



República de Colombia
Tribunal Superior Del Distrito
Judicial De Valledupar
Sala Cuarta de Decisión Civil – Familia – Laboral

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado Ponente

REFERENCIA: CIVIL – VERBAL REIVINDICATORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-**2017-00062-03**
DEMANDANTE: FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA.
DEMANDADO: MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA

Valledupar, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintidós (2023).

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 6 de septiembre del 2019, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, al interior del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

La Federación Nacional de Cafeteros de Colombia presentó acción reivindicatoria contra el Municipio de Pueblo Bello-Cesar, para que se declare la posesión sin justo título y mala fe, de lote de terreno con una extensión de 4 hectáreas + 5866 metros cuadrados, identificado con los siguientes linderos: NORTE: carretera en medio, SUR: con predios de Alfredo Mestre; ESTE: con predios de José Amador Campo y OESTE: con predios del mismo Alfredo Mestre y Cecilia Castro. En consecuencia, se ordene la restitución del predio, el pago de los frutos percibidos y dejados de percibir e indemnización de perjuicios.

Como sustento de sus pretensiones narró que, el predio a reivindicar forma parte de otro denominado “*El Potosí*”, hoy “*FEDERACAFÉ-CONCENTRACIÓN RURAL DE PUEBLO BELLO*”, adquirido por la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia por cesión realizada por el Departamento del Magdalena mediante escritura pública No. 490 de 4 de agosto de 1966, de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Santa Marta, identificado así:

“Finca agrícola cultivada de café y árboles frutales, conocida con el nombre de EL POTOSÍ, la cual en adelante se llamará 'FEDERACAFÉ-CONCENTRACIÓN RURAL DE PUEBLO BELLO', ubicada en la jurisdicción del corregimiento de Pueblo Bello, en el municipio de Valledupar, departamento del Magdalena, finca que hoy consta de treinta (30) hectáreas de café en producción, dos (2) hectáreas de café nuevo para coger y diez (10) hectáreas de pastos naturales, con tres casas de habitación, con un total de ocho piezas, y una dimensión de cuarenta y cinco a cincuenta (45 a 50) varas, cuarto de despensa, cocinas, caballerizas, comedor a medio embarrar de seis (6) varas, Kiosco de diez (19) varas, una máquina para pilar café de sistema primitivo, dos casas en los cafetales para los trabajadores y comprendido dicha finca dentro de los siguientes linderos: "Por el NORTE, lomas pajizas en medio, con fincas de propiedad de los señores Manuel Antonio Estrada y Rafael Pompilio Puentes, hoy del señor Teodoro Urrutia; por el SUR, lomas pajizas en medio, con finca del señor Juan Almeiza, antes del señor Marcelino Baute; por el ESTE, con montañas baldías; y por el OESTE, con sabanas de pastos naturales y predio de propiedad del señor ÓSCAR PUPO MARTÍNEZ"

Señaló, el inmueble salió del dominio del Estado y se convirtió en propiedad privada de la Federación Nacional de Cafeteros.

Expresó, el Municipio de Pueblo Bello, mediante Resolución No. 0175 del 14 de marzo de 2012, reconoció y legitimó el dominio de un lote de terreno urbano baldío ubicado en la jurisdicción del municipio. En ella indicó *"Que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, dispone que: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales"*.

También, dispuso *"Que de acuerdo con lo anterior, se entiende por el contenido de la referida disposición, que los bienes inmuebles del Municipio de Pueblo Bello, Cesar, que no ostenten titularidad, en favor de un particular o entidad pública, de acuerdo con la ley Civil, se encuentran en condición de bienes Baldíos Urbanos y son de propiedad del Municipio, por el solo Ministerio de la Ley, que es el título adquisitivo de dominio¹ de conformidad con el artículo __ del Código Civil."*

Arguyó, el Municipio, equívocamente se fundamentó en la Ley 137 de 1959, también llamada Ley Tocaima, para hacerse dueño del terreno; dicho acto jurídico *"cae de su peso"* dado que el predio objeto de la demanda pertenece al conocido con el nombre de EL POTOSI, cuyo dueño es la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, por cesión que le hizo el Departamento del Magdalena mediante escritura pública No. 490 de 4 de

agosto de 1966. En consecuencia, el demandado carece de justo título para poseer y mala fe.

