



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia

Sala de Casación Civil

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada Ponente

SC3124-2021

Radicación n° 76109-31-03-002-2011-00103-01

(Aprobada en sesión virtual de veintidós de julio de dos mil veintiuno)

Bogotá D.C., doce (12) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Decide la Corte el recurso de casación impetrado por la sociedad Ecofértil S.A. frente a la sentencia de 31 de octubre de 2017, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, en el juicio reivindicatorio promovido en su contra.

I. ANTECEDENTES

Mariella Hinestroza Hinojosa acudió a la jurisdicción para que con citación y audiencia de la sociedad Ecofértil S.A., se declarara que le pertenece en dominio pleno y absoluto el lote irregular identificado como el No. 3, con área aproximada de 39.520 m², que tiene asignado el folio de

matrícula inmobiliaria No. 372-47707 y hace parte de un terreno de mayor extensión cuya área es de 123.302,96 m².

En consecuencia, deprecó condenar a la demandada a restituir el aludido predio purgado de todo vicio, embargo o gravamen, junto con sus frutos naturales o civiles percibidos y aquellos que se hubieren podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el inicio de la posesión y hasta la entrega.

Solicitó imponerle el reconocimiento del costo de las reparaciones sufridas por su culpa, así como el lucro cesante que dejó de reportar el inmueble y el daño emergente debido a no haberse aprovechado por su dueña, exonerándole de indemnizar las expensas necesarias, al ser la convocada, poseedora de mala fe.

Además, exoró la cancelación de la escritura pública No. 7304 otorgada el 10 de noviembre de 2007 ante la Notaría Setenta y Seis del Circuito Notarial de Bogotá, mediante la cual Ecofértil S.A. adquirió el fondo objeto de la acción por compra realizada a Hugo Ceballos; y del instrumento No. 2749 de 28 de noviembre del mismo año, protocolizado ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Buenaventura, donde se englobaron varios lotes, entre ellos el previamente identificado, ordenándose cancelar igualmente las matrículas Nos. 372-42251, 372-42358 y 372-42532, y cualquier gravamen que pese sobre el bien.

2. En respaldo de sus reclamos, narró, en síntesis, los siguientes hechos:

2.1. A través de la escritura pública No. 1858 de 22 de julio de 1996, protocolizada ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Buenaventura e inscrita en el folio No. 372-5995, compró a Santiago de Jesús Pino Vargas, la totalidad del dominio y posesión sobre el predio denominado “*La Esperanza*” o “*El Aguacate*”, cuya extensión era de 5 hectáreas, adjudicado al vendedor por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria -INCORA, en Resolución No. 01873 de 31 de julio de 1970, aclarada por el acto administrativo No. 02210 expedido el 30 de octubre de esa anualidad.

2.2. Por medio del instrumento público No. 2602 de 30 de noviembre de 1994, otorgado ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Buenaventura, registrado al folio No. 372-23606, compró a José Hipacio Vega López un lote de terreno con una superficie de 2 hectáreas y 4600 m², adquirido en mayor extensión por el comprador, por Resolución No. 09412 de 31 de mayo de 1968 dictada por el INCORA, que le adjudicó un área de 4 hectáreas y 9200m², ubicado en el paraje “*El Aguacatico*”, denominado El Trébol, corregimiento de Gamboa, municipio de Buenaventura.

2.3. A través de la escritura No. 457 de 8 de junio de 2010, protocolizada ante el mismo órgano notarial que el anterior, compró los derechos de herencia de la sucesión de Exceleng Niño García, que recaen sobre el predio

denominado “Sincelejo”, situado en el paraje de “Aguacate”, corregimiento de Gamboa, municipio de Buenaventura, con extensión de 45.355 m², adjudicado a la causante en Resolución 0365 de 12 de marzo de 1969, emitida por el INCORA.

2.4. A través del instrumento público No. 506 otorgado el 29 de junio de 2010 ante la misma Notaría e inscrita en el folio No. 372-47464, realizó el englobe de los fundos señalados en los numerales anteriores, resultado del cual surgió un terreno de 123.302,96 m², que reúne los inmuebles identificados con las matrículas Nos. 372-5217, 372-19073 y 372-23606.

2.5. En la escritura pública No. 849 de 11 de octubre de 2010, protocolizada ante el organismo notarial precitado, se consignó la licencia de subdivisión No. 76109-C1-010-116, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Buenaventura, con lo cual el predio reseñado en el numeral precedente, quedó dividido en cinco lotes:

- a) Lote No. 1: Irregular con área de 38.865 m² y matrícula No. 372-47705.
- b) Lote No. 2: Irregular con área de 15.093,78 m² y matrícula No. 372-47706.
- c) Lote No. 3: Irregular con área de 39.520,12 m² y matrícula No. 372-47707.

d) Lote No. 4: Irregular con área de 16.313,88 m² y matrícula No. 372-47708.

e) Lote No. 5: Irregular con área de 2.760,34 m² y matrícula No. 372-47709.

2.6. El lote No. 3 mencionado es poseído, en extensión de 36.625 m², desde el 10 de noviembre de 2007, por la sociedad Ecofértil S.A., que entró al inmueble prevalido de un título de compraventa de quien no es el dueño, pues lo adquirió de Hugo Ceballos Vargas mediante la escritura pública No. 7304 de la indicada fecha, otorgada ante la Notaría Setenta y Seis del Círculo Notarial de Bogotá (folio 372-12098).

2.7. Contiguo a la anterior heredad, se encuentra un lote de 7249,09 m², adquirido por Ecofértil S.A. a través de la Resolución No. 1529 de 27 de diciembre de 2006, emitida por el municipio de Buenaventura (folio 372-42251), localizado en la Calle 21 con Carrera 61 del barrio Gamboa, el cual también es de propiedad de la demandante.

2.8. Por la Resolución No. 1530 de 27 de diciembre de 2006, expedida por el municipio de Buenaventura (folio 372-42358), la mencionada persona jurídica adquirió el dominio y la posesión de un lote colindante con el precedente y superficie de 3881,53 m² (folio 372-42358).

2.9. La empresa englobó los terrenos que aparecen como de su propiedad en la escritura pública No. 2749 de 28

de diciembre de 2007, otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Buenaventura e inscrita en la matrícula inmobiliaria No. 372-42532.

