

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado sustanciador: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 18 de marzo de 2024, según acta No. 07)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada (Cauca), dentro del proceso reivindicatorio de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante libelo radicado el 17 de septiembre de 2020 ¹, AGRO SERVICIOS LAS CAÑAS S.A. - AGROCAÑAS S.A. y MARIA DEL ROSARIO RIVAS BENITEZ, por conducto de apoderada, demandan a PABLO JOSE y JUAN MANUEL BORRERO MEDINA, solicitando: i) Que se reivindique el dominio pleno y absoluto a la sociedad AGROCAÑAS S.A., del siguiente bien: Un lote de terreno denominado “La Esperanza”, ubicado en el sector de Tulipán, corregimiento del Ortigal, jurisdicción del municipio de Miranda (Cauca); con una extensión superficial de 2 Has. 6.200 m², distinguido con M.I. 130-18777 y código catastral No. 00-02-0006-0206-000, comprendido dentro de los linderos ahí descritos; ii) como consecuencia de esa declaración, condenar a los demandados a “restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de la sociedad AGROCAÑAS S.A., lo siguiente: i) Un área de (1 Has. 4.260 m²) que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 6.200 m²), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 130-18777 y código catastral No. 00-02-0006-0206-000, del cual es propietaria la sociedad demandante”; iii) declarar que los demandados deben pagar a la sociedad AGROCAÑAS S.A., una vez ejecutoriada la sentencia, lo siguiente: “la suma de treinta y seis millones setecientos diecinueve mil quinientos dos pesos (\$ 36.719.502,24), la cual corresponde a la estimación de los dineros dejados de percibir por la sociedad AGROCAÑAS S.A., desde el 15 de marzo de 2017, fecha en que el demandado ha explotado parte del área de terreno del demandante, hasta la fecha”, y “los demás perjuicios que se causen durante el desarrollo del presente proceso, al no permitir los demandados el uso, goce y disfrute del área del cual es titular la sociedad AGROCAÑAS S.A.”; iv) Que se reivindique el dominio pleno y absoluto a la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS, de los siguientes bienes: i) inmueble identificado con cédula catastral No. 0002-0006-0214-00 de Miranda (Cauca) y M.I. 130-3210, cuya

¹ Expediente digital. 01Primera instancia, Archivos 02 y 05.

cabida superficial es de 5.668 m², alinderado como consta en la escritura que se aporta con la demanda, y ii) predio identificado con cédula catastral No. 0002-0006-0140 de Miranda (Cauca) y M.I. 130-5056, cuya cabida superficial es de 2 Has. 8.200 m², cuyos linderos se describen el instrumento público adosado con el libelo; v) como consecuencia de esa declaración, condenar a los demandados a restituir a la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS, lo siguiente: *"i) Un área de (5.668 m²) que hace parte del predio de mayor extensión (5.668 m²) (sic), identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-3210 y cédula catastral No. 02-006-0214-000 y ii) Un área de (2 Has. 0816 m²) que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 8.200 m²), identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-5056 y cédula catastral No. 02-006-0140-000"*; vi) declarar que los demandados deben pagar a MARIA DEL ROSARIO RIVAS, una vez ejecutoriada la sentencia, lo siguiente: *"la suma de sesenta y seis millones seiscientos ocho mil ciento setenta y un pesos (\$ 66.608.171,05), la cual corresponde a la estimación promedio de los dineros dejados de percibir por la Sra. MARIA DEL ROSARIO RIVAS, desde el 15 de marzo de 2017, fecha en que los demandados han explotado parte del área de terreno del demandante, hasta la presentación de la demanda"*, y *"los demás perjuicios que se causen durante el desarrollo del presente proceso, al no permitir los demandados el uso, goce y disfrute del área del cual es titular la Sra. MARIA DEL ROSARIO RIVAS"*; y vii) condenar en costas a la parte demandada.

Como sustento de dichas pretensiones, la parte demandante relata que AGROCAÑAS S.A. adquirió el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-18777 por compraventa realizada a la sociedad INGENIO LA CABAÑA S.A. mediante escritura pública No. 638 del 10 de marzo de 2017, otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Cali, y que sobre este bien no se ha realizado venta total o parcial, ni donación, ni cualquier otro acto que permita inferir que éste no es de su propiedad. Agrega, que de conformidad con la información que reposa en el IGAC y el plano predial catastral expedido por dicha entidad, el terreno tiene una extensión de 2 Has. 6.200 m².

Que la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS adquirió el inmueble distinguido con M.I. 130-3210, por compraventa realizada a la señora ROSALIA SUAREZ mediante escritura pública No. 742 del 28 de diciembre de 1984, otorgada ante la Notaría Única de Puerto Tejada, y que sobre este bien tampoco se ha realizado ningún acto de transmisión del dominio.

Que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 130-5056 también hace parte del patrimonio de la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS, adquirido por adjudicación en la sucesión -protocolizada mediante escritura pública No. 563 del 25 de junio de 2004, otorgada ante la Notaría Única de Puerto Tejada- de su progenitora AURA MARÍA BENITEZ DE RIVAS, quien inicialmente lo adquirió por

compraventa realizada a DIOMELA SUAREZ, MARCO TULIO SUAREZ, OVIDIO SUAREZ, LEONOR SUAREZ, DANIEL RENGIFO y REINELIA SUAREZ mediante escritura pública No. 509 del 21 de septiembre de 1984, otorgada ante la Notaría Única de Puerto Tejada.

Que los señores PABLO JOSE BORRERO MEDINA y JUAN MANUEL BORRERO MEDINA, *“por cuenta propia y por intermedio de sus colaboradores”*, abusando de su condición de propietarios del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-3624, el cual colinda con los tres predios mencionados anteriormente, han despojado de la posesión: i) a AGROCAÑAS S.A., de un área de 1 Has. 4.260 m² que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 6.200 m²) adquirido mediante escritura pública No. 638 del 10 de marzo de 2017; y ii) a MARIA DEL ROSARIO RIVAS, de un área de 5.668 m² que corresponde a la totalidad del predio que adquirió por medio de la escritura pública No. 742 del 28 de diciembre de 1984; y de un área de 2 Has. 0816 m² que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 8.200 m²) que adquirió mediante escritura pública No. 509 del 21 de septiembre de 1984.

