



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – LABORAL

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada Ponente

Riohacha, La Guajira, veintisiete (27) de junio de dos mil veinticinco (2025)

Discutida y aprobada en sesión de la fecha, según consta en acta N°018

Radicado: 44-650-31-89-001-2019-00288-02.

Proceso Civil Reivindicatorio

Demandantes: LUZ DARIS FUENTES GRANADILLO, ALBA BEATRIZ FUENTES CUJIA, MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, CARLOS MARIO FUENTES GRANADILLO, JESUALDO CARLOS FUENTES GRANADILLO e INDIRA ISABEL FUENTES GRANADILLO

Demandados: MARIBEL OÑATE DAZA y RODRIGO ENRIQUE DAZA ARAUJO.

1. OBJETIVO

La Sala de Decisión Civil – Familia – Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha, La Guajira, integrada por los magistrados Henry de Jesús Calderón Raudales, Luis Roberto Ortiz Arciniegas y Paulina Leonor Cabello Campo, quien preside en calidad de ponente, procede a proferir sentencia escrita conforme lo autoriza el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022; y una vez surtido el traslado a las partes para que sustentaran el recurso y alegaran de conclusión, se decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de San Juan Del Cesar, La Guajira, verificada el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024).

2. ANTECEDENTES

2.1. La demanda

La señora María Rosa Granadillo Fuentes, en nombre propio, y en representación de los señores Carlos Mario Fuentes Granadillo, Luz Daris Fuentes Granadillo, Alba Beatriz Fuentes Cujia, Jesualdo Carlos Fuentes Granadillo e Indira Isabel Fuentes Granadillo, interpuso demanda en contra de los señores Rodrigo Enrique Daza Araujo y Maribel Oñate Daza, pretendiendo se les reconozca como titulares del derecho de dominio sobre un bien inmueble urbano, ubicado en el municipio de San Juan del Cesar, debidamente individualizado con base en los linderos, cabida y folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; que en consecuencia, se ordenara su restitución por parte de los demandados, quienes según afirman lo detentan sin

justo título ni causa legítima. Adicionalmente, requirieron que se les eximiera del pago de mejoras, se declarara la inoponibilidad de cargas o gravámenes sobre el predio, y se impusieran las costas del proceso a la parte vencida.

2.2. Los hechos

Como fundamento de la demanda en referencia, se expone como hechos relevantes los siguientes:

El señor Jesualdo Granadillo Plata (Q.E.P.D.), adquirió la propiedad de un inmueble ubicado en el Municipio de San Juan del Cesar - La Guajira, mediante compraventa que consta en la Escritura pública No. 106 del 12 de Noviembre de 1976 de la Notaría Única del Círculo de San Juan del Cesar, tal como lo demuestra la anotación número 02 del Folio de matrícula inmobiliaria 214 - 147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo municipio, con referencia catastral 01-02-00-00-0052-0005-0-00-00-0000.

Por medio de Escritura Pública No. 354 del 16 de noviembre de 2005 de la Notaría Única de San Juan del Cesar, los demandantes adquirieron por sucesión, el inmueble referenciado, como consta en la anotación número 05 del folio de matrícula.

Afirman que los señores Rodrigo Enrique Daza Araujo y Maribel Oñate Daza son actuales poseedores de *"mala fe"* de un área perteneciente al lote descrito, por cuanto poseen una Escritura Pública No. 602 del 27 de diciembre de 2018 de la Notaría Única de San Juan del Cesar, título que califican de *"injusto"*, alegando que los demandados *"han irrumpido" "de forma violenta desde junio de 2019"* realizando una *"construcción de forma clandestina y viciosa"*.

Manifiestan haber hecho uso de *"distintos medios jurídicos"* para interrumpir la construcción, como solicitudes de conciliación y suspensión de la licencia; por otro lado, acusan que los demandados acudieron a la secretaria de Planeación con pruebas falsas y extemporáneas, situación que manifiestan tratarán con la Procuraduría Regional de La Guajira.

Aluden que nunca han dejado de ejercer sus derechos sobre el predio, tal como lo demuestra el pago del impuesto predial correspondiente al año 2014.

Que el 11 de septiembre de 2019 solicitaron al Centro de Conciliación de San Juan del Cesar (Alcaldía) la realización de una audiencia de conciliación con los demandados, la cual resulto fracasada.

2.3. Trámite de primera instancia

La demanda fue asignada por reparto al Juzgado Primero Civil del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira, despacho que la admitió mediante auto proferido el 16 de octubre de 2019¹. Una vez surtida la notificación dispuesta en dicho proveído, la parte demandada, por conducto de apoderado judicial, presentó escrito de contestación el 7 de noviembre del mismo año², en el que se opuso a las pretensiones formuladas y propuso como excepciones previas las denominadas “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”, “indebida acumulación de pretensiones”, “haberse dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que le corresponde” y “falta de legitimación en causa por pasiva”. De igual manera, formularon como excepciones de mérito las identificadas como “indebida identificación del inmueble” y “no ocupación del bien a reivindicar”.

Mediante auto calendado 22 de enero del 2020³ el despacho dio por contestada la demanda por parte de los señores Rodrigo Enrique Daza Araujo y Maribel Oñate Daza, reconociendo personería jurídica al abogado Alfredo Ariza Fernández como apoderado judicial de los mismos, y concedió término a la parte demandada para subsanar las excepciones previas formuladas, por no haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 101 del Código General del Proceso. En cumplimiento la parte demandada subsanó las excepciones ⁴, sin embargo, la parte accionante presentó recurso de reposición en subsidio de apelación el día 23 de enero del 2020⁵ solicitando que no se revivieran términos procesales ya precluidos en favor de la contraparte, y esta última se pronunció sobre dicho recurso en el término conferido⁶; Por medio de auto del 6 de junio del 2020 ⁷ el Juzgado resolvió reponer el auto del 21 de enero de 2020, en consecuencia, declaró no presentadas las excepciones previas propuestas por la parte demandada.

¹ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 73

² 01CuadernoPrincipal.pdf – página 96 - 183

³ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 221 - 222

⁴ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 223 - 225

⁵ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 226 - 227

⁶ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 229 - 231

⁷ 01CuadernoPrincipal.pdf – página 237 - 240

Por auto calendado el 16 de febrero de 2024, el despacho fijó fecha para la audiencia inicial⁸, celebrada el día 21 de marzo de 2024, en la cual se decretaron las pruebas solicitadas por las partes⁹. En favor de la parte demandante, se ordenó la incorporación de pruebas documentales y la práctica de inspección judicial con intervención del perito arquitecto Osman García Orcasita; respecto de la parte demandada, se dio curso únicamente a los documentos arrimados, y se denegaron los testimonios solicitados por cuanto no se satisfacían las exigencias de forma previstas en el artículo 212 del Código General del Proceso. Contra el auto que decretó las pruebas, la parte demandada interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, el cual fue resuelto mediante providencia en la que se negó la reposición y se concedió la apelación en el efecto devolutivo. Correspondiendo el asunto al conocimiento de esta ponente, mediante auto de fecha diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticinco (2025), se confirmó la decisión recurrida.

Seguidamente, el despacho realizó inspección judicial fechada el 9 de mayo del 2024¹⁰ y se incorporó el dictamen pericial calendado el día 7 de junio¹¹, siendo el mismo objetado por la parte demandada¹², frente a lo cual la parte demandante se pronunció sobre el mismo¹³.

