

**TEMA: REIVINDICATORIO** - Acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

**HECHOS:** Los demandantes suplican declarar que el predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751XXX hace parte del inmueble con matrícula Inmobiliaria No. 001-182XXX, propiedad de los demandantes; consecuente con lo anterior, ordenar a los demandados restituir al extremo activo el bien inmueble con Matrícula inmobiliaria No. 001-75XXX, condenar a los demandados a pagar a título de indemnización a los demandantes, lo que dejaron de percibir desde que entregaron en arrendamiento a la empresa SOTRAMES, la parte que les quedó del inmueble, si hubieren arrendado la totalidad del bien. El juzgador primer grado, consideró que el predio cuya reivindicación se pretende no fue debidamente determinado o identificado por el extremo activo, incumpliendo con la acreditación de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, como se pasa a indicar. El problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿están aunados los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria? Se debe determinar si se aunaron o no los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria.

**TESIS:** (...) Al efecto tenemos, como acertadamente lo coligió el Juzgador de primer grado, que el predio cuya reivindicación se pretende no fue debidamente determinado o identificado por el extremo activo, incumpliendo con la acreditación de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, como se pasa a indicar. El Tribunal observa que, el bien inmueble objeto de reivindicación, conforme a la demanda, corresponde al distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751XXX, consistente en: “UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO, PARAJE TIERRA BLANCA, DISTINGUIDO EN EL PLANO QUE SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA COMO EL LOTE B., MIDE 836,98 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS SON: “POR EL OCCIDENTE, EN 13.60 METROS, CON LA AVENIDA LA REGIONAL; POR EL ORIENTE, EN 13,60 METROS, CON PROPIEDAD DE LA SOCTEDAD T.A.C; POR EL SUR CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE JOSÉ DE JESÚS CORREA CORREA Y POR EL NORTE, CON PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.”; faja que hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182XXX, de propiedad de los demandantes; amén, que como pretensión consecuencial solicitan: “Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados a restituir el inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 001 751XXX a los demandantes” (...) El perito en el dictamen que rindió a solicitud de la parte demandante, en cuanto al objeto de la pericia, indicó: “El Dictamen Pericial versara sobre la ubicación y pertenencia de un Lote con 803,42 M2 (Parqueadero), en cuanto a si pertenece a la Matrícula Inmobiliaria 001 – 182XXX (Propiedad de los Demandantes) o a la 001 – 183XXX (Propiedad de los Demandados)” (...) Sumado a lo anterior, el Tribunal observa que a pesar que, en torno a las características de los predios y sus linderos, el dictamen consignó que el bien inmueble de propiedad de los demandantes, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-182XXX, cuenta con un área de 2 cuadras y 1922 varas cuadradas, como consta en el certificado de libertad; esto es, cuenta con 12.800 M2 equivalentes a las 2 cuadras y, 1537,60 M2 equivalentes a las 1922 varas cuadradas, para un total de 14.337,60 metros cuadrados; en el plano anexo a la experticia se consignó que ese lote tiene un área de 6.968,93 M2, como lo corroboró el experto en la declaración que rindió; sin que exista explicación alguna que justifique la diferencia de esas áreas. De cara la singularización como un elemento que se debe acreditar para el éxito de la reivindicación, el extremo activo desde la demanda tiene la carga de individualizar en debida forma el bien raíz pretendido; de tal manera, que si pretende un predio de menor cabida que está

comprendido en otro de mayor extensión, tiene que determinar tanto el primero como el segundo, con la indicación del paraje o vereda donde están ubicados, municipio, linderos, áreas y demás características que permitan identificarlo plenamente; así mismo, debe precisar si los linderos que aparecen en los títulos escriturarios difieren de los actuales, y en caso de que hayan sufrido variaciones, bien por el cambio en la propiedad de los colindantes o quizás por otras razones, las debe precisar; así mismo, el juzgado en la inspección judicial que debe practicar al lote y el perito, tienen la tarea de recorrerlo, en especial, por la periferia para constatar los linderos, dando cuenta de las mutaciones que han sufrido, por cambios en los colindancias, si fuere menester averiguando con estos o los vecinos; incluso, con los títulos de los predios vecinos, para constatar si se corresponden con los del propietario anterior; si no es posible cumplir este cometido en la inspección judicial, se puede delegar en el perito, para cuyo cometido, se debe hacer los requerimientos necesarios con suficiente precisión y claridad; lo que, adquiere mayor relevancia en situaciones como la presente, porque el experto estableció y plasmó en el dictamen pericial, una descripción del predio en disputa en cuanto a linderos que difiere sustancialmente de los que describe la demanda; incluso, se presenta diferencias en cuanto a las áreas, situación que no aparece cabalmente justificada para inferir con certeza, que se trata del mismo predio, porque no se justificó las diferencias en los linderos y, en cuanto al área, no se precisa si la indicada por el perito corresponde al área libre del lote, con exclusión de la construida, consistente en los muros que encierran el predio (...) Por lo anterior y teniendo en cuenta que el perito afirma que no tuvo en cuenta las escrituras para la identificación de los inmuebles porque los linderos cambiaron completamente, se colige que el inmueble pretendido no se individualizó en debida forma y, de contera, el extremo activo no cumplió con la carga de la prueba que le incumbe al tenor del art. 167 del C.G.P. para acreditar la singularidad, elemento axiológico que necesariamente tiene que concurrir para el éxito de la pretensión reivindicatoria (...)

M.P LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 10/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, diez (10) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso</b>	Ordinario reivindicatorio
<b>Radicado</b>	05266310300220040030505
<b>Demandante</b>	Félix Antonio Correa Vélez y otros
<b>Demandada</b>	Sociedad Mayo S.A., y otros
<b>Providencia</b>	Sentencia No.028
<b>Tema</b>	Elementos axiológicos que se deben cumplir para la acción reivindicatoria. El no cumplimiento de uno de ellos basta para desestimar las pretensiones. Enfrentamiento de títulos. La individualización del inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria.
<b>Decisión</b>	Confirma
<b>Ponente</b>	Luis Enrique Gil Marín

**I. OBJETO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO**, en el proceso ordinario reivindicatorio instaurado por **FELIX ANTONIO CORREA VELEZ, FELIX HUMBERTO CORREA URIBE, RAUL JORGE CORREA CORREA y MARIA DE LA CRUZ CORREA CORREA** (representados por **LUIS FERNANDO CORREA CORREA**); **LUIS FERNANDO CORREA CORREA, MARTHA LUCIA CORREA CORREA, HONORATO ANTONIO CORREA TORO, JOSE JESUS CORREA JARAMILLO, MARIA JOSEFA CORREA JARAMILLO, MARIA CHIQUINQUIRA CORREA JARAMILLO, ANA ISABEL CORREA ARANGO, CLAUDIA INES CORREA ARANGO, MARISOL CORREA ARANGO, LUZ DARY CORREA ARANGO, JAIME ALBERTO CORREA ARANGO, MARTHA DOLLY ARANGO RAMIREZ, LUIS GUILLERMO CORREA MESA**, y la sociedad "**TORO ORTIZ Y CIA. S. EN C.**", representada legalmente por **HONORATO ANTONIO CORREA TORO**,

contra **CLARA INÉS POSADA ESCOBAR, OSCAR DARÍO POSADA ESCOBAR, MAYO S.A., MELÓN Y LIMÓN S.A., y PARUCI S.A., en liquidación.**

## I. ANTECEDENTES

**Pretensiones:** Los demandantes suplican: Declarar que el predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519 hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182333, propiedad de los demandantes; consecuente con lo anterior, ordenar a los demandados restituir al extremo activo el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-751519; condenar a los demandados a pagar a título de indemnización a los demandantes, lo que dejaron de percibir desde que entregaron en arrendamiento a la empresa SOTRAMES, la parte que les quedó del inmueble, si hubieren arrendado la totalidad del bien; ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, que cancele la matrícula inmobiliaria No. 001-751519, porque el predio hace parte del inmueble de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333; por último, solicitan se condene en costas a la parte demandada.

**Elementos fácticos:** Como soporte de estos pedimentos, en esencia esgrime los siguientes hechos: El bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-183301, luego de las transferencias que pasa a discriminar, para el 26 de octubre de 1993, era de propiedad en común y proindiviso de CLARA INÉS POSADA ESCOBAR, OSCAR DARÍO POSADA ESCOBAR, FÉLIX ANTONIO CORREA VÉLEZ, MAYO S.A., MELÓN Y LIMÓN S.A., y PARUCI S.A.; por escritura No. 3182 del 31 de octubre de 1994, otorgada en la Notaría Primera de Medellín, los propietarios realizaron la partición material del inmueble; donde al bien que quedó de propiedad de FÉLIX ANTONIO CORREA VÉLEZ, se le asignó la matrícula inmobiliaria No. 001-647703 y, al inmueble determinado para CLARA INÉS POSADA ESCOBAR, OSCAR DARÍO POSADA ESCOBAR, MAYO S.A., MELÓN Y LIMÓN S.A., y PARUCI S.A., se le asignó la matrícula No. 001-647702; predio que se dividió así: a) Parte se cedió al municipio de Envigado, para la apertura de la vía, al que le se asignó la matrícula No. 001-699289; b) se enajenó parte a la que se designó la matrícula 001-653035 y, c) el predio con que continuaron los propietarios quedó con la matrícula No. 001-699291; éste bien, a su vez se fraccionó surgiendo las matrículas inmobiliarias Nos. 001-706148, 001-751517, 001-751518 y 001-751519; siendo este último predio, el que es objeto del proceso; si los demandados pretenden buscar el área que le falta a su bien; antes

de acomodarse en el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182333, que no ha sido objeto de negociación con éstos; deben considerar que el área de la vía que se cedió al municipio de Envigado, también formaba parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-183301.

En el numeral primero de la escritura No. 3847 del 30 de septiembre de 1996, donde los demandados transfirieron parte del bien con matrícula No. 001-0647702, a la sociedad Vivienda Inversiones y Proyectos S.A., en el plano protocolizado con el acto escriturario No. 3182 del 31 de octubre de 1994, otorgado en la Notaría Primera de Medellín, donde consta el inmueble que les quedó a los demandados una vez realizada la venta; de donde considera que, éstos no negociaron con la compradora sobre el costado con TAC la extensión de 1.90 metros lineales; el 27 de julio de 1998, mediante escritura 3808 conferida en la citada notaría, el señor EDGAR POSADA ESCOBAR, como representante legal de los accionados, realizó una aclaración a la escritura pública No. 2986 del 8 de junio de 1998 y, solicitó al registrador efectuar la correspondiente anotación, porque dicho acto no se había registrado como consta en la matrícula inmobiliaria No. 001-647702; procediendo el registrador sin explicación alguna, el 6 de agosto de 1998, a abrir una nueva matrícula conforme la escritura No. 3808, y al supuesto predio que reclaman los interesados en dicho acto, le asignó la matrícula No. 001-751519; a partir de esta matrícula el representante de los demandados, invadió parte del bien distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-182333 de propiedad de los demandantes y, el cual aparece debidamente identificado desde el 8 de agosto de 1978, conforme a los actos que pasa a detallar.

Los demandados cuando ubicaron el predio con matrícula No. 001-751519, descrito en la escritura pública No. 2986 de 1998, otorgada en la Notaría Primera de Medellín, lo hicieron sobre parte del bien de propiedad de los pretenses distinguido con la matrícula No. 001-182333; perturbando el derecho real y la posesión material de éstos; actos mal intencionados porque a pesar de que cuando adquirieron en común y proindiviso el bien de su propiedad, les indicaron los linderos y se hizo un cerramiento con estacones y alambre de púa; cercos que fueron derribados y quemados por delegados del señor Edgar Posada; quien actuó en varios actos escriturarios como representante legal de los accionados y siempre procedió de forma engañosa; los demandados al cambiar los linderos y cabida del predio que adquirieron, debieron contar con el consentimiento del señor FÉLIX ANTONIO CORREA VÉLEZ, propietario del predio de mayor extensión