Indicó, el predio reclamado posee matrícula inmobiliaria No. 190-136778 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, forma parte de uno de mayor extensión adquirido por la Federación mediante escritura publica No. 490 del 4 de agosto de 1966, de la Notaria Primera del Circuito Notarial de Santa Marta, con área de 112 hectáreas + 8560 metros cuadrados y matrícula inmobiliaria No. 190-2563, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar.

Afirmó, el Municipio de Pueblo Bello, transfirió el predio en disputa a un elevado número de personas, por lo que, se hace difícil su persecución.

II. TRÁMITE PROCESAL

Repartido el conocimiento de la presente actuación al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Valledupar, procedió mediante auto de 22 de febrero de 2018 a admitir la demanda, ordenó la vinculación del Procurador 8° Judicial Agrario y Ambiental de Valledupar, al ser el bien objeto de la litis, de naturaleza agraria.

El municipio de Pueblo Bello contestó la demanda mediante escrito de 26 de junio de 2018, se opuso a las pretensiones y negó todos los hechos.

Seguidamente propuso la siguiente excepción de fondo:

“Sujeción a una restricción legal”. Indicó, los predios objeto de la acción, al ser baldíos de propiedad del Estado, en cabeza del municipio, cumplen una condición especial y se encuentran sujetos a normas restrictivas para su adquisición por lo establecido en el artículo 63 de la Constitución Nacional, disposición reglamentada por el artículo 407 numeral 4° del Código de Procedimiento Civil, que estableció, la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público, en consecuencia, la acción es improcedente.

Señaló, en la Oficina de Instrumentos Públicos se encuentra registrada una propiedad a nombre de la Federación Nacional mediante escritura pública No. 490 de 4 de agosto de 1966, bajo folio No. 190-2563 con área de 30ha y no el área expuesta por la accionante.

Expresó, si bien se ha realizado pago de impuesto sobre bien inmueble de su propiedad al municipio, la cancelación del predial no condiciona a reconocer dominio, pues, la ley determina cuales son los modos y títulos de adquisición, entre los cuales, no se encuentra el pago del impuesto predial.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, mediante sentencia del 6 de septiembre de 2019, resolvió:

“PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda reivindicatoria de dominio promovida por FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS contra el MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, con base en las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA.**

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandante. Fijense como agencias en derecho la suma de siete millones quinientos trece mil seiscientos veintidós pesos Mete (\$7.513.622,00), equivalentes al 3% de las pretensiones de la demanda.”

En sustento de su decisión, indicó no se demostraron los presupuestos mínimos de la acción reivindicatoria para su prosperidad.

Estimó, la Federación Nacional de Cafeteros no probó tener dominio del predio de menor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-136778, por cuanto la escritura pública No. 430 de 1966, consigna que el predio de su propiedad consta de 30 hectáreas y el certificado del inmueble con folio No. 190-2563 solo cuenta con una extensión de 30Ha de café en producción sin que se evidencie segregación.

En lo referente a la legitimación de la causa por activa y por pasiva, indicó, si bien es cierto, la Federación Nacional de Cafeteros alegó tener el derecho real de dominio sobre el bien inmueble, no es menos cierto que, no aportó el título que demostrara más allá de toda duda que, el predio de menor extensión con matrícula inmobiliaria 190-136778 hace parte del inmueble cuya propiedad ostenta de matrícula No. 190-2563.

Manifestó, el Despacho no encontró que la demandante sea la titular del interés para accionar la reivindicación del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 190-136778, teniendo en cuenta que aquél fue declarado baldío

mediante Resolución 0175 de 14 de marzo del 2012 expedida por el municipio de Pueblo Bello por no encontrarse título de propiedad.

Expresó, la citada resolución se encuentra en firme y no fue demandada por la Federación de Cafeteros, por consiguiente, no podría desconocerse la validez y existencia de tal acto, por tanto, le correspondería acudir ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Por ello, la Federación Nacional de Cafeteros no logró demostrar su calidad de propietario del área de terreno cuya reivindicación pretendió, su legitimación y la identidad del bien reclamado.

