



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado Ponente

SC001-2021

Radicación n.º 11001-02-03-000-2009-01877-00

(Aprobado en sesión de veintinueve de octubre de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Se deciden los recursos de revisión formulados por Primevalueservice S.A.S. y el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - Fonade (hoy Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial - Enterritorio) frente a la sentencia de 2 de julio de 2008, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, en el proceso ordinario promovido por Lucía Alvarado Pacheco contra Pablo Obregón González (y otros).

ANTECEDENTES

1. Precisiones preliminares.

1.1. A través de un contrato de compraventa, instrumentado en la escritura pública n.º 317 de 30 de abril de 1981, la Corporación Nacional de Turismo adquirió de

Gabriel Echavarría Obregón el inmueble rural denominado “El Tuco”, ubicado en la península de Barú de la ciudad de Cartagena, predio al que le correspondía el folio de matrícula 060-33538.

Posteriormente, mediante acta de liquidación de 18 de diciembre de 1998, la Corporación Nacional de Turismo transfirió su derecho real en favor del Ministerio de Desarrollo Económico (entidad que luego se denominó Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y este último lo cedió a Fonade, mediante escritura pública de compraventa n.º 185 de 8 de febrero de 2008.

1.2. En las inmediaciones de “El Tuco” se encuentra el fundo conocido como “El Pajal”, rebautizado “El Pantano”¹, al que le correspondía el folio de matrícula 060-134283, que fue abierto en obediencia a lo dispuesto en sentencia de 15 de septiembre de 1993, emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, en la que se declaró que Pablo Obregón González había adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio de dicha heredad.

Más adelante, el señor Obregón González vendió su propiedad a la sociedad Malterías de Colombia S.A. (escritura pública n.º 839 de 3 de marzo de 1995). Pero en virtud de varios procesos de escisión y fusión, el mencionado inmueble fue transferido a Redes de Colombia S.A. (escritura pública n.º 2393 de 29 de agosto de 1997), y luego a Primeother Ltda.

¹ En adelante, la Corte se referirá a ese inmueble como “El Pajal-Pantano”, para evitar confundirlo con el lote objeto de las pretensiones de la señora Alvarado Pacheco, denominado “Los Pantanos”.

(escritura pública n.º 579 de 19 de marzo de 2004), quien finalmente lo enajenó a Primevalueservice S.A.S., conforme la escritura pública n.º 2607 de 19 de octubre de 2005.

2. El trámite cuestionado.

2.1. El 19 de diciembre de 1996, Lucía Alvarado Pacheco formuló demanda ordinaria en contra de Pablo Obregón González, la Corporación Nacional de Turismo, Malterías de Colombia S.A. y Bavaria S.A., con el propósito de obtener la reivindicación del inmueble «denominado “Los Pantanos” (...) con una cabida superficial de cincuenta y cinco hectáreas más dos mil treinta y siete metros cuadrados, con referencia catastral 013700010211000», el cual, según se estableció posteriormente, podría comprender los lotes “El Tuco” y “El Pajal-Pantano”.

La convocante dijo que se le había adjudicado «la cuota parte en liquidación sucesoral realizada en la Notaría Segunda del Circuito de Cartagena, mediante E.P. 2.874 de 14 de Agosto de 1.996, en su calidad de heredera del finado Arturo Pacheco, quien a su vez adquirió [el inmueble denominado “Los Pantanos”] mediante E.P. 129 del 15 de mayo de 1.887 con matrícula inmobiliaria 060-0123581»; que el señor Pacheco «empezó a ejercer posesión material sobre un lote de terreno (...) conocido como “Los Pantanos” (...) hasta (sic) el día de su fallecimiento», y que luego esa posesión «se prolongó en su heredera Lucía Alvarado Pacheco (...)»².