Que, en razón a lo anterior, la sociedad AGROCAÑAS S.A. inició proceso policivo con radicado No. 2017-0080, en el que la Alcaldía de Miranda (Cauca) *“ordenó en ese momento (al único propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-3624), PABLO JOSE BORRERO MEDINA, el cese de los actos perturbatorios y el resarcimiento de los perjuicios ocasionados, los cuales a la fecha no han sido resarcidos”*. Por su parte, la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS también instauró querrela policiva por perturbación a la posesión ante la Inspección de Policía de Miranda (Cauca), proceso que para la fecha de la demanda seguía en curso.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC” emitió un informe de verificación del predio identificado con matrícula inmobiliaria 130-3624 (propiedad de los demandados), en el cual *“se evidencia que una entidad competente señala que existe una perturbación en los predios identificados con Folio de Matrícula No. 130-18777, 130-3210 y 130-5056 y Código Catastral No. 00-02-0006-0206-000, 0002-0006-0214-00 y 0002-0006-0140, respectivamente”*. Que por lo anterior, *“existe una clara y evidente violación al derecho de propiedad privada que poseen los demandantes, quienes han adquirido la propiedad sobre estos tres (3) predios mencionados, de buena fe y haciendo uso de los mecanismos legales correspondientes, en aras de poder usufructuarlos y disponer de ellos”*.

Que los demandados han sacado provecho para sí de las áreas de los bienes antes mencionados por cuanto *“han explotado dichos terrenos mediante el cultivo de caña de azúcar; lo cual a todas luces es contrario a derecho”*, sin tener en cuenta que la

facultad de disponer y usufructuar los predios les corresponde exclusivamente a sus propietarios.

Que AGROCAÑAS S.A. y la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS han dejado de percibir el usufructo respecto de la explotación de los predios de su propiedad y que los demandados *“han violado de forma arbitraria su derecho a la propiedad privada, teniendo pleno conocimiento de la información que reposa en los títulos de propiedad de dichos bienes inmuebles”*.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ². Los demandados ³ se opusieron por conducto de apoderada a las pretensiones de la demanda, expresando en síntesis:

Que para la fecha en que AGROCAÑAS S.A. compró y recibió materialmente su predio ⁴, ya el señor PABLO JOSE BORRERO había participado el 29 de marzo de 2016 del remate del predio con matrícula inmobiliaria No. 130-3624, el cual le fue adjudicado por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada con área de 221.200 m², que le fue entregada por orden del despacho el 25 de abril de 2017 dentro del proceso divisorio con radicado No. 1.999-00030. Además, *“el predio 130-3624 se encontraba secuestrado desde el 12 de noviembre de 2015 con área de 221.200 m² según plano integrado con informe al expediente por el sr. secuestre y su asesor topógrafo”*.

Que los predios adquiridos por MARIA DEL ROSARIO RIVAS desde 1984 nada tienen que ver con el predio adquirido por adjudicación en remate judicial por el señor PABLO JOSE BORRERO, principalmente porque *“sobre el predio de propiedad del Sr. BORRERO MEDINA se realizó diligencia de secuestro e inspección judicial sin que la Sra. MARIA DEL ROSARIO RIVAS hiciera oposición”*.

Que resulta sospechoso que, *“después de más de dos décadas de estar argumentando INGENIO LA CABAÑA que es colindante con el predio del señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA, aparezca un propietario diferente (AGROCAÑAS S.A.) de un predio que ha sido colindante desde el 10 de marzo de 2017 a alegar perturbaciones y despojos con el único objetivo de adquirir mediante temeraria acción judicial el reconocimiento de un derecho que ha sido ampliamente debatido y resuelto tanto por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada como por el honorable Tribunal Superior de la Ciudad de Popayán en innumerables instancias segundas instancias, casi todas promovidas por el INGENIO LA CABAÑA S.A.”*.

² Expediente digital. 01Primera instancia. Archivos 18,19 y 20.

³ PABLO JOSE BORRERO MEDINA y JUAN MANUEL BORRERO MEDINA – notificados personalmente (archivo 17, 01PrimeraInstancia).

⁴ *“...el 10 de marzo de 2017 mediante escritura pública No. 63, suscrita ante el Notario Quinto de la ciudad de Cali...”*.

Que en la escritura por la cual LA CABAÑA S.A. le vendió el predio a AGROCAÑAS S.A. no se anotó nada frente al hecho de que existía un pleito con relación a la extensión del predio vecino -el de los señores BORRERO MEDINA-, el cual se estaba dirimiendo ante el propio Juzgado y ante el Tribunal Superior de Popayán. Adicionalmente, que AGROCAÑAS S.A. nunca se presentó al proceso divisorio como tercero afectado en su propiedad; *“solo se presenta ahora, cuando INGENIO LA CABAÑA S.A. vio perdidas todas las acciones propuestas”*.

Que se están presentando hechos de despojo y perturbadores de la propiedad de tierras inexistentes y que los señores BORRERO MEDINA laboran y cosechan el mismo predio que les fue entregado por adjudicación en remate ⁵ por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA, el cual confirmó que su cabida *“era de 22.200 m²” (sic)*.

Que el proceso policivo con radicado No. 2017-0080 al cual hizo referencia la parte demandante, se adelantó por hechos perturbatorios que consistían en pisar tierras de los vecinos mientras los señores BORRERO *“adelantaban tareas de verificación de condiciones para cultivo, mojoneo y alinderamiento de las tierras que por ley les pertenecen...”*. Además, que el fallo proferido por el ALCALDE MUNICIPAL DE MIRANDA (CAUCA) del 14 de agosto de 2018 que *“ordena la cesación de actos perturbatorios, en ningún momento dirime (...) aspectos del derecho de propiedad que sobre los predios colindantes ejerce el Sr. PABLO JOSE BORRERO”*.

Que desconocen la querrela por perturbación instaurada por MARIA DEL ROSARIO RIVAS, la cual, aparentemente tiene la intención de *“confundir a los despachos judiciales, procurando (...) que se le reconozca dominio o posesión sobre el predio que es propiedad de mis poderdantes...”*. Destacan, que resulta ilógico que desde 2015 se secuestrara el predio materia de división y la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS se percatara que había perdido la posesión de su inmueble solo hasta marzo de 2016.

Que una diligencia y descripción técnica del predio efectuada por Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, no puede llevar a deducir que existe invasión, apropiación y despojo, como lo pretende hacer ver la parte demandante.

Que *“la sobreposición de planos no prueba violación de la propiedad de nadie si no va de la mano de una acción jurídica eficaz y oportuna”*; que en este caso solo se pretende desconocer decisiones judiciales ejecutoriadas, y que desde el 17 de abril

⁵ La apoderada de la parte demandada hace un recuento del proceso de adquisición del predio por parte de los señores BORRERO MEDINA dentro del proceso DIVISORIO adelantado por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA bajo el radicado No. 1999-0030.

de 2017 – fecha en que les fue entregado materialmente el terreno-, los hermanos BORRERO MEDINA han venido ejerciendo actos de señorío como propietarios, sin realizar labores, siembras ni cosechas en otras extensiones que no correspondan exclusivamente a la que fue adjudicada en la diligencia de remate.

3. LA SENTENCIA APELADA⁶. Datada el 23 de febrero de 2022, en ella se resolvió: “i) DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda; ii) ordenar el archivo del proceso; iii) condenar en costas a la parte demandante, fijando como agencias en derecho el equivalente al 2% del valor de las pretensiones pecuniarias solicitadas en la demanda; iv) tener como honorarios definitivos del perito la suma de 3 millones de pesos establecida de manera provisional en la audiencia de inspección judicial llevada a cabo el 5 de agosto de 2021; y v) levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda”.