Por último, el treinta y uno (31) de julio del dos mil veinticuatro (2024)¹⁴ el Juez A-quo convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, culminando la instancia con sentencia favorable a la parte demandante, decisión que fue recurrida por la contraparte a través del recurso de apelación. Concedida la alzada, correspondió su conocimiento a esta Sala de Decisión Civil Familia Laboral.

3. LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO

El Juzgado Primero Civil del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira, dictó sentencia el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024) resolviendo lo siguiente:

⁸ 06AutoAplazaAudiencia.pdf

⁹ 09ActaAudiencialInicial.pdf

¹⁰ 13ActaInspeccionJudicial.pdf

¹¹ 19InformePerito.pdf

¹² 23MemorialObjeción.pdf

¹³ 24ContestacionObjecionDictamenPericial.pdf

¹⁴ 32ActaLectSentencia.pdf

“PRIMERO: DECLARAR NO probadas las excepciones formuladas por los demandados RODRIGO ENRIQUE DAZA ARAUJO y MARIBEL OÑATE DAZA. SEGUNDO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto a los demandantes MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, ALBA BEATRIZ FUENTES CUJIA, LUZ DARYS GRANADILLO FUENTES, INDIRA ISABEL GRANADILLO FUENTES, JESUALDO CARLOS GRANADILLO FUENTES Y CARLOS MARIO GRANADILLO FUENTES, el inmueble ubicado en Municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, de referencia catastral No. 01-02-00-00-0052-0005-0-00-00-000, cuyos linderos son: por el norte, calle 1 sur, en medio con casa del señor JACOBO MEJIA, en longitud de 23.30 metros, por el sur con casa de la señora GENITH ALVAREZ, en longitud de 23.30 metros; por el este con patio y casa del señor PEDRO DAZA en longitud de 24.40 metros y por el oeste con la carrera 8 en medio con predio de los herederos de HILDA SUAREZ, en longitud de 24.40 metros; identificado con Matricula Inmobiliaria número 214-147 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar. TERCERO: ORDENAR la reivindicación de una extensión de un área de extensión de 57.33 m² de 568.52 m², pertenecientes al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 214-147 de ORIP de San Juan del Cesar, La Guajira, que se le fue adjudicado a los demandantes en la sucesión del señor JESUALDO GRANADILLO PLATA, protocolizada mediante escritura pública número 354 del 16 de noviembre de 2005 en la Notaría Única de San Juan del Cesar, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia. Dicho lo anterior, se ORDENA a la parte demandada entregar a MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, ALBA BEATRIZ FUENTES CUJIA, LUZ DARYS GRANADILLO FUENTES, INDIRA ISABEL GRANADILLO FUENTES, JESUALDO CARLOS GRANADILLO FUENTES Y CARLOS MARIO GRANADILLO FUENTES el inmueble descrito en el numeral anterior. Para ello, se concede el término de veinte (20) días contados a partir de la notificación de esta sentencia, so pena de comisionar a la autoridad competente para dicha diligencia previa solicitud del interesado. TERCERO: CONDENAR a los demandados RODRIGO ENRIQUE DAZA ARAUJO y MARIBEL OÑATE DAZA al pago de la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) por concepto de costos de reparaciones para reforzar los cimientos y la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000) por concepto de daños causados al inmueble en las áreas de tapia, baño y alberca, de conformidad a los resultados del dictamen pericial y de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia. CUARTO: Sin lugar al reconocimiento de prestaciones por mejoras al demandado vencido, conforme lo considerado anteriormente. QUINTO: CANCELAR la medida de inscripción de la demanda y las

anotaciones que se hayan efectuado con posterioridad al registro de la misma. Ofíciase. SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en partes iguales. Por secretaría practíquense la respectiva liquidación e inclúyase como agencias en derecho la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS (\$4.709.715) M/L, equivalente al 3% del valor de lo pretendido o cuantía de la demanda a favor de la parte demandante, de conformidad al Acuerdo PSAA-16- 10554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente, una vez ejecutoriada la presente providencia.”.

Como fundamento de su decisión expone que, de acuerdo con la inspección judicial practicada, se estableció que “(...) la parte demandada posee una posesión (sic) parcial en una extensión de 57.33 metros cuadrados de 568.52 metros cuadrados que les corresponden a los demandantes (...)”. Además, considera que “(...) los demandados ingresaron al inmueble de manera clandestina, violenta y arbitraria, constituyéndose en poseedores de mala fe, por lo que no tienen derecho a que se le reconozca el valor de las mejoras útiles” ¹⁵.

4. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte demandada, manifestó en audiencia los siguientes reparos:

“Gracias, su señoría por el uso de la palabra. El suscrito se permite manifestar en cuanto a la sentencia leída por este estrado judicial, oponerse en la totalidad toda vez que dentro de los sustentos de derecho que usted expresó, el suscrito puede constatar y en el análisis que también realiza, el no cumplimiento de ciertos requisitos para que llegue a prosperar la acción reivindicatoria dentro del presente caso, también se harán las respectivas objeciones ya manifestadas y reiteradas que no se tuvieron en cuenta por parte del perito arquitecto Osman García Orcasita, como también los derechos que le corresponden a mi poderdante por las restituciones de las mejoras útiles, por las expensas necesarias de restitución y demás normas concordantes en cuanto a este tema, su señoría, al momento de poder entrar a establecer de que efectivamente se cumplen los requisitos a cabalidad para la reivindicación del predio objeto del litigio, el suscrito se permite manifestar que el derecho de dominio que se ostentaba al momento de impetrar la

¹⁵ 31Audiencia373CGParte2.mp4

acción era la calidad de dueño, es por eso que considera el suscrito que las excepciones de mérito plasmadas en la contestación de la demanda tienen ánimo de prosperar toda vez que el inmueble sobre el cual se quiere solicitar la reivindicación es un inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria distinto al que la parte demandante en su momento alega. Por otra parte, su señoría la singularización del predio, ostentamos que mis poderdantes poseen un predio ajeno, distinto al que la parte demandante en su momento logra, o alega que se le reivindique. Por otra parte, su señoría otro de los requisitos para la reivindicación es la posesión de la cosa por parte del demandado, es como dentro de la litis de este proceso, se puede observar que mediante la Escritura Pública No. 602 del 27 de diciembre del 2018, la cual fue relacionada y... señalada dentro de la contestación de la demanda verifica y permite establecer que mis poderdantes la señora Maribel Oñate y Rodrigo Enrique Daza Araujo ostentan la calidad de propietarios del predio, que en ningún momento han ejercido, o han sido catalogados como un poseedor, dentro de los argumentos y declaraciones de juicios aportadas y que en su momento iban a ser reiteradas y notificadas dentro de este estrado judicial, dentro del cual, al momento del decreto de pruebas, al criterio del estrado judicial considera de que los testimonios son procedentes, sobre lo cual al día de hoy cursa un recurso de apelación, por considerar de que la prueba fue allegada en indebida forma, el suscrito solicita y se podrá corroborar, que por parte de este estrado judicial no se hizo mención al valor probatorio dado a estas declaraciones, lo cual permite ver, certificar, observar de que los señores Rodrigo Daza Araujo y la señora Maribel Oñate han ejercido la propiedad desde el momento en que compran la propiedad al señor Guillermo Tomas de León, como se puede observar dentro de los argumentos plasmados dentro de la presente contestación de la demanda. Seguidamente su señoría considera el suscrito que, la restitución es una de las mejoras útiles, y como usted manifestó dentro de la parte motiva de la sentencia, no se logra demostrar, no se logra evidenciar esa mala fe, no se logra demostrar por parte de la demanda, que efectivamente por parte de mi poderdante la señora Maribel Oñate y el señor Rodrigo Daza Araujo, existió una mala fe de que al momento de que los señores son citados a conciliación, no se puede tener en cuenta lo planteado en el artículo 713 del código civil, como usted muy bien lo explicó, toda vez que en ese momento de la litis procesal, citada en la conciliación, no se tenía certeza con claridad sobre los verdaderos por así establecer los propietarios del inmueble, tal como lo manifestaron inclusive en el cuerpo de la demanda, presentada por los demandantes, la construcción se suspendió antes de la contestación de la demanda... y con anterioridad a la situación de la conciliación, prueba de ello su