Estimó, la calidad de poseedor del demandado adolecía de orfandad probatoria, pues, el municipio de Pueblo Bello no poseía el bien objeto de reivindicación, tanto que, lo cedió a un sinnúmero de personas tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-136778. Además, no se tuvo certeza que el área de terreno que se indicó pertenecía a la Federación de Nacional de Cafeteros se encontrara dentro del área del 1.125.022 m².

Agregó, los actos de posesión del municipio de Pueblo Bello sobre el predio no fueron probados, contrario a ello, los elementos obrantes demostraban que se encontraba en cabeza de cientos de nuevas personas.

IV. DEL RECURSO

Inconforme con la decisión, **la demandante**, Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, presentó recurso de apelación al refutar la acreditación de la titularidad del bien, no solo del área invadida por el municipio, sino, de la totalidad del predio identificado con folio de matrícula No. 190-2563 y código catastral 00-02-0002-0213-000, por lo que, sorprendía que el Ministerio Público y el Despacho solo observaran un solo folio que nació como resultado de una actuación arbitraria e irregular de la administración.

Resaltó, en la escritura No. 430 de 1996, no contenía error alguno y la sede judicial no logró entender que aquella, aunque no indicara el área total, tenía plena validez si con ella se protocoliza el certificado catastral que indica su cabida.

Indicó, se allegó certificado del folio de matrícula No. 190-2563 actualizado que evidenció la extensión del predio de su propiedad era de 112 hectáreas y no de 30Ha pero, la juzgadora lo estimó extemporáneo, por lo que, no le otorgó valor probatorio.

Manifestó, al revisar la totalidad de los anexos de la escritura pública 490 de 1996, que protocolizó el Certificado No. 184, suscrito por el jefe de Oficina Delegada de Conservación de Catastro de Valledupar, se evidenciaba que la finca denominada “El Potosí”, ubicada en el Corregimiento de Pueblo Bello, cuenta con una superficie de 112 hectáreas, 8560 m2.

El plano catastral aportado, permitía establecer la extensión del inmueble o el área con cabida total de 1'125.022 m2, es decir, 112 hectáreas, 5022 m2, sin embargo, el Despacho lo ignoró por considerar que aquel documento no acreditaba propiedad y mostraba que el predio objeto de reivindicación no hacía parte del inmueble de la Federación.

Arguyó, el municipio de Pueblo Bello, sí tenía legitimación en la causa por pasiva, pues, la reivindicación permite la confrontación de títulos, luego entonces, el haber aportado el demandado título diferente lo que obligaba era a que se confrontaran, lo cual, no hizo el *a quo*.

Reparó sí es posible dirigir demanda reivindicatoria contra persona que no sea actual poseedor del inmueble, pues, el artículo 955 del Código Civil permite sea demandado quien enajenó la cosa e hizo difícil su persecución.

Agregó, en el proceso no se discute la legalidad de un acto administrativo, por lo que, el fundamento o consideraciones del *a quo* en tal punto, resulta errado. Además, la Resolución 175 de 2012, que consideró baldío el inmueble, fue revocada de manera directa y desapareció del mundo jurídico. Con todo, si se tomó su presunción de legalidad, pero, no se advirtió que antes de aquel, existió otro de mayor jerarquía -ordenanza-, que autorizó la cesión del predio a la Federación, el cual no lo consideró baldío.

Afirmó, cumplió con todos los requisitos de la acción reivindicatoria sumado a que, el municipio de Pueblo Bello aceptó la identidad del predio objeto de la acción. En consecuencia, suplicó la revocatoria de la totalidad la sentencia y sean acogidas las pretensiones de la demanda.

V. CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales para decidir el recurso de apelación en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil del órgano cierre¹, es del caso resolver el fondo del litigio.

En caso analizado, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si se dan los presupuestos legales y jurisprudenciales necesarios en su totalidad para condenar la restitución de predio de menor extensión, de aproximadamente 4 hectáreas, supuestamente contenido o perteneciente al denominado “*El potosi*” de la demandante. Ello, previa identificación de lo reclamado.