Lo anterior, luego de considerar la funcionaria, que la demandante acreditó - por medio de las pruebas documentales allegadas- la configuración del primer elemento axiológico para la prosperidad de la pretensión, esto es, que “AGROCAÑAS S.A. es propietaria de un bien inmueble denominado “La Esperanza”, ubicado en el sector de Tulipán, corregimiento del Ortigal, jurisdicción del municipio de Miranda (Cauca), que cuenta con una extensión superficial de dos hectáreas seis mil doscientos metros cuadrados (2 Has. 6.200 m²), delimitados dentro de los linderos ahí descritos y, por otra parte, que la señora MARIA DEL ROSARIO RIVAS ostenta el título de propiedad respecto de los bienes inmuebles identificados con los números de matrículas inmobiliarias 130-3210 y 130-5056, el primero de los predios denominado “La Fortuna”, el cual consta de un área de cinco mil trescientos treinta metros cuadrados 5.330 m² (sic) y el segundo consta de dos hectáreas ocho mil doscientos metros cuadrados (2 Has. 8.200 m²), ambos ubicados en la vereda Tulipán, jurisdicción del municipio de Miranda”.

Que está probado que los demandados BORRERO MEDINA ostentan la posesión del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-3624, pero no como se enunció en la demanda, sino amparados en un título de propiedad derivado de la adjudicación que el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada hizo del predio a través de la diligencia de remate llevada a cabo dentro del proceso 1999-00030, la cual se encuentra protocolizada y registrada en el certificado de tradición del fundo, es decir, que “los señores BORRERO MEDINA son propietarios de las zonas que los demandantes manifestaron les fue despojadas y no solo poseedores, pues tienen no solo el uso sino también el goce y el derecho de disposición sobre el predio”.

⁶ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 75.

Que no se probó los hechos de despojo y abuso que se le endilgaron a los demandados, debido a que *"ellos han obrado en estricto acatamiento de lo dispuesto en la diligencia de remate del aludido proceso"*, misma conclusión a la que llegó el auxiliar de la justicia, quien en el dictamen pericial explicó que *"el área que actualmente se encuentra en el patrimonio de los demandados coincide con la que les fue entregada en la diligencia de remate del predio y con la consignada en el auto aprobatorio de la diligencia"*. Esta tesis fue corroborada con las declaraciones de HERNAN MENDEZ y JOSE LUIS VELASQUEZ, quienes afirmaron que los señores BORRERO MEDINA han explotado el predio ateniéndose al área que les fue entregada.

Que en el proceso divisorio con radicado No. 1999-00030, no se presentó ningún tipo de oposición por parte de la demandante MARIA DEL ROSARIO RIVAS o por parte del INGENIO LA CABAÑA, quien para ese momento era propietario del predio 130-18777.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación está instituida para que el dueño de la cosa pueda obtener la restitución de un bien respecto del poseedor, pero *"en el presente caso, la controversia se centra en la existencia de dos títulos de dominio justos, además, respecto a unas mismas áreas de terreno, lo cual escapa la órbita y finalidad de la reivindicación, pues es un estudio que no puede abordarse desde esta perspectiva"*.

Que no se encuentra configurado el segundo elemento axiológico para la prosperidad de la acción reivindicatoria, y esa circunstancia *"inexorablemente deriva en la negativa de las pretensiones de la demanda"*, sin necesidad de entrar a estudiar los demás requisitos.

4. LA APELACIÓN. La interpone la apoderada de la parte demandante, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

- Que se encuentra probado el hecho de que los demandantes son propietarios de los bienes objeto de reivindicación, y como constancia de ello están las pruebas documentales que fueron aportadas.
- Que se logró acreditar el hecho de que los demandados son poseedores de los inmuebles objeto de reivindicación mediante las querellas de policía presentadas por los demandantes y a través de las respuestas y resoluciones emitidas por parte de la Inspección de Policía y las Alcaldías de los diferentes

municipios, donde se *“contemplo que efectivamente existían actos perturbatorios por parte de los señores BORRERO”*.

- Que las pruebas testimoniales dan cuenta que sí se ha explotado y usufructuado el lote cuya extensión es de 22 hectáreas, pese a que *“de conformidad con lo dispuesto por el dictamen pericial presentado por el perito, se estableció que este lote de terreno siempre había tenido una extensión y una tradición de área de 20 hectáreas, y no de 22 hectáreas como mal se ha manifestado desde el proceso divisorio”*.

- Que el dictamen pericial presentado por un perito especializado permite establecer que existen perturbaciones de área -ratificando lo dicho por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”-, y que estas han despojado a los demandantes *“de la propiedad de sus inmuebles que bien adquirieron mediante compraventa y adjudicación por sucesión desde muchos años atrás, siendo que estos siempre han explotado estos lotes de terreno hasta que les fue adjudicado este inmueble a los señores BORRERO y que erróneamente se les expropió del área que efectivamente les pertenece por títulos de propiedad”*.

5. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante proveído del 20 de septiembre de 2022 ⁷, se dispuso la admisión de la apelación, prorrogándose el término para decidir de fondo, y acatando el precedente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁸, se tuvo por sustentada la alzada de manera anticipada, **ordenándose el traslado a los no apelantes, quienes guardaron silencio frente a la misma.**

6. SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA⁹. Se tuvo como tal el memorial de reparos concretos presentado ante la primera sede, el que fue radicado nuevamente en esta instancia, expresando la apoderada de la parte actora lo siguiente:

Que el hecho de que los demandantes tengan dominio sobre los bienes que se persiguen quedó demostrado mediante las pruebas documentales allegadas al proceso, además de que *“no fue debatido por parte de los demandados, en*

⁷ Expediente digital. 02Primera instancia. Archivo 003.

⁸ CSJ STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, y STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022-00480-00 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, entre otras que resultan aplicables respecto del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, por cuanto reproduce en su integridad la redacción original del Decreto 806 de 2020 en ese aspecto.

⁹ Archivo 81, 01PrimeraInstancia y archivo 005, 02SegundaInstancia.

ninguna etapa procesal, la propiedad que ostentan mis representadas, de conformidad con los títulos que poseen".

Que las querellas policivas, el dictamen realizado por el IGAC, la experticia practicada en el proceso, el levantamiento topográfico, la carta catastral y la diligencia de inspección judicial, demuestran *"que el área de terreno ocupada por la parte demandada comprende áreas de los 3 predios solicitados en reivindicación"*, las cuales colectivamente tienen una extensión de 22 hectáreas y 2.014 m², por lo tanto, resulta evidente que *"están explotando área adicional a la que se supone ostentan, no solo despojando a mis representadas de posesión de sus terrenos, sino también a otros terceros"*.