señoría son los registros fotográficos que la misma parte demandante aporta dentro del cuerpo de la demanda, donde se podrá evidenciar inclusive con los registros fotográficos los servicios prestados por la edificación, el estado de la edificación, el momento de la edificación. En cuanto a lo referido, su señoría, a la objeción del dictamen pericial dentro de las preguntas realizadas al arquitecto el señor Osman García Orcasita se le solicitó se le especificará a este estrado judicial en base a que establecía las indemnizaciones, a las cuales el señor Osman García Orcasita no pudo dar sustento jurídico, sustento válido, sustento verificable, una prueba verificable, que permitiera evidenciar que efectivamente las partes demandantes tenían derecho a esto, que inclusive, la valoración realizada la hace con el mismo registro fotográfico que esta aportado dentro del cuerpo de la demanda, también su señoría hay que destacar que dentro de los cuestionamientos realizados por parte del estrado judicial, también se le solicito al señor Osman García Orcasita se pronunciara sobre la reparación de los daños, adicionalmente, lógicamente, una prueba solicitada por parte de los demandantes, pero también le solicitó a este estrado judicial se pronunciará sobre la posible indemnización como fue solicitada dentro de la contestación de la demanda, es como de esta manera, el señor Osman García Orcasita omite pronunciarse sobre estos, situación que fue plasmada, mencionada, dentro de la objeción al dictamen pericial presentado por el... Es como, su señoría, considera el suscrito que debe interponerse el recurso de apelación en contra de la presente decisión lógicamente bajo el efecto procedente o el efecto pertinente en el que deberá verse concedido el mismo, toda vez que considera de que el bien inmueble no debe ser objeto de reivindicación por los motivos anteriormente señalados, adicionalmente a eso, su señoría, en un dado caso, también deben reconocerse las restituciones y las mejoras útiles dentro del predio objeto de litigio toda vez que mis poderdantes el señor Rodrigo Daza y la señora Maribel Oñate fueron y son poseedores y propietarios de buena fe del predio como se puede evidenciar dentro de los títulos aportados dentro de la contestación de la demanda, muchas gracias, su señoría”¹⁶.

5. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN Y ALEGACIONES DE CONCLUSIÓN.

Mediante auto del 7 de octubre del 2024, se corrió traslado para que se diera sustentación del recurso que nos convoca y los demás intervinientes presentaran

¹⁶ 31Audiencia373CGParte2.mp4 a partir de 01:05:10

sus alegaciones de conclusión según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, pronunciándose las partes de la siguiente manera:

5.1 Sustentación del recurso de apelación impetrado por el apoderado judicial de la parte demandada.¹⁷

El Dr. Alfredo Ariza Fernández, la parte demandada solicitó que fueran valorados los motivos de inconformidad expuestos durante la audiencia de instrucción y juzgamiento, al considerar que subsisten serias dudas respecto de la identidad del inmueble objeto del litigio, lo cual a su juicio constituye un presupuesto esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria. En particular, sostuvo que el bien cuya restitución se pretende presenta una ubicación distinta a la alegada por los demandantes, lo que, en su criterio, imposibilita tener por acreditada la correspondencia entre el predio reivindicado y el que actualmente ocupa.

Acerca del dictamen pericial realizado por el perito arquitecto Osman García Orcasita manifestó que omitió las pruebas documentales para poder establecer desde qué año la madre de la señora Maribel Oñate realizó actos de posesión sobre el predio, de igual manera, acusa que el dictamen no cuenta con los parámetros establecidos *“como lo es una lista de precios o variables para poder determinar el objeto de la reparación”*.

Por otra parte, no considera que se encuentre demostrada la mala fe alegada en el proceso, haciendo procedente lo contenido en los artículos 965 y 966 del Código Civil, teniendo en cuenta que las mejoras se realizaron antes de la contestación de la demanda.

Finalmente, solicita sean practicadas las pruebas testimoniales, procediendo el interrogatorio a los señores Juan Manuel Mindiola, María López, Aliria Molina, Francisca Brito, Yoconda Hernández, los cuales hacen referencia a los hechos primero al décimo primero.

5.2. Alegatos de conclusión de la parte demandante (no recurrente)¹⁸

La Dra. María Rosa Granadillo Fuentes, solicitó sea confirmada la sentencia de primera instancia por cuanto, a su criterio, fue demostrado que el predio objeto de litigio pertenece a los demandantes, tal como se indica en escritura de compraventa

¹⁷ 11AlegatodeConclusion20241015.pdf

¹⁸ 06AlegatosdeConclusion20241010.pdf

No. 354 del 16 de noviembre de 2005 y folio de matrícula inmobiliaria No. 214-147 anotación No. 5 y 6, sobre la identidad del predio manifiesta que los linderos contenidos en Escritura Pública son los mismos dados en el dictamen pericial.

Sobre las escrituras públicas No. 28 de 1973 y No. 129 de 1975 al no encontrarse inscritas, tal como lo determina la Oficina de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, estas *“no adquirieron mayor solemnidad”*. Postura que se basa en lo contenido en los artículos 56 y 57 del decreto 960 de 1970 y 669 del Código Civil.

Ratificó que los demandados encuadran en la figura de poseedores de mala fe desde junio del 2019, como se evidencia en las solicitudes de devolución del área del lote por medios judiciales y administrativos, demostrando la irregularidad de los demandados y la calidad de titulares de dominio de los demandantes.

Por último, con respecto al juramento estimatorio, determina que de acuerdo al artículo 206 del Código General del Proceso, estas pretensiones pueden ser objetadas en su respectivo término, situación que no se surtió en primera instancia, precluyendo su oportunidad.

6. CONSIDERACIONES

6.1. Presupuestos procesales

Del estudio del plenario se determina que los requisitos indispensables para su formación y desarrollo normal, representados en la demanda en forma, competencia del funcionario judicial y capacidad de las partes tanto para serlo, como para obrar procesalmente, se encuentran reunidos a cabalidad, circunstancia que permite decidir de fondo mediante una sentencia de mérito, ya que tampoco se vislumbra causales de nulidad que invaliden lo actuado.

6.2. Preámbulo del caso.

Inicialmente, la Sala señala que es responsabilidad del apelante sustentar todos los puntos de la decisión de primera instancia que cuestiona, exponiendo de manera clara y completa las razones fácticas y jurídicas que lo distancian de la resolución judicial, conforme a las reglas del sistema dispositivo en materia civil.