La tesis que sostendrá la Sala es la de confirmar el veredicto reprochado, por no haberse acreditado el requisito de identidad y determinación del objeto a reivindicar. Veamos:

1. La acción reivindicatoria o de Domino.

1.1 De la acción reivindicatoria y sus requisitos.

El artículo 946 del Código Civil consagra que, “*la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”.

A su vez, su artículo 950 dispone que, “*la acción reivindicatoria o de dominio **corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa***”.

Encuentra su fundamento la acción de dominio, en atención de tutelar la propiedad e impedir que, por fuerza de la usucapión, se pierda en beneficio de quienes ejercen actos de señorío. De allí, que la codificación civil

¹ “El apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.)” (CSJ, sentencia del 1° de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

se refiera al dominio como condición de la reivindicación, cuando se dirija contra el poseedor y recaiga sobre bienes individualizados.

Al respecto, la jurisprudencia de la H. Corte Suprema en su Sala de Casación Civil, ha indicado que:

*“(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo’ (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: **la singularidad del bien objeto** de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y **la identidad** entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado” (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02). (negrilla fuera de texto original)*

De los cánones citados, junto con lo dispuesto en los artículos 947, 950 y 952 ibidem, la jurisprudencia y la doctrina han determinado como axiales del instituto: a) **Derecho de dominio del demandante**; b) **Posesión material del demandado**; c) **Cosa singular o cuota determinada de cosa singular** y, d) **Correspondencia entre la cosa que pretende el demandante y aquella poseída por el demandado**². En ausencia de cualquiera de ellos la reivindicación no procede³.

1.2 De la singularidad e identidad de la cosa a restituir.

Sobre este presupuesto, punto neurálgico de la alzada, tiene dicho el órgano cierre que, el bien cuya reivindicación pretende el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el demandado en la causa judicial. Además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad se ha considerado de doble alcance.

² Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC11786-2016.

Bajo tal panorama, ejercida la *acción* por el propietario, además de pesar sobre él la carga de demostrar su propiedad con base en los títulos o causa de adquisición correspondiente y el modo, es de su resorte también, acreditar con medios de prueba fehacientes, la identificación de la cosa pretendida. Ello, de manera que no se albergue duda en torno a su correspondencia con aquélla sobre la cual recae la prerrogativa real y de cuya posesión ha sido privado por el demandado, la cual ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha dicho la jurisprudencia especializada, *“la prosperidad de la reivindicación deberá reducirse a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante”* (CSJ SC 13 jun. 2008, rad. 1994-00556-01).

Así, si el bien que posee el demandado es disímil del que se persigue en la acción, en tanto el derecho subjetivo discutido en la causa no ha sufrido menoscabo, no procede la condena a restituir la posesión que se pide.

Sobre el tópico, enseña la H. Corte Suprema que:

“La identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión” (CSJ SC 30 abr. 1963, CII, 23; CSJ SC 18 may. 1965 CXI y CXII, 101; CSJ 13 abr. 1985; 26 abr. 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; CSJ SC 19 may. 2005, rad. 7656; CSJ SC 16 dic. 2011, rad. 00018; CSJ SC11340-2015, 27 ago., rad. 2004-00128-01; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

2. Caso concreto.

El punto neurálgico de la alzada se presenta en lo que atañe en específico a la titularidad e identificación del inmueble cuya reivindicación se pide, pues el *a quo* consideró su ausencia como elemento necesario para la condena perseguida, por lo que negó la reivindicación.

Como quiera que los elementos necesarios para la prosperidad de la acción deben ser concurrentes, pues, la ausencia de cualquiera de ellos genera su fracaso, resulta necesario su estudio. Sin embargo, el análisis de cada elemento axiológico de manera separada resultaría innecesario, desgastante e injustificado de cara al motivo del recurso presentado y

desconocería el principio de economía procesal⁴. En consecuencia, por criterio metodológico se estudiará el elemento de discordia primeramente y, en caso, de superarse su acreditación, se procederá el estudio de los restantes.

2.1 Determinación y singularidad de la porción reclamada.

El artículo 946 del Código Civil, prescribe que solo las cosas singulares pueden ser objeto de reivindicación. En consecuencia, en un proceso como este, la actora al probar la propiedad sobre el bien inmueble con títulos debidamente registrados, además, debe identificarlos por sus linderos, área, accesorios, etc., a fin de establecer la coincidencia plena con el bien poseído por el demandado.