Que las áreas de terreno que se pretenden en reivindicación están debidamente identificadas e individualizadas, y que existe una identidad entre estas y los bienes inmuebles que actualmente poseen y explotan los demandados.

Que la parte demandante ostenta la propiedad de los bienes objeto de litigio desde mucho antes que los demandados entraran en posesión, pues: *"La sociedad AGROCAÑAS S.A. adquirió el bien inmueble objeto del presente proceso mediante compraventa realizada a Ingenio LA CABAÑA S.A., el 10 de marzo de 2017 a través de la escritura pública No. 638"* y *"MARÍA DEL ROSARIO RIVAS adquirió los 2 bienes inmuebles objeto del presente proceso mediante compraventa realizada a ROSALIA SUAREZ el 28 de diciembre de 1984 a través de escritura pública No. 742 y mediante adjudicación por sucesión de su Sra. madre el 25 de junio de 2004 a través de escritura pública No. 563 respectivamente"*.

Por consiguiente, pide revocar el fallo atacado y en su lugar acceder a los pedimentos del libelo.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto, distinto al de mencionar que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento, ni en primera ni en segunda instancia, ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación del fallo proferido por la a quo, bajo la órbita de la competencia fijada en razón al factor funcional consagrado en el art. 31-1 en

concordancia con el art. 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión.

3. De acuerdo con los reparos concretos expuestos por la impugnante, el **problema jurídico** que le corresponde resolver a esta Corporación se contrae a determinar, si el extremo activo logró acreditar los requisitos legales para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

4. La tesis de la Sala es, que los demandantes no cumplieron con la carga de demostrar la totalidad de los presupuestos legales para despachar en su favor la pretensión reivindicatoria, razón por la cual, la decisión impugnada será confirmada.

4.1. Para soportar la anunciada tesis, sea lo primero señalar, que los esbozos teóricos mencionados por la Juez de primer nivel acerca de las generalidades de la pretensión reivindicatoria, pueden entenderse reiterados en esta decisión al no ser ellos blanco de ataque del apelante, recordando simplemente, que, de acuerdo con la jurisprudencia, los **presupuestos axiológicos** para el éxito de esta acción 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 lo que se pretende y lo que detenta el demandado”*¹⁰.

5. Descendiendo al caso concreto, repasa la Sala lo concerniente a la presencia de los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, adelantando desde ya, que lo relativo a los 2 primeros no comporta mayor dificultad, a saber:

5.1. EL DERECHO DE DOMINIO EN LOS DEMANDANTES. Para acreditar la titularidad que ostenta la demandante AGROCAÑAS S.A. sobre el predio denominado “La Esperanza”, distinguido con M.I. **130-18777**, se aportó copia de la escritura pública No. 638 del 10 de marzo de 2017¹¹ otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Cali, y certificado de tradición¹² del respectivo bien, donde consta que la prenombrada sociedad adquirió el inmueble a título de compraventa, efectuada al INGENIO LA CABAÑA S.A.

¹⁰ CSJ STC4604-2023 del 17 de mayo de 2023, Rad. No. 11001-02-03-000-2023-01654-00, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

¹¹ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 23-30.

¹² Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 31-33.

A su turno, la demandante MARIA DEL ROSARIO RIVAS allegó copia de la escritura pública No. 742 del 28 de diciembre de 1984¹³, otorgada ante la Notaría Única de Puerto Tejada, y el respectivo certificado de tradición¹⁴, en donde se verifica que adquirió el inmueble distinguido con M.I. **130-3210** denominado “La Fortuna”, por compraventa efectuada a la señora ROSALIA SUAREZ.

Y con relación al predio con M.I. **130-5056**, la prenombrada aportó copia de la escritura pública No. 509 del 21 de septiembre de 1984¹⁵, otorgada ante la Notaría de Puerto Tejada, por medio de la cual, DIOMELINA, MARCO TULLIO, OVIDIO, LEONOR SUAREZ, DANIEL RENGIFO y REINELIA CHARA, enajenaron a favor de AURA MARIA BENITEZ DE RIVAS, los derechos de dominio de que eran titulares cada uno de ellos sobre los lotes allí descritos, que se integran en un solo globo de terreno con un área de 2Has 8.200 mts², y el certificado de tradición del inmueble¹⁶, documento éste último en el que se consigna, que la demandante MARIA DEL ROSARIO RIVAS adquirió dicho fundo, por adjudicación en la sucesión de la señora AURA MARIA BENITEZ DE RIVAS, según escritura pública No. 563 del 25 de junio de 2004, instrumento éste cuya reproducción no obra en el plenario.

En este punto, conviene destacar, que **los demandados NO cuestionaron la propiedad de los actores respecto de los tres terrenos descritos en la demanda, como tampoco la validez de los documentos por ellos adosados en que se soporta el alegado derecho de dominio**, pues enfocaron su defensa en otros aspectos, por lo que, independientemente de la omisión del extremo activo en la aportación del último instrumento público mencionado¹⁷, bien puede tenerse por superado el primer presupuesto para la procedencia de la reivindicación.

¹³ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 35-38.

¹⁴ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 39-40.

¹⁵ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 41-48.

¹⁶ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 págs. 49-50.

¹⁷ Téngase en cuenta, que en sentencia SC1833-2022 del 29 de julio de 2022, dijo la Corte: *“Por contera, en la actualidad la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyendo por sí misma una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho. Aplicado esto a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción; entendimiento que guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral” (rad. No. 11001-31-03-013-2009-00217-01 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO)*

5.2. POSESIÓN MATERIAL EN LOS DEMANDADOS. Frente a este elemento se presenta controversia entre la sentencia apelada y la impugnación, pues mientras la primera tuvo por descartados los actos de señorío sobre terrenos de propiedad de los demandantes, en la apelación se afirma que está comprobada la posesión que aparentemente ejercen los hermanos BORRERO MEDINA sobre franjas que hacen parte de los predios de los accionantes, que según se indica en la demanda corresponden a: i) un área de 1 Has. 4.260 m² que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 6.200 m²) distinguido con M.I. 130-18777; ii) un área de 5.668 m² que corresponde al inmueble con M.I. 130-3210; y iii) un área de 2 Has. 0816 m² que hace parte del predio de mayor extensión (2 Has. 8.200 m²) con M.I. 130-5056.