2.10. La demandada es poseedora de mala fe porque adquirió uno de los bienes de quien no era su titular del dominio, y los otros engañando al ente territorial, manifestándole que los predios eran urbanos y no de carácter rural, lo que condujo a su negociación sin tener atribuciones para ello.

3. El juez *a quo* admitió el libelo en proveído de 28 de octubre de 2011, que dispuso el traslado de rigor a la convocada, previa notificación de ese auto.

4. Enterada la llamada a juicio, se opuso a las reclamaciones y formuló la excepción previa de “*falta de jurisdicción y/o competencia*”¹. Como de mérito planteó las que tituló: “*falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*ausencia de requisitos para la acción que se ejerce por la demandante por carencia de derecho para reivindicar*”, “*no idoneidad de los presuntos títulos de dominio que intenta hacer valer la demandante...*”, “*buena fe y posesión de buena fe de Ecofertil S.A.*”, “*mala fe de la parte demandante*” y “*prescripción extintiva de la acción y/o de lo reclamado por la demandante*”, amén de aquellas que se encuentren acreditadas en el proceso.

¹ Resuelta favorablemente en auto de 14 de agosto de 2012, que ordenó remitir el diligenciamiento a los juzgados administrativos de la misma urbe. Recibido por el Juzgado Segundo Administrativo, provocó colisión de jurisdicciones, decidida el 2 de abril de 2013 por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, que asignó el conocimiento a la jurisdicción ordinaria civil.

En forma subsidiaria “y sin que ello signifique reconocimiento de mejor derecho en la parte demandante”², propuso la defensa perentoria de “prescripción adquisitiva de los bienes descritos en la Escritura Pública No. 2.749 del 28 de diciembre de 2007, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Buenaventura”.

5. El 28 de julio de 2017, el juzgado de conocimiento dirimió la instancia accediendo a los pedimentos de la demanda y negando el reconocimiento de frutos a favor de la convocante y mejoras a su cargo.

En sustento de su decisión, el *a quo* señaló que la demandante acreditó ostentar el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la acción, mediante sendos títulos que indican la adquisición de quienes eran sus verdaderos propietarios, que a su vez los obtuvieron a través de adjudicación realizada por el INCORA, y aunque la demandada también allegó títulos que demuestran su derecho de propiedad sobre el bien raíz, los de la primera son precedentes, y en tanto los lotes nunca fueron ejidos, las compras realizadas por Ecofértil S.A. al municipio de Buenaventura, recayeron sobre bienes que no eran de su titularidad y sin cumplir los requisitos exigidos en el Acuerdo municipal que facultaba la enajenación, por parte de la Alcaldía, de predios de la indicada categoría.

² Folio 196, cno. 1.

Tuvo a la empresa demandada como poseedora de mala fe, porque debió conocer los folios de matrícula inmobiliaria de los fundos donde se registraron los antecedentes de dominio a favor de la reclamante, quien, por el contrario, obró de buena fe.

6. Inconforme con lo decidido, la sociedad demandada formuló el recurso de apelación.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Tribunal confirmó la providencia proferida por el juzgador de primer nivel, aclarando únicamente que la restitución recaía sobre las áreas correspondientes al “Lote No. 3”, en posesión de la sociedad convocada.

Luego de reseñar los elementos axiológicos de la causa dominical y de cara a los reparos concretos planteados en la alzada, estimó desenfocado el relativo a la falta de prueba de la posesión ejercitada por la reivindicante, porque al no corresponder la incoada a la acción publiciana (art. 951 C.C.), a su promotora le basta con acreditar el derecho de dominio sobre el bien y la posesión material que ejerce su contraparte.

Tampoco interesaba esclarecer si el fundo es rural, como lo certificó el Instituto Agustín Codazzi -IGAC, o urbano, según indicó la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial de Buenaventura, porque el presupuesto exigido para la prosperidad del reclamo es la

identidad de la cosa que constituye el objeto de la vindicación con aquella poseída por el demandado.

En torno de la buena o mala fe de la recurrente y los frutos, deterioros y mejoras del bien, refirió que ningún pronunciamiento correspondía realizar, toda vez que los primeros no fueron reconocidos por el *a quo*, de ahí que proveer sobre ellos comportaría reforma en perjuicio de la única apelante, y frente a la negativa de las últimas, ningún reproche concreto planteó la inconforme.

Atañadero a la identificación del bien raíz, juzgó que el perseguido coincidía en parte con el que detentaba materialmente la demandada. De acuerdo con las experticias, el predio descrito en el libelo genitor tiene una cabida de 39.520 m² (Lote No. 3), en tanto el área ocupada por Ecofértil S.A. es de 47.765 m². Además, no todo el terreno correspondiente al primer fundo, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 372-47707, está siendo poseído por la persona jurídica, *“pues la parte en que dicha sociedad está en posesión distinguida con MI 372-42532 (...) solo llega, por el norte, hasta la quebrada El Aguacatico y en dirección de dicho punto cardinal el bien objeto de reclamo se extiende más allá”* (folio 23, cno. Tribunal).

De ahí que no toda la extensión superficiaria en posesión de la llamada a juicio se encuentra comprendida dentro del mencionado “Lote No. 3”, dado que *“una parte se extiende hacia el oriente alcanzando el colindante Lote n.º 4 distinguido con MI 372-47708 (...), e incluso el terreno ocupado por la convocada se extiende triangularmente al sur – oriente, concretamente entre la vía*

alterna interna, el inmueble denominado Patio Los Paisas y el citado Lote n.° 4” (folio 23 reverso, ib.).

De lo anotado, concluyó que el inmueble poseído por Ecofértil S.A. se sobrepone sobre el denominado “Lote No. 3” que se reclama en la acción, y *“aunque quedó visto que no todo lo reclamado está siendo poseído y no todo lo poseído corresponde al área reclamada, existe una indiscutible identidad”* en cuanto al *“área que corresponde al cuerpo cierto ubicado dentro de los siguientes linderos (1) por el norte con la quebrada El Aguacatico, (2) por el sur con la vía alterna interna, (3) por el oriente con el Lote n.° 4 y (4) por el occidente con el Lote n.° 2” (ib.).*

La enunciada heredad, señaló, es fruto de la subdivisión efectuada por la demandante de un terreno de mayor extensión formado al englobar tres bienes que adquirió de manera separada:

1) *“El Trébol, inicialmente distinguido con MI 372-9259”,* con área original de 49.200 m², adjudicado por el INCORA a Hepacio Vega López mediante Resolución 9412 de 31 de mayo de 1968, del cual Mariella Hinestroza, a través de la escritura pública 2602 de 30 de noviembre de 1994, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Buenaventura, le compró a él y su cónyuge, una porción de 24.600 m² para la cual se abrió la matrícula 372-23606.