distinguido con la matrícula No. 001-183301; por lo que considera que el actuar de los demandados es doloso y de mala fe. A partir del año 2000, cuando los accionados hicieron el cerramiento de la fracción del inmueble que se reclama, los demandantes se dieron cuenta de lo que estaba ocurriendo; luego de muchas discusiones y de adelantar las investigaciones pertinentes, conforme las pruebas aportadas, se promovió la presente acción; los demandantes entregaron en arriendo a SOTRAMES S.A., la parte del predio que les quedó, en cuantía de \$3.000.000,00 mensuales, valor que podría ser mayor, si tuvieran la totalidad del inmueble de su propiedad; esto es, incluyendo la franja de terreno que se pretende en reivindicación; por lo que los demandados deben ser condenados a pagar a título de indemnización a los demandantes, lo dejado que dejaron de percibir, desde la fecha que suscribieron el contrato de arrendamiento con SOTRAMES S.A.; además, a la fecha CLARA INÉS POSADA ESCOBAR, OSCAR DARÍO POSADA ESCOBAR y las sociedades MELÓN Y LIMÓN S.A. y PARUCI S.A., enajenaron los derechos que tenían sobre el bien con matrícula inmobiliaria No. 001-751519, a la sociedad MAYO S.A.

**Admisión de la demanda:** La demanda se admitió por auto del 29 de marzo de 2005; una vez notificadas las codemandadas MAYO S.A., y PARUCI S.A. EN LIQUIDACIÓN, replicaron la demanda, se opusieron a las pretensiones y como excepciones formularon las siguientes: **i) falta de legitimación por pasiva; ii) improcedencia de la acción reivindicatoria y, iii) inexistencia de la codemandada PARUCI S.A.**

Por su parte, la sociedad MELÓN Y LIMÓN S.A., se limitó a indicar que como se trata de una persona jurídica inexistente, no se pronunciaba sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

Los codemandados CLARA INÉS POSADA ESCOBAR y OSCAR DARÍO POSADA ESCOBAR, formularon los siguientes medios de defensa: **i) Error en cuanto a la acción impetrada; ii) falta de identificación clara de la cosa a reivindicar y, iii) falsedad documental y actuación temeraria y de mala fe.**

Mediante proveído del 18 de enero de 2012, se admitió la reforma a la demanda presentada por la parte demandante, teniendo como demandado al señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, quien figura como titular del derecho real de dominio y es el poseedor actual del bien objeto del proceso; quien una vez notificado del auto

admisorio, replicó la demanda, se opuso a las pretensiones y propuso la excepción de falta de legitimación en la causa por activa.

**Sentencia:** Se profirió el 24 de noviembre de 2022, con la siguiente resolución:

*“Primero: Desestimar las pretensiones de la demanda, al no acreditarse Los presupuestos de la acción reivindicatoria, lo que además exime del estudio de las excepciones de fondo planteadas por la parte demandada.*

*“Segundo: Levantar la medida cautelar consistente en la inscripción de la demanda sobre el inmueble 001-751519, decretada mediante el (sic) 21 de mayo de 2008 y comunicada mediante oficio nro. 750 de la misma fecha.*

*“Tercero: Condenar en costas a la parte demandante. se fija como agencias en derecho la suma de 3SMLMV.”*

Como problema jurídico señala que, se debe determinar si se aunaron o no los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria y, si los demandantes fueron despojados por los demandados de la posesión de la franja de terreno que solicitan.

Frente al primer presupuesto señala que, para acreditar la titularidad del derecho real de dominio de un inmueble, se debe aportar la escritura pública de compraventa o el título traslativo de dominio y, el certificado de tradición y libertad; conforme lo indicó la Sala de Casación Civil, en sentencia del 23 de junio de 2000, expediente 5459; prueba que incumbe al extremo activo, porque solo de esa manera, en principio, desvirtúa la presunción que protege al demandado en su calidad de poseedor, al tenor del art. 762 del C. Civil, que reputa como dueño al poseedor mientras otra persona no justifique serlo; amén, que como lo ha sostenido la Corte, si el accionado acepta la condición de poseedor del bien pretendido, la identidad queda acreditada; confesión que no es absoluta porque admite prueba en contrario y se puede llegar a una conclusión diferente; debiendo la parte actora acreditar en debida forma la identificación del predio a reivindicar; no siendo insuficiente la convicción de las partes en tal sentido, porque es necesario que los medios probatorios den plena certeza al Juzgador sobre el bien a reivindicar; además, sobre la singularidad del bien, advierte que, solo el dominio brinda legitimidad al dueño para pretender su reivindicación total o parcial.

En el presente caso, la posesión en cabeza del demandado es trascendental y corresponde a uno de los elementos de la acción reivindicatoria, conforme con el art. 952 del C. Civil, que debe acreditar la parte actora; al respecto señala que, para la fecha de radicación de la demanda, 4 de noviembre de 2004; más concretamente, para el 29 de octubre de 2004, sobre la franja de terreno que se pretende, se celebró un contrato de permuta, donde el nuevo propietario del inmueble objeto de reivindicación, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519 es el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ; presentándose una falta de legitimación en la causa frente a los demandados iniciales; quienes no están llamados a resistir las pretensiones de la demanda; amén, que los hechos y las pretensiones de la demanda no dan cuenta de manera clara y específica, de la posesión ejercida por los accionados sobre el predio objeto del proceso; a lo que se suma que, en la respuesta al libelo genitor se afirma que los demandados primigenios, en la actualidad no son los poseedores del inmueble y, de las declaraciones que se recibieron no se puede inferir ni concluir dicha condición; además, el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ ostenta la posesión del predio en su condición de propietario.