5.2.1. Ciertamente, la parte actora adujo en el libelo, que los demandados “por cuenta propia y por intermedio de sus colaboradores, abusando de su condición de propietarios del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 130-3624...” han despojado a AGROCAÑAS S.A. y MARIA DEL ROSARIO RIVAS de la posesión de sus respectivos inmuebles, y para soportar sus aseveraciones allegaron como prueba:

- Copia de la **Resolución No. 0766 del 14 de agosto de 2018**¹⁸ emitida por la ALCALDÍA DE MIRANDA (CAUCA), donde se resolvió “DECLARAR que sí hay perturbación de la posesión del predio de propiedad de AGROSERVICIOS LAS CAÑAS, identificado con matrícula inmobiliaria número 130-18777, y en su efecto ORDENAR el status quo a favor de AGROSERVICIOS LAS CAÑAS con el fin de que los hechos perturbadores provenientes por parte del señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA desaparezcan o todo vuelva a la normalidad, dejando claro que **esta decisión administrativa tendrá vigencia, hasta cuando un Juez de la República de la jurisdicción ordinaria, lo modifique o lo revoque**”. Tal determinación, luego de considerar el señor Alcalde lo siguiente:

Por otro lado cabe mencionar que de conformidad con el informe presentando por parte del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, se logra determinar que efectivamente si existe la perturbación a la posesión y mera tenencia sobre el predio denominado “la esperanza” por parte del señor PABLO JOSÉ BORRERO, toda vez que al recorrer la totalidad de los callejones construidos, en presencia de las partes y de la Inspección de Policía, tomando como coordenadas en los puntos de la presunta perturbación y al cotejar sobre la carta catastral se evidencia que las coordenadas no se encuentran sobre el predio N°19-455-00-02-0006-0144-000, si no que recaen sobre otros predios colindantes entre otros el 19-455-00-02-0006-0206-000 Matrícula inmobiliaria N° 130-18777 (Predio identificado en la presente querrela policiva propiedad de AGOSERVICIOS LAS CAÑAS) es decir predios ajenos al señor PABLO JOSÉ BORRERO MEDINA.

Por lo tanto de conformidad con la inspección ocular realizada por parte del señor JAVIER ALBERTO HERNÁNDEZ, oficial de catastro del IGAC, y mediante concepto técnico se logra determinar que efectivamente si existe la perturbación a la posesión y mera tenencia sobre el predio denominado “La Esperanza” con Matrícula inmobiliaria N° 130-18777 por parte del señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA, a quien mediante constancia de fecha 24 de julio de 2018 se le dio traslado del informe técnico, informe que a la fecha no fue controvertido.

Este despacho analizando todo el acervo probatorio que reposa en el expediente policivo N° 2017-0080 comprobó el hecho perturbador realizado por el querrellado y es por lo que se hace necesario Revocar la decisión apelada y si las partes lo estiman conveniente pueden acudir a la justicia ordinaria en defensa de sus intereses.

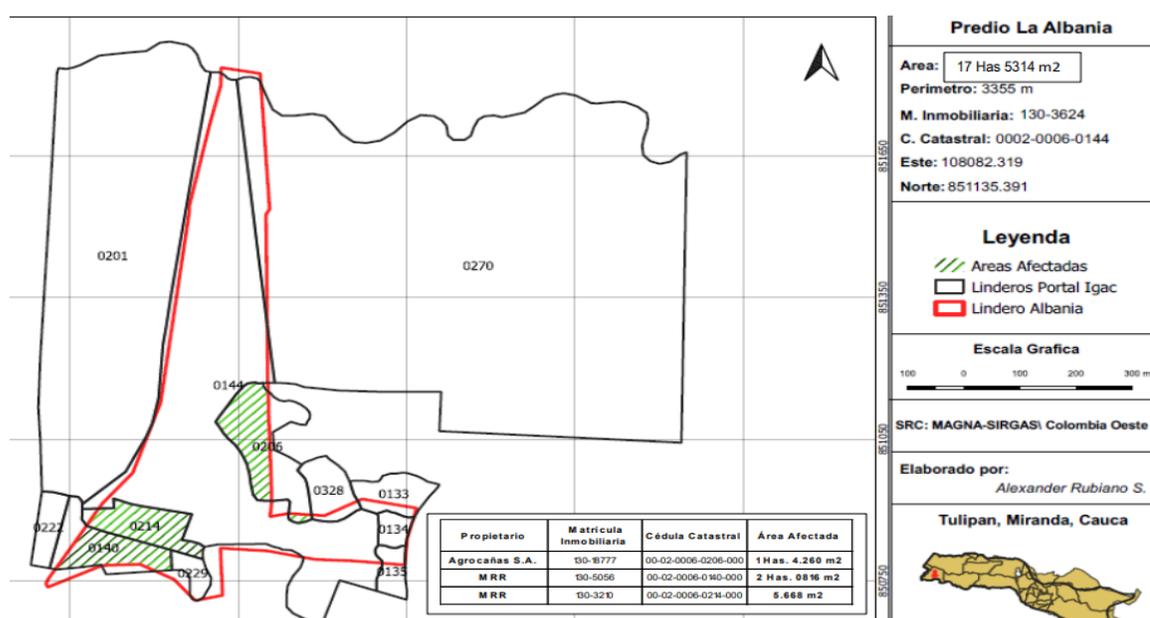
- **Ampliación de informe de verificación elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC"**¹⁹, con fecha 13 de julio de 2018, el cual señala que el predio **19-455-00-02-0006-0144-000** de propiedad de los demandados, distinguido con **M.I. 130-3624**, cuenta con un área total aproximada de **"21 Hectáreas 4.704 mts²"** según los puntos obtenidos en terreno, y se describen las áreas de los otros terrenos de la siguiente manera:

Número predial	Área	Área/Ocup	No. Matrícula
19-455-00-02-0006-0206-000 (de propiedad de AGROCAÑAS S.A.)	2H-6.200	1 H-4260	130-18777
19-455-00-02-0006-0134-000	4.000	4.000	130-2665
19-455-00-02-0006-0135-000	5.069	1H-0793	130-3090
19-455-00-02-0006-0229-000	4.016	4.016	130-4998
19-455-00-02-0006-0140-000 ((de propiedad de MARIA DEL ROSARIO RIVAS)	1H-7.306	1H-2.876	130-5056
19-455-00-02-0006-0214-000 (de propiedad de MARIA DEL ROSARIO RIVAS)	1H-3.608	1H-3.608	130-3210

Y señala la siguiente conclusión:

El informe perital y como se demuestra en la fotografía anexa, el predio 19-455-00-02-0006-0144-000 interfiere de cierta forma con un área de 1H4.260 mtrs², el predio 19-455-00-02-0006-0134-000 interfiere con un área de 4.000 mtrs², el predio 19-455-00-02-0006-0135-000 interfiere con un área de 1H-0793 mtrs², el predio 19-455-00-02-0006-0229-000 interfiere con un área de 4016 mtrs², el predio 19-455-00-02-0006-0140-000 interfiere con un área de 1H-2876 mtrs², el predio 19-455-00-02-0006-0214-000 interfiere con un área de 1H-3608 mtrs², según la información que reposa en la Unidad Operativa de Catastro de Santander de Quilichao, Cauca.

- En seguida de dicho informe, se anexa una **sobreposición de la carta catastral y plano del predio "La Albania" con M.I. 130-3624** (cuyos titulares son los hermanos BORRERO) – sin fecha-, elaborado por ALEXANDER RUBIANO S.²⁰, donde se menciona un **área total del predio de "17 has 5314mts²"** y se aprecia lo siguiente:



¹⁹ Archivo 02 págs. 71-73, 01PrimeralInstancia

²⁰ Ibidem. Fs. 74-75.

