

32-C-12

CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO; Santa Tecla, a las nueve horas y veinte minutos del día veintiocho de junio de dos mil doce.-

Vistos en apelación de la sentencia definitiva pronunciada, a las catorce horas y treinta minutos del día veintiséis de marzo de este año, por la señora Jueza de Primera Instancia de Chalatenango, en el Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio; promovido por el Licenciado JOSE ERNESTO CASCO RIVERA, mayor de edad, abogado y del domicilio de San Francisco Lempa, como apoderado del señor ABEL GUARDADO LOPEZ, mayor de edad, Agricultor y del domicilio de Chalatenango, contra el señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, [...]; a fin de que en sentencia definitiva se declare que el legítimo propietario de la franja de terreno objeto de disputa es el señor Abel Guardado López, y consecuentemente el demandado señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga, sea condenado a restituir esa franja de terreno.-

El fallo de mérito es del tenor literal siguiente: FALLO: a) Desestimase la demanda presentada por el Licenciado José Ernesto Casco Rivera en la calidad de Apoderado General Judicial del señor Abel Guardado López b) Absuélvase al demandado señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga d) Condenase a la parte demandante al pago de las costas procesales. HAGASE SABER.-----

Intervinieron en Primera Instancia los Licenciados JOSE ERNESTO CASCO RIVERA, de las generales y en la calidad antes indicadas; y RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO, mayor de edad, abogado y del domicilio de Chalatenango, como apoderado del señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, de las generales dichas.-

En esta Instancia intervienen, en calidad de apelante el Licenciado JOSE ERNESTO CASCO RIVERA, y como parte apelada el Licenciado RIGOBERTO BELARMINO DIAZ AREVALO.-

LEIDOS LOS AUTOS; Y,

CONSIDERANDO:

I.- En la demanda y ampliación de la misma, presentadas los días veintiuno de julio, y ocho de agosto del año dos mil once, la parte actora MANIFESTO: “ Que tal como lo compruebo con el Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Judicial con Clausula Especial que presento, otorgado a mi favor a las catorce horas del día uno de julio del presente año, ante los oficios notariales del Licenciado JORGE ANGEL GUEVARA MORALES, soy

Apoderado del señor **ABEL GUARDADO LOPEZ**, de cuarenta y dos años de edad, Agricultor, del domicilio de Ojos de Agua, Municipio del Departamento de Chalatenango, con Documento de Identidad Número: [...]; quién puede ser citado y Notificado en [...], y no encontrándome en ninguna de las inhabilidades para ejercer la Procuración que enumera el artículo 67 del Código Procesal Civil y Mercantil con instrucciones precisas de mi mandante y con fundamento en los artículos 891 y siguientes del Código Civil, artículos 240 y 276 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil; vengo a promover ante su digna autoridad Proceso Declarativo Comun Reivindicatorio de Dominio, Acción de dominio; en contra del señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, [...], lugar donde puede ser citado, notificado y emplazado. **NARRACION DE LOS HECHOS: I)** Mi representado, es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza rústica, situado en el lugar conocido como Caserío Los Almendros, Cantón El Zapotal, jurisdicción del Municipio de Ojos de Agua, en este Departamento, de una extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE; inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro en éste Departamento, bajo Matrícula Número 40021117-00000, Asiento Número 1; II) El referido inmueble lo adquirió por compra que le hizo a la señora MARIA JULIA MENJIVAR MENJIVAR VIUDA DE HERNANDEZ, según consta en escritura pública número ciento cincuenta y seis otorgada en la Ciudad de Chalatenango a las quince horas del día ocho de enero del año mil novecientos ochenta y ocho, ante los oficios del notario BERNARDO RAUDA MURCIA, en la cual consta que el documento base o antecedente que la referida señora exhibe al funcionario autorizante con el cual prueba ser la dueña y actual poseedora en ese momento, es una escritura privada otorgada a su favor a las once horas del día nueve de enero del año mil novecientos cincuenta y siete; y en tal sentido vende a mi representado el inmueble, le transfiere el dominio, posesión y demás derechos, por su parte mi representado acepta la venta y tradición que se le hace.-----

III) Se da el caso su señoría que el demandado desde hace varios años se ha apropiado de una franja de terreno propiedad de mi poderdante; habiendo el demandado trazado su propio cerco irrespetando el límite de su propiedad y usurpando el inmueble de mi representado, y ejerciendo hasta el momento posesión de dicha franja de terreno con ánimo de ser señor o dueño, cuando que el verdadero titular del derecho de propiedad de esa franja de terreno es mi representado por

tener justo título que lo acredita como tal y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro en este Departamento, bajo el número de MATRÍCULA 40021117-00000, Asiento Número 1, del documento de título supletorio con un porcentaje de derecho de propiedad a favor de mi representado del 100% y el referido inmueble no está gravado con ningún derecho real, ni está en proindivisión con nadie. IV) Es de aclarar su señoría que el documento de compraventa del referido inmueble otorgado por la señora MARIA JULIA MENJIVAR MENJIVAR VIUDA DE HERNANDEZ, a favor de mi mandante, no era inscribible por carecer de antecedente inscrito en competente Registro, fue por ello que mi representado inició diligencias de titulación supletoria en ese mismo Juzgado, a efecto de inscribir su derecho y estar protegido contra terceros, hasta ese momento según refiere mi representado todo estaba bien con su demandado y cada quien reconocida sus límites aunque no existía cerco materializado en todos ellos solo en una parte donde el demandado ya había cercado con maya ciclón y reconociendo ambos una entrada que se estableció en la escritura de mi poderdante al momento de la compra del inmueble por el rumbo Oriente, esta entrada afectaría el terreno de mi representado y serviría para el terreno colindante propiedad en aquel entonces de JUAN JOSE HERNANDEZ, el cual posteriormente adquirió el demandado, desconociendo la forma de tal adquisición; en el referido documento de compraventa referido Supra a favor de mi representado, textualmente dice: “colinda con JUAN JOSE HERNÁNDEZ, cerco de alambre del colindante, el cual se convertirá en medianero, quedando entrada y salida por este rumbo al colindante.....”, pero como ya se mencionó anteriormente el demandado al adquirir el inmueble colindante no ha respetado esa entrada que se menciona desde aquel antecedente y se apropiado de una franja de terreno que no le corresponde, ejerciendo como ya se dijo la posesión del mismo con ánimo de ser señor o dueño. V) Lo dicho en el romano anterior se constata de lo vertido en el informe contenido en la Certificación de la Denominación Catastral, proporcionada por la Oficina de Mantenimiento Catastral de Chalatenango y suscrita por el jefe de la misma LUIS ENRIQUE ABREGO AYALA, y que fue solicitada para las respectivas diligencias de titulación de mi representado, en la cual constan cuatro circunstancias de la cuales retomamos los numerales 1 y 4 que a su tenor literal dicen lo siguiente: “1. El inmueble objeto de las presentes diligencias está compuesto por tres porciones de terreno, de las cuales el señor GONZALO CHINCHILLA, ejerce la posesión material de dos de ellas, las que están separadas por la porción de terreno que está en posesión material del pretendiente a titular, señor Abel Guardado López. 4. Existe disputa

por dos porciones del inmueble que se pretende titular entre los señores Abel Guardado López y Gonzalo Chinchilla, razón por la cual se resuelve con base al artículo 16 de la Ley de Catastro. Aclarando de lo dicho en el primer numeral según refiere mi representado Abel Guardado López, que el inmueble que se pretendía titular, estaba compuesto por una sola porción, la cual él ha poseído desde el momento de su adquisición; y no por tres como se menciona en la ficha respectiva, pues él, ha tenido claro que últimamente su demandado Gonzalo Chinchilla Alvarenga ha sido quien ha poseído las otras dos porciones de terreno, las cuales han estado divididas tal y como el técnico de Catastro refirió en la ficha respectiva, por la Porción de terreno de su propiedad, reconociendo ambos es decir ABEL GUARDADO LOPEZ Y GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, inicialmente la entrada antes mencionada por la porción de terreno propiedad de mi mandante, en beneficio de una de esas dos porciones que está en posesión del demandado GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA; respetando de esta manera lo que se había estipulado a favor del antiguo propietario de esa porción beneficiada señor JUAN JOSE HERNANDEZ; pero como ya se dijo a raíz de que mi mandante inició diligencias de titulación el demandado dejó de respetar esa entrada tantas veces mencionada y está en posesión con ánimo de ser señor o dueño de una franja de terreno de la porción propiedad del señor ABEL GUARDADO LOPEZ. De lo dicho se sostiene y se comprueba el hecho que el señor demandado posee la franja de terreno mencionada anteriormente. VI) No obstante al seguir con el desarrollo de las diligencias de titulación y llegado el momento de la inspección de Ley, se realiza la misma a las ocho horas y treinta minutos del día quince de agosto de dos mil ocho, con la asistencia de la parte interesada y entre los colindantes presentes GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, se da inicio a la inspección recorriendo el inmueble y se obtiene el resultado siguiente: entre otras cosas ; que por el rumbo Poniente hubo oposición por parte del colindante GONZALO CHINILLA (sic) ALVARENGA, de la siguiente manera: Segundo tiro partiendo del referido árbol de zorrillo hasta la esquina de un cerco compuesto por maya ciclón que es propiedad del señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, mide tres punto sesenta metros siempre en línea recta; y estando presente al final de este tiro el referido señor manifiesta que los últimos tres punto sesenta metros son de su propiedad, es decir distancia que existe entre el árbol de zorrillo y el referido cerco compuesto por maya ciclón, por lo que según lo manifestado por dicho colindante, el señor Juez encargado de la diligencia le solicita si posee en ese momento titulo de dominio o escritura de compraventa a su nombre, pero no exhibe documento alguno que lo

acredite como propietario de la franja de terreno en discordia. Al seguir con la diligencia y llegar al cuarto tiro el mismo colindante mostró oposición quedando en esa parte así: Cuarto tiro, partiendo de la referida esquina, con deflexión derecha de norte a sur en línea recta mide seis punto cincuenta metros hasta llegar a un cerco de alambre de púas, el cual refiere el colindante Gonzalo Chinchilla Alvarenga, que tanto el referido cerco como la porción de terreno la cual llega hasta otra quebrada de aguas naturales son de su propiedad, por lo que el señor juez encargado de la diligencia le solicita acredite con documento la referida propiedad, pero no exhibe ningún documento que lo acredite como dueño; de lo cual se desprende que el demandado es un mero poseedor de la franja de terreno en disputa y no un legítimo titular del derecho de propiedad sobre la misma. **FUNDAMENTO BASE DE LA ACCION:** Esta acción se fundamenta en el Derecho de Propiedad que tiene mi representado, sobre la porción de terreno objeto del presente juicio; amparado dicho Derecho de Propiedad, en documento de Título Supletorio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de éste Departamento, bajo Matrícula Número 40021117-00000, Asiento Número 1, y teniendo mi representado ese derecho de propiedad, no está en posesión plena del inmueble, ya que la franja de terreno mencionada y singularizada Supra está en posesión del demandado quien la posee con ánimo de ser señor o dueño; así mismo el fundamento de derecho de la referida Acción, radica en los artículos 891 y siguientes del Código Civil, de los cuales es de retomar el tenor literal del artículo 891, el cual dice: “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 restituírsela”. De los hechos narrados, del fundamento base de la acción y de la prueba que oportunamente ofreceré, se tiene que la pretensión reúne los requisitos exigidos por la norma sustantiva; ya que mi representado es legítimo propietario de la porción de terreno que está en posesión del demandado, es decir que está singularizada la cosa objeto de la pretensión; por otra parte mi representado no está en posesión de esa cosa singular, es decir de la franja de terreno objeto de la pretensión pues ha quedado claro que en posesión es el demandado GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA. Los documentos que acreditan el cumplimiento de los presupuestos procesales y fundamentan la pretensión son: a) Certificación Literal del documento de Título Supletorio inscrito a favor de mi representado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro en este Departamento, que consta de ocho folios útiles y expedida por la Registradora jefe del Referido Registro de la Propiedad, Licenciada Elsy Gloria

González Jovel el día diecisiete de junio del presente año; b) Certificación Extractada del inmueble propiedad de mi representado Abel Guardado López, que consta de un folio útil y expedida por la Registradora Jefe del Referido Registro de la Propiedad, Licenciada Elsy Gloria González Jovel el día catorce de julio del presente año, en la cual consta que el inmueble pertenece a Abel Guardado López, con un porcentaje del 100% de Derecho de Propiedad; no tiene gravámenes, restricciones ni presentaciones; y c) Copia Certificada de la Certificación de la Denominación Catastral arriba mencionada. Por lo antes expuestos y con instrucciones expresas de mi mandante, vengo ante su autoridad, a fin de que probados los extremos de la pretensión, en sentencia se declare que el titular del derecho de propiedad sobre la porción de terreno disputa en el presente proceso, corresponde al demandante señor ABEL GUARDADO LOPEZ, se condene al demandado señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA a restituirle la franja de terreno en disputa al demandante por ser él, su legítimo propietario, se condene al demandado al pago de las Costas Procesales, y a la indemnización de Daños y Perjuicios irrogados al demandante desde que se apropió de la franja de terreno propiedad del señor ABEL GUARDADO LÓPEZ. Y con fundamento en el artículo 436 numeral 5°, del Código Procesal Civil y Mercantil, pido que se ordene como Medida Cautelar, la Anotación Preventiva de la Demanda en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro en éste Departamento, con el objeto de evitar inscripciones por parte del demandado sobre el inmueble objeto del presente proceso. Así mismo, de lo manifestado por el señor ABEL GUARDADO LOPEZ, por la ubicación del inmueble, y por la Capacidad Superficial de la franja de terreno usurpada o invalida por el demandado, estimo que el valor de lo demandado asciende a la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; cuantía que resulta ser superior a los veinticinco mil colones o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, requisito esencial para el presente proceso, regulado en el artículo 240 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil. -----

-----**OFRECIMIENTO DE PRUEBA: A) DOCUMENTAL** : Para probar los extremos de mi pretensión ofrezco como prueba documental la siguiente: a) Original y copia del Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Judicial con Cláusula Especial otorgado a mi favor a las catorce horas del día uno de julio del presente año, por el señor ABEL GUARDADO LOPEZ, ante los oficios notariales del Licenciado JORGE ANGEL GUEVARA MORALES; para que sean confrontados entre sí, y una vez confrontados y de resultar conformes la copia con

su original se me devuelva el original y se agregue la copia al presente proceso; b) Copia certificada del testimonio de Escritura Matriz de Compraventa otorgada a favor de mi representado, por la señora MARIA JULIA MENJIVAR MENJIVAR VIUDA DE HERNANDEZ, en la Ciudad de Chalatenango a las quince horas del día ocho de enero del año mil novecientos ochenta y ocho, ante los oficios del notario BERNARDO RAUDA MURCIA; c) Certificación Literal del documento de Título Supletorio inscrito a favor de mi representado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro en este Departamento, que consta de ocho folios útiles; d) Certificación Extractada del inmueble propiedad de mi representado Abel Guardado López, que consta de un folio útil; y e) Copia Certificada de la Certificación de la Denominación Catastral arriba mencionada. --**B) PERICIAL:** por la naturaleza de la pretensión, con fundamento en los artículos 375 y 377 del Código Procesal Civil y Mercantil, propongo la práctica de Prueba Pericial, debiendo recaer la misma sobre los puntos siguientes: **PRIMERO:** Delimitación física de ambos inmuebles sobre la franja de terreno en litigio, con lo cual se pretende probar que la referida franja de terreno es parte del inmueble propiedad de mi representado ABEL GUARDADO LOPEZ, la cual está amparada en el título debidamente inscrito a su favor que lo acredita como único legítimo propietario. **SEGUNDO:** Estudio de Valuación del área superficial de la franja de terreno en litigio, con lo cual se pretende probar cual es el valor real de lo demandado o cuantía de la demanda, y que servirá de base a su vez, para la estimación de los daños y perjuicios ocasionados por el demandado al señor Abel Guardado López; para lo cual se designa Perito de Parte a NICOLA ELIAS GUEVARA MORALES, [...]; de quien anexaré a la demanda el Curriculum con sus atestados que constan de 17 folios útiles para probar la capacidad habilitante de perito que tiene la persona designada y darles cumplimiento a lo estipulado en el artículo 383 del Código Procesal Civil y Mercantil. **C) TESTIMONIAL:** Con fundamento en los Artículos 354, 358, y 359 del Código Procesal Civil Mercantil; propongo como testigo al Perito de Parte, Ingeniero NICOLAS ELIAS GUEVARA MORALES, de generales consignadas anteriormente, para que en Audiencia Probatoria explique la forma, modo y demás circunstancias bajo las cuales se desarrollaron ambos puntos de pericia. **Y D) RECONOCIMIENTO JUDICIAL:** Con fundamento en los artículos 390 inciso primero y 392 inciso segundo del Código Procesal Civil y Mercantil, propongo la práctica de Reconocimiento Judicial; en el inmueble objeto de la pretensión con el propósito de constatar: a) La identificación del inmueble, b) La posesión material sobre la franja de terreno en disputa por

parte del demandado, c) Limites, d) Accesos, y e) Estado de Conservación actual de la referida franja de terreno. Solicitando a su vez, y de considerarlo procedente se dé la práctica de tal reconocimiento de forma conjunta con la prueba pericial, con fundamento en el artículo 394 del Código Procesal Civil y mercantil. Por todo lo antes expuesto a Usted, con el debido respeto **PIDO:** -----

-Me admita la presente demanda y documentos que le acompañan, y se le dé el trámite que a derecho corresponda.-----

-Se tenga como parte al señor ABEL GUARDADO LOPEZ, y a mí como su Apoderado.-----

-Se admita la prueba documental que presento y se tenga por propuesta y admita la prueba pericial, testimonial y de reconocimiento judicial que ofrezco en la demanda y de considerarlo pertinente se practique de forma conjunta el reconocimiento judicial con la prueba pericial.-----

- Que en sentencia se declare que el legítimo propietario de la franja de terreno objeto de disputa en el presente proceso es mi representado ABEL GUARDADO LOPEZ, y consecuentemente el demandado GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, sea condenado a restituir esa franja de terreno a mi representado.

- Se confronten entre sí original y copia que presento del poder otorgado a mi favor por el señor ABEL GUARDADO LOPEZ, y una vez confrontados se me devuelva el original y se agregue la copia respectiva al presente proceso.”-----

“Que por resolución proveída por ese Juzgado a las quince horas del día veintiocho de julio del presente año, se me previno de la siguiente manera: I) Que manifieste con claridad si efectivamente la franja de terreno a que hago referencia en la demanda, es la que sirve de servidumbre o se refiere a otra franja de terreno que no es servidumbre. II) Que aclare a que su rumbo se encuentre la servidumbre posesionada o la franja de terreno a que me refiero, ya que en la solicitud menciono que es el rumbo oriente, y en la Certificación Literal del título Supletorio aparece que la Servidumbre es por el rumbo poniente. Prevenciones que evacúo así : En referencia a la primera aclaro: Que la porción o franja de terreno objeto de la servidumbre que menciono en la demanda, está inmersa, en la porción de terreno que se pretende reivindicar, por lo tanto no se trata de dos porciones de terreno sino más bien de una sola. Respecto a la segunda prevención aclaro: -----Que la porción de terreno que se pretende reivindicar se

encuentra entre los rumbos oriente y poniente; y la Servidumbre va del rumbo Oriente, hasta llegar al rumbo Poniente. Por lo antes expuesto vengo ante su autoridad a evacuar las prevenciones que se me hicieron, a fin de que se tenga por subsanadas, se admita la demanda presentada y se inicie el correspondiente procedimiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 279 Inc. 1° del Código Procesal Civil y Mercantil. Por todo lo antes expuesto a Usted, con el debido respeto **PIDO:** -----

- Me admita el presente escrito, y se le dé el trámite que a derecho corresponda.-----

- Se tenga por subsanadas las prevenciones en los términos mencionados en el presente escrito.-----

- Se admita la demanda y se le dé el trámite correspondiente.”-----

II.- Seguidos los trámites de ley, se pronunció el fallo en los términos indicados al inicio de esta sentencia. Inconforme con el mismo, el Licenciado José Ernesto Casco Rivera, interpuso recurso de apelación para ante esta Cámara, mediante escrito que corre agregado a fs. 274 de la pieza principal, en el que dicho profesional, DIJO: Que habiéndose dictado sentencia en este proceso a las catorce horas con treinta minutos del día veintiséis de marzo del año dos mil doce, y notificada a esta parte en esta misma fecha, vengo a **interponer recurso de apelación** contra la referida resolución ante este Tribunal, por ser recurrible en Apelación, según lo dispone el Art. 508 Inciso primero del Código Procesal Civil y Mercantil y encontrándome en tiempo y forma dentro del plazo que establece el artículo 511 inciso primero, en relación con el Art. 145 Inc. 2° del Código Procesal Civil y Mercantil; con fundamento en las siguientes **ALEGACIONES:** -----

-----PRIMERA-----

-----La sentencia recurrida declara, dentro del fallo lo siguiente: A) desestimase la demanda presentada por el Licenciado José Ernesto Casco Rivera, en la calidad de Apoderado General Judicial del señor Abel Guardado López. B) Absuélvase al demandado señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga, y C) Condenase a la parte demandante al pago de las costas procesales lo cual genera agravios a esta parte por ser contrario al objeto de la pretensión.-SEGUNDA-----

-----La Sentencia recurrida carece de Fundamento de Derecho, incumpliendo con los requisitos de estructuración de la misma establecidos en el Art. 217 Inc. 4° del Código Procesal Civil y Mercantil; pues la referida

sentencia hace una serie de consideraciones que solo se refieren a antecedentes de hecho, para posteriormente pronunciar el Fallo respectivo. Y al no contener los fundamentos de derecho, no se ha podido establecer en la misma los razonamientos que han llevado al juzgador a considerar si los hechos alegados han sido probados o no.-----

TERCERA -----La Juez a quo en la sentencia recurrida no hizo una correcta valoración de la prueba aportada según prescribe el Art. 416 del Código Procesal Civil y Mercantil; pues con la prueba documental Aportada y admita en legal forma se prueba que a mi representado le asiste el derecho de propiedad sobre la porción de terreno en litigio, pero quien está en posesión de la misma el demandado Gonzalo Chinchilla Alvarenga y no representado, por lo que no puede ejercer actos verdaderos dueño, y está siendo limitado en su derecho de dominio, no reconociéndosele dos de sus derechos fundamentales como son el derecho a la Propiedad y Posesión regulado en el Art. 2 Inc. 1º y el derecho a la libre disposición de sus bienes regulado en el Art. 22 parte primera, ambas disposiciones de la Constitución de la República. Se hace referencia a la prueba documental que corre agregada al proceso ya que fue debidamente ofertada en tiempo y forma a la vez fue debidamente admitida por el Juez a quo; tal y como puede corroborarse de la lectura del acta de la Audiencia Preparatoria, y fue debidamente citado en el romano v) del considerando III) de la referida sentencia, que se refiere a la Proposición y admisión de la prueba documental, reconocimiento judicial y prueba pericial, la cual fue admitida en su totalidad, en tal sentido cabe hacer notar que entre la prueba documental ofertada y admitida y que se está agregada al expediente respectivo, a folios 14-21, se tiene Certificación Literal del Título Supletorio inscrito a favor de mi representado y a folio 23, se cuenta con copia certificada por notario de la Certificación de la denominación catastral, expedida por el Jefe de la Oficina de Mantenimiento Catastral de Chalatenango, la cual en un principio serviría de base para las diligencias de titulación a favor de mi representado; pero resulta que la Jueza a quo en la parte final del considerando VI, de la sentencia recurrida, y específicamente al referirse al título de propiedad de mi representado únicamente dice “que tiene valor probatorio debido a que es una prueba idónea que demuestra ser dueño legítimo de su propiedad”, y al hacer esta valoración está reconociendo que mi representado es el dueño de esa franja de terreno en disputa ya que la misma está amparada en el referido documento, pues al analizarlo se puede constatar que el demandado al momento de la inspección del título de mi representado se opuso en la parte donde se encuentra la

franja de terreno en disputa aduciendo ser el propietario de la misma, pero cuando el juez encargado de la diligencia le preguntó si tenía documento que amparara su dicho no exhibió documento alguno que lo acreditara como dueño, por lo que la franja de terreno en disputa en el presente procesó quedó dentro del documento de propiedad de mi representado, y así fue aprobado e inscrito en el competente Registro, y siendo que la Juez a quo expresó en la sentencia recurrida que mi representado con su título de propiedad demuestra que es el dueño legítimo de su propiedad, debió haber ordenado la reivindicación de esa franja de terreno, y ordenar al demandado la restitución de la misma a mi representado; así mismo debo referirme al otro documento que como se menciona supra se ofertó como prueba documental y así fue admitido, como lo es la Certificación de la denominación catastral, documento al cual la Juez a quo no le dio ningún valor probatorio, pues ni siquiera se refiere a él, cuando el mismo a su vez, es prueba de que la franja de terreno que se pretende reivindicar es propiedad de mi representado, ya que en el numeral 1 del referido documento literalmente dice: **“El inmueble objeto de las presentes diligencias está compuesto por tres porciones de terreno, de las cuales el señor GONZALO CHINCHILLA, ejerce la posesión material de dos de ellas, las que están separadas por la porción de terreno que está en posesión material de dos de ellas, las que están separadas por la porción de terreno no que está en posesión material del pretendiente a titular, señor Abel Guardado López”**, Como puede observarse de lo estipulado en ese documento se puede notar que hasta ese momento mi representado ejercía la posesión del inmueble tal y como ha quedado plasmado en su título de propiedad el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro de la Ciudad y Departamento de Chalatenango, y efectivamente son tres porciones de terreno de las cuales el demandado es propietario de dos de ellas las cuales están separadas por la porción de mi representado, con una servidumbre de tránsito a favor del demandado para poder acceder al segundo inmueble, servidumbre que consta también en el documento de título de propiedad de mi representado; este último documento al que hago referencia debe ser valorado como prueba ya que es un instrumento público, según el Art. 331 del Código Procesal Civil y Mercantil, que literalmente dice: “Instrumentos públicos son los expedidos por notario, que da fe, y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su función”; y como se ve el documento mencionado supra ha sido expedido por un funcionario público en el ejercicio de su función, como es el señor Luis Enrique Abrego Ayala, en calidad de jefe de Oficina de Mantenimiento

Catastral del Centro Nacional de Registros de Chalatenango; y en tal sentido merece valor probatorio según lo establece el Art. 341 Inc. 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, que literalmente dice: “Los instrumentos Públicos constituirán prueba fehaciente de los hechos, actos o estado de cosas que documenten; de la fecha y persona que intervienen en el mismo, así como del fedatario o funcionario que lo expide”, además porque fue admitido como prueba y no rebatido por la contraparte. Así mismo con respecto a la prueba del reconocimiento judicial, la Jueza a quo al hacer la valoración del mismo en la sentencia recurrida en la parte final del considerando VI dice: con el reconocimiento judicial practicado por la señora Juez de Paz de Ojos de Agua, se determina que ambas partes materiales están en posesión de sus propiedades, pero no se ha establecido de quien realmente es la franja de terreno en disputa; valoración con la que esta parte no está de acuerdo con la Aquo ya que la prueba de reconocimiento judicial en principio tiene por objeto verificar o constatar hechos alegados en la demanda, como por ejemplo determinar quien está en posesión de la franja de terreno en litigio; y además porque en el acta levantada en la práctica del reconocimiento judicial a las nueve horas del día tres de febrero del presente año, agregada a folios ciento cincuenta y ciento cincuenta uno del expediente respectivo del presente proceso, la cual en síntesis dice: **“efectivamente nos encontramos ubicados sobre los inmuebles objeto de las diligencias encomendadas, siendo los referidos inmuebles de naturaleza rústica, ubicados en la dirección señalada al inicio de esta acta y que según documentos que obran agregados al expediente son propiedad de los señores Abel Guardado López y Gonzalo Chinchilla Alvarenga, habiéndose recorrido el inmueble del señor Abel Guardado López y que, al llegar rumbo oriente del ya mencionado inmueble y que colinda con el del señor Gonzalo Chinchilla, efectivamente la suscrita constata que existe una franja de terreno con una división entre los inmuebles del señor Abel Guardado López y el señor Gonzalo Chinchilla, compuesta dicha división por un cerco de alambre de púas, y que sobre la referida franja de terreno ejerce la posesión el señor Gonzalo Chinchilla”**; en tal sentido queda evidenciado que quién está en posesión de la franja de terreno en litigio es el demandado y no mi representado quien ostenta la verdadera titularidad del derecho de propiedad sobre la misma. Con respecto a la prueba pericial la Jueza a quo al hacer la valoración respectiva en la sentencia recurrida dice: **“en cuanto a la prueba de perito tampoco puede darle valor, pues no fue introducida legalmente al proceso, ya que siendo este un perito de parte tal como se propuso no presentó su dictamen pericial juntamente con la**

demanda tal y como lo establece el Art. 377 del Código Procesal Civil y Mercantil", se debe advertir que, en el contenido del acta de audiencia preparatoria del presente caso no consta que se haya propuesto como prueba un perito de parte, en tal sentido no consta que haya sido admitida dicha prueba como tal, por lo que no se puede considerar perito de parte al Ingeniero Nicolás Elías Guevara, sin embargo la proposición que se hizo es en base al Art. 381 Inc. 3° del Código Procesal Civil y Mercantil que literalmente dice: "Las partes también podrán proponer la prueba pericial por perito nombrado judicialmente durante la audiencia preparatoria o en la única audiencia del proceso abreviado, casos en los que el tribunal lo designará sin más trámite, si considera la prueba pertinente y útil"; y es así que con fundamento en esa disposición es admitida dicha prueba y se nombra como perito al Ingeniero Nicolás Elías Guevara; la proposición de dicha prueba se hizo con todas las formalidades, pues se propuso en tiempo y forma, al amparo de la disposición citada, así como también se indicó la especialización del perito y se propusieron los puntos de pericia, en cumplimiento al Art. 382 Inc. 1° del Código Procesal Civil y Mercantil, y al haber sido designado judicialmente, fue el Juez quien le dejó establecido los puntos a los cuales debería referirse el dictamen; posteriormente, ante el Juez encargado de la diligencia, el perito nombrado aceptó el cargo y juró cumplir con el trabajo encomendado, para posteriormente rendir su informe lo cual hizo en el tiempo establecido y antes de la celebración de la audiencia probatoria; dicha prueba se propuso para que se practicara en forma conjunta con la prueba de reconocimiento judicial y así fue admitida y practicada; y si bien es cierto el perito nombrado fue el que esta parte propuso, esto no fue rebatido ni objetado en ningún momento por la contraparte, y consta en el proceso que en su presencia se practicó la diligencia del reconocimiento judicial conjuntamente con el peritaje; en tal sentido considero que es prueba idónea que debió ser valorada por la Juez Aquo ya que fue legalmente introducida al proceso.-----

-----**CUARTA**-----

-----La Juez a quo en la parte final del considerando VI de la sentencia recurrida, dice: **"considerándose entonces que la prueba pericial es la idónea en este caso para probar la pretensión de la parte demandante, puesto que debe determinarse de quien realmente es la franja de terreno en disputa, en ese sentido se concluye que en el presente proceso ha quedado demostrado solamente que ambas partes tiene derecho legítimo de sus propiedades, pero no se ha demostrado de quién es la porción o franja de terreno que se ha pretendido reivindicar"**, Al hacer esta valoración la juez a quo está diciendo que solamente

tomó en consideración para la sentencia el hecho de la prueba pericial, que a su criterio no fue debidamente aportada al proceso obviando el hecho de que el nombramiento del perito nombrado en el presente proceso fue con fundamento en el Art. 381 Inc. 3° del Código Procesal Civil y Mercantil, pues se propuso en audiencia preparatoria, para que fuera designado judicialmente y así fue nombrado; así mismo el Art. 389 del Código Procesal Civil y Mercantil, que se refiere al valor probatorio de la prueba pericial, literalmente dice: “La prueba pericial será valorada conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en cuenta la idoneidad del perito, el contenido del dictamen y la declaración vertida en la audiencia probatoria , según sea el caso”; por lo que no se comparte el criterio de la a quo en el sentido de que sea la prueba pericial la idónea para probar la pretensión; cuando que haciendo una valoración de toda la prueba en su conjunto se puede tener por acreditado el objeto de la pretensión . Así mismo se considera que no le dio el verdadero valor que estaba obligada a darle al resto de la prueba como es la documental y el reconocimiento judicial, es decir que debió apegarse a derecho para emitir su sentencia y valorar toda la prueba según lo establecido en el Art. 416 del Código Procesal Civil y Mercantil.-----

-----QUINTA-----

-----Apegándose a lo dispuesto en el Art. 891 del Código Civil que literalmente dice: “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 restituírsela”; se pueden destacar tres requisitos esenciales de esta acción, para que la misma pueda prosperar, como son: a) que el actor sea el dueño de la cosa que se pretende reivindicar; b) que esté singularizada la cosa; y c) que el demandado esté en posesión de la cosa que se pretende reivindicar. Requisitos que esta parte considera que están debidamente contenidos en el presente proceso con la prueba aportada en el mismo, ya que el primero de estos, queda evidenciado con el documento de propiedad a favor de mi representado, el cual ampara la franja de terreno en litigio, y así lo ha considerado la a quo al valorar esta prueba debidamente aportada y admitida cuando dice: **“que tiene valor probatorio debido a que es una prueba idónea que demuestra ser dueño legítimo de su propiedad”**, y como se puede apreciar al hacer un análisis de esa prueba la franja de terreno que se pretende reivindicar está amparada por el referido documento, en tal sentido es mi representado quien ostenta la titularidad del derecho de dominio sobre la misma. Con respecto al segundo requisito, cabe destacar que también con la prueba aportada está singularizada la cosa, dentro de esta prueba se tiene el referido título de propiedad a favor de mi

representado; la copia certificada de la denominación catastral que obra en el proceso; el reconocimiento judicial practicado y dentro del cual en el acta respectiva consta lo siguiente: “habiéndose recorrido el inmueble propiedad del señor Abel guardado López y que, al llegar al rumbo oriente del ya mencionado inmueble y que colinda con el del señor Gonzalo Chinchilla, efectivamente la suscrita constata que existe una franja de terreno con una división entre los inmuebles del señor Abel Gonzalo Chinchilla , compuesta dicha división por un cerco de alambre de púas”; y por último el informe rendido por el perito nombrado en el presente proceso. El tercer y último de los requisitos enunciados anteriormente se colige de lo vertido también en el acta de la diligencia del reconocimiento judicial, ya que en la misma también consta lo siguiente: “sobre la referida franja de terreno ejerce la posesión el señor Gonzalo Chinchilla”, quien en el presente proceso, resulta ser el demandado”.-----Por las alegaciones expuestas, suplico a su digna autoridad: Que tenga por presentado este escrito y por hechas las alegaciones en él contenidas, lo admita, y tenga por interpuesto el **recurso de apelación** contra la sentencia de las catorce horas con treinta minutos del día veintiséis de marzo de dos mil doce, en tiempo y forma, impugnando todos los pronunciamientos en ella contenidos, y previos los trámites pertinentes ordene la remisión de los autos al tribunal competente, con fundamento en el Art. 512 Inc. 1º del Código Procesal Civil y Mercantil, para que dicte sentencia revocando íntegramente la apelada, absolviendo a esta parte de la condena en costas que ha sido objeto en la sentencia apelada; y declare que el legítimo propietario de la franja de terreno que es objeto de disputa en el presente proceso es mi representado ABEL GUARDADO LOPEZ, y consecuentemente el demandado GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, sea condenado a restituir esa franja de terreno a mi representado; así como el pago de costas del presente recurso y a la indemnización de daños y perjuicios. En tal virtud PIDO: -----

- Se me admita el presente escrito, y se tenga por interpuesto el recurso.-----
- Se le dé el trámite señalado en el Art. 512 Inc. 1º del Código procesal Civil y Mercantil.-----

- Que el Tribunal Superior en grado admita el presente recurso, y resuelva Revocar íntegramente la sentencia apelada de las catorce horas con treinta minutos del día veintiséis de marzo del presente año pronunciada por la Juez de Primera Instancia de la Ciudad de Chalatenango; y declare que el legítimo propietario de la franja de terreno que es objeto de disputa en el presente proceso es mi

representado ABEL GUARDADO LOPEZ, y consecuentemente el demandado GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, sea condenado a restituir esa franja de terreno a mi representado; así como el pago de costas del presente recurso y a la indemnización de daños y perjuicios.

III.- Introducidos los autos a este Tribunal y siendo procedente la alzada, por auto de fs. 2 del incidente, se admitió el recurso de apelación y se señaló para la celebración de la audiencia oral, las diez horas del día veinticuatro de mayo de este año, la cual fue suspendida, y se reprogramó para las diez horas del día seis de los corrientes, llevándose a cabo la misma el día y hora indicados, en la que se anunció el fallo en el sentido de confirmar la sentencia recurrida y condenar en costas procesales según aparece de fs. 30 al 32 del incidente de apelación.-

IV.- Analizado el proceso se hacen las consideraciones siguientes:

1) Al plantear el recurso de apelación, el apelante señala falta de fundamento de derecho por parte de la Jueza A-quo al incumplir los requisitos de estructuración de la sentencia, establecidos en el Art. 217 Inc. 4º. del CPCM, y que al no contener los fundamentos de derecho no se ha podido establecer en la misma los razonamientos que han llevado al Juzgador a considerar si los hechos alegados han sido probados o no; que la Jueza de la Instancia inferior no hizo una correcta valoración de la prueba aportada según lo prescribe el Art. 416 del CPCM, pues considera el apelante que con la prueba documental aportada y admitida en legal forma se prueba que a su representado le asiste el derecho de propiedad sobre la porción de terreno en litigio; que no comparte el criterio de la Jueza inferior, de que la prueba pericial sea la idónea para probar la pretensión; que a la luz del Art. 891 C., se pueden destacar tres requisitos esenciales para que la acción reivindicatoria o de dominio pueda prosperar, como lo son: a) Que el actor sea el dueño de la cosa que se pretende reivindicar, b) Que esté singularizada la cosa, y c) Que el demandado esté en posesión de la cosa, los que según el recurrente se encuentran debidamente establecidos en el proceso con la prueba aportada.-

2) En la sentencia definitiva se desestimó la demanda presentada por el Licenciado José Ernesto Casco Rivera, y se absolvió al demandado señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga, básicamente porque no se estableció de quién realmente es la franja de terreno en disputa, y en cuanto a la prueba de perito la Jueza de la Instancia inferior, le resto valor probatorio a la misma, por considerar la funcionaria que no se introdujo legalmente al proceso, y que siendo un perito de parte no se presentó el dictamen pericial juntamente con la demanda, tal como lo establece el Art. 377 del CPCM, es así como en síntesis razona la Jueza A-quo su fallo, después de hacer

referencia a la prueba instrumental, omitiendo hacer algún tipo de comentario en cuanto al resultado arrojado por el peritaje que en su oportunidad se practicó, por la forma errónea en que se introdujo esa prueba en el presente proceso, según criterio de la Juzgadora.-

3) La acción reivindicatoria ha sido planteada a efecto de que el demandado señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga, restituya una franja de terreno de la que supuestamente esta poseyendo ilegalmente, refiriendo el abogado demandante, que el señor Abel Guardado López, es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza rústico, situado en el lugar conocido como Caserío Los Almendros, Cantón El Zapotal, jurisdicción del Municipio de Ojos de Agua, Chalatenango, de una extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, inscrito en el Registro de la Propiedad con la Matrícula cuatro cero cero dos uno uno uno siete-cero cero cero cero cero, Asiento número uno; que el demandado ha trazado su propio cerco, ejerciendo la posesión sobre la mencionada franja de terreno con ánimo de ser señor o dueño; que según escritura de su poderdante, manifiesta el Licenciado Casco Rivera, que por el rumbo Oriente se estableció una entrada que afectaría el inmueble de su representado señor Guardado López y serviría para el terreno colindante propiedad en aquel entonces de Juan José Hernández, el cual posteriormente adquirió el demandado Gonzalo Chinchilla Alvarenga.-