Lo anterior, delimita el contorno de la acción, al punto que, si la propiedad no se individualiza en correcta forma, se torna infructífera la aspiración del propietario (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005-11012-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01; CSJ SC811-2021, 15 mar., rad. 1993-00001-02).

La **singularidad** tiene que ver entonces con la calidad de cuerpo cierto de la cosa, de modo que no se le pueda confundir con otra, exigencia que se satisface al singularizar o individualizar objetivamente el bien (CSJ SC 1 nov. 2005, rad. 1994-00556-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01), sin que tal presupuesto padezca merma cuando, por ejemplo, se especifica un predio en la demanda y luego se comprueba que *“el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, **hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado**”* (CSJ SC 13 oct. 2011, rad, 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01). (negrilla fuera de texto original)

Por su parte, la **identidad** implica la coincidencia entre la totalidad o una parte del bien que se pide reivindicar con el objeto material de la posesión opuesta en su contra, *y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”* (*Ibidem*).

⁴ Artículo 11 C.G.P

Bajo tal panorama, tiene dicho el órgano de 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).

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.

Tal exigencia, en palabras de la H. Corte Suprema, apunta a *“la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius persecuendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”* (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

En el *sub examine*, de los elementos obrantes en el plenario, se tiene por probado en cabeza de la actora, tal como se extrae de la escritura pública No. 490 de 4 de agosto de 1966, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con folio No. 190-2563, el dominio de un predio rural denominado *“El Potosí”*, constituido por *“una finca agrícola cultivada de café y árboles frutales, ubicada en pueblo Bello, cuya área es de 30 HAS de café en producción, 2 de café nuevo para coger y, 10 de pasto natural, con tres casas de habitación, con un total de ocho piezas, y una dimensión de cuarenta y cinco a cincuenta (45 a 50) varas, cuatro despensas, cocinas, caballerías, comedor a medio embarrar de seis (6) varas, un kiosco de diez (10= varas, una máquina para pilar café de sistema primitivo, dos casas en los cafetales para trabajadores”*.

El anterior, alinderado de la siguiente manera: “*por el NORTE, lomas pajizas en medio, con fincas de propiedad de los señores Manuel Antonio Estrada y Rafael Pompilio Puentes antes, hoy del señor Teodoro Urrutia; por el SUR, lomas pajizas en medio, con finca del señor Juan Almeiza, antes del señor Marcelino Baute; por el ESTE, con montañas baldías; y por el OESTE, con sabanas de pastos naturales y predio de propiedad del señor Oscar Pupo Martínez*”.

De otra parte, se cuenta con un predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-136778, con área de 4Ha, 5.866 m², cuyos linderos se encuentran consignados en la Resolución No. 0175 de 14-03-2012- del Municipio de Pueblo Bello y, según certificado anexo, su titularidad descansa sobre dicho ente territorial, posteriormente revocada conforme anotación No. 3 y, luego, nuevamente determinada en sus linderos, por escritura pública No. 78 de 11-9-2012, aclarada mediante escritura No. 82 de 27 siguiente con las que no se cuenta en el expediente.

Predio anterior que, el estudio del certificado⁵, da cuenta su cesión a título gratuito a un sinnúmero de personas naturales destacadas en las anotaciones No. 5 a 47, 48 a 88, de las que además, se desprendieron diferentes matriculas inmobiliarias consignadas por igual en dicho instrumento.

Bajo este panorama, en atención primigenia al reclamo de la parte actora-impugnante sobre la confrontación de títulos de propiedad que, indicó, el *a quo* echo de menos, pues no enfrentó la escritura pública No. 490 de 1996 y la Resolución No. 0175 de 14 de marzo de 2012, para entrever entre otras cosas, que su título ostentaba mayor antigüedad, se hace necesario las siguientes precisiones.