2.2. El asunto fue asignado al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena, autoridad que, tras advertir que el

² Folios 1 a 5, cdno. 1.

título de dominio esgrimido por la actora no se encontraba inscrito en el certificado de tradición correspondiente, decidió inadmitir la demanda, pretextando que aquella «no se encuentra legitimada para entablar la acción solicitada (...), por cuanto que del certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos no se desprende ser la propietaria inscrita del bien que pretende reivindicar»³.

La señora Alvarado Pacheco interpuso recurso de reposición contra esa decisión, alegando que lo que pretendía era ejercer la acción de reivindicación de cosas herenciales, la cual, en su sentir, «consiste en que el heredero como sucesor del decujus (sic) puede incoar en nombre de la herencia y para ella cualquier acción que el causante hubiera podido instaurar en vida. En consecuencia, si al morir el causante un bien hereditario está poseído por un tercero pretendiendo dominio, cualquier heredero podría reivindicar el bien para la herencia. En el caso sub judice el actor (sic) acredita los títulos de propiedad del decujus (sic) debidamente autenticados, certificación de tradición donde consta el dominio inscrito del causante, como también se acredita la calidad de heredera de Lucía Alvarado Pacheco»⁴.

En respuesta al remedio horizontal, el despacho –en providencia calendada el 7 de abril de 1997– revocó su determinación inicial⁵, y posteriormente dispuso admitir la demanda⁶. De esa resolución se notificó personalmente a Malterías de Colombia S.A., y a través de curador *ad litem* a Bavaria S.A., Pablo Obregón González y la Corporación Nacional de Turismo (entidad que luego fue sustituida por el

³ Folio 27, *id.*

⁴ Folios 28 y 29, *id.*

⁵ Folios 31 y 32, *id.*

⁶ Folio 35, *id.*

Ministerio de Desarrollo Económico)⁷. Sin embargo, antes de que se celebrara la audiencia que contemplaba el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, los dos últimos querellados comparecieron al proceso, designando apoderado de confianza⁸.

2.3. La primera instancia concluyó con fallo de 8 de octubre de 2001⁹, en el que el juez *a quo* ordenó «*la reivindicación a favor de la demandante el (sic) siguiente bien inmueble: Lote de terreno ubicado en la Isla de Barú, corregimiento de Santa Ana, predio denominado Los Pantanos, el cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por el norte, linda con terrenos que fueron de José Dolores Romero, después de Pablo Obregón, hoy Corporación Nacional de Turismo (sic)*¹⁰, *Ministerio de Desarrollo Económico, en una longitud de 834,85 m; Por el sur linda con terrenos que fueron de Encarnación Quintana y Manuel Díaz, en una longitud de 666,40 m; Por el este linda con terrenos que fueron de Julián Pacheco, luego de Pablo Obregón González, hoy Corporación Nacional de Turismo, Ministerio de Desarrollo Económico y camino de la puntilla, en longitud de 887,64 m, y Por el oeste linda con terrenos que fueron de Evangelista Lucas Girado (sic), hoy Elkin Echavarría y terrenos de Salón Giraldo, en una longitud de 779,62 m. Con una cabida superficial de 46 Ha más 6440 metros cuadrados*».

Para apuntalar esa determinación, el fallador de primer grado encontró acreditados todos los presupuestos de la acción reivindicatoria, entendiendo que «*el dominio recibido por causa de muerte se comprueba con la sentencia aprobatoria de la partición*», sin importar que el mismo no esté inscrito en el certificado de tradición pertinente; no obstante, precisó que

⁷ Folio 35 vto., *id.*

⁸ Folios 72 y 73 (Corporación Nacional de Turismo) y 86 (Pablo Obregón González), *id.*

⁹ Folios 430 a 438, cdno. 3.

¹⁰ Es pertinente insistir en que Pablo Obregón González transfirió su propiedad a Malterías de Colombia S.A. (escritura pública n.º 839 de 3 de marzo de 1995), no a la Corporación Nacional de Turismo.

«con relación al predio denominado El Pajal, adquirido por uno de los demandados según consta en la escritura 839 de 1995 (...) con F.M.I. [folio de matrícula inmobiliaria] 606-0134283 **es colindante con el predio en discusión** (...). Se puntualiza que **este predio no está incluido dentro del predio por reivindicar. No hay confusión en el dictamen** (...) **hay precisión que la referencia catastral del pajal** (sic), antes Pantano, su número es el 211, y la ubicación del predio los Pantanos (sic) es en referencia catastral el número 212, 0506 y 0507, **son simplemente vecinos colindantes**».

Más adelante, insistió en que «el predio identificado con el nombre “El Pajal” antes “El Pantano” de propiedad de los demandados Malterías Colombia (sic) S.A. **no está incluido dentro de lo reclamado, son colindantes**», conclusión que no podía hacerse extensiva al lote “El Tuco” (cuyo titular era, para ese momento, el Ministerio de Desarrollo Económico), pues este «se encuentra incluido [en el predio reclamado en reivindicación] en área de 10 hectáreas más mil ciento ochenta y nueve metros».

Contra esa decisión solamente interpusieron recurso de apelación el Ministerio de Desarrollo Económico y Malterías de Colombia S.A..¹¹ (quienes actuaban a través del mismo apoderado), mientras que los demás intervinientes permanecieron silentes.

2.4. En el trámite de segunda instancia, los convocados arrimaron al expediente copia de la sentencia que el 28 de noviembre de 2006 profirió la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena (que confirmó la de 27 de marzo de esa anualidad, dictada por el Juzgado Penal del

¹¹ Folios 438 vto. y 440, *id.*

Circuito Especializado de Descongestión de esa municipalidad), mediante la cual se declaró culpable a Fausto Enrique Vélez Domínguez, Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, de los delitos de prevaricato por acción en concurso homogéneo y concierto para delinquir, y se ordenó, entre otras cosas, la cancelación del folio de matrícula 060-123581, donde se inscribió la escritura pública n.º 129 de 15 de mayo de 1887, que esgrimió la demandante como fuente de su derecho de dominio.

Para arribar a esa conclusión, la colegiatura penal indicó:

«Al examinar la actuación relacionada con la inscripción de la escritura pública No. 129 de 12 de mayo de 1887, mediante la cual Virginia Rebollo Pacheco vende a Julio Agudelo, Seferino Medrano, Juan Bautista Díaz, Manuel Licona y otros noventa y cuatro comuneros [entre ellos, aclara la Corte, el señor Arturo Pacheco, causante de la actora], una extensión de terreno equivalente a tres caballerías, horno para hacer cal y una pequeña coquera, se advierte que en la referida escritura no se singulariza exactamente por su situación y linderos el predio objeto del contrato de compraventa, como tampoco los antecedentes relacionados con el derecho de dominio, sin embargo venía registrada en el Tomo Segundo, Libro Primero, del antiguo sistema de registro, ubicada en la primera casilla como pleno dominio.

[¿]Qué sucedió ante la solicitud de traslado del registro inicial y solicitud de inscripción de la escritura pública n.º 29 de 9 de febrero de 1993, de la Notaría única de Arjona, a través de la cual Gliserio, Eligio Torres Díaz y Félix Rodríguez Pacheco manifiestan vender sus derechos herenciales a Yuris García Pombo, escritura en la que quienes figuran como vendedores en el acto que da origen al traslado y/o apertura del nuevo folio dijeron ser herederos de algunos de los comuneros que habían comprado a Virginia Rebollo en 1887 (...)? Que se procedió al traslado de aquel registro del antiguo sistema de libros al sistema actual, que era lo que correspondía, pero [¿]cómo se hizo? Abriéndose el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-123581, en el que se registró una nueva venta,

que a diferencia de la anotación anterior se ubicó en la sexta casilla, correspondiente a falsa tradición.

Pero como inicialmente dijimos la escritura No. 129 de 12 de mayo de 1887 no singularizaba por sí (sic) situación y linderos el predio objeto del contrato de venta, lo que impedía la identificación real del mismo, habiéndose establecido dentro de la investigación que tanto en el archivo que reposa en la oficina de registro, como en la escritura que existe en el archivo histórico de la ciudad, falta un folio, en el que posiblemente podría estar el dato que se hecha de menos, sin que tampoco figure constancia del antecedente de esta, debiendo resaltarse que a pesar de existir información que permitiría suponer que lo fue la escritura No. 76 del 12 de julio de 1972 [léase 1872], al tratar de establecerse ello mediante diligencia de inspección judicial practicada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 13 de julio de 1995, se constató al revisar los libros contentivos de las anotaciones de registros ocurridos entre 1870 y 1880, que los correspondientes a los meses de agosto de 1870 a diciembre de 1873 no aparecen, ocurriendo lo mismo al tratar de obtener la información a través del Archivo Histórico de la ciudad.

Ciertamente las carencias anotadas, relacionadas con la exacta ubicación del predio, sus linderos, y no poder estos (sic) constatarse tampoco títulos antecedentes (...) no enervaban el traslado de la escritura 129 de 1887 (...) de los libros del antiguo sistema a un folio de matrícula inmobiliaria (...), pero tampoco remite a dudas que ello debía llevarse a cabo sin variación del negocio jurídico contenido en la escritura de 1887, que era la que había originado el registro en el sistema de libros, atendiendo las reglas del antiguo sistema. Es así como debía hacerse el traslado del registro inicial.

Sin embargo, la prueba informa que ello no ocurrió de esa manera, y que se desconoció al trasladar al nuevo sistema como causa directa la escritura 129 de 1887, abriéndose el folio 060-123581 atendiendo la escritura 229 de 9 de febrero de 1993 de la Notaría Única de Arjona, lo que resultaba improcedente porque al haberse otorgado esta última en vigencia del Decreto 1250/70, su inscripción debía cumplirse con el lleno de todos los requisitos exigidos por el Decreto 1250/70, entre otros, los atinentes a la exacta ubicación del bien, linderos y antecedentes que hemos echado de menos, debiendo ser sometida además a una nueva calificación por parte de los funcionarios encargados del registro¹² (...) pudiendo ser rechazada la solicitud de registro, o devuelta para

¹² «Artículo 22 y siguientes del Decreto 1250/70» (referencia propia del texto citado).

subsanan errores, lo que en el caso que se examina no ocurrió, procediéndose de manera directa a su registro (...).

Asistiéndole la razón al a quo cuando señala que las irregularidades que se advertían en la escritura 29 de 9 de febrero de 1993 de la Notaría Única de Arjona eran notoriamente relevantes, fáciles de advertir con el simple cotejo de la escritura antecedente, la 129 de 1887, registrada en el sistema de libros, tales como la falta exacta de ubicación y linderos (...) y el señalamiento en la escritura de 9 de febrero [de 1993] de linderos generales y especiales, esto último a pesar de encontrarse en comunidad, no haber constancia de haber sido objeto de partición, o pronunciamiento judicial sobre liquidación, ni adjudicación con ocasión de proceso sucesorio alguno, ni prueba de la calidad de herederos que alegaban tener quienes vendían; todo lo cual impedía el registro, sin que mediara pronunciamiento judicial que, además, determinara linderos»¹³.

3. La sentencia recurrida.

3.1. En fallo emitido el 2 de julio de 2008, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cartagena modificó la providencia de primer grado, adicionando a la orden reivindicatoria otras disposiciones, del siguiente tenor:

*«Se ordena al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena, **abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria asignándolo al inmueble “LOS PANTANOS”** descrito en la parte resolutive de la sentencia de primer grado, donde deben figurar **como copropietarios de las 46 hectáreas 6.440 metros cuadrados, las siguientes personas: LUCÍA ALVARADO PACHECO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.758.768 expedida en Cartagena, propietaria de 38 hectáreas más 6.440 metros cuadrados, **y el cesionario FRANCISCO VILLARREAL HERRERA** identificado con la cédula de ciudadanía número 73.072.166 expedida en Cartagena, **como titular propietario de 8 hectáreas.***

¹³ Folios 38 a 69, cdno. del tribunal n.º 1.

Se ordena al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena, cancelar los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-134283 y 060-33538.

Se ordena registrar las sentencias de primer y segundo grado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-32803»¹⁴.

3.2. Los argumentos que soportaron el fallo del *ad quem* se transcriben a continuación:

«(...) la demandante LUCIA ALVARADO PACHECO elevó como pretensión principal en contra de PABLO OBREGÓN GONZÁLEZ, CORPORACIÓN NACIONAL DE TURISMO, hoy NACIÓN-MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, y MALTERÍAS DE COLOMBIA S.A. BAVARIA S.A., hoy PRIMEOTHER LTDA., condena a restitución del inmueble consistente en lote de terreno descrito en el hecho primero (1º) del libelo genitor, llamado “LOS PANTANOS”, que hace parte de otro de mayor extensión denominado “hacienda SANTA ANA”. Como lo definió este Tribunal en auto del 18 de noviembre de 1998, que decidió en segunda instancia las excepciones previas propuestas por los demandados, la aquí actora invoca su calidad de propietaria del bien a reivindicar, directamente como titular del dominio

Pues bien, para establecer si el dominio del bien raíz pretendido reivindicar está o no en cabeza de la actora, que es el primer requisito de la presente acción real, en el plenario contamos con las siguientes pruebas documentales: copia auténtica de las Escrituras Públicas No. 129 del 12 de Mayo de 1887, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, mediante la cual el señor ARTURO PACHECO, junto con 93 comuneros, adquieren el dominio por compra a la señora VIRGINIA B. REVOLLO, de la hacienda SANTA ANA; No 355 del 29 de Mayo de 1920, otorgada ante la Notaría Primera de Cartagena, donde se protocoliza una diligencia de deslinde y amojonamiento emanada del Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena de la denominada hacienda SANTA ANA, el día 28 de Abril de 1892; No. 2874 del 14 de agosto de 1996 corrida en la Notaría Segunda de Cartagena, contentiva de la adjudicación a favor de LUCÍA ALVARADO PACHECO por sucesión del causante ARTURO PACHECO; No. 548 del 7 de marzo de 2008 otorgada en la Notaría Quinta de Cartagena, donde se aclara la 2874 de 1996, en cuanto a los linderos y medidas generales de la hacienda SANTA

¹⁴ Folios 264 y 265, *id.*

ANA y el globo de terreno pretendido reivindicar llamado "LOS PANTANOS"; certificado de tradición del predio con Matrícula Inmobiliaria 060-123581, expedido el 21 de mayo de 1996; nota de devolución de la escritura pública No. 2874 del 14 de Agosto de 1996, de no poderse registrar por estar vigente un embargo especial de la Fiscalía General de la Nación, otro certificado de tradición del inmueble con folio 060-123581, expedido el 12 de Febrero del 2008, con nota de haber sido cancelado por orden judicial emanada del Juzgado Único Penal del Circuito Especializado de Cartagena; certificaciones de la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena, con fecha 25 de Enero de 2008, de estar registradas en el sistema antiguo de libros las escrituras públicas 129 del 12 de Mayo de 1887 y 355 del 29 de Mayo de 1920, otorgadas ambas ante la Notaría Primera de Cartagena (Tomo 1º, diligencia No. 161 del 13 de mayo de 1887, pág. No. 2-3 y Tomo 2º, diligencia No. 689 del 8 de junio de 1920, pág. 180, respectivamente).

Pasamos al análisis de las anteriores pruebas documentales, y tenemos que la Escritura Pública No. 129 del 12 de Mayo de 1887 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, contiene la transferencia de la propiedad por parte de la señora VIRGINIA B. REVOLLO a favor de ARTURO PACHECO y otros 93 comuneros, puesto que la negociación se realizó con el objeto de traspasar el dominio, como se desprende claramente de su redacción cuando la vendedora expresó que daba el inmueble "en venta real y enajenación perpetua" a los compradores, para rematar diciendo "que en señal de posesión y para título de propiedad otorga a favor de dichos señores esta escritura, por la que ha de ser visto que la ha adquirido legalmente, sin que necesite de otro acto de aprehensión del que los releva". Escritura que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, como reza la certificación con fecha 25 de enero de 2008 de la señora registradora, específicamente "Libro de registro 1º, Tomo 1º, 161 de fecha 13 de Mayo de 1.887, página 2/3"; inscripción que conserva vigencia, pues como se verá más adelante la cancelación del folio 060-123581 solo comprendió el traslado al nuevo sistema de registro implementado por el Decreto 1250 de 1970, al entender la justicia penal que dicho traslado fue un acto preparatorio para la comisión de un concurso de delitos.

En la Escritura Pública No 355 del 29 de mayo de 1920 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, se protocolizó una diligencia de deslinde y amojonamiento realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, donde consta debidamente identificado el predio denominado hacienda SANTA ANA, a excepción de una pequeña franja que quedó de manera provisional. Escritura que se

encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartagena, como reza la certificación con fecha 25 de enero de 2008 de la señora registradora, específicamente “Libro de registro 1º, Tomo 2º, diligencia 689 de fecha 8 de junio de 1920, página 180”, inscripción que conserva vigencia, por las mismas razones anotadas en el párrafo anterior.

De esta manera, queda establecido que el señor ARTURO PACHECO, junto con 93 comuneros, adquirieron el dominio o propiedad plena del inmueble llamado hacienda SANTA ANA, el cual se identificó y determinó en toda su extensión, cabida y linderos mediante una diligencia de deslinde debidamente protocolizada e inscrita en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartagena; sin que exista en el expediente prueba documental que desvirtúe esta conclusión.

La Sala Penal del Tribunal Superior de Cartagena, en sentencia del 28 de noviembre de 2006 (Magistrada Ponente Doctora MORAIMA CABALLERO DE NIEVES), dictada dentro del proceso penal adelantado contra el señor FAUSTO ENRIQUE VÉLEZ DOMÍNGUEZ ex - Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena (traído oficiosamente en copia auténtica), arribó a la misma conclusión, que la Escritura Pública 129 del 12 de Mayo de 1887 es una compraventa de pleno dominio, y su traslado al nuevo sistema implementado por el Decreto 1250 de 1970 debía cumplirse nuevamente como dominio, mientras la cancelación del folio de Matrícula al que inicialmente se trasladó número 060-123581 obedeció a que éste se había realizado con el objeto de materializar el punible de inscribir la Escritura Pública No. 29 del 9 de febrero de 1993, otorgada en la Notaría de Arjona y las otras derivadas de ella; conservando completo vigor la inscripción de la Escritura Pública 129 citada en el sistema antiguo de libros, ya que, como tinosamente (sic) concluyó, a ese sistema antiguo no le es procedente exigir las condiciones que implemento el decreto 1250 de 1970, por ser posterior a la consumación del acto ya registrado.

(...) Es preciso señalar que los antecedentes a la Escritura Pública 129 del 12 de mayo de 1887, de los que al parecer hace parte la Escritura Pública No. 76 del 12 de Julio de 1872 de la Notaría Primera de Cartagena, así como una supuesta afectación por decreto de nulidad, no pueden establecerse con certeza, habida cuenta que toda esa documentación se extravió de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, que tenía su custodia, y también desapareció del archivo histórico, como quedó evidenciado dentro de la investigación penal al señor FAUSTO VÉLEZ DOMÍNGUEZ, que se incorporó oficiosamente a este proceso.

(...) Ahora, la demandante LUCÍA ALVARADO PACHECO adquirió por adjudicación en la sucesión del causante ARTURO PACHECO, la franja de terreno que pretende reivindicar, según la Escritura Pública 2874 del 14 de agosto de 1996, otorgada en la Notaría Segunda de Cartagena, siendo objeto de aclaración mediante la Escritura Pública No. 548 del 7 de marzo de 2008 de la Notaría Quinta de Cartagena respecto a los linderos y cabida general de la hacienda SANTA ANA y linderos y medidas especiales de la porción denominada "LOS PANTANOS" pretendida en este proceso, e incorporada oficiosamente (auto del 24 de abril de 2008). Partición que no fue posible inscribir en el registro de instrumentos públicos de Cartagena, como se acredita con la nota de devolución visible a folio 6 y 7 del cuaderno principal, por figurar registrado un embargo especial de la Fiscalía General de la Nación sobre el folio de Matrícula 060-123581, y tampoco se podrá inscribir porque posteriormente se canceló de manera definitiva dicho folio, aunado a la negativa de la actual Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena de trasladar al sistema actual el registro en libros de la escritura pública 129 del 12 de mayo de 1887, por lo que cursa una investigación penal en su contra; aspecto que trataremos más adelante, si salen avantes (sic) las pretensiones de la demanda, por ser inherente al derecho de propiedad. Sin embargo, para legitimarse en esta acción reivindicatoria a la señora LUCIA ALVARADO PACHECO, le es suficiente acreditar el dominio, como en efecto lo hizo, con la copia auténtica de la escritura pública No. 2874 del 14 de agosto de 1996 y su aclaratoria No. 548 del 7 de marzo de 2008, pues en estos casos tiene sentado la jurisprudencia de la Corte, compartida por esta Sala, el registro tiene una finalidad para publicitar a los terceros sobre quien sucedió en el dominio al propietario inscrito.

(...) A su turno, los demandados alegan tener títulos de propiedad sobre varios sub-lotes que comprenden el predio pedido reivindicar, así, MALTERÍAS DE COLOMBIA S.A. BAVARIA S.A., hoy PRIMEOTHER LTDA., adquirió el sub-lote denominado "EL PAJAL", rebautizado "EL PANTANO", mediante la Escritura Pública No. 839 del 3 de marzo de 1995, otorgada en la Notaría Veintitrés de Bogotá e inscrita en el folio de Matrícula 060-0134283, asevera tener mejor derecho porque su antecesor PABLO OBREGÓN GONZÁLEZ (a quien compró), lo adquirió por prescripción extraordinaria de dominio mediante sentencia del 15 de Septiembre de 1993, dictada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, que consultada se confirmó en fallo del 18 de Marzo de 1994; la codemandada CORPORACIÓN NACIONAL DE TURISMO, hoy NACIÓN-MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, adquirió los sub-lotes denominados "EL TUCO" y "LA TROCHUELA" (sic) por Escritura

Pública 317 del 30 de Abril de 1981, otorgada en la Notaría Treinta y Uno de Bogotá e inscrita en los Folios de Matrícula No. 060-33536 y 060-32803, respectivamente, alega mejor derecho pues su antecesor GABRIEL ECHAVARRÍA OBREGÓN, los adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en sentencias dictadas por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena el 21 y 28 de enero de 1980, confirmadas el 5 de agosto y 15 de septiembre de 1980.