2) *“La Esmeralda, inicialmente distinguido con MI 372-5995”* de 52.000 m², adjudicado por el INCORA a Santiago de Jesús Pino Vargas mediante Resolución 1873 de 31 de

julio de 1970, que la actora compró por medio del instrumento escriturario 1858 de 22 de julio de 1996, protocolizado ante la Notaría Primera del Círculo de Buenaventura, del cual posteriormente enajenó fracciones a favor del Instituto Nacional de Vías -INVÍAS por 11.173 m², conservando para sí una porción de 40.826 m².

3) “*Sincelejo, inicialmente distinguido con MI 372-19073*”, con área inicial de 48.900 m², adjudicado por el INCORA a Exceleng Niño García en la Resolución 365 de 12 de marzo de 1969, del cual la adjudicataria hizo dos ventas parciales desprendiéndose de 3.545 m², y lo restante (45.355 m²) se adjudicó a Mariella Hinstroza en la sucesión de la difunta antecesora en el dominio, partición que se protocolizó en la escritura pública 457 de 8 de junio de 2010, ante la Notaría Tercera del Círculo de Buenaventura.

A través del instrumento notarial 506 de 29 de junio de 2010, extendido en el mismo ente notarial, la demandante englobó los citados predios colindantes, originándose la matrícula inmobiliaria No. 372-5217, predio de mayor extensión, del cual, previo otorgamiento de licencias y autorizaciones por la Curaduría Urbana No. 1 de Buenaventura, mediante la escritura pública No. 849 de 11 de octubre de 2010, se segregaron varios lotes, entre ellos, el denominado “*Lote No. 3*” de 39.520 m², que tiene asignado el folio de matrícula 372-47707.

De lo anterior, coligió, no hay ninguna duda sobre el derecho de dominio que ostenta la gestora de la acción

respecto del inmueble objeto de la demanda, el cual corresponde, parcialmente, con el ocupado por su contraparte.

En adición, el conjunto de títulos presentados por ella conduce a inferir que la cadena de propietarios se remonta hasta los años 1968 y 1970 con las adjudicaciones del INCORA, después de lo cual sucedieron transferencias sin solución de continuidad hasta llegar a la reivindicante; en cambio la sociedad Ecofértil S.A. no acreditó una posesión - ni siquiera mediante suma de éstas- que preceda “*al título del autor*” (fol. 25, *ib.*).

De acuerdo con la invocación realizada por el ente moral, sus actos posesorios datan de las anualidades 2006 y 2007, y derivan de las ventas que el Director Técnico de Vivienda del municipio de Buenaventura le hizo de dos lotes de terreno, originándose las matrículas inmobiliarias Nos. 372-42358 y 372-42251; no obstante, habiéndose inquirido a la entidad territorial por estos negocios jurídicos, negó contar con los antecedentes administrativos de tales actuaciones.

Referente a la escritura pública 7301 de 10 de noviembre de 2007, otorgada ante la Notaría Setenta y Seis del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual Hugo Ceballos Vargas³ le vendió a la demandada la mitad del

³ Al enajenante le fue adjudicado por el INCORA en la Resolución 327 de 20 de mayo de 1986.

predio denominado “*El Esfuerzo*”, identificado con el folio No. 372-12098, que adquirió de Vidal Aguilar Ortiz por el instrumento escriturario 921 de 10 de junio de 2004, protocolizado ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Buenaventura, se aprecia que éste, el cual tuvo antecedente en la adjudicación efectuada por el INCORA en la Resolución 327 de 20 de mayo de 1986, de la misma manera que los otros reseñados, no antecede a los títulos exhibidos por la demandante.

En ese orden, confrontada la cadena ininterrumpida de títulos aducida por la impulsora del litigio con aquellos presentados por la sociedad convocada -sin entrar a controvertir su legalidad-, los últimos resultan insuficientes para enervar la pretensión reivindicatoria ante la constatación de todos los elementos axiológicos de la indicada acción.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

La censura se erigió sobre cuatro cargos enderezados por la senda de la violación indirecta de la ley sustancial. La Sala resolverá únicamente el inicial en virtud de su prosperidad con alcance para ocasionar el quiebre total de la sentencia impugnada.

CARGO PRIMERO

Reprochó al Tribunal el quebranto de los artículos 669, 673, 745, 946, 947, 949, 950, 952 y 961 del Código Civil por

aplicación indebida, y de los preceptos 752, 762, 764, 768 y 777 del mismo compendio, como consecuencia de no ser considerados por el juzgador para la resolución de la controversia.

Lo anterior por causa de yerros en la valoración de los dictámenes periciales (el inicial y el rendido dentro del trámite de la objeción al primero) que lo condujeron a distorsionarlos y a colegir la coincidencia parcial entre el inmueble reivindicado por la demandante y el detentado por la sociedad convocada a juicio.

Señaló el censor que el *ad quem* apuntaló la preindicada conclusión fáctica exclusivamente en las experticias, pues así lo aseveró; empero, aquella es producto de evidentes errores de contemplación objetiva, que se concretan en los siguientes:

En relación con el dictamen presentado por el perito Holmes López Rodallega:

a) No advirtió que, al preguntar al experto por la identificación y área del fundo descrito en el hecho tercero de la demanda, aquél se refirió a un predio distinto, pues el indagado se relaciona con “una heredad supuestamente adquirida por la demandante por la compra de los derechos herenciales en la sucesión de la señora EXCELENG NIÑO”, en tanto el reseñado por el auxiliar es el lote englobado por la reivindicante a partir de los bienes “El Trébol”, “Sincelejo” y “La Esmeralda”.

b) Pasó por alto que al requerirse al perito para que señalara el área, medidas y linderos del terreno puntualizado en el hecho cuarto del libelo incoativo, éste además de confundir la mencionada heredad -que *“conciérne con el englobe que hizo la demandante”*- con el “Lote No. 3” objeto del reclamo, señaló un lindero oriental diferente al referido en el escrito introductor de la litis, pues en tanto la pericia aludió a la colindancia por ese sector con *“el patio de Contenedores donde funciona al parecer la empresa TRANSDECO”*, dicho memorial identifica el *“lote No. 4”* como el contiguo por ese costado, elucidación que acogió el sentenciador.

c) No reparó en que el experto respondió tajantemente que los fundos precedentemente aludidos *“no tienen coincidencia ni en su área, ni en linderos ni medidas”*, ni es posible que el denominado *“lote No. 3”* esté comprendido dentro del terreno global.

d) Infirió que los peritos fueron coincidentes en señalar que el inmueble poseído por la demandada e identificado con la matrícula No. 372-42532 se sobrepone con el *“lote No. 3”*, que tiene asignado el folio 372-47707, discutido en la acción, tergiversando lo dicho por el auxiliar López Rodallega, porque él no concluyó tal cosa; por el contrario, confundió los lotes sobre los cuales versaba su trabajo, y no identificó ni determinó por sus linderos *“la proporción del predio poseído y adquirido por la demandada*

que se incrusta dentro del inmueble pretendido por la demandante, esto es, el que ella denomina ‘Lote No. 3’”.⁴

e) No apreció que la pericia no precisó si el bien poseído por Ecofértil S.A. se extiende hasta comprender una parte considerable del Lote No. 4 de propiedad de la promotora de la acción, el cual no es objeto del *petitum* de la demanda, como así lo expuso el otro experto.

f) Dedujo del dictamen que la posesión de la opositora *“llegaba por el costado norte hasta la quebrada el ‘Aguacatico’, lindero al que de ninguna manera alude el perito*”.⁵

Respecto de la experticia rendida por William Manuel Rivas Ordóñez:

a) Soslayó que el perito referenció una coincidencia entre el terreno adquirido por la demandante en virtud de la cesión de derechos herenciales efectuada a su favor en la sucesión de Exceleng Niño y el comentado “Lote No. 3” sobre el cual recae la pretensión reivindicatoria, en una porción de *“15.646.626.46 metros cuadrados”*, en tanto el otro auxiliar afirmó que no coincidían en ninguna medida.

b) Cercenó el contenido de la prueba al inadvertir las conclusiones periciales referentes a: i) la coincidencia de los lotes de propiedad de Mariella Hinestroza con el poseído por la convocada, se logra involucrando los lotes 3 y 4 de la

⁴ Folio 42, cno. Corte.

⁵ Íbidem.

división realizada por aquélla; ii) la propietaria reclamó únicamente la posesión del Lote No. 3, sin perseguir la reivindicación parcial o total del Lote No. 4; iii) en el litigio debió incluirse la reclamación de este último; iv) si el pleito se limita al Lote No. 3, la porción poseída por Ecofértil corresponde a las áreas señaladas en las “*gráficas 5 y 6*”; v) en esos bosquejos no se determina por linderos, área u otra seña, el terreno que “*enmarcado en el lote No. 3 (...) debería restituir el demandado*”, pues se trata de un dibujo que no demarca jurídicamente el bien materia de restitución; vi) el costado oriental de lo poseído por la demandada se adentra en el lote 4, en proporción considerable que no fue reclamada; vii) el experto no aludió a la quebrada “*El Aguacatico*” como límite norte del predio que debería restituir la empresa.

En suma, los dictámenes no respaldan las inferencias a que arribó el Tribunal, ni fueron coincidentes como aquél lo sostuvo. De otra parte, si, como afirmó, no todo el inmueble pretendido está siendo detentado por la enjuiciada, ni todo lo poseído por ella corresponde a lo reclamado, le incumbía identificar la porción concreta que siendo parte del Lote No. 3 estuviese bajo el poder de la contradictora, pero ninguna prueba apunta en esa dirección.

De no haber incurrido en los desatinos alegados, el juzgador habría colegido que no existía la identidad exigida como presupuesto de la acción dominical. Por ello, exoró casar la sentencia impugnada y en el fallo de reemplazo, denegar los pedimentos de la demandante.

CONSIDERACIONES:

1. La prosperidad de la acción de dominio reclama la concurrencia de los elementos que 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. En ausencia de cualquiera de ellos la reivindicación no procede.

Atañedero al último de los presupuestos señalados, se ha dicho que el bien reivindicado por el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el convocado a la causa judicial. Y, 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 es de doble alcance.

2. En ese orden, ejercida la *actio reivindicatio* por el *dómine*, además de pesar sobre él la carga de demostrar su propiedad con base en los títulos o causa de adquisición correspondiente (*titulus*) y el modo que consolida el dominio (*modus acquirendi*), es de su resorte acreditar, con medios de prueba fehacientes, la identificación de la *res* pretendida.

Lo anterior, 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 su contraparte, que ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha sostenido la Sala: «*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).

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

3. Tiene asentado la jurisprudencia de la Corporación:

"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).

3.1. La determinación y singularidad de la cosa delimita el contorno de la acción dominical, al punto que, si aquella no se individualizó en correcta forma, se torna frustránea 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).

Memórese que la singularidad se vincula 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 este presupuesto padezca mengua 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»* -La subraya es para destacar- (CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01).

De otra parte, la identidad connota la coincidencia entre la totalidad o una parte del bien que deprecia reivindicar el demandante 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).

3.2. Por consiguiente, 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 *per se* los elementos esenciales mencionados, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza *«entre la cosa de la cual*

afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado» (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01).

No obstante, en ese evento la indicada porción o fragmento del inmueble debe encontrarse plenamente identificada y determinada por sus linderos, cabida, área y otras señas particulares, que amén de delimitarla, evidencien su superposición parcial en una zona concreta incluida dentro el bien objeto del *petitum* de la demanda, comprendida a su vez en el título o causa de dominio que se hace valer al incoar la acción real.

3.3. La exigencia de identidad dual -entre la heredad reclamada y la de propiedad del demandante y entre el bien poseído por el convocado a juicio con el que se aspira a reivindicar-, en palabras de la Corte 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 perseguendi, 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).

4. En el *sub examine*, el censor acusó la incursión en múltiples yerros de facto al apreciar los peritajes practicados dentro del proceso, tanto el inicial como aquel que decretó el juzgador luego de objetarse el antecesor, desatinos por cuya

causa se habrían desfigurado esos medios de prueba, concluyendo, sin que hubiese lugar a ello, la correspondencia del fondo respecto del cual se ejerce el *ius persecuendi* con el poseído por la demandada.

Atiéndase que, aunque en la materia existe libertad probatoria y, por ende, no está proscrito ningún medio persuasivo para arrojar luces sobre la verificación del presupuesto de identidad del bien, es común recurrir a los conceptos periciales y a la inspección judicial, porque resultan necesarias constataciones de orden técnico respecto de medidas, extensiones y alinderación, lo que es particularmente útil tratándose de fundos comprendidos en otros bienes raíces.

4.1. A fin de determinar si se estructuraron o no los dislates denunciados, es menester reparar primeramente en las inferencias realizadas por el Tribunal en torno de las experticias, y después en las conclusiones a que arribaron los peritos, para establecer si el enjuiciador incurrió en el desacierto de tergiversar tales pruebas al elaborar las premisas fácticas que, relacionadas con el requisito que se comenta, le censura el recurrente.

4.1.1. Referente a la “*correspondencia entre el bien reclamado y el poseído*”, el juzgador de segundo grado consideró que los peritos Holmes López Rodallega -designado para rendir el dictamen decretado como prueba conjunta- y William Manuel Rivas Ordóñez -convocado dentro del trámite de la objeción por error grave planteada por la demandada-,

*“dictaminaron, con los respectivos levantamientos planimétricos, que el predio denominado Lote n. ° 3 -que la demandante pretende en reivindicación- está siendo poseído por la demandada Ecofértil SA, **aunque la correspondencia no es exacta:** el Lote n. ° 3 que pretende Mariella Hinestroza Hinojosa mide 39.520m² (...), mientras que el área ocupada por Ecofértil SA es de 47.765 m² (...).”*

Y agregó:

“En este punto vale aclarar que no todo el denominado Lote n. ° 3 distinguido con MI 372-47707 (...) que se pretende en reivindicación por la demandante está siendo ocupado por Ecofértil SA, pues la parte en la que dicha sociedad está en posesión distinguida con MI 372-42532 (...) solo llega, por el norte, hasta la quebrada El Aguacatico y en dirección de dicho punto cardinal el bien objeto de reclamo se extiende más allá.

También debe precisarse que -como es lógico deducir- no toda el área de la que está en posesión Ecofértil SA se encuentra dentro del Lote n. ° 3, pues una parte se extiende hacia el oriente alcanzando el colindante Lote n. ° 4 distinguido con MI 372-47708 (...), e incluso el terreno ocupado por la convocada se extiende triangularmente al sur-oriente, concretamente entre la vía alterna interna, el inmueble denominado Patio Los Paisas y el citado Lote n. ° 4”.

En definitiva, los referidos peritos fueron suficientemente explícitos y coincidentes en señalar que el predio poseído por Ecofértil SA e identificado con MI 372-42532 se sobrepone con el denominado Lote n. ° 3 identificado con matrícula inmobiliaria 372-

47707 que Mariella Hínestroza Hinojosa reclama en reivindicación, y aunque quedó visto que no todo lo reclamado está siendo poseído y no todo lo poseído corresponde al área reclamada, **existe una indiscutible identidad**, el área que corresponde al cuerpo cierto ubicado dentro de los siguientes linderos (1) por el norte con la quebrada El Aguacatico, (2) por el sur con la vía alterna interna, (3) por el oriente con el Lote n.º 4 y (4) por el occidente con el Lote n.º 2 (ver planos a f. 390, c. 7B)”.

Remató aseverando que “la prueba solicitada dentro de la objeción y que rindió el perito evaluador William Manuel Rivas Ordóñez terminó confirmando la que había presentado el arquitecto y topógrafo Holmes López Rodallega”.⁶

4.1.2. Contrastadas las anteriores valoraciones con el contenido objetivo de la probanza, encuentra la Sala que las derivaciones fácticas obtenidas por el Tribunal en la temática que enfrenta el casacionista, no hallan respaldo en las primeras.

4.1.2.1. En efecto, al topógrafo Holmes Rodallega se le encargó constatar la identificación de la heredad materia del litigio y conceptuar la vinculación de estos con los fundos aducidos por la demandante como de su propiedad.

Al experto, de acuerdo con la solicitud de la parte demandada, se le pidió:

⁶ Folio 23 dorso y anverso, cno. Tribunal.

“a.- Identifique el inmueble y el área de terreno que corresponde o correspondía por sus medidas y linderos al descrito en el hecho tercero de la demanda presentada (...) y/o al descrito en la denominada por la demandante Escritura Pública No. 457 del ocho (8) de junio de 2010.

b.- Identifique el inmueble y el área de terreno que corresponde o correspondía por sus medidas y linderos al descrito en el hecho cuarto de la demanda presentada (...) y correspondiente al denominado por la demandante LOTE No. 3, que la demandante describió así: "Irregular área total aproximada de lote de un área total aproximada de área total aproximada (sic) de treinta y nueve mil quinientos veinte metros cuadrados con doce centímetros (39.520.12 M2). Matrícula Inmobiliaria No. 379-47707".

c.- Explique el perito en cuál área, linderos y/o medidas coinciden los dos bienes que la demandante describió en su demanda y que acabaron de ser descritos en los literales anteriores: a y b.

*d.- Explique el perito si el área de terreno descrito en el literal **a** se encuentra incluida en el área de terreno descrita en el literal **b** de este cuestionario. De ser así el perito deberá explicar su respuesta y precisar la proporción o porción en que está el primero incluido en el segundo.*

*e.- Explique el perito si el área de terreno descrito en el literal **b** se encuentra incluida en el área de terreno descrita en el literal **a** de este cuestionario. De ser así el perito deberá explicar su respuesta y precisar la proporción o porción en que está el primero incluido en el segundo”.⁷*

4.1.2.2. En respuesta al primero de los interrogantes, el también arquitecto señaló: *“El predio señalado en el punto tres de la demanda, es un lote de terreno, ubicado en la margen derecha (entrando) por la carretera al antiguo polvorín, sector de Gamboa, el cual tiene sus Inicios mediante la adjudicación que hiciera el INCORA, de tres*

⁷ Folios 206 y 207, cno. 1.

*predios, -El TREBOL, SINCELEJO y LA ESMERALDA”, de acuerdo con las Resoluciones No, 09412, del 31 de mayo de 1.968; No. 0365 del 12 de mar. De 1969 y No. 01873 del 31 de jul., de 1970, aclarada mediante la Resolución No. 02210 del 30 de oct. De 1.970 del **INCORA** respectivamente, y que posteriormente fueron englobados mediante la escritura Publica No. 506 del 29 de junio de 2010, de la NOTARIA TERCERA del círculo de Buenaventura (...)*”

De la anterior descripción emerge que el perito se ocupó de identificar el predio con matrícula inmobiliaria No. 372-467464, resultante del englobe de los predios “El Trébol”, “Sincelejo” y “La Esmeralda”, de los cuales la demandante adujo ser su propietaria, y no, como se le requirió, del descrito en el hecho tercero de la demanda, correspondiente únicamente al fundo denominado “Sincelejo”, adquirido en la sucesión de Exceleng Niño García, según da cuenta la escritura pública No. 457 de 8 de junio de 2010.

4.1.2.3. La pregunta siguiente del cuestionario mixturó el inmueble reseñado en el hecho cuarto de la demanda, esto es, el resultado del englobe de los tres lotes mencionados, con el “Lote No. 3”, cuya reivindicación es el objeto de la acción, y eso explica que el perito optara por especificar el último, para lo cual señaló:

“Para identificar con mayor claridad el "LOTE No. 3", es necesario observar el lote de terreno englobado, y posteriormente realizada la Subdivisión No. 76109-C1-LS-010- 116, de fecha 23 de julio de 2010. En esta subdivisión, se identifica dicho "LOTE No. 3", el cual está ubicado a continuación del lote No. 2 (Bodega de Carbón, que al parecer es propiedad del señor Julio Campo; es decir lindero occidente. Por el costado Oriente colinda con el patio de Contenedores donde funciona al parecer la empresa TRANSDECO;

*por el lindero Norte, colinda con el señor Miguel Concha y por el Sur, en parte con la Vía Alternativa Interna. VER PLANO 5 / 5”*⁸

Llama la atención que los linderos expuestos por el experto no coinciden exactamente con aquellos que se relacionaron en la demanda, particularmente el relativo al costado oriental, porque en la pericia la colindancia se referenció con *“el patio de Contenedores donde funciona al parecer la empresa TRANSDECO”*⁹, en tanto el libelo aludió a la contigüidad con *“lotes con quebrada y lote No. 4”*¹⁰, que acogió el fallador acusado sin soportarse en la peritación.

Adicionalmente, al contestar si existía alguna coincidencia entre los bienes anteriormente identificados, que, siguiendo la ilación del experto, correspondían al lote englobado y al reclamado en la demanda, aseveró: *“Los dos predios descritos por la demandante, no tienen coincidencia ni en área, ni en linderos ni medidas”*¹¹, punto que complementó cuando le fue requerida la aclaración pertinente, explicando que tal atestación se funda en *“el análisis realizado a los documentos existentes en el expediente, el cual en el punto (a) se refiere al globo general de terreno, tal como se indica en el dictamen pericial inicial, páginas 41 y 42; en el punto (b), hace referencia al predio No. 3 resultante luego del englobe y posterior subdivisión del predio, tal como se indica en la respuesta a este literal, en el dictamen pericial presentado (...)”*¹²

La antedicha deducción se aparta no sólo de lo señalado en el escrito introductor del juicio, sino de la conclusión

⁸ Folio 215, cno. 7.

⁹ Ibidem.

¹⁰ Folio 95, cno.1.

¹¹ Folio 215, cno. 7.

¹² Folio 300, cno. 7A.

consignada en la sentencia y supuestamente colegida por el Tribunal de la valoración que efectuó de los dictámenes periciales, en torno a la superposición parcial del terreno poseído por la demandada dentro del “Lote No. 3”, resultante de la subdivisión del predio englobado, que se identificó con la matrícula inmobiliaria No. 372-467464.

Y respecto de la inclusión de la heredad englobada dentro del terreno reclamado (Lote No. 3), respondió el topógrafo que este último *“teniendo en cuenta su ubicación, y área, está inmerso en el área global”*¹³. Sin embargo, de manera contradictoria, a continuación, afirmó: *“En este caso, no es posible que el lote No. 3 este (sic) dentro del lote Global; es decir, no es posible que una cosa más grande este (sic) dentro de una más pequeña, por el contrario, lo pequeño si es posible que este (sic) dentro de lo más grande”*¹⁴.

Señaló a continuación que *“{e}l área o porción de terreno que ocupa el lote b del lote a, es de 43.803,15m²”*¹⁵, pero no determinó por sus linderos el segmento del lote detentado por Ecofértil S.A. que, aduce la demandante, se encuentra comprendido dentro de la heredad por ella reclamada.

4.1.2.4. Visto lo anterior, las conclusiones del dictamen presentado por el perito López Rodallega, no arrojan más que confusión en torno a la coincidencia del predio que posee la sociedad demandada y el pretendido por la promotora del

¹³ Folios 216 y 217, ídem.

¹⁴ Folio 216, ídem.

¹⁵ Folio 217, ídem.

litigio, de modo que el Tribunal no podía derivar de este medio probatorio la constatación material del requisito de identidad, total para la pretensión de dominio, y al haberlo hecho, incurrió en notorio y protuberante error de hecho debido a la tergiversación del elemento suasorio.

Sobre ese particular, téngase en cuenta que del yerro fáctico se demanda que sea paladino, esto es, advertible, sin dificultad, de la comparación entre lo que extrajo el juzgador del instrumento de cognición o dejó de dimanar de aquel y la materialidad de la prueba. Amén de lo anterior, ha de ostentar un carácter incidente o determinante en la decisión adoptada, de modo tal que, si no se hubiera incurrido en la pifia, otro habría sido el sentido de la providencia.

En ese sentido, tal como lo ha decantado la jurisprudencia de esta Sala, *«no cualquier yerro de esa estirpe es suficiente para infirmar un fallo en sede de casación, sino que se requiere que sea manifiesto, porque si se edifica a partir de un complicado proceso dialéctico, así sea acertado, frente a unas conclusiones también razonables del sentenciador, dejaría de ser evidente, pues simplemente se trataría de una disputa de criterios, en cuyo caso prevalecería el del juzgador, puesto que la decisión ingresa al recurso extraordinario escoltada de la presunción de acierto (CSJ SC de 9 de agosto de 2010, rad. 2004-00524-01)»* (CSJ SC1905, 4 jun. 2019, rad. 2011-00271-01, reiterado en CSJ SC003, 18 ene. 2021, rad. 2010-00682-01).

4.1.2.5. En cuanto a la trascendencia del desacierto, repárese en que las inferencias del sentenciador no se sostienen con la segunda experticia; por el contrario, respecto de ésta, también cometió equivocaciones de facto,

como pasa a verse.

4.1.3. El perito William Rivas Ordóñez, al responder al interrogante relativo a la existencia de alguna correlación entre el fundo denominado “Sincelejo”, al cual hace alusión el hecho tercero de la demanda y el “Lote No. 3” objeto de la reivindicación, apuntó: *“La coincidencia de los dos anteriores (lote excelent (sic) Niño y lote No. 3) es de 15.646.626.46 metros cuadrados”*¹⁶, medida que, además de contrastar con la inferencia de falta de superposición de los inmuebles realizada por el otro experto, se advierte errónea en su escritura y, en todo caso, desprovista de otros elementos de singularización de la comprensión o inclusión del bien poseído en el terreno perseguido por la demandante.

De hecho, aunque se le pidió precisar la proporción en que uno de los referidos lotes se encuentra inmerso en el otro, se limitó a manifestar que *“el del literal b absorbe la misma porción dada en la respuesta inmediatamente anterior”*¹⁷, pero no determinó por sus linderos y área, ni individualizó con base en los necesarios elementos de identificación, el predio sobre la cual la demandada ha ejercido posesión y que se aduce hace parte del “Lote No. 3”, cuya reivindicación se recaba.

Contrario a ello, extendió su concepto a un bien no integrado en la contienda judicial, al referir que al fundo *“que se atribuye como propietario la demandada ECOFERTIL S.A.*

¹⁶ Folio 387, cno. 7B.

¹⁷ *Ibíd.*

(...) *no solo lo eclipsa el lote N° 3, sino que también gran parte de su área restante la intercepta y absorbe el lote N° 4, propiedad de la quejosa*¹⁸, con lo cual confunde el objeto del litigio y deja sin resolver la pregunta central en punto de la coincidencia del inmueble reclamado por la demandante e individualizado en los títulos aducidos por ella y aquél sobre el cual ejerce actos posesorios la convocada a la litis, pues si bien señaló que *“entre los 2 precitados lotes dejan tan solo una mínima porción de área al lote demandado equivalente a 5.603.37 m²”*¹⁹, no especificó la cabida ni los linderos de la fracción que, excluyendo la parte correspondiente al Lote No. 4, debería ser objeto de restitución a la demandante, es decir, el espacio territorial de coincidencia exacta entre el bien poseído por la interpelada y el objeto del dominio relacionado en el *petitum* formulado por Mariella Hinestroza.

4.1.3.1. Con evidente cercenamiento del contenido del dictamen, el *ad quem* soslayó las explicaciones y conceptos expuestos por el perito Rivas Ordóñez, pasando por alto que este experto, de la misma manera que el primero, no mencionó la quebrada *“El Aguacatico”* como límite norte del predio poseído por la parte demandada, y lo que es más importante, no identificó plenamente ese bien raíz en relación con lo pretendido por su contraparte en el proceso. No lo singularizó, ni determinó por sus linderos, cabida u otras especificaciones que lo delimitaran.

4.2. En oposición a lo que consideró el Tribunal al

¹⁸ Folio 388, ídem.

¹⁹ Folio 390, ídem.

respecto, las experticias no coincidieron en dictaminar que la extensión de terreno poseída por Ecofértil S.A. se sobrepone con el “Lote No. 3”, sobre el cual versa el escrito genitor. Incluso, de ninguna de ellas se deduce con nitidez la singularización del bien objeto de la reivindicación, atendiendo la parte que de él se encuentra bajo el poder material de la convocada al proceso, con prescindencia de otras porciones que, siendo de propiedad de la demandante, no fueron objeto de reclamación, máxime cuando se indicó por el fallador que no todo lo pretendido estaba siendo poseído por la persona jurídica, ni todo lo ocupado por ella concordaba con lo pedido, situación que exigía una debida individualización y delimitación de las correspondientes porciones.

Lo precedente deja en evidencia el yerro de facto invocado en la acusación, al juzgar acreditado el Tribunal, sin estarlo, la identidad entre el inmueble al que refiere la demandante y el detentado por la convocada al proceso.

Esto como consecuencia de la tergiversación de los comentados medios persuasivos, pues en ellos vio el enjuiciador lo que objetivamente no revelan, dislate que lo condujo a suponer la prueba de uno de los elementos cardinales de la acción petitoria del dominio, sin cuya presencia fracasan las pretensiones de quien se proclama propietario.

4.3. Al alterar el contenido objetivo de la prueba, extrayendo derivaciones que realmente no dimanen de las

peritaciones rendidas, y calificando de precisos y convergentes los conceptos periciales cuando en rigor no lo son, el *ad quem* cometió el defecto valorativo que le reprocha el censor, yerro que, amén de manifiesto, es trascendente, porque conllevó el acogimiento de las pretensiones de la súplica génesis del juicio.

5. De lo discurrido emana sin ambages la prosperidad del cargo. Ergo, se casará el fallo impugnado, sin lugar a condena en costas del recurso debido a su buen suceso.

Constituida en sede de instancia, procede la Corte a proferir la que debe reemplazar la decisión quebrada, en cumplimiento de lo estatuido por el artículo 349 del Código General del Proceso.

IV. SENTENCIA SUSTITUTIVA

1.- De manera liminar es del caso advertir la concurrencia de los denominados presupuestos procesales y la ausencia de vicios que puedan invalidar lo rituado, circunstancias que habilitan una decisión de fondo.

2. Corresponde a la Sala resolver el recurso de apelación que el extremo demandado interpuso contra el fallo proferido por el *a quo*, debido a haber declarado la prosperidad de la acción, para lo cual se tienen por reproducidos los antecedentes de la controversia que *ab initio* fueron consignados.

2.1. Se memora que el juez *a quo* accedió al *petitum* del libelo introductorio de la litis y, en consecuencia, ordenó a la parte demandada restituir a la reivindicante el predio identificado como “Lote No. 3”, cuya descripción ajustó a la contenida en la demanda.

En soporte de su determinación, argumentó que se hallaban satisfechos los elementos estructurales predicados por la doctrina y la jurisprudencia para la prosperidad de la causa dominical. En concreto, refirió que la demandante acreditó su propiedad con las copias de las escrituras públicas Nos. 2602 de 30 de noviembre de 1994, 1858 de 2 de julio de 1996 y 457 de 8 de junio de 2010, en las cuales figura como titular del derecho de dominio de varios lotes de terreno por ella adquiridos, los cuales, además, fueron inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Respecto de la posesión de la contradictora procesal, la encontró acreditada con su propia manifestación no desvirtuada en el curso del litigio, y la determinación del bien en disputa, así como su identidad con el objeto de reivindicación, las juzgó verificadas con base en la diligencia de inspección judicial y los dictámenes por peritos presentados en la instancia, concluyendo que el reclamado era el mismo amparado por los títulos de dominio aducidos en el libelo y que Ecofértil S.A. se atribuyó como de su propiedad, los cuales, adicionalmente, anteceden a la posesión opuesta por su contraparte y a los títulos que aquella exhibió, quien adquirió, por compra, de una persona natural y de un ente territorial que no eran los legítimos

dueños, a través de actos de compra al municipio de Buenaventura que no cumplieron con el pleno de requisitos legales y a Hugo Ceballos, quien carecía de derechos sobre el fundo.

2.2. Al sustentar la alzada, el impugnante expresó su disenso afincado en que el funcionario de conocimiento dio por demostrados los presupuestos de viabilidad del instrumento judicial, sin reparar en que su gestora no está cobijada por un título legítimo, no existe identidad entre el bien raíz objeto de la reclamación y el de propiedad de la demandada, y el dominio de esta última se hallaba cabalmente probado mediante actos administrativos, cuya validez no podía enjuiciarse por carecer el juez de competencia para tal examen, amén de su señorío sobre el terreno, que se remonta a los años 2006 y 2007.

Protestó, adicionalmente, contra la calificación de mala fe que se le dio sin existir medio de prueba alguno que respalde tal consideración, desconociendo la opuesta con que obró al adquirir el dominio y la posesión, la cual ha mantenido en sus actos posteriores.

También reprochó la falta de estimación de la suma de posesiones alegada, la falta de análisis de la objeción que, por error grave, planteó contra la experticia primigenia, el carácter urbano y no rural del inmueble, la ausencia de ejercicio posesorio por la demandante y la excesiva tasación de las agencias en derecho.

2.3. En el examen realizado por esta Corporación de la impugnación propuesta en sede extraordinaria, se encontró que, contrario a lo sostenido por el *a quo*, el elemento axiológico de la acción consistente en la “*identidad*” entre el bien que se persigue reivindicar y el poseído por el llamado a juicio, no se encuentra satisfecho.

Tal presupuesto de la reivindicación, ha dicho la Sala «*consulta dos aspectos: uno sustancial y otro procesal, el primero concierne a que el bien de que es titular el actor y el poseído por el demandado sean el mismo; el segundo, a que también coincidan este último y el pretendido*» (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005-11012-01).

La renombrada concordancia, en lo que atañe a heredades, ha de constatarse en el título y el modo de que viene prevalido el demandante, pero también con las verificaciones que, respecto de la materia, se efectúen en el decurso procesal.

En esa dirección, ha de atenderse que “*la cosa que se reivindica debe determinarse e identificarse en tal forma que no quepa duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee. Respecto de los inmuebles, es necesario fijar de manera precisa la situación, cabida y linderos de los predios. Tratándose de la reivindicación de cuota, ella debe igualmente determinarse; no puede acogerse una acción reivindicatoria que se funda en una inscripción que no señala la cuota determinada proindiviso que el demandante pretende reivindicar*”²⁰, elemento de cardinal

²⁰ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDRRAGA, Manuel. Los bienes y los derechos reales. Santiago: Imprenta Universal, 1982, p. 811.

importancia si se repara en que *“precisamente la posesión de esta cosa determinada es la que funda la legitimación pasiva del demandado, y el desposeimiento de la misma, la legitimación activa del demandante”*.²¹

2.4. Se tiene suficientemente decantado en la jurisprudencia relativa al tema, que la ausencia de cualquiera de los requisitos de viabilidad jurídica del reclamo reivindicatorio, concebido como mecanismo de protección directa de la propiedad, impide la consecución del propósito perseguido con la anotada herramienta, con independencia de si concurren o no las restantes exigencias condicionantes de su procedibilidad.

Particularmente, en cuanto atañe a la determinación y singularidad, ha asentado la Corte que *«cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación»* (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692, citada en CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

2.5. La Sala se remite a las reflexiones realizadas al acometer el estudio del cargo de casación que resultó próspero, los cuales por economía no se transcriben y, por ende, se limita a referir que, en ausencia de plena individualización, por sus linderos, cabida real y demás especificaciones pertinentes, de la franja de terreno que, encontrándose dentro del denominado “Lote No. 3” reclamado por la convocante, es poseída por la persona jurídica demandada y que pretende reivindicarse, con

²¹ Op. cit., p. 824.

indiscutible incidencia negativa en el elemento de “identidad” que se analizara, la acción reivindicatoria promovida por Mariella Hinestroza Hinojosa está destinada al fracaso.

Lo anterior releva a esta Corporación de realizar el estudio de los otros requisitos estructurales del instrumento incoado y de los reparos esgrimidos en la sustentación del recurso de apelación, pues la denotada inexistencia del presupuesto en comento tiene entidad suficiente para acarrear la revocatoria de la sentencia proferida por el juez de primer nivel.

Secuela de lo expuesto, se condenará en costas de ambas instancias a la demandante.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CASA** la sentencia de 31 de octubre de 2017, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, en el juicio que promovió Mariella Hinestroza Hinojosa contra Ecofértil S.A.

Sin costas en casación, ante la prosperidad del recurso extraordinario.

Y, en sede de segunda instancia,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el fallo dictado el 28 de julio de 2017 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Condenar a la demandante al pago de las costas de ambas instancias. En la liquidación concentrada, inclúyase la cantidad de \$3.500.000, por concepto de las agencias en derecho correspondientes a la sede de la alzada.

Devuélvase el expediente a la corporación de origen.

Notifíquese,

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de la Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Francisco Ternera Barrios

Alvaro Fernando Garcia Restrepo

Hilda Gonzalez Neira

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Luis Armando Tolosa Villabona

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 1F1A3EFD88E7ACBA21CBB3E9E1AB8DA15B11EAB64DD6FC3B3E5EE8EE1C7633C5
Documento generado en 2021-08-12