Si bien es cierto, dentro del proceso reivindicatorio es posible estarse ante circunstancias en las que es necesario la confrontación de títulos como lo indica el actor, en el *sub examine*, no se advierte *prima facie* dicha necesidad, pues, lo primordial, antes de tal ejercicio, corresponderá a la identificación e individualización del inmueble discutido como primer supuesto a corroborar, para, en caso de superarse, ahora sí, de tratarse del mismo bien objeto de litigio con diferentes títulos de propiedad, proceder a sus estudios y determinación de validez respecto a la realidad de los negocios jurídicos celebrados sobre aquel.

⁵ Folio de 28 a 37 Cuaderno Principal.

En tal contexto, corresponde establecer sí, los títulos aportados en el concreto corresponden al bien inmueble discutido y, en caso de ser así, si, como lo pretende la demandante, existe una identidad en aquella porción de la que indica fue desposeída.

Sobre el tópic, la H. Corte Suprema ha dicho que,

"cuando se presentan 'por las partes títulos en procura de demostrar cada uno de los litigantes su derecho sobre el bien controvertido no basta con que lleguen oportunamente al debate, si por otro lado no se ha efectuado la identificación de dichos títulos con referencia al bien pretendido' (Cas. 25, VI, 1981)."

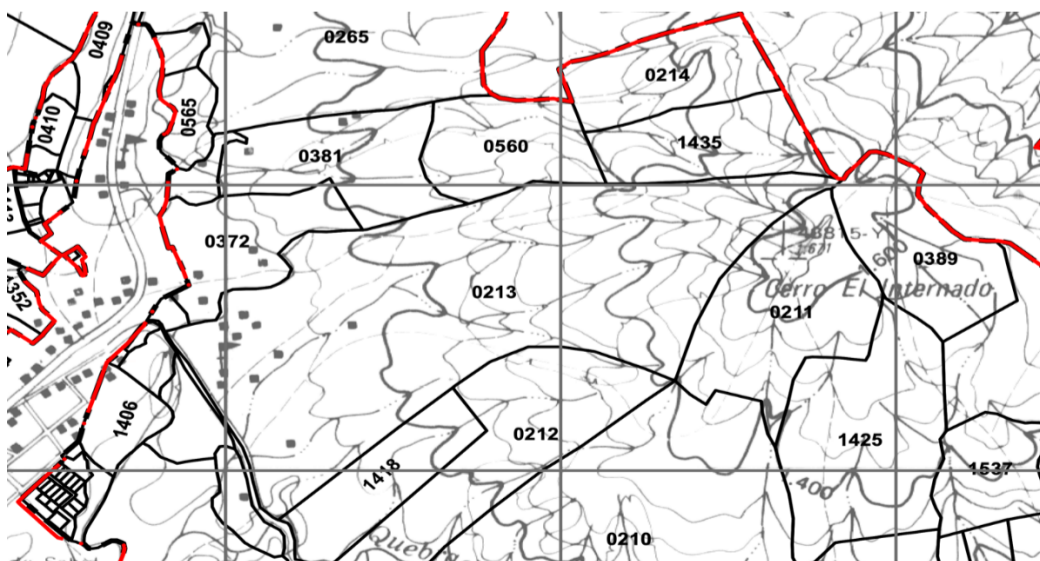
"(...).

"Si se identifica el inmueble descrito en la demanda de reivindicación, con el poseído por el demandado y los linderos de la demanda son los mismos que trae el título de propiedad del actor, no hay nada que objetar en materia de identidad del bien, como elemento de la reivindicación". (CSJ. SC 211-2017)

Dado, la disputa trata no de una totalidad del predio, sino, de una porción de aquel, resulta también necesario acreditar la identidad del bien que se dice pertenecer la fracción, ello, con su respectivo título de dominio por igual.

Para tal propósito, en el *sub lite* se cuenta presuntamente con la escritura pública No. 490 de 1966, la ordenanza No. 7 de 1963, el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-136778 y 190-2563, dictamen pericial de 22 de agosto de 2019 (avaluó comercial) y plano predial rural con código 20570⁶ aportado por el IGAC.

Así, el predio (0213) que se discute se observa de la siguiente manera:



⁶ Prueba decretada de oficio en audiencia inicial de 5de julio de 2018. Plano allegado por el IGAC.