Las alegaciones de conclusión se centraron en que el lote en disputa, corresponde o hace parte de la matrícula o del bien de propiedad de los demandantes; sin que se planteara una posesión o la recuperación del dominio en cabeza de los pretensores; sino que en algunos de los escritos que presentaron señalaron que, el objeto de la Litis corresponde a unos linderos; sin que está sea la vía adecuada para ello; pero pese a las intervenciones y los recursos formulados, no se advirtió mérito para variar estas condiciones; toda vez, que la demanda se presentó de manera adecuada y se viene tramitando en debida forma; ya que la misma apunta a la acción reivindicatoria; sin embargo, la confrontación de dichos planteamientos con las pruebas adosadas al expediente y, la discusión surgida en los alegatos de conclusión, dan cuenta que, lo pretendido es que se aclaren o precisen los linderos de los inmuebles de propiedad de las partes; lo que deja sin sustento la posesión que reclama la acción reivindicatoria; amén, que la calidad de propietario del demandado JAIRO MONSALVE ORTIZ, del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-751519, no se asemeja en nada a la calidad de poseedor, que debe tener el sujeto pasivo de la acción reivindicatoria; amén, que de lo anterior y la enajenación a favor del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, no se evidencia en forma clara la calidad de poseedor de los demandados; lo que conlleva al fracaso de las



pretensiones de la acción reivindicatoria; quedando el juzgado relevado del análisis de los demás elementos de la pretensión; trae a colación lo indicado por esta Corporación en proveído del 14 de diciembre de 2010; esto es, que la legitimación en la causa se debe examinar al momento de proferir la sentencia que defina la instancia; además, en el presente caso, se evidencia una pretensión que difiere de la acción reivindicatoria, esto es, la necesidad de definir los linderos o el deslinde entre los dos predios.

Que no obstante lo anterior, pasa a examinar lo concerniente a la identidad del predio objeto del proceso y, conforme la demanda, consiste en: *“Un lote de terreno situado en el municipio de Envigado, paraje Tierra Blanca, distinguido en el plano que se protocoliza con la presente escritura como lote B, 836.98 M2; cuyos linderos son, por el occidente en 13.60 metros cuadrados (sic), con la Avenida Regional; por el oriente, en 13.60 metros cuadrados (sic), con propiedad de la sociedad TAC; por el sur, con propiedad de herederos de JOSÉ DE JESÚS CORREA CORREA y, por el norte, con propiedad de la sociedad Inversiones y Proyectos S.A.”*; inmueble que se discute entre dos matrículas inmobiliarias, el No. 001-751519 de propiedad del señor Jairo Monsalve Ortiz y, el 001-182333 de propiedad de los pretensores; discusión que se presenta entre propietarios y, no entre éstos y un poseedor; ni se discute la propiedad o la posesión en sí, sino la identificación de los linderos de los inmuebles de las partes.

Continúa indicando que, de las pruebas adosadas al plenario, advierte que el lote de mayor extensión, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-183301, con un área de 16.000 M2, inicialmente de propiedad de los hermanos Correa, se fraccionó en 3 ocasiones y se desprendieron 9 matrículas inmobiliarias; siendo el bien con la matrícula No. 001-751519 colindante del predio distinguido con la matrícula No. 001-182333; toda vez, que en la demanda se afirma que los demandados extendieron sus linderos, ocupando una parte del predio de los pretensores; de donde precisa que, se trata de un asunto donde se discute el deslinde de ambos predios y, no de una acción reivindicatoria.

Además, se debe acreditar el derecho real de dominio de los demandantes sobre el predio que se pretende reivindicar y de cuya posesión fueron despojados por el demandado y, si no se acredita con título idóneo, se estaría frente a una acción ajena a la reivindicatoria y, las pretensiones estarían llamadas al fracaso; amén, que en la audiencia del art. 101 del Código de P. Civil, el llamado del Juez a definir

o intentar una conciliación, apuntó a insinuar que se estaba frente a un proceso de deslinde y amojonamiento y, a partir de allí, se decretó la prueba pericial y el proceso se centró de cara a la discusión planteada; sin que se acreditaran plenamente los elementos de la acción reivindicatoria que se ejerció; de donde colige, que las pretensiones de la demanda no se acogerán y, consecuente con ello, ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada y, condenará en costas a la parte demandante, para lo cual fijará como agencias en derecho el equivalente a 3 SMLMV.

**Apelación:** Lo interpone la parte demandante, indicando como reparos concretos los siguientes: al contrario de lo señalado por el Juzgado, en el presente caso, se cumple con todos y cada uno de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, previstos en el art. 946 del C. Civil; el Juzgado refiere a una falta de legitimación en la causa por pasiva, porque para la fecha de presentación de la demanda, los demandados iniciales no figuraban como titulares del derecho real de dominio del bien objeto del proceso, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519; sino, que figuraba como propietario el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ; a raíz de esta situación, por escrito del 8 de septiembre de 2012, se solicitó y por parte del Juzgado se ordenó tener como demandado al señor MONSALVE ORTIZ, quedando vinculado en esta calidad; además, y contrario a la forma como lo entendió la señora Juez, en este caso, si bien se pretende la reivindicación de una franja de terreno que hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182333 de propiedad de los demandantes, no se puede asumir que se pretende en reivindicación el bien distinguido con la matrícula No. 001-751519, porque con la demanda se pretende reivindicar una fracción del lote de terreno que pertenece a los actores, distinguido con la matrícula 001-182333; sin que se puede entender que se pretende reivindicar el inmueble con matrícula 001-751519, propiedad del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, porque no se cumplirían con los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, porque la acción no se impetró en contra de un poseedor como lo exige el ordenamiento jurídico, sino del dueño del predio; pero en este caso, se instauró la acción en contra del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ y sus antecesores, quienes valiéndose de la matrícula inmobiliaria No. 001-751519, se adentraron a poseer y ocupar una parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182333 de propiedad de los demandantes; quienes no actúan para sí en forma particular, sino para la comunidad de copropietarios, como se estableció desde la presentación de la demanda.

En cuanto al requisito de la posesión, advierte que, si el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ y sus antecesores, no ostentaran la posesión del inmueble, no se opondrían a la demanda; de donde considera que, resulta necesario concluir que éstos ejercen la posesión sobre la franja de terreno que se pretende; incluso, el togado del extremo pasivo en sus alegaciones de conclusión, hizo saber que el Juzgado en otro proceso, ordenó llevar a cabo una diligencia sobre dicho inmueble y, los accionados fueron desprovistos o desplazados de la posesión que venían ejerciendo.

En relación a la identidad del inmueble, indica que, contrario a lo concluido por el Juzgado, el inmueble quedó identificado, no solo en la generalidad que tiene que ver con el bien distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333, sino la franja de terreno que están ocupando los accionados, valiéndose de la matrícula inmobiliaria No. 001-751519; individualización que se acreditó con los documentos aportados al plenario; esto es, escrituras públicas, fichas catastrales y el dictamen pericial rendido por el experto JAIME RODRIGO RESTREPO MEJÍA; amén, que se trata de cosa singular, esto es, una fracción o franja de terreno que hace parte del inmueble de mayor extensión de propiedad de los demandantes y, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333.

En segunda instancia, a descorrer el traslado concedido para sustentar el recurso de apelación, adujo que en el presente caso, se cumplen con los requisitos para la prosperidad de la acción reivindicatoria; el Juzgado refiere a una falta de legitimación en la causa por pasiva, porque para el momento en que se presentó la demanda, los demandados iniciales no fungían como propietarios del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-751519, sino que aparecía el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, como titular del derecho real de dominio; lo que constituye un vicio jurídico porque la acción de dominio conforme con el art. 952 del C. Civil, se dirige contra el actual poseedor y, cuando se radicó la demanda los poseedores del bien objeto de reivindicación, eran los demandados primigenios; sin que interese quien era el propietario del bien con matrícula No. 001-751519, para la fecha de presentación de la demanda; sino quienes eran los poseedores, en este caso, los demandados iniciales; además, el 17 de septiembre de 2008, se presentó reforma a la demanda para incluir como demandado al señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, quien conforme con el certificado de libertad era el actual propietario y poseedor del bien objeto de reivindicación; vinculación que se admitió

el 30 de septiembre de 2008; precisando que, después de la presentación de la demanda se tuvo conocimiento que el señor MONSALVE ORTIZ, a raíz de la permuta celebrada con los demandados iniciales, entró en posesión de la franja de terreno objeto del proceso.

Señala el Juzgado que, lo que se busca es una aclaración de linderos o la reivindicación del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-751519, de propiedad del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ; pero si así fuera, estaríamos frente a una ausencia de los presupuestos para la acción reivindicatoria en contra de un poseedor como lo exige el ordenamiento jurídico, porque la demanda se adelantaría contra su propietario; este trámite se adelantó porque el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ y sus antecesores, valiéndose de la matrícula No. 001-751519 entraron a poseer y ocupar una parte del inmueble de propiedad de los pretenses, distinguido con la matrícula No. 001-182333. De otra parte, señala el Juzgado que, no se acreditó la calidad de poseedor del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, porque éste figura como propietario del bien con matrícula No. 001-751519; pero contrario a ello, quedó demostrado que quienes tenían la posesión de la franja de terreno objeto del proceso, eran los demandados iniciales y, posteriormente el señor MONSALVE ORTIZ, como viene de indicarse; prueba de ello la constituye la oposición a la demanda y, que su apoderado en los alegatos de conclusión, hizo saber que el Juzgado en otro proceso ordenó llevar a cabo una diligencia sobre ese inmueble y, los demandados fueron desprovistos o desplazados de la posesión que venían ejerciendo; además y, contrario a lo señalado por el Juzgado, el inmueble está plenamente identificado, no solo en la generalidad del bien de mayor extensión con matrícula No. 001-182333, sino de la franja de terreno que vienen ocupando los demandados, como se demuestra con las escrituras públicas, fichas catastrales y el dictamen elaborado por el experto. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda.

Por su parte, el extremo pasivo frente a algunos hechos y pretensiones de la demanda, adujo que:

*“I. De los hechos octavo y decimo de la demanda*

*“1º. En el HECHO OCTAVO de la demanda los demandantes afirman que los demandados invadieron a partir del registro de la Matricula Inmobiliaria No. 001-*

751519 fracción del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 001-182333 de su propiedad.

“2º. Pero posteriormente, en el HECHO DÉCIMO de la demanda, afirman que los demandados ubicaron el predio identificado con Matrícula 001-751519 sobre parte del predio identificado con Matrícula 001-182333.

“II. De las pretensiones primera, segunda y cuarta de la demanda

“1º. En la PRETENSIÓN PRIMERA de la demanda, y en consonancia con el HECHO DECIMO referido, los demandantes solicitan que se declare que el inmueble identificado con Matricula 751519 está ubicado dentro del inmueble identificado con Matricula 182333.

“2º. En la PRETENSION SEGUNDA solicitaron “Que se ordene a los demandados a restituir el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 751519 –es decir, el inmueble de su propiedad- a los demandantes”.

“3º. En la PRETENSIÓN CUARTA los demandantes solicitan que se cancele a los demandados la Matricula 751519 por ser parte del inmueble identificado con la Matricula 182333 de su propiedad.

(...)

“En la reforma de la demanda, admitida el 18 de enero de 2012, los demandantes solicitaron vincular al proceso al señor JAIRO MONSALVE ORTIZ por aparecer como nuevo propietario del derecho real de dominio del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 001-751519 y “además poseer actualmente el bien raíz objeto del proceso”, es decir, poseer el inmueble de su propiedad”.

En torno a la motivación de la sentencia de instancia, precisó que, el hecho de que los demandantes adujeran que el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, adquirió por permuta el 29 de octubre de 2004, el bien con matrícula inmobiliaria No. 001-751519, produjo la falta de legitimación en la causa por pasiva de los demandados iniciales quienes fungían como titulares del derecho real de dominio del bien en disputa y, por la misma causa, por ejercer posesión de cosa propia, del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ; lo que excluye la calidad de poseedores en los

demandados, que exige el proceso reivindicatorio; los hechos y pretensiones de la demanda no establecen de manera clara y precisa la posesión ejercida por los accionados sobre una franja de terreno de propiedad de los actores; además, de las pruebas allegadas no se puede inferir dicha calidad; amén, que el demandado ostenta la posesión derivada de su condición de propietario; pero no la posesión que se ejerce con ánimo de adquirir el dominio; la demanda en alguna parte planteó un proceso reivindicatorio, pero el proceso mismo, según lo evidenció el apoderado de la parte actora, se tornó en una discusión de linderos y no a recuperar la posesión del bien de propiedad de los demandantes; lo que conlleva al fracaso de la acción reivindicatoria; según la demanda, los accionados extendieron sus linderos ocupando parte del predio de los demandantes, lo que es propio de un proceso de deslinde y no de un reivindicatorio; no se identificó el bien objeto del proceso, porque el lote de propiedad del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, se disputó como si correspondiera a una fracción del predio de propiedad de los pretenses; tornándose en una discusión de linderos de ambas propiedades y, no entre poseedor y propietarios.

Sigue precisando que, la sustentación de la apelación, no desvirtúa la motivación de la sentencia impugnada, porque en relación a la falta de legitimación en la causa por pasiva, el recurrente afirmó que en la demanda se indicó que los demandados eran los poseedores de una fracción del bien con matrícula No. 001-182333, cuando eso no es cierto; además, señaló que el señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, entró en posesión de la franja de terreno que se reclama, en virtud de la permuta celebrada con los demandados; lo que confirma lo argumentado por el Juzgado, en cuanto a que éste adquirió la posesión como propietario, y no la posesión común de quien aspira adquirir el dominio; amén, que lo planteado en la demanda, corresponde a un conflicto de deslinde como lo sostuvo la Juzgadora de primer grado y, lo reafirmó el recurrente al precisar: “... se instaura esa acción porque el señor Jairo Monsalve Ortiz, y sus antecesores, valiéndose de una matrícula inmobiliaria que es la 001-751519, se entraron a poseer y ocupar una parte del inmueble con la matrícula 001-182333”; de donde considera que, no existe duda que la acción para definir linderos no es la reivindicatoria.

En torno a la falta de prueba de la condición de poseedores de los demandados, advierte que, el recurrente adujo que el bien con matrícula 001-751519 de propiedad del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, “... sólo existe en la vida jurídica

*porque carece de un terreno*"; lo que coincide con lo considerado en la decisión de instancia y, sirvió de sustento para negar las pretensiones; porque allí se da a entender que el conflicto se originó por la presunta yuxtaposición de una matrícula sobre otra y, en cuanto a la identidad del bien a reivindicar puntualiza que, la sustentación refiere a la identificación del predio de los demandantes y de la "*faja de terreno ocupada por los demandados*", del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-182333, dejando de lado que, los accionados nunca alegaron como suyas esa fracción del predio de los pretensores y, mucho menos, con aspiración a su dominio; además, en la pretensión principal de la demanda, no se solicitó la restitución de franjas de terreno, sino "*que se declare que un inmueble está ubicado dentro de otro*". Por estas razones, solicita se confirme la decisión impugnada.

## II. CONSIDERACIONES

**Problema jurídico:** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿están aunados los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria?

**Acción reivindicatoria:** Para la prosperidad de las pretensiones reivindicatorias se deben aunar los siguientes elementos axiológicos: a) Cosa singular reivindicable; b) el derecho de dominio en el demandante; c) posesión material en el demandado y, d) relación de identidad en cuanto al bien que se pretende y el que posee el demandado. Si en el proceso no se cumple a cabalidad con todos los elementos que vienen de señalarse, la pretensión está llamada al fracaso.

**El disenso:** La inconformidad del recurrente con la decisión adoptada en el proceso reivindicatorio, concretamente radica en que, al contrario de lo concluido en la decisión de primera instancia, en el presente caso, se cumplen con todos y cada uno de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Al efecto tenemos, como acertadamente lo coligió el Juzgador de primer grado, que el predio cuya reivindicación se pretende no fue debidamente determinado o identificado por el extremo activo, incumpliendo con la acreditación de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, como se pasa a indicar.

El Tribunal observa que, el bien inmueble objeto de reivindicación, conforme a la demanda, corresponde al distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519, consistente en: *“UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO, PARAJE TIERRA BLANCA, DISTINGUIDO EN EL PLANO QUE SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA COMO EL LOTE B., MIDE 836,98 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS SON: “POR EL OCCIDENTE, EN 13.60 METROS, CON LA AVENIDA LA REGIONAL; POR EL ORIENTE, EN 13,60 METROS, CON PROPIEDAD DE LA SOCTEDAD T.A.C; POR EL SUR CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE JOSÉ DE JESÚS CORREA CORREA Y POR EL NORTE, CON PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.”; faja que hace parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-182333, de propiedad de los demandantes; amén, que como pretensión consecuencial solicitan: “Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados a restituir el inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 001 751519 a los demandantes”.*

Además, en el hecho octavo de la demanda, afirma que: *“Con la aparición de esta nueva matricula inmobiliaria No. 001 751519, y a partir de este registro, el señor EDGAR POSADA ESCOBAR actuando en calidad de representante de los señores CLARA INÉS POSADA ESCOBAR, OSCAR DARIO POSADA ESCOBAR, la sociedad MAYO S.A., MELON Y LIMON S.A., parcelación Urbanizaciones Construcciones Internacionales “PARUCI S.A.” fue e invadió fracción del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001 182333 de propiedad de los demandantes...”*

Y en el hecho décimo, en lo pertinente señalaron: *“Los demandados cuando ubicaron el predio que esta (sic) identificado la (sic) matrícula inmobiliaria No. 001 751519 y descrito en la escritura No, 2986 de junio 8 de 1998 de la Notaría Primera de Medellín, .... lo hicieron sobre parte de la propiedad de los demandantes y que se encuentra identificada con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333, ...”*

El perito en el dictamen que rindió a solicitud de la parte demandante, en cuanto al objeto de la pericia, indicó: *“El Dictamen Pericial versara sobre la ubicación y pertenencia de un Lote con 803,42 M2 (Parqueadero), en cuanto a si pertenece a*



*la Matricula Inmobiliaria 001 - 182333 (Propiedad de los Demandantes) o a la 001 - 183301 (Propiedad de los Demandados)".*

Frente a las características de los predios y sus linderos, precisó:

*"5.1 Predio de los Demandantes: Con Matricula Inmobiliaria 001 - 182333:*

*"Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, Cañaveral, llamado LA VEGA, situado en el Paraje Tierra Blanca o Las Playas del Municipio de Envigado, con una cabida de 2 cuadras y 1922 V2, que linda: Por un costado, con el rio Medellín; por el otro costado, con finca de Epifanio y José de Jesús Correa, y por el otro restante, pues tiene figura triangular, primeramente con finca de José de Jesús Correa, hoy herederos, después por una cerca que lo separa un camino hasta salir a un callejón que conduce al rio atravesando el camino y siguiendo por el otro cerco del mismo o quedando incluido en la venta el terreno que ocupa un camino lindando con la finca de Juan Gil y sigue después lindando con terrenos de este mismo al rio Medellín.*

*"- Dirección: Cl 48 Sur # 49 - 066 (actualmente: Av. Regional, entre Calles 46 A Sur y 48 S).*

*"- No. Predial: 1090120030000000*

*"5.2 Predio de los Demandados: Con Matricula Inmobiliaria 001 - 183301:*

*"Un lote de terreno sin mejoras, pues está en manga, de dos cuadras y media de extensión, situado en el Paraje Tierra Blanca del Municipio de Envigado y que linda: Por la cabecera con predio de Pedro P. Medina; por un costado y cabecera, nuevamente en cuadra con predio de Epifanio Correa; por el mismo costado, otra vez con una calle de servidumbre que sale a la carretera, por el pie, con finca del vendedor, por la línea que da a la media paralela a la cabecera, y por el otro costado, con una calle de servidumbre que va al río.*

*"- Dirección: Calle 46 A (En medio) entre Cras. 49 y 50 (Av. Regional)."*

Igualmente, el experto en la declaración que rindió en el proceso, indicó que: visitó los predios el 3 y 17 de junio, en compañía del demandante Félix Correa y del

topógrafo; tenían que realizar las 3 medidas solicitadas por el Juzgado; esto es, a los lotes de las partes y, al predio objeto del litigio, que corresponde a un parqueadero que estaba con muros y, que presenta una característica muy especial para su ubicación, un palo de mago bastante frondoso y antiguo, situado al frente; al tomar las medidas con el topógrafo constataron que el predio que se pretende tiene un área de 803,42 M2, el de los demandantes es de 6.968 M2 y el otro como de 19 mil y pico de metros; como lo va a indicar en el informe que elaboró el topógrafo; se basaron en las escrituras que se aportaron con el dictamen, donde indican los linderos y aparece el predio de los actores con matrícula 001-182333 y el de los accionados con matrícula 001-183301, que prácticamente no existe; lo que se encuentra es el río porque hasta la servidumbre que va para el río desapareció; hicieron un reconocimiento de los linderos y los predios al momento de la visita y, de los planos que reposan en el expediente tomados de Catastro Departamental y, con base en ello establecieron los linderos del predio objeto del proceso, que corresponde a un parqueadero, así:

*“Por el occidente es una vía de acceso al parqueadero de los demandantes; por el sur, con parqueadero de los demandantes; por el norte, con un parqueadero de Pirelli y en parte con una construcción de Pirelli, que se observó en el momento de la visita y, por el oriente, con H, es una empresa que está al oriente, con nomenclatura carrera 49 No. 46 A Sur – 25”;* conforme al plano que se exhibe y, las distintas fotografías que fueron aportadas; incluso las de Catastro, aparece en la portada el palo de mango que siempre ha aparecido y debe estar en el inmueble; el parqueadero en disputa está entre muros y cuenta con teja en zinc; en el plano que se comparte se observa los lotes de los demandantes y demandados, con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-182333 y 001-188301, respectivamente y, en la mitad el predio a reivindicar con un área de 803,42 M2 y, cuyos linderos y características ya fueron precisadas; la línea de la parte superior o parte norte del lote a reivindicar se conecta con la línea que señala, y de ahí hacia abajo todo el predio es de propiedad de los demandantes y hacia arriba, de los demandados; la línea se tomó desde la bodega H, saliendo hasta la Avenida Regional en forma lineal; dando como resultado que el parqueadero pertenece a la parte demandante; el predio figura en el plano en color azul con un área de 803,42 M2, y al frente aparece un palo de mango; continúa realizando las indicaciones de la localización del predio y, precisa que, para determinar el predio objeto del proceso, no tuvo en cuenta las escrituras porque los linderos y colindantes cambiaron del todo; pero observaron los planos que se allegaron al proceso,

donde se aprecia el predio y, se observan dos flechas rojas y la parte verde, que corresponde al rectángulo donde se encuentra el parqueadero, el cual tiene un área de 803,42 M2.

Sigue señalado la zona por la que ingresaron, donde está el palo de mango y, los linderos de los inmuebles y demás características, entre otros aspectos; además, precisa que, donde aparece la línea es donde se da cuenta que la franja pertenece al predio de los demandantes y, luego aparece el lindero con Pirelli; ingresaron por la calle 46 A Sur, dieron la vuelta y accedieron al parqueadero; en la parte norte del parqueadero está la parte demandada y en la sur la demandante y, el predio objeto del proceso está en la mitad; es decir, colinda con los inmuebles de los demandantes y demandados; el predio a reivindicar hace parte del bien de los pretensores; a petición de la parte actora pasa a señalar lo concerniente a la ubicación del predio objeto del proceso, en los planos aportados elaborados en el año 1996; dicho predio está señalado con verde y cuenta con un área de 803.42 M2 y, vuelva a precisar lo de su ubicación; así como la ubicación de los inmuebles que ha denominado de los demandantes y de los demandados, así como el lote que resulta rectangular que es predio a reivindicar; confirmando lo ya esgrimido con fundamento en los documentos que pasa a exhibir o compartir; no advirtió sobre algún tipo de aclaración sobre los linderos de los predios.

Igualmente, se aportó la base de datos del bien cuya reivindicación se solicita, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519 de propiedad de Jairo Monsalve Ortiz, donde consta que cuenta con un área de 823 M2; además, la escritura No. 2986 del 8 de junio de 1998, otorgada en la Notaría Primera de Medellín y, a la que se contrae el hecho décimo de la demanda, donde consta que el predio objeto del proceso cuenta con un área de 836.90 M2 y, el certificado de libertad de la matrícula inmobiliaria No. 001-751519 donde aparece consignado en el acápite de cabida y linderos: "*Contenidos en ESCRITURA Nro. 2986 de fecha 08-06-98 en NOTARÍA 1 de MEDELLÍN LOTE C con área de 836,98 MTS2 (SEGÚN Decreto 1711 de julio 6/84)*".

De lo anterior se colige, que no existe certeza sobre el predio al que alude el experto y que vienen ocupando los demandados; si es parte del inmueble de propiedad de los demandantes, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333; además, de que no existe certeza sobre su área porque la demanda afirma que es de 836,98 M2, conforme aparece en las escrituras públicas y en el

certificado de libertad y, según el experto el bien cuenta con 803,42 M2, es decir, existe una diferencia de 33,56 M2; además, el dictamen refiere al predio con matrícula inmobiliaria No. 001-188301 como de propiedad de los demandados primigenios; cuando realmente el predio al que refiere el libelo genitor como de propiedad de éstos, hoy de propiedad del señor JAIRO MONSALVE ORTIZ, es el distinguido con la matrícula No. 001-751519; a más, que en el dictamen brilla por su ausencia un estudio previo de títulos, que dé cuenta de forma contundente si el predio que viene ocupando los demandados corresponde al de su propiedad, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519, o si hace parte de otro inmueble y de cuál; en cuyo caso, se debe determinar su ubicación y la persona que figura como titular del dominio.

Sumado a lo anterior, el Tribunal observa que a pesar que, en torno a las características de los predios y sus linderos, el dictamen consignó que el bien inmueble de propiedad de los demandantes, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333, cuenta con un área de 2 cuadras y 1922 varas cuadradas, como consta en el certificado de libertad; esto es, cuenta con 12.800 M2 equivalentes a las 2 cuadras y, 1537,60 M2 equivalentes a las 1922 varas cuadradas, para un total de 14.337,60 metros cuadrados; en el plano anexo a la experticia se consignó que ese lote tiene un área de 6.968,93 M2, como lo corroboró el experto en la declaración que rindió; sin que exista explicación alguna que justifique la diferencia de esas áreas.

De cara la singularización como un elemento que se debe acreditar para el éxito de la reivindicación, el extremo activo desde la demanda tiene la carga de individualizar en debida forma el bien raíz pretendido; de tal manera, que si pretende un predio de menor cabida que está comprendido en otro de mayor extensión, tiene que determinar tanto el primero como el segundo, con la indicación del paraje o vereda donde están ubicados, municipio, linderos, áreas y demás características que permitan identificarlo plenamente; así mismo, debe precisar si los linderos que aparecen en los títulos escriturarios difieren de los actuales, y en caso de que hayan sufrido variaciones, bien por el cambio en la propiedad de los colindantes o quizás por otras razones, las debe precisar; así mismo, el juzgado en la inspección judicial que debe practicar al lote y el perito, tienen la tarea de recorrerlo, en especial, por la periferia para constatar los linderos, dando cuenta de las mutaciones que han sufrido, por cambios en los colindancias, si fuere menester averiguando con estos o los vecinos; incluso, con

los títulos de los predios vecinos, para constatar si se corresponden con los del propietario anterior; si no es posible cumplir este cometido en la inspección judicial, se puede delegar en el perito, para cuyo cometido, se debe hacer los requerimientos necesarios con suficiente precisión y claridad; lo que, adquiere mayor relevancia en situaciones como la presente, porque el experto estableció y plasmó en el dictamen pericial, una descripción del predio en disputa en cuanto a linderos que difiere sustancialmente de los que describe la demanda; incluso, se presenta diferencias en cuanto a las áreas, situación que no aparece cabalmente justificada para inferir con certeza, que se trata del mismo predio, porque no se justificó las diferencias en los linderos y, en cuanto al área, no se precisa si la indicada por el perito corresponde al área libre del lote, con exclusión de la construida, consistente en los muros que encierran el predio.

Adicionalmente se advierte que, si los predios figuran con distintas áreas como lo refiere la experticia; en cuyo caso, es menester hacer las verificaciones de si esas diferencias se explican por enajenaciones parciales, como precisamente ocurre en este caso con el predio identificado con matrícula 001-183301, el que ha sido objeto de varias divisiones materiales, como lo informa la demanda, al indicar que por escritura pública No. 3182 del 31 de octubre de 1994, fue sometido a división material, de donde surgieron las siguientes matriculas: 001-647703 de Feliz Antonio Correa Vélez y 001-647702 de Clara Inés Posada Escobar, Oscar Darío Posada Escobar; Mayo S.A., Melón y Limón S.A. y Paruci S.A.; así mismo, que el predio 001-647702 se dividió en los lotes que se distinguen con los folios 001-699289 al Municipio de Envigado para vía pública, 001-633035, se enajenó sin indicar a quien y 001-699291 quedó de los propietarios; luego, esta última, la 001-699291, se dividió dando lugar a las matriculas 001-706148, 001-151517, 001-751518 y 001-751519, la última que corresponde al predio de la parte demandada y que es objeto de reivindicación; estudio de títulos que no aparece consignado en el dictamen pericial y que es indispensable para: determinar si a pesar de la diferencias de las colindancias y de áreas, el predio que describe la pericia corresponde al que es objeto de la pretensión reivindicatoria; determinar con certeza si está comprendido en el predio de mayor extensión del demandante, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333 y, como estamos en presencia un enfrentamiento de títulos, entre los esgrimidos por los pretensores y los del demandado, para determinar cuál prevalece.

Así mismo, se tenía que determinar si el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-751519, que se pretende en reivindicación, tiene un área de 836,98 M2, como lo afirma la demanda, o si en cambio, está comprendido en otro de mayor extensión, pues la misma pericia afirma que por el costado norte se encuentra ubicado el inmueble de los demandados.

Igualmente, como la demanda afirma que los demandados se apropiaron de una parte del predio de su propiedad, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-182333, en el proceso se tenía que determinar si corresponde a la reclamada en la demanda y cómo fue posible que se le asignará la matrícula inmobiliaria No. 001-751519.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que el perito afirma que no tuvo en cuenta las escrituras para la identificación de los inmuebles porque los linderos cambiaron completamente, se colige que el inmueble pretendido no se individualizó en debida forma y, de contera, el extremo activo no cumplió con la carga de la prueba que le incumbe al tenor del art. 167 del C.G.P. para acreditar la singularidad, elemento axiológico que necesariamente tiene que concurrir para el éxito de la pretensión reivindicatoria.

**Conclusión:** Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado.

Se condenará en costas a la parte recurrente, a favor del extremo pasivo. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

#### **IV. RESOLUCIÓN**

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **FALLA**

1. Por lo dicho, se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicadas en la parte motiva.
2. Se condena en costas a la parte recurrente, a favor del extremo pasivo. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.
3. Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**

**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**

**Con ausencia justificada**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**