Por lo tanto, en esta instancia, la decisión se limitará exclusivamente a los ítems que fueron objeto de censura ante el juez de primera instancia, evaluando, frente al recurso impetrado por el demandado, para determinar el cumplimiento de los

presupuestos procesales en procesos de reivindicación, los vacíos del dictamen pericial y el pago de mejoras.

6.3 Problema jurídico.

Frente a los reparos elevados por el recurrente, corresponde a la Sala de Decisión resolver el siguiente problema jurídico:

- ¿Es acertada o no, la decisión de la juez A-quo que concedió las pretensiones de la demanda, al encontrar satisfecho los presupuestos de la acción reivindicatoria, específicamente en la plena identidad del inmueble objeto de la acción?

Para el desarrollo de esta cuestión se abordará lo siguiente.

6.4. La acción propuesta. Fundamentos legales y jurisprudenciales.

Adentrándonos en los aspectos sustanciales de la causa, advierte la Sala que se trata del ejercicio de la acción de dominio o reivindicatoria, definida por el artículo 946 del Código Civil como *“la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, cuyo desarrollo se halla dispuesto en el Título XII del Libro Segundo del citado estatuto, *“(…) y conforme a las demás disposiciones que regulan esta acción se pueden reivindicar las cosas corporales, raíces y muebles (art. 947 ib.), los otros derechos reales como el dominio, excepto el de la herencia (art. 948 ib.) y también “se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular” (art. 949 ib.), siendo esta una acción instituida para aquel “que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa” (art.950 ib.) y para el que “ha perdido la posesión regular de la cosa y se halla en el caso de poderla ganar por prescripción (art. 951 ib.)”*. (SC3381-2021)

Ahora, para observar avante las pretensiones reivindicatorias, nuestro máximo órgano de cierre ordinario se ha pronunciado en sentencias como la SC776 de 2021, de los elementos estructurales de la acción que se depreca, en el siguiente sentido:

“(…) es menester que concurren los siguientes elementos esenciales, tradicionalmente denominados como axiológicos:

a) derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por

el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.” (subrayas fuera de texto)

Tales presupuestos se consideran concurrentes en el entendido de que bastará con que falte uno cualquiera de ellos para que se trunque la pretensión reivindicatoria; y es por ello que se considera como carga probatoria de la parte demandante para el éxito de su acción.

Como ha sentado esta Colegiatura, con base en posturas reiteradas por el superior funcional, menester resulta que, en estudio del embate en segundo grado, se analice el cumplimiento de los aludidos ítems, por cuanto “(...) *la técnica procesal impone que, previo a definir el mérito de las excepciones, se estudie lo relativo con los elementos de la pretensión, pues que es luego de reunidos éstos, que compete verificar la virtualidad de los medios de defensa. No puede olvidarse que el estudio de las excepciones “(...) no procede sino cuando se ha deducido o establecido en el fallo el derecho del actor, porque entonces habiéndose estudiado el fondo del asunto y establecido el derecho que la parte actora invoca, es necesario, de oficio algunas veces, a petición del demandado en otras, (...) confrontar el derecho con la defensa, para resolver si ésta lo extinguió. Por eso, cuando la sentencia es absolutoria, es inoficioso estudiar las defensas propuestas o deducir de oficio alguna perentoria, porque no existe el término, el extremo, es decir, el derecho a que haya de oponerse la defensa” (Cas. Civ. de 30 de abril de 1937, XLV, 114; 31 de mayo de 1938, XLVI, 612).”¹⁹*

6.5.- Alcance del criterio de identidad requerido en esta acción.

Al referir el “criterio de identidad”, la Sala enfatiza el alcance que trae estudiar el cumplimiento del requisito consistente en que “(...) haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante”.

De esta forma, la H. Corte Suprema de Justicia señaló:

“Conviene empezar señalando que la «identidad» requerida en esta estirpe de controversias ostenta un **alcance dual**, pues de una parte, atañe a la coincidencia que debe existir entre la heredad cuya reivindicación se reclama y la de propiedad del demandante, y a la correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la

¹⁹ Tribunal Superior de Riohacha, La Guajira, sentencia del 30 de septiembre de 2024. RAD. 44-650-31-89-001-2018-00326-03MP. LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS.

reclamada por aquél.” (negrilla y subrayas fuera de texto) (Corte Suprema de Justicia, [CSJ], Sentencia SC211-2017)

Lo anterior implica que el reivindicante debe probar su derecho de dominio sobre la cosa, esto es, debe exhibir el título que le confiere la calidad de propietario (Art. 43 y 44 Decreto 1250/70), en procura de desvirtuar la presunción iuris tantum que gravita a favor del poseedor consagrada en el art. 762, inc. 2º del C.C., pues, siendo la posesión la manifestación más ostensible del dominio, la ley predica que quien se encuentra en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo.

Así mismo, se deberá acreditar la identidad entre el bien reclamado con el que detenta el poseedor de tal forma que no exista duda de que se trata del mismo, porque si el bien poseído es otro no se infringe derecho alguno del demandante y, por ende, el demandado no está llamado a responder.

Con conocimiento de lo anterior, se procederá entonces a analizar uno a uno, los requisitos establecidos en la Jurisprudencia, con la finalidad de comprobar si dentro del presente asunto los mismos se encuentran acreditados.

6.6. Caso concreto.

6.6.1 Inicialmente, y en atención a los alegatos de conclusión sustentados por el extremo activo de la litis, la Sala puntualiza que es carga procesal del recurrente en apelación sustentar todos los puntos de la decisión de primer grado que suscitan reproche en caso de pretender que sobre todos se decida, exponiendo de manera clara y completa las razones fácticas y jurídicas que lo distancian de la resolución judicial, conforme a las reglas del **sistema dispositivo** que imperan en materia civil.

Por lo anterior, la decisión que en esta instancia corresponde adoptar se ceñirá exclusivamente a los puntos que fueron objeto de censura ante el fallador primigenio, limitados en esta oportunidad al análisis de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, particularmente en lo que concierne a: (i) la identidad del bien cuya restitución se pretende, dado que el apoderado recurrente alegó que el inmueble objeto de demanda corresponde a una matrícula inmobiliaria distinta a la que ostentan sus representados; y solo en caso de superar dicha cuestión, pasara entonces al ítem ii): la suficiencia técnica del dictamen pericial, al considerar que el experto omitió pronunciarse sobre aspectos esenciales de su objeto, y que sus conclusiones eventualmente carecen de respaldo verificable; y (iii) la falta de

pronunciamiento en torno a las mejoras útiles introducidas en el inmueble, así como la ausencia de valoración sobre la eventual buena fe de sus representados en la adquisición o tenencia del predio, circunstancias que según sostuvo harían procedente el tratamiento previsto en los artículos 965 y 966 del Código Civil.

6.6.2. En observancia, entonces del problema jurídico planteado por la sala y de los reparos utilizados como báculos de disertación al respecto de la existencia de una cosa singular o cuota determinada de cosa singular que se reivindica, en este punto se tiene que de conformidad con las pruebas allegadas al presente trámite por los litigantes, especialmente al tener en cuenta la carta catastral, los folios de matrícula inmobiliarias respectivos y las escrituras públicas del caso, la discusión, en efecto, debe girar en torno al requisito de identidad sobre el inmueble en disputa, teniendo entonces presente el alcance dual de este presupuesto axiológico, tal como se decantó en párrafos anteriores.

En este sentido, consideró el despacho de primera instancia que *“(...) en el presente caso, el título de dominio presentado por los demandantes abarca la totalidad del bien objeto de la reivindicación y, además, la acción se ejerce en beneficio de todos los comuneros cumpliendo con el presupuesto de singularidad de la cosa u objeto a reivindicarse”*.