De las documentales obrantes, en punto a lo que se requiere comprobar, sea decir, la singularidad del bien como primero, se tiene que, conforme escritura pública No. 490 de 4 de agosto de 1966, debidamente inscrita en la Oficina de Registro y **folio No. 190-2563**, la Federación Nacional es propietaria de un predio alinderado así: *“por el NORTE, lomas pajizas en medio, con fincas de propiedad de los señores Manuel Antonio Estrada y Rafael Pompilio Puentes antes, hoy del señor Teodoro Urrutia; por el SUR, lomas pajizas en medio, con finca del señor Juan Almeiza, antes del señor Marcelino Baute; por el ESTE, con montañas baldías; y por el OESTE, con sabanas de pastos naturales y predio de propiedad del señor Oscar Pupo Martínez”*.

El anterior, cuya área en dicho instrumento público se indicó corresponde a 30 hectáreas, tal como lo determino el *a quo*. En este punto, se hace necesario precisar dos aspectos conforme a la alzada.

Aun, cuando a folio 332 del cuaderno principal se advierte certificado de libertad y tradición de 28-03-2019 que reclama con ahincó su valoración la impugnante, en el que figura para el inmueble una extensión o área de 1.125.022 m², debe decirse que aquel documento aun cuando la jurisprudencia vigente acepta, sirve de prueba del título y modo⁷, no es menos cierto que, en aras de la demostración de los elementos necesarios de la acción, la misma doctrina advierte necesario por ejemplo, en cuanto a la identificación del inmueble, la remisión a su título. Conforme la Ley 1579 de 2012, *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*, este solo refleja el historial del bien inmueble, su situación jurídica y, como propio, sirve de prueba del modo, más no del título, este último, en el que si se reflejara el negocio jurídico celebrado y sus elementos, objeto, causa, consentimiento y demás.

Es decir, el certificado aportado en la oportunidad debida deberá ser valorado conforme lo allí consignado en armonía con el principio de legalidad y fe pública registral que rige el sistema.

Sobre el tópico, la H. Corte Suprema⁸ ha dicho que,

“No debe perderse de vista que precisamente el sistema de registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público a cargo del Estado cuyo propósito consiste precisamente en otorgar seguridad jurídica para la

⁷ CSJ SC3540-2021

⁸ STP 13739-2022

*comercialización y disposición de esta clase de bienes, a efectos de lo cual resulta fundamental la publicidad de todas aquellas situaciones que puedan incidir en el efectivo ejercicio de los derechos reales que sobre éstos recaigan, pues solo de este modo resulta verdaderamente eficaz dicha institución. De allí que por virtud de dicho sistema la doctrina ha elaborado el principio de la “**fe pública registral**”, en desarrollo del cual:*

‘el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley.

(...)

Con arreglo al principio de la fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular de los derechos correspondientes en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro’.⁹

Además, si bien, tal documento dejado de valorar efectivamente se observa en el expediente, no es posible como lo indica la recurrente atender su contenido sin más, especialmente, en desatención de las reglas procesales estatuidas para la recaudación de los elementos de prueba, so pretexto de llegar a la verdad, pues, esas mismas normas de orden público pretenden garantizar derechos fundamentales que rigen el debate propio de la causa judicial para todos los involucrados en él.

En tal sentido, le asiste razón al Despacho de primer grado en que dicho elemento no figura aportado en la oportunidad procesal dispuesta para ello -demanda- conforme el C.G.P. y, por tanto, no le era dado asignarle valor probatorio o acceder a su estudio.

Con todo, remitidos nuevamente a la prenombrada escritura No. 490, solo se corrobora el dominio de la actora sobre un bien inmueble rural con extensión de 30ha, de la que, en nada resulta útil la ordenanza No. 7 del Departamento de Magdalena, pues, en aquel documento solo se vislumbra una autorización a la autoridad departamental de aquel entonces para realizar el negocio jurídico plasmado en el referido instrumento -cesión-.

⁹CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. “Derecho Inmobiliario Registral”. Segunda Edición. Editorial Temis. Bogotá. 2002. Págs. 60, 61.