La condición de presentar demandante y demandados títulos inscritos sobre el mismo predio (título contra título), obliga a la Sala a analizar cuál de las dos titulaciones prevalecerá, siguiendo la doctrina jurisprudencial, que ha de ser el que contenga mejores condiciones de validez y antigüedad, y sobre el punto tenemos en el sub-lite (sic), que la propiedad de la demandante LUCÍA ALVARADO PACHECO es anterior a la de los demandados, puesto que data del 13 de Mayo de 1887 cuando se registró en el Tomo 1º, diligencia número 161, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, la escritura Pública No. 129 del 12 de mayo de 1887, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, surgiendo como copropietario su antecesor ARTURO PACHECO, que invoca en la demanda, así mismo en el Tomo 2º diligencia número 689 del 8 de Junio de 1920 figura registrada la escritura pública No. 355 del 29 de Mayo de 1920, de la Notaría Primera de Cartagena donde se protocoliza la diligencia judicial de deslinde y amojonamiento de la denominada hacienda SANTA ANA, realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena el día 28 de Abril de 1892; y además, los procesos de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que siguieron los antecesores de los demandados señores PABLO OBREGÓN GONZÁLEZ y GABRIEL ECHAVARRÍA OBREGÓN, se dirigieron exclusivamente contra "PERSONAS INDETERMINADAS", sin la citación de los sucesores del señor ARTURO PACHECO y los otros comuneros, contra quienes debió dirigirse la demanda y concurrir como demandados acorde con el artículo 413 del C. de P. C, hoy 407 del mismo Estatuto por la reforma introducida mediante el Decreto 2282 de 1989, por lo que esos fallos de prescripción adquisitiva de dominio les son inoponibles y no surten ningún efecto frente a la actora LUCÍA ALVARADO PACHECO, más que amén de estar registrada en el sistema antiguo de libros la Escritura Pública No. 129 del 12 de mayo de 1887, al tiempo en que cursó el proceso de pertenencia sobre el sub-lote denominado "EL PAJAL" y rebautizado "EL PANTANO", se encontraba abierto el folio de Matrícula No. 060-123581.

(...) Corolario de todo lo anterior, surge diáfano el primer requisito de la acción reivindicatoria, puesto que además de demostrar la propiedad sobre el lote de terreno denominado "LOS PANTANOS", la demandante LUCÍA ALVARADO PACHECO ostenta mejor título de propiedad que los demandados, tanto en su confección (los de su contraparte les son inoponibles) como en antigüedad. Siguiendo con la segunda exigencia de la acción reivindicatoria, prescribe el artículo 949 del C.C.: "Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular". Faculta la norma, al comunero que se encuentra aún en estado de indivisión, para pedir a favor de sí mismo, no de la comunidad, la restitución material de la cuota de la cual es titular, dotándolo de legitimación activa individual: requiriendo que se determine específicamente dicha cuota y singularizar el bien sobre el cual está radicada.

En la Escritura Pública No. 129 del 12 de Mayo de 1887 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, la señora VIRGINIA B. REVOLLO, expresó vender a ARTURO PACHECO y 93 comuneros, la hacienda SANTA ANA, plasmando que constaba de "tres caballerías", individualizándose el predio por todas sus cabidas en diligencia judicial de deslinde y amojonamiento realizada por el Juez Primero Civil del Circuito de Cartagena el día 18 de Abril de 1892, que se protocolizó en la Escritura Pública 355 del 29 de Mayo de 1920 debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el Tomo 2º diligencia número 689 del 8 de Junio de 1920; por ello, aunque la comunidad permaneció y permanece indivisa, la hacienda SANTA ANA quedó y se encuentra individualizada. Los peritos FREDDY JAVIER RODRIGUEZ VELÁSQUEZ y MIGUEL ÁNGEL FLÓREZ JIMÉNEZ, en su adición y aclaración de dictamen (folios 178 a 185 cuaderno del tribunal), la singularizaron conforme a los mojones consignados en la diligencia de deslinde y amojonamiento, y la situaron en el sistema de coordenadas.

LUCÍA ALVARADO PACHECO, en la demanda genitora del proceso, a través de vocero judicial, determinó plenamente la cuota proindiviso que pretende reivindicar, determinándola por sus linderos y medidas, así como la Escritura Pública No. 2874 del 14 de agosto de 1996, otorgada en la Notaría Segunda de Cartagena, donde consta la adjudicación en sucesión de dicha hijuela que perteneció al causante ARTURO PACHECO, complementada con su posterior aclaración mediante la Escritura Pública No. 548 del 7 de marzo de 2008, otorgada en la Notaría Quinta de Cartagena, que se incorporó oficiosamente como prueba del proceso, en la que se plasman los linderos generales de la hacienda SANTA ANA y los linderos y medidas de la cuota adjudicada.