En relación con el presupuesto de posesión del bien por parte de los demandados, sostuvo que *“(...) se puede establecer que los demandados ejercen actos de señor o de señorío sobre el bien manifestando así su ánimo domínico, los demandados han realizado construcciones y mejoras en el bien inmueble, lo cual es un indicativo claro de su intención de comportarse como propietarios. Esto se evidencia de la inspección judicial realizada el 9 de mayo de 2024, donde se determinó la existencia de una construcción de dos pisos llevada a cabo por los demandados”*.

Y finalmente, al amparo del artículo 950 del Código Civil, afirmó que *“(...) en este proceso, se ha demostrado que el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 214-147 y referencia catastral número 01 02 000052 – 0005 – 0000000 descrito en la escritura pública número cuarenta y uno ciento seis y trescientos cincuenta y cuatro corresponden al mismo bien sobre el cual los demandados Rodrigo Enrique Daza Araujo y Maribel Oñate Daza ejercen posesión en una franja de una extensión de cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados de quinientos sesenta y ocho punto cincuenta y dos metros cuadrados que le corresponden a los demandantes. La inspección judicial realizada en 9 de mayo del 2024 y el dictamen pericial del arquitecto Osman García Orcasitas*

confirmaron que las características y los linderos del bien poseído por los demandados coinciden plenamente con los del inmueble descrito en los títulos de propiedad presentados por los demandantes. Esto acredita de manera inequívoca la identidad del bien objeto de reivindicación”.

6.6.3. Frente al primer aspecto recurrido, debe memorarse que, conforme a la jurisprudencia antes enarbolada, en efecto, la acción reivindicatoria exige como presupuesto esencial que exista identidad entre el bien descrito en los títulos del actor y el bien efectivamente poseído por el demandado. De esta forma, contrario a lo decantado por el funcionario A-quo, la Colegiatura estima que el bien objeto de esta acción, NO se encuentra individualizado como se pasa a indicar:

i) Tiene dicho el órgano cierre que, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente por sí mismo los elementos axiológicos de la acción, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza “*entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado*” (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01).. No obstante, en ese evento la indicada porción o fragmento del inmueble debe encontrarse plenamente identificada y determinada por sus linderos, cabida, área y otras señas particulares, que amén de delimitarla, evidencien su superposición parcial en una zona concreta incluida dentro el bien objeto del petitum de la demanda, comprendida a su vez en el título o causa de dominio que se hace valer al incoar la acción real.

De cara la singularización como un elemento que se debe acreditar para el éxito de la reivindicación, en este caso se advierte que el predio reclamado que, según la demanda se encuentra dentro del inmueble adquirido por los demandantes a través del sucesorio del causante Jesualdo Granadillo Plata, no fue determinado e identificado la parte actora en su demanda. En efecto, se tiene que los promotores de la presente acción reclaman en el acápite de PRETENSIONES la reivindicación del lote de terreno y la casa en el construida ubicado en Municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, con una cabida de 568.52 metros, identificado con matrícula inmobiliaria No 214-147 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar. referencia catastral No. 01-02-00-00-0052-0005-0-00-00-000, cuyos linderos y cabida son: NORTE, , calle 1 sur, en medio con casa del señor JACOBO MEJIA, en longitud de 23.30 metros; SUR con casa de la señora GENITH

ALVAREZ, en longitud de 23.30 metros; ESTE, con patio y casa del señor PEDRO DAZA en longitud de 24.40 metros y; OESTE, por el oeste con la carrera 8 en medio con predio de los herederos de HILDA SUAREZ, en longitud de 24.40 metros; en tanto que en los hechos de la demanda se afirma que los demandados detentan la posesión material de un área del lote anteriormente descrito-

En las anteriores circunstancias, se evidencia que el extremo activo de la litis no cumplió con la carga de individualizar en debida forma el bien a reivindicar, es decir, el predio de menor cabida que está comprendido en otro de mayor extensión por cuanto sólo determinó este último sin indicar la ubicación, linderos, áreas y demás características que permitan identificarlo plenamente.

ii) De otra parte, con el fin de facilitar el análisis sobre este punto y de contrastar las titularidades aducidas por cada parte en relación con los inmuebles objeto de litigio, se procede a consignar una sistematización de los actos traslativos de dominio y folios de matrícula inmobiliaria obrantes en el expediente²⁰, a partir de las escrituras públicas allegadas²¹ y su secuencia registral:

Demandante	Demandado
1. Calle 1 sur Carrera 8 esquina. 2. Carrera 8 No. 2 – 17 sur. (actualización de nomenclatura)	1. Calle 2 sur 8-26. 2. Calle 2 sur No. 8-22. (desenglobe)
E.P. No. 41 del 7/06/1974 (pág. 8) DE: Municipio de San Juan del Cesar. A: Rebecca Elisa López Rodríguez. F.M. No. 214-147 Anotación 1. (pág. 30-32)	E.P. No. 28 del 21/05/1973 (pág. 104-107) DE: Leonor Peralta de Mendoza. A: Rois Pérez Carpio Antonio. No se aporta folio de matrícula.
E.P. No. 106 del 12/11/1976 (pág. 9-14) DE: Rebecca Elisa López Rodríguez de Páez A: Jesualdo Granadillo Plata. F.M. No. 214-147 Anotación 2.	E.P. No. 129 del 16/12/1975 (pág. 108-112) DE: Carpio Antonio Rois Pérez. A: Elodia Mercedes Bermúdez de Oñate. No se aporta folio de Matrícula.
Oficio 0388 del 16/11/1979. Medida Cautelar de embargo. F.M. No. 214-147 Anotación 3.	E.P. No. 222 del 15/08/2003 (pág. 50-51). DE: Municipio de San Juan del Cesar. A: Elodia Mercedes Bermúdez de Oñate.

²⁰ Representado con el acrónimo F.M, significado: Escritura Pública.

²¹ Representada con el acrónimo E.P, significado: Escritura Pública.

	F.M. No. 214-19433 Anotación 1 y 2. (pág. 178-181)
Oficio 0457 del 05/06/2003. Cancelación de embargo. F.M. No. 214-147 Anotación 4.	E.P. No. 178 del 1/03/2013 DE: Elodia Mercedes Bermúdez de Oñate. A: Idalides María Oñate Bermúdez. F.M. No. 214-19433 Anotación 3 y 4.
E.P. No. 354 del 16/11/2005. (pág. 15-29) Sucesión del 50% DE: Jesualdo Granadillo Plata. A: Alba Beatriz Fuentes Cujía. F.M. No. 214-147 Anotación 5.	E.P. No. 242 del 25/04/2013 (pág. 137-140) DE: Elodia Mercedes Bermúdez de Oñate. A: Yoconda María Hernández. F.M. No. 214-19433 Anotación 5 y 6. Apertura de dos nuevo folios de matrícula: 214-28217 y 214-28278. F.M. No. 214-28278 Anotación 1 y 2. (pág. 176-177)
E.P. No. 354 del 16/11/2005. (pág. 15-29) DE: Jesualdo Granadillo Plata. A: Luz Darys Granadillo Fuentes. Indira Isabel Granadillo Fuentes. María Rosa Granadillo Fuentes. Jesualdo Carlos Granadillo Fuentes. Carlos Mario Granadillo Fuentes. F.M. No. 214-147 Anotación 6.	E.P. No. 599 del 18/09/2015 (pág. 150-153) DE: Yoconda María Hernández. A: Guillermo León Tobón Quintero. F.M. No. 214-28278 Anotación 3.
Escritura No. 411 del 13/09/2019 Actualización de nomenclatura F.M. No. 214-147 Anotación 7.	E.P. No. 602 de 27/12/2018 (pág. 155-160) DE: Guillermo León Tobón Quintero A: Maribel Oñate de Daza. Rodrigo Enrique Daza Araujo. F.M. No. 214-28278 Anotación 4.

De la anterior sistematización se desprende, inicialmente que, los demandantes comparecen al proceso en calidad de comuneros, conforme consta en la Escritura Pública No. 354 del 16 de noviembre de 2005²² y en las anotaciones No. 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 214-147²³, documento en el que se encuentra acreditada la distribución de las participaciones de estos, en los siguientes términos:

- Fuentes Cujía Alba Beatriz: 50%;
- Granadillo Fuentes Luz Darys: 10%;

²² 01CuadernoPrincipal.pdf Pág. 15 – 29.

²³ 01CuadernoPrincipal.pdf Pág. 30 – 31.

- Granadillo Fuentes Indira Isabel: 10%;
- Granadillo Fuentes María Rosa: 10%;
- Granadillo Fuentes Jesualdo Carlos: 10%;
- Granadillo Fuentes Carlos Mario: 10%.

Nótese, que el inmueble objeto de la acción es aquel registrado ante la oficina de instrumentos públicos de San Juan del Cesar, La Guajira, bajo el N° 214-147, que conforme esta matricula inmobiliaria ostenta los siguientes linderos y dirección:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
 LOTE DE TERRENO Y LA CASA DE HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA. SITUADO EN LA CALLE 1. SUR, CARRERA 8. ESQUINA. CON CABIDA DE 568.52 METROS CUADRADOS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, CALLE 1. SUR, EN MEDIO CON CASA DEL SEÑOR JACOBO MEJIA EN LONGITUD DE 23.30 METROS; POR EL SUR, CON CASA DE LA SEÑORA GENITH ALVAREZ EN LONGITUD DE 23.30 METROS; POR EL ESTE, CON PATIO Y CASA DEL SEÑOR PEDRO DAZA, EN LONGITUD DE 24.40 METROS; Y POR EL OESTE, CARRERA 8. EN MEDIO CON PREDIOS DE LOS HEREDEROS DE HILDA SUAREZ, EN LONGITUD DE 24.40 METROS. - VEREDA: CABECERA.

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
 1) CALLE 1 S CARRERA 8 ESQUINA
 2) CARRERA 8 # 2-17 SUR

No obstante, desde el inicio de este proceso, verbigracia, se distinguió como destinatario de la medida cautelar de inscripción de la demanda un inmueble identificado con un matricula **diferente** a la que se pretende a través de este medio; la N°214-28278²⁴, cuyos linderos y dirección es la siguiente:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
 LOTE CON AREA DE 57.33M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 242, 2013/04/25, NOTARIA UNICA FONSECA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. MEDIDAS Y LINDEROS. NORTE: MIDE 4.90 MTS LINEALES LIMITA CON LA CALLE 2 SUR EN MEDIO Y PREDIOS DE RAFAEL CUELLO ANTES/HOY PREDIOS DE JUSTO MOLINA. SUR: MIDE 4.90 MTS Y 1.50 MTS LIMITA CON PREDIOS DE ANA FRANCISCA VEGA ANTES/ HOY PREDIOS DE AUGUSTO DAZA BENJUMEA. ESTE: MIDE 11.70 M TS LIMITA CON PREDIOS DE ELODIA MERCEDES BERMUDEZ DE OÑATE. ESTE: MIDE 11.70 MTS LINEALES LIMITA CON PREDIOS DE EZEQUIELPAEZ. ANTES/HOY PREDIOS DE JESUALDO CARLOS GRANADILLO FUENTES.

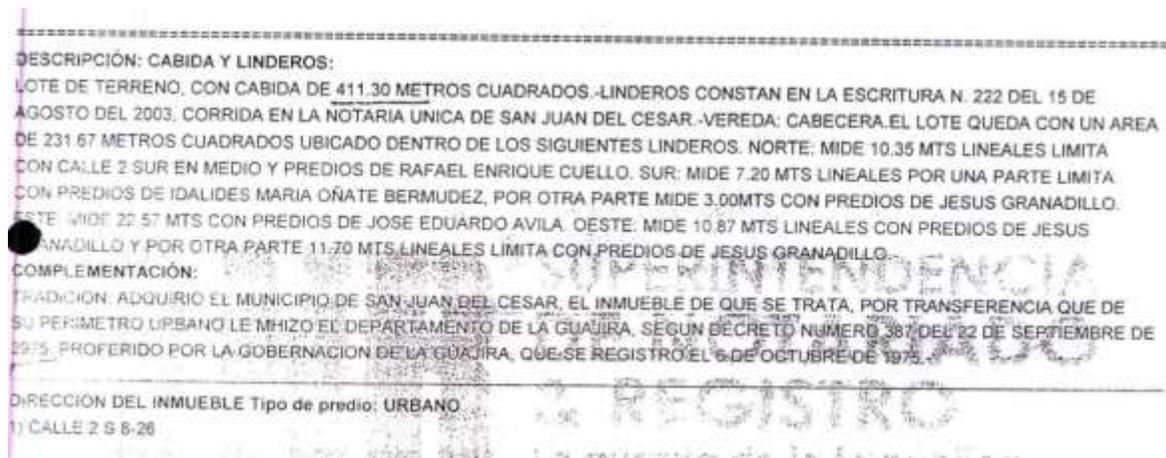
COMPLEMENTACIÓN:
 TRADICION: LA SEÑORA ELODIA MERCEDES BERMUDEZ DE OÑATE ADQUIRIÓ EL PREDIO DE QUE SE TRATA POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION QUE LE HIZO AL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NO. 222 DEL 15 DE AGOSTO DE 2003 CORRIDA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DEL CESAR, DEBIDAMENTE REGISTRADA, ADQUIRIÓ EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR, EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, POR TRANSFERENCIA QUE DE SU PERIMETRO URBANO LE HIZO EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SEGUN DECRETO NUMERO 387 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2075, PROFERIDO POR LA GOBERNACION DE LA GUAJIRA, QUE SE REGISTRO EL 8 DE OCTUBRE DE 1975.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
 1) CALLE 2 SURNO 8-22

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
 214-19433

Este inmueble, a su vez, tiene como base la matricula inmobiliaria 214-19433, cuyas delimitaciones se observan del plenario así:

²⁴ 01cuadernoprincipal, pág. 84



Ahondando en lo anterior, y revisado cada uno de los títulos que sirvieron de base registral para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°214-147, la cual se reitera, identifica el bien raíz objeto de la acción reivindicatoria de marras, se observa que el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, en 1974, le transfirió el dominio de la propiedad a la señora Rebeca Elisa López Rodríguez a título de compraventa, quien a su vez, en el año 1976, vendió al señor Jesualdo Granadillo Plata, causante de los hoy demandantes y de quien derivó la sucesión que les adjudicó en calidad de comuneros, la propiedad de ese inmueble.