4) La parte actora ha fundamentado la presente acción, en el derecho de propiedad que tiene sobre la porción de terreno cuya reivindicación se requiere, y para probarlo ha presentado en calidad de prueba documental, la certificación literal del título supletorio inscrito a favor del señor Abel Guardado López en el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de Chalatenango con la matrícula ya anteriormente citada, del cual se advierte que por el indicado rumbo Oriente, el cual se describe con seis tiros, aparece que al llegar al sexto tiro, colinda, antes con Juan José Hernández, hoy con el demandado Gonzalo Chinchilla Alvarenga.-

5) Ahora bien, en el proceso también se procedió a practicar reconocimiento judicial conjuntamente con el peritaje, para el cual se nombró como perito al Ingeniero Civil Nicolás Elías Guevara Morales, quien fue nominado por la parte actora en la audiencia preparatoria, propuesta que no fue objetada por la parte contraria por no haber comparecido a la misma, y aceptada ésta por la Jueza A-quo; prueba que esta Cámara estima procedente valorar en conjunto con la documental aportada, lo que se hará con fundamento en lo prescrito en el Art.

416 del CPCM, que en su Inc. 1º. determina que: “El Juez o tribunal deberá valorar la prueba en su conjunto conforme a las reglas de la sana crítica.”, ello aunado a lo que dispone el Art. 389 del cuerpo legal citado, que subraya: “La prueba pericial será valorada conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en cuenta la idoneidad del perito, el contenido del dictamen y la declaración vertida en la audiencia probatoria, según sea el caso.”, pues se ha constatado por este Tribunal, que el perito si bien fue propuesto por la parte actora, el mismo se admitió por la Jueza A-quo en el acto de la audiencia preparatoria para que practicara la diligencia (fs. 97 p.p.), quien posteriormente fue juramentado para que en su oportunidad llevará a cabo el peritaje ordenado, en la fecha que al efecto había señalado la Jueza de Paz encomendada para efectuar el reconocimiento judicial con la prueba pericial, por lo que por escrito de fecha diez de febrero de dos mil doce, presentó el informe respectivo el perito agrimensor, el cual consta agregado de fs. 167 al 201 de la pieza principal, o sea pues, que dicho nombramiento se efectuó dentro del proceso, por lo que, no se puede considerar perito de parte (Art. 377 del CPCM), al nombrado en el caso que nos ocupa, aún cuando así lo haya nominado en la demanda el abogado promotor, ya que como se dijo antes, todo el trámite de dicha prueba se produjo en el curso del procedimiento.-

6) Al rendir el informe, el perito nombrado para la diligencia apuntada, éste afirma, que al llevar a cabo el levantamiento topográfico se pudo constatar que físicamente el inmueble general consta de tres parcelas, dos de las cuales el propietario es el señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, que en el informe se denominan inmueble uno y dos, conectadas por una servidumbre de tránsito de cuatro punto cincuenta metros de ancho y con áreas superficiales de mil ciento cuarenta punto treinta y nueve metros cuadrados, y novecientos veintinueve punto setenta metros cuadrados, respectivamente; que la tercera parcela es propiedad del señor ABEL GUARDADO, la cual tiene una extensión superficial real de dos mil cuatrocientos cuarenta y seis punto setenta y seis metros cuadrados, que es similar al área que menciona el título supletorio, la cual es de dos mil doscientos treinta y cinco (considerando que la primera medición fue solo con cinta y que para este estudio se ha utilizado tecnología de punta como lo es la estación total y GPS); que el señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, tituló ambas parcelas como un solo inmueble, absorbiendo una fracción de terreno del colindante por el rumbo Oriente, justo donde esta la servidumbre, que es del señor Guardado López, y que eso es testimonio del colindante mencionado, del análisis de los antecedentes que ha tenido a su disposición y de la inspección de campo; concluyendo el perito, que según documentos de

compra efectuados en mil novecientos ochenta y ocho, uno a favor del señor JUAN JOSE HERNANDEZ, (quien vendió a GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA), y el otro a favor de ABEL GUARDADO LOPEZ, se reconoce al señor ABEL GUARDADO como colindante por el rumbo Norte, lo que indica que la franja de terreno en disputa originalmente perteneció a don ABEL GUARDADO LOPEZ; que el inmueble que se vende en mil novecientos ochenta y ocho a favor de JUAN JOSE HERNANDEZ, era de ochocientos setenta y tres punto cinco metros cuadrados, área similar a la extensión superficial del inmueble dos, que es de novecientos veintinueve, la diferencia se origina por los métodos de medición. Lo anterior es indicativo de que los inmuebles uno y dos, propiedades de don GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, estaban separados y conectados por servidumbre de tránsito (que mencionan los antecedentes y título del señor ABEL GUARDADO LOPEZ).-

7) En el expediente constan agregadas las fotocopias certificadas, la primera del testimonio de escritura pública de compraventa otorgada a las quince horas del día ocho de enero de mil novecientos ochenta y ocho por la señora MARIA JULIA MENJIVAR MENJIVAR VIUDA DE HERNANDEZ, a favor del señor ABEL GUARDADO LOPEZ, del que aparece que la primera de los mencionados le vende al segundo un inmueble situado en el Cantón Zapotal, Caserío Los Almendros de la jurisdicción de Ojos de Agua del Departamento de Chalatenango, de una extensión superficial de **noventa y dos metros cuadrados en forma semi-curva**; y la segunda del testimonio de escritura pública de compraventa otorgada a las nueve horas del día doce de octubre de dos