- **Plano predial catastral²¹ con fecha del 15 de febrero de 2019 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC"**, correspondiente al inmueble con M.I. **130-3624** de propiedad de los demandados, en el que se indica que dicho predio tiene un **área de terreno de "175.314 m²".**

5.2.2. De otro lado, los demandados expresaron que NO se hallan en posesión de franjas de propiedad de los actores, sino que han explotado y cosechado exclusivamente el terreno del que son titulares, el cual les fue adjudicado en diligencia de remate y entregado materialmente por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, aportando las siguientes pruebas:

- **Certificado de tradición del predio con M.I. 130-3624²²**, donde consta que fue **adquirido por PABLO JOSE BORRERO MEDINA el 29 de marzo de 2016 por adjudicación en remate** dentro del proceso DIVISORIO con radicado No. 1999-00030 adelantado ante el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada; y en anotación posterior, se inscribe la adquisición del 50% de los derechos de cuota del inmueble por parte de JUAN MANUEL BORRERO MEDINA a título de compraventa.

En dicho documento, se describe la cabida del fundo así:

"PREDIO EL TULIPAN DE 31 Y ¼ DE PLAZAS – que equivale a 200.000 mts² o 20 has-, CON CASA, EN EL SITIO DE EL TULIPAN, MUNICIPIO DE MIRANDA (...). -REMATE EN PROCESO DIVISORIO AGRARIO (DIVISIÓN POR VENTA) RADICACIÓN 1999-00030 DE FECHA 29/03/2016 CITA ÁREA DE 221.200 M2 CONFIRMADA POR EL JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA, MEDIANTE INTERLOCUTORIO #010 DE 26/02/2018 (OFICIO #121 DE 5/03/2018)".

- Escritura pública No. 2677 del 20 de diciembre de 2018²³, otorgada ante la Notaría Séptima de Cali, mediante la cual PABLO JOSE BORRERO MEDINA transfiere por compraventa el 50% de los derechos de cuota del referido inmueble a su hermano JUAN MANUEL BORRERO MEDINA, indicándose que el lote tiene una extensión de **22.200 mts²**.

- Se decretó como **prueba trasladada**, toda la actuación surtida en el proceso DIVISORIO con radicado No. 1999-00030 tramitado ante el mismo despacho, destacándose, que en el **acta de diligencia de secuestro²⁴ con fecha del 12 de noviembre de 2015**, se dejó constancia que el inmueble recorrido en ese acto, distinguido con M.I. **130-3624**, *"coincide en su ubicación, linderos generales y*

²¹ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 02 pág. 62

²² Archivo 18 págs. 23-34, 01PrimeraInstancia

²³ Archivo 18 págs 35-42, 01PrimeraInstancia

²⁴ Archivo 20 págs. 29-33, 01PrimeraInstancia

extensión superficial con lo consignado en la escritura pública No. 274 del 23 de mayo de 1986 de la Notaría Única de Puerto Tejada, Cauca, y el certificado de tradición No. 130-3624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, Cauca”, y cuenta con un **“área de 20 hectáreas más 3.200 metros cuadrados, es decir, 203.200 metros cuadrados”**.

- Copia del **plano topográfico**²⁵ que hizo parte del informe presentado por el secuestre JESUS ARMANDO LEON LARRAHONDO y el topógrafo WILMER SANDOVAL MURILLO dentro del comentado juicio divisorio, determinándose técnicamente un área total del lote de **22 Has 1.200 mts²**.

- Copia del **aviso**²⁶ y del **acta de la diligencia de remate**²⁷ del inmueble con M.I. **130-3624**, realizada el 29 de marzo de 2016, que fue debidamente protocolizada mediante escritura pública No. 180 del 16 de marzo de 2017²⁸, e inscrita en el respectivo folio, documentos en los que se reafirma la **extensión de 221.200 m²**, comprendido dentro de los linderos ahí descritos.

- Copia del **auto interlocutorio No. 109 de 2016**²⁹ proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, mediante el cual se aprobó la mencionada diligencia de remate.

- **Acta de entrega**³⁰ **del lote de terreno secuestrado al rematante PABLO JOSE BORRERO MEDINA**, con fecha del 25 de abril de 2017, en la que el auxiliar de la justicia – secuestre- manifiesta que hace entrega del inmueble *“tal como quedo secuestrado en fecha doce (12) de noviembre de 2015... terreno que mide aproximadamente veinte (20) hectáreas, tres mil doscientos (3.200) metros cuadrados”*. No obstante, hace la advertencia que **“en el plano realizado en fecha de diligencia el área total fue de 22. 1.200 Has.”**

5.2.3. A instancias de la pasiva, también se recibieron los testimonios de HERNAN MENDEZ SANCHEZ (ingeniero agrónomo) y JOSE LUIS VELAZQUEZ RENDON (maestro de construcción), ambos conocidos de los señores BORRERO MEDINA, quienes afirmaron que han estado en el predio de propiedad de aquellos, y coinciden en señalar, que ese lote tiene una extensión de 221.200 mts², que los hermanos BORRERO se encuentran dentro del área que les fue adjudicada por

²⁵ Archivo 20 pág. 64, 01PrimeraInstancia

²⁶ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 18 págs. 43-44.

²⁷ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 18 págs. 47-57.

²⁸ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 18 págs. 45-46.

²⁹ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 18 págs. 59-62.

³⁰ Expediente digital. 01Primera instancia. Archivo 18 págs. 67.

el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, que no ha existido perturbación alguna, y no se han corrido los linderos.

5.2.4. En la diligencia de **inspección judicial**³¹ llevada a cabo el 5 de agosto de 2021 sobre el fundo de propiedad de los demandados, **se dejó constancia que** -para ese momento- el terreno estaba arado o en preparación, razón por la cual **era difícil verificar la presencia de linderos, y que no se observaba la existencia de mojones que dividieran los predios objeto de litigio.**

En la misma diligencia, HERNAN MENDEZ SANCHEZ -ingeniero agrónomo y testigo de la parte demandada- señaló que, después de que se les entregó el predio a los señores BORRERO MEDINA el año 2017, estos *“iniciaron el alinderamiento de acuerdo a lo que había entregado el Juzgado y sembraron en una parte matarratones, en unos callejones se pusieron unas piedras grandes para dejarlas como marca para poder hacer la división con respecto a los predios de la CABAÑA, pero eso con el tiempo desapareció porque los quitaron o por que la maquinaria los quitó por las labores”*.

5.2.5. Sobre los terrenos involucrados se practicó **dictamen pericial**³² por parte del Ingeniero HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, cuyo informe data del 22 de octubre de 2021, en donde se indica, que según los antecedentes del inmueble propiedad de los demandados (M.I. 130-3624), esto es, las escrituras públicas No. 76 del 18 de marzo de 1927, 34 del 18 de enero de 1980 y 46 del 4 de febrero de 1991, ese predio siempre ha sido reportado con un **área de 20 hectáreas y 3.200 metros cuadrados, sin embargo, fue en el proceso divisorio donde se presentó una variación, rematándose y confirmándose un área de 22 hectáreas y 1.200 metros cuadrados.** En concepto del experto, ese cambio se dio en razón a:

“«La falta de plena identidad física del inmueble a subastan», pues posiblemente no existió en el costado SUR del predio, total delimitación física con los predios colindantes, condición que también se pudo constatar en la diligencia de inspección judicial. Es más, en la imagen satelital que se anexa, se puede corroborar que, en el lindero SUR existe una delimitación física de árboles vivos, que, según mi opinión, condujo a que el topógrafo que asistió al secuestre, tomara estos elementos como lindero, involucrando de esta manera en su levantamiento área de predios colindantes. De igual manera pudo haber inducido al error la presencia de un canal en el lado suroriental.

³¹ Archivos 29 y 87, 01Primera instancia

³² Ibidem. Archivo 52.

Lo anterior, a decirlo también, porque la planimetría presente en el plano aportado para el remate y exhibido en diligencia, no corresponde exactamente con la del sistema catastral, especialmente en el extremo sur donde se presenta el conflicto”.

Según el perito, al superponer el levantamiento planimétrico del predio sobre la carta catastral, **“sí está presentando una modificación en los linderos”**, afectándose el área de los predios de los demandantes así: i) 16.277.47 metros cuadrados del predio 130-18777; ii) 13.102.54 metros cuadrados del predio 130-3210; y iii) 7.069.54 metros cuadrados del predio 130-5056. Por consiguiente, concluye:

“5.1 Según la carta catastral del sector, el área de terreno solicitada en reivindicación, actualmente se encuentra físicamente englobada en un área de mayor extensión, tal como se puede observar en la superposición del levantamiento topográfico sobre la carta catastral.

5.2 Según el levantamiento topográfico, la carta catastral y la diligencia de inspección judicial, el área de terreno ocupada por la parte demandada, comprende además del área del lote identificado catastralmente con el número 00.02.0006.0144.000, parte del área de los lotes 00.02.0006.0206.00, 00.02.0006.0214.000 y 00.02.0006.0140.000, tal como se cuantifico anteriormente.

5.3. El área de terreno ocupada por la parte demandada es aproximadamente de 22Ha y 2.014m², concordando aproximadamente con la reportada en el acto de remate del inmueble de 22Ha y 1.200m², cuya diferencia radica seguramente, en la ubicación de los alineamientos por donde se midió el área, los cuales seguramente por falta de linderos físicos no son exactamente los mismos”.

Al ser interrogado el perito sobre las conclusiones de su informe, precisó, que, examinado físicamente el terreno de los demandados, NO es posible establecer que esté invadiendo o afectando áreas de otros predios, “porque no hay delimitación de esos predios dentro del área que observamos... FÍSICAMENTE LOS OTROS LOTES NO ESTÁN DEFINIDOS, como lo he dicho, NO HAY UNOS LINDEROS FÍSICOS QUE NOS PERMITAN DECIR QUE SE COGIERON ESAS ÁREAS... cuando hicieron el levantamiento topográfico, el levantamiento anterior, tampoco encontraron esos linderos y se basaron exactamente en lo que se alcanza a apreciar, por eso lo dije, que de buena fe de pronto ellos lo levantaron, a simple vista uno presume o deduce que por ahí va el predio”, que solamente es posible establecer esa afectación al superponer el levantamiento topográfico sobre la carta catastral.

5.2.6. De los reseñados elementos de juicio, advierte la Corporación, que el verdadero conflicto que subyace entre los extremos litigiosos, no corresponde en realidad al presunto “abuso”, “despojo” e “invasión” de franjas ajenas por

parte de los convocados, al que aluden los actores, pues tal y como lo explicó el perito HUGO ORDOÑEZ, el área de terreno que “físicamente” explotan los HERMANOS BORRERO, es aquella que les fue adjudicada en diligencia de remate por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, previamente verificada y secuestrada por ese despacho; es decir, que aunque se puede predicar la condición de poseedores de los demandados respecto de áreas de propiedad de los reivindicantes, esas áreas poseídas parecen estar comprendidas dentro del último título de dominio de la propiedad de los demandados (iii).

5.2.7. Téngase en cuenta, que la Resolución No. 0766 del 14 de agosto de 2018 emitida por la ALCALDÍA DE MIRANDA (CAUCA), el informe del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, y el plano predial catastral aportados por la parte demandante, no logran desvirtuar **las conclusiones a las que llegó el auxiliar de la justicia**, - cuya idoneidad, capacitación, experiencia, métodos y conocimiento en la materia no fueron cuestionadas-, **quien fue claro al señalar que materialmente no es posible establecer la delimitación física de los predios de propiedad de los demandantes, y que por esa razón, inspeccionado el terreno de los convocados, se deduce que el área explotada por aquellos es físicamente aquella que les fue adjudicada en diligencia de remate, conforme se corrobora con las piezas procesales del proceso divisorio en donde se surtió dicho acto, y el título de dominio aportado por la pasiva; es decir, que bien puede entenderse que PABLO JOSE y JUAN MANUEL BORRERO MEDINA están en posesión, pero de la extensión que figura jurídicamente en cabeza de los mismos, que en algunas franjas está materialmente superpuesta con el dominio de los demandantes (iii).**

5.3. SINGULARIDAD DE LA COSA REIVINDICADA. Acorde con la jurisprudencia, este requisito “apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un **bien individualmente determinado**, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, **en forma que no sea dable confundirlo con otro**”³³.

5.3.1. En el caso concreto, de la ilustración presentada por el perito, y la documental adosada por el extremo activo, encuentra la Sala, que **el hecho**

³³ CSJ SC2351-2019, 23 ago. 2019, rad. No. 41298-31-03-002-2012-00139-01 MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

que originó la diferencia entre las partes, se remonta a una inconsistencia en el área del inmueble con M.I. 130-3624 que se indica fue identificado y secuestrado en el proceso divisorio con radicado No. No. 1999-00030, y que, según lo referido por el experto, no corresponde con la carta catastral de esa zona, parámetro que le permite establecer la interferencia y/o superposición con las propiedades de AGROCAÑAS S.A. (M.I. 130-18777) y de MARIA DEL ROSARIO RIVAS (M.I. 130-3210 y 130-5056), entre otros colindantes, dado que, en palabras del experto, **físicamente dichos lotes “NO ESTÁN DEFINIDOS”**.

5.3.2. De la inconsistencia sobre la cabida dejó constancia esta Sala al pronunciarse sobre uno de los diversos debates dados al interior del proceso divisorio 1999-00030, que obra como prueba trasladada -y en el que tiene su génesis la propiedad y posesión de los aquí demandados sobre el predio identificado con FMI 130-3624, que allí se adquirió por remate- cuando al desatar la apelación en contra de la sentencia del 31 de octubre del 2018 expresamente se refirió a las falencias del director de ese proceso para la época, en cuanto a la identificación del inmueble objeto de la subasta, quien no reparó en el contenido de las escrituras públicas que fueron aportadas con la demanda, y el certificado de tradición del inmueble, de los que se extraía para entonces que el predio en cuestión tiene una extensión de **20 Ha y 3200 mts² (203.000 mts²)**, superficie ésta última sobre la cual se realizaron TODOS los actos de enajenación y cesión de derechos de los que resultaron los títulos de dominio de los co-propietarios que precedieron a los hoy demandados.

De la inconsistencia en comentario quedó además huella con las diligencias que ante la oficina de registro se adelantaron para inscribir el remate por el cual adquirió la propiedad uno de los aquí demandados. A fls. 837-839 del expediente contentivo del proceso divisorio, reposa copia de la Resolución No. 03 del 08 de mayo de 2017 expedida por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos del Círculo de Puerto Tejada, mediante la cual se resuelve no revocar la **nota devolutiva del 06 de abril de 2017, en la que se negó la inscripción del acta aprobatoria del remate a favor del rematante por inconsistencia entre el área y/o linderos del bien**. Mediante escrito radicado el 23 de enero de 2018, la Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada informó al Juzgado que por Resolución No. 01 del 15 de enero de 2018, **se dispuso la suspensión del trámite de registro de la diligencia de remate, por el término de 30 días, en atención a la inconsistencia advertida en el área del predio consignada en el certificado de tradición del**

inmueble (31 y 1/4 plazas equivalente a 200.000 mts²), y la extensión descrita en el acta del remate (221.200 mts²).

El hecho de que el despacho de la época hubiera refrendado la referida inconsistencia, en forma alguna hace tabula rasa de la misma, ni la erige en patente de corso definitiva para desconocer el alcance de los derechos inmobiliarios que tienen los colindantes.

5.4. Lo anterior sin embargo, se erige en valladar infranqueable para tener al menos en el estado actual de la discusión dados los presupuestos faltantes de la acción reivindicatoria, esto es, probadas en debida forma tanto la singularidad de las cosas a reivindicar como la identidad entre lo que se pretende y lo detentado por el extremo demandado. Dicho de otro modo, la determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscriben el campo de la acción reivindicatoria, porque cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar completamente, no se puede decretar la reivindicación.

5.4.1. De tal suerte que, por la naturaleza de la controversia existente entre los vecinos, que en realidad involucra **el esclarecimiento de los linderos o límites de los inmuebles, y la determinación de la cabida real de los mismos**, la Corporación concuerda con el raciocinio de la *a quo*, de que **NO es la acción reivindicatoria la senda adecuada para zanjar esta discusión.**

5.4.2. Con respaldo en la jurisprudencia, y retomando las diferencias que ella ha encontrado entre la pretensión de deslinde y la reivindicatoria, se hace más claro por qué en el *sub examine*, es improcedente ésta última, ante la carencia del presupuesto axiológico consistente en la individualización y determinación de la cosa pretendida:

*“Ahora, como el objeto de la acción reivindicatoria es la recuperación de la posesión sobre cosa singular y determinada y el del deslinde y amojonamiento es la aclaración de los linderos confusos e indeterminados de los inmuebles colindantes, la causa de una y otra queda plenamente definida, **HASTA EL PUNTO DE PODERSE SOSTENER, COMO EN EL PRESENTE CASO SUCEDE, QUE EN TANTO LOS LINDEROS CONFUSOS NO HAYAN SIDO ACLARADOS, NO TIENE LUGAR LA ACCIÓN REIVINDICATORIA,** porque como ya se anotó, sus supuestos son totalmente diferentes, como igualmente lo son sus conclusiones, pues mientras que la sentencia que dispone la restitución del bien es de condena, es decir, ordena una prestación, la que define linderos y mojones es meramente declarativa. **De manera que cuando se presentan confusiones de linderos como los que el caso ofrece, la acción reivindicatoria tendiente a la restitución de un predio o lote inserto en la zona de oscuridad, debe estar***

precedida de un acto, generalmente judicial (el de deslinde y amojonamiento), aclaratorio del estado de hecho de la colindancia, pues sólo así se perfila o configura el presupuesto axiológico que se ha venido analizando".³⁴

5.4.3. De manera más reciente pero bajo la misma línea de pensamiento, la Corte en sentencia del 27 de agosto de 2015, al pronunciarse en polémica de similares contornos a la que hoy nos ocupa, avaló la tesis del *ad quem* conforme a la cual, **ante la inexistencia de mojones o elementos naturales que permitan identificar la línea divisoria de los terrenos - como ocurre en este caso, según lo referido por el perito -, y existiendo un "problema de linderos", tal conflicto es susceptible de solucionarse "a través de la ACCIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO consagrada en el artículo 900 del Código Civil, norma a cuyo tenor: «Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes», pues **dicho proceso -acorde con la jurisprudencia de esta Corporación- tiene por finalidad la de «fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios...» cuando este es confuso (CSJ SC, 6 jul. 2007, Rad. 7802)**"³⁵ (Destacado fuera del texto).**

5.4.4. Y reiterando lo expuesto, **ante la falta de delimitación física de los predios de propiedad de los pretensos reivindicantes, no se colma el requisito de la cosa singular reivindicable**; destacando que, como lo sigue enseñando la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, "no es posible, en efecto, confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación. **La cuestión de límites NO es problema entre reivindicante y poseedor**, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos" (Cas. 11 de junio de 1965)"³⁶ (Resaltado extratextual).

6. Así las cosas, se responde negativamente el problema jurídico planteado, en tanto la parte demandante no cumplió con la carga de demostrar a satisfacción la totalidad de los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria. En consecuencia, no hay lugar a revocar la sentencia apelada, a la que se impartirá confirmación por las razones desarrolladas en el presente proveído.

³⁴ C.S. de J., Sala de Casación Civil, Sentencia del 14 de marzo de 1997, Exp. 3692, M.P. José Fernando Ramírez.

³⁵ CSJ SC11340-2015, 27 ago. 2015, rad. No. 05001-3103-015-2004-00128-01 MP. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

³⁶ CSJ SC2351-2019, 23 ago. 2019, rad. No. 41298-31-03-002-2012-00139-01 MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Pese al fracaso de la alzada, en vista de que los NO apelantes no desplegaron ninguna actuación en esta sede, no se impondrá condena en costas por no haberse causado en favor de los mismos (Art. 365-8 C.G.P.)

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de febrero de 2022 por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, dentro del proceso reivindicatorio de la referencia.

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia.

Tercero: Una vez ejecutoriado el presente proveído y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las constancias del caso en el Sistema Justicia S. XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente

DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada

MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

JJMM/AB.