Mientras, los hoy demandados ostenta la titularidad del derecho de dominio frente al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°214-28278, mediante la cual se registra obtuvieron a título de compraventa un "lote con área de 57.33 M²" que fueron vendidos a la señora YACONDA MARÍA HERNANDEZ de los 411.30 metros cuadrados que conformaban el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 214-19433²⁵, el cual a su vez fue vendido por el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, a la señora Eloida Mercedes Bermúdez de Oñate.

Por lo anterior, concluye entonces la Sala que las partes en este litigio **gozan ambas de un justo título que los acredita como propietarios de los inmuebles**, y que el título que ostenta los demandados es posterior al que se procuran en reivindicación, por lo que no podría decirse en sentido formal que lo pretendido por los demandantes esté en posesión de los demandados, por cuanto ellos acuden a este proceso en calidad de propietarios de un lote que en estudio de estas documentales, difiere sustancialmente del predio a reivindicar.

iii) No obstante lo anterior, recordando que la cuestión a definir es la acreditación del presupuesto de identidad, debe indicarse además que, la franja cuya restitución

²⁵ 01cuadernoprincipal, Pág. 178 y s.s.

se reclama corresponde únicamente a una porción de 57.33 m² del predio, cuya ubicación exacta y coincidencia con el área ocupada por los demandados no se encuentra demostrada con el rigor técnico que demanda este proceso. Si bien es cierto, el inmueble en posesión de los demandados, que tiene como justo título la matrícula N°214-28278, coincide con el metraje reclamado por los demandantes, ello no implica per- sé que pueda a través de esta acción definirse su reivindicación, menos cuando estamos ante una eventual superposición de títulos traslaticios de dominio.

Revisada las documentales antes descritas, no es factible concluir la delimitación de la extensión del terreno en disputa, y que ésta coincida con aquella que poseen los demandados, pues se itera que las tradiciones descritas se enmarcan, en teoría, sobre terrenos totalmente diferentes. Esto, implica la valoración de las restantes probanzas, lo que conduce a la verificación de la inspección judicial surtida el 09 de mayo de 2024 y el dictamen pericial rendido por el arquitecto Osman Orcasita.

iv) La prueba de la inspección judicial fue solicitada por la parte demandante y surtida en audiencia del 21 de marzo del 2024²⁶, se ordenó al perito arquitecto “con el fin de determinar la identificación del bien inmueble y linderos objeto de reivindicación, el avalúo comercial de las mejoras e indemnizaciones a las que haya lugar por la demolición de los cimientos del lote y la casa construida, asimismo, para que se determine los daños causados al bien inmueble”²⁷. (subraya con intención). Respecto de la apreciación judicial del dictamen, ha señalado la Corte Suprema de Justicia que:

“Si bien el juzgador goza de una discreta autonomía en la valoración de las pruebas, debe seguir en su labor criterios racionales en torno a la fundamentación del dictamen y a la constatación de la idoneidad del perito, pues está en la obligación de establecer si la experticia cumple con las características de solidez, claridad, precisión y exhaustividad, pudiendo separarse de sus conclusiones cuando no goza de tales atributos.

(...)

Por lo anterior, el juez no puede aceptar sin más las conclusiones del experto por el simple hecho de versar su investigación sobre un campo de conocimiento que no domina. Estando, como está, investido de la facultad de emitir la sentencia que pone fin al conflicto, tiene la correlativa obligación de controlar la prueba mediante el

²⁶ 08AudienciaInicial372CGP.mp4

²⁷ 09ActaAudienciaInicial.pdf

riguroso análisis de su verosimilitud y fundamentación, de la razonabilidad y adecuación de los métodos utilizados y de la ponderación racional de las conclusiones plasmadas en la experticia”²⁸. (subrayado fuera de texto).

Conforme al artículo 226 del Código General del Proceso, el dictamen pericial debe cumplir, entre otros, con los requisitos contemplados en sus numerales 3° a 9°, consistentes en: anexar los documentos idóneos que habilitan al perito para el ejercicio de su profesión; los títulos académicos y certificados de experiencia profesional; la lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje efectuadas en los últimos diez años, si las hubiere; la relación de casos en que haya sido designado como perito o haya participado en dictámenes dentro de los cuatro años anteriores; y las declaraciones sobre su imparcialidad, así como sobre los métodos utilizados y su correspondencia con aquellos aplicados en su práctica habitual.

En el presente caso, constató esta alzada que el dictamen pericial presentado por el arquitecto Osman García Orcasita, contenido en el documento digital identificado como “19InformePerito.pdf”, no cumple los anteriores requisitos, al no aportar soporte alguno que acredite su idoneidad profesional, trayectoria, imparcialidad o metodología específica empleada para la elaboración del informe.

Así mismo advierte esta colegiatura que el peritaje escrito carece de las características mínimas que configuran un dictamen técnico idóneo, en tanto no se presenta como un informe exhaustivo ni detallado, ni expone de manera clara los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuadas, omitiendo además el desarrollo de los fundamentos técnicos, científicos o metodológicos que sustenten sus conclusiones, tal como lo exigen los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso.

A modo de ejemplificar esta consigna, obsérvese que luego de haber descrito las anotaciones que conforman los folios de matrícula inmobiliaria en disputa, sin mayor explicación, concluyó:

“(…) Queda plenamente identificado, que el inmueble de los demandante, fue invadido con una construcción de dos pisos, por la parte demandada, ya que realizando un estudio minucioso se pueden observar que si le corresponde el área

²⁸ Corte Suprema de Justicia SC364-2023 M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA. nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

donde construyeron a los demandantes, es decir se encuentra inmerso dentro de las cabida de los 568.52M2 (Parte demandante) los 57.33 M2 de los demandados, en pocas palabras a los demandantes le corresponde esta extensión, la cual pude palpar con la medición realizada en la inspección judicial la falta de esta parte del terreno, que era un cuadrado en donde le hace falta esta zona o área, y que con las medidas tomadas no hay discusión que los demandados construyeron dentro del inmueble de los demandantes, por lo que la misma escritura y el folio de matrícula lo confirman que se adentraron y construyeron en terreno que no le correspondía construir”

El informe se limita a consignar apreciaciones generales sin ilustrar la técnica utilizada para determinar la localización del inmueble ni los criterios que sustentan los avalúos, lo cual desvirtúa su utilidad en la valoración del aludido medio probatorio. De su experticia no se observa la medición argüida, ni soporte con entidades como el IGAC, ni la utilización de mapa o dispositivo alguno para la ubicación de las medidas descritas, lo que además cobra relevancia cuando quiera que en audiencia manifestó “(...) [que él pudo constatar] que la construcción que se está llevando a cabo, que está paralizada **en la carrera 8, está dentro del predio de la parte demandante**”, pero el inmueble del que aducen los demandados están en posesión en calidad de titulares de dominio, tiene como dirección la calle 2 sur n°8-22, así:



Mientras que el perito individualiza como lugar de la experticia la franja de color naranja, la cual está sobre la carrera 8, la dirección del inmueble eventualmente identificada con folio de matrícula 214-28278, podría estar en la sección que fue señalada con el color verde.

De esta forma, se debe resaltar que, tratándose de un conflicto que gira en torno a la identificación y ubicación de un inmueble materia esencialmente técnica, el dictamen debía contener una explicación razonada y verificable, acorde con los estándares de la ciencia que lo respalda. No obstante, ello no se verificó ni en el documento pericial ni en la diligencia judicial, en la que, al ser interrogado sobre los fundamentos de sus conclusiones, el perito se limitó a declarar lo siguiente:

“Juez: ... ¿Y a qué conclusiones llegó usted en cuanto a esa labor que le fue encomendada y a lo requerido por el despacho?