Ahora, revisado el predio con folio de matrícula inmobiliaria **No. 190-136778**, se advierte que su primera anotación da cuenta de determinación de área y linderos de un predio urbano en cabeza del municipio de Pueblo Bello, cuyo origen da cuenta devino de su adquisición conforme *“el artículo 7 de la Ley 137 de 1959 y los decretos reglamentarios números 1.943 y 3313 de 1.965, por los cuales la nación cede a los municipios los terrenos urbanos y finalmente en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997”*.

Por igual senda, respecto de sus linderos y especificaciones, se tiene, se encuentran contenidos en la Resolución 0175 de 14-03-2012, y su área es de 4ha.

Es decir, de su lectura no se divisa que tal inmueble haya nacido de otro de mayor extensión como el reclamado por la actora en esta cusa, ni que sus dimensiones o especificaciones correspondan al de su propiedad.

Revisados los linderos del predio en mención de manera preliminar se tienen los siguientes: *por el NORTE, carretera en medio, SUR, con predios de Alfredo Mestre, ESTE, con predios de José Amador Campo, OESTE, con predios de Alfredo Mestre y Cecilia Castro*. Luego, se evidencia que aquellos responden a otros distintos a los descritos en matrícula inmobiliaria No. 190-2563 que se dice es el de mayor extensión dentro del cual se encuentra contenido. Ello, que podría entenderse sí se presentase de manera separada o fracturada un predio de otro, sin embargo, en el concreto no existe prueba que permita corroborar que ello sucedió, o que existe una superposición.

Llegados a este momento, es del caso señalar que, aun cuando se incorporó la documental -informe pericial- dejada de valorar en primera instancia, si lo pretendido por la actora era demostrar la superposición de un bien sobre otro, ambos de su propiedad, aquel avaluó comercial no resulta útil ni idóneo para ello.

Denótese de entrada que el objeto de tal medio, no fue determinar el punto o elemento discutido, sino, como el mismo documento en su parte inicial consignó, *“estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado”*. Es decir, aunque en su contenido se haga alusión que el predio evaluado hace parte de uno de mayor extensión de propiedad de la demandada, ello no se puede tomar sin más para determinar tal hecho y darlo por probado, pues, nada dice respecto del porqué de dicha conclusión, cómo se llegó a ella, cómo se determinó tal coincidencia, lo cual, como se

dijo, era de esperarse dado que tal elemento pretendía demostrar punto distinto al debatido.

Luego entonces, comoquiera que no es posible tomar dicha consideración para decirse que en efecto, si se probó la coincidencia del bien reclamado, se tiene que los elementos obrantes solo dan cuenta que: existió un predio rural de 30ha en poder de la demandante; existió uno de 4ha, en cabeza de la demandada -municipio de Pueblo Bello-, luego transferido a múltiples sujetos, este, cuya determinación y linderos si quiera se pueden corroborar, pues, precisamente atendiendo el argumento de la apelante, consistente en la revocatoria de la Resolución 0175 que los contenía, no se cuenta fehacientemente con su determinación y características, es decir, siquiera se contó con linderos a confrontar.

Con todo, no era suficiente como lo pretendió la actora, ofrecer elementos de corroboración de un predio de su haber, del que, siquiera pudo determinar su real extensión, ni, mucho menos, que una porción de aquel se desprendió por circunstancias de hecho, sin embargo, continuaba dentro de su dominio, sin encargarse de demostrar la individualidad de cada uno y su coincidencia necesaria. Es decir, no se satisfizo el elemento de singularidad e identidad necesarios para partir del estudio de los demás requisitos exigidos.

Por todo, ante la falta de acreditación del elemento estudiado, los demás reparos realizados como quiera que atendían a los subsiguientes presupuestos axiológicos de la acción, por sustracción no requieren de estudio in extenso en esta instancia. En consecuencia, se confirma el proveído recurrido conforme lo aquí anotado.

3. De las costas.

Al no prosperar el recurso de apelación interpuesto, la recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en esta instancia en la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes¹⁰, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

¹⁰ Conforme los parámetros del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

VI. DECISIÓN

En consonancia con lo expuesto, la **SALA CIVIL, FAMILIA, LABORAL, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 6 de septiembre del 2019, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar - Cesar.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado



EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado