 18 de diciembre de 2023 se  
notifica a las partes el proveído  
anterior por anotación en el  
Estado No 048.



**LUZ STELLA SANTANA**  
**SARMIENTO**  
**SECRETARIA**