Perito: (15:45) Bueno, su señoría, al estar en el sitio donde se hizo la audiencia, verificando las escrituras que aportaron las partes, yo pude constatar que la construcción que se está llevando a cabo, que está paralizada en la carrera ocho, está dentro del predio de la parte demandante, eso fue la conclusión que tuve, investigando y analizando todas las escrituras y todas las tradiciones y libertad que aportaron en este proceso”.

En cuanto al segundo aspecto impugnado el cálculo de las indemnizaciones a favor de la parte demandante, el perito sostuvo lo siguiente:

“Juez: ¿Qué otra información nos puede suministrar en cuanto a esa labor que le fue asignada? ¿Qué otras circunstancias pueden determinarse en cuanto a esa diligencia?

Perito: (16:45) Su señoría, la otra cuando me estaban preguntando de los valores de las indemnizaciones que se estaban para realizar los avalúos en dicho predio, por ejemplo en las excavaciones, yo me guio es por la foto que encontré en el expediente, porque en el momento ya las excavaciones no se ven y es muy difícil, dictar una cifra correspondiente, pero con la experiencia que tengo, tuve más o menos darle aproximadamente unos 10 millones de pesos para reforzar dichas estructuras, eso en la parte del cimiento y en la otra parte que es donde se agrietan los muros en el primer piso y segundo, en la tapia, en la alberca, también ahí ya hay unas reparaciones hechas y eso más o menos asciende aproximadamente 14 millones de pesos, su señoría”.

A ello añadió, cuando fue interrogado por el apoderado de la parte demandada:

“Abogado parte demandada: (...) ¿en base a que estimo usted ese monto? ...

Perito: (36:07) *Por eso a la experiencia de 30 años de estar construyendo, ya eso es para uno, a diario lo que lo hace. Ya eso es el conocimiento que tiene uno al respecto, la experiencia”.*

Resulta indiscutible para esta Sala que las conclusiones contenidas en el dictamen pericial se sustentaron exclusivamente en apreciaciones subjetivas del auxiliar de la justicia y en elementos gráficos específicamente material fotográfico aportados por las partes, sin que se anexaran planos, croquis, informes de campo, cálculos estimativos, ni cualquier otro insumo técnico que permitiera verificar la metodología aplicada y conferirle valor demostrativo suficiente.

Tal carencia de sustento objetivo limita la valoración eficaz de la experticia como medio probatorio idóneo para acreditar la identidad del inmueble en litigio, máxime al tener en cuenta la finalidad con la cual fue decretada tal prueba.

v) En virtud de lo expuesto, y contrario a lo enarbolado por el fallador primigenio esta colegiatura no encuentra acreditado, con el grado de certeza exigido por el ordenamiento jurídico, el presupuesto de identidad entre el bien descrito en los títulos de dominio de los demandantes y aquel que actualmente detentan los demandados.

En efecto, la acción reivindicatoria, exige demostrar sin ambigüedad que lo poseído por el demandado corresponde al bien singularizado en el título del actor. Dicha exigencia se torna aún más rigurosa cuando, como en el sub examine, la controversia se restringe a una franja parcial del inmueble total.

Sin embargo, en el presente asunto, el conjunto de pruebas aportadas no permite superar el umbral de incertidumbre que recae sobre la localización física del terreno cuya restitución se reclama. La situación alegada por los demandados de ostentar el lote en calidad de titulares de domino, no de poseedores, la ausencia de un dictamen pericial idóneo, la falta de rigor técnico desempeñado por el perito durante la diligencia de inspección judicial, la inexistencia de planos georreferenciados, croquis delimitativos o cualquier otro insumo cartográfico que permita contrastar objetivamente la realidad física del terreno, así como la vaguedad de las conclusiones expuestas por el perito, impiden establecer con certeza si la franja de 57.33 m² cuya restitución se reclama se encuentra efectivamente dentro de los linderos del inmueble singularizado bajo la matrícula inmobiliaria No. 214-147, o si,

por el contrario, corresponde a un lote distinto cuya tradición registral se encuentra radicada a favor de los convocados conforme al folio de matrícula No. 214-28278.

Tampoco se allegó prueba técnica que evidencie el punto de contacto, la línea divisoria o el grado de superposición entre ambos inmuebles. En otras palabras, no fue demostrado ni por medición topográfica, ni por cotejo técnico que el bien cuya restitución se pretende coincide en todo o en parte con el ocupado por los demandados, lo cual constituye un déficit probatorio insalvable en materia reivindicatoria, toda vez que la plena identificación del objeto litigioso es presupuesto estructural para la prosperidad de la acción.

Así las cosas, memora esta colegiatura que la carga de la prueba sobre este extremo correspondía a la parte actora, quien debía acreditar la existencia de plena correspondencia entre el bien descrito en su título y el área ocupada por los demandados, sin que ello haya ocurrido. Tal omisión impide estructurar adecuadamente el presupuesto de identidad, cuya acreditación resulta indispensable para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Por lo tanto, ante el incumplimiento del presupuesto estructural de identidad y conforme a lo dispuesto en el artículo 946 del Código Civil, esta Sala concluye que no es jurídicamente posible acceder a la pretensión restitutoria elevada por los demandantes.

6.6.4 De igual manera, la Sala se abstiene de pronunciarse sobre el último punto de la apelación, relativo a la presunta buena fe de los demandados y la procedencia de mejoras o compensaciones, por cuanto la revocatoria de la sentencia de primer grado ante la falta de prueba del presupuesto de identidad hace inocuo cualquier análisis sobre pretensiones accesorias o restituciones mutuas.

Finalmente, en lo que concierne a la observación formulada por la parte recurrente, atinente a la resolución del recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido el veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se negó la práctica de pruebas testimoniales, estima esta Sala oportuno reiterar que dicho planteamiento ya fue objeto de pronunciamiento expreso por esta ponente, mediante auto calendarado el diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticinco (2025), razón por la cual no resulta procedente reabrir su examen ni incorporar nuevamente a debate aspectos que fueron decididos con anterioridad.

DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia adiada el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025), proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de San Juan Del Cesar - La Guajira, dentro del proceso civil reivindicatorio, promovido por Luz Daris Fuentes Granadillo, Alba Beatriz Fuentes Cujia, María Rosa Granadillo Fuentes, Carlos Mario Fuentes Granadillo, Jesualdo Carlos Fuentes Granadillo e Indira Isabel Fuentes Granadillo contra Maribel Oñate Daza y Rodrigo Enrique Daza Araujo. En su lugar, negar las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante (art. 365-4 C. G. del P.). En consecuencia, fíjese como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual a favor de la parte demandada, el cual deberá ser liquidado por el funcionario de primer grado, conforme lo señala el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: Notificar esta providencia por estado.

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada Ponente

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
Magistrado

HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES
Magistrado

Firmado Por:

Paulina Leonor Cabello Campo

Magistrado

Sala 001 Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Henry De Jesus Calderon Raudales

Magistrado

Sala Despacho 003 Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Luis Roberto Ortiz Arciniegas

Magistrado

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez
jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f2ab9c30bed95d9baa3b9470e2f898e8a41f53b075a7a6bc06efa935bf9af937

Documento generado en 27/06/2025 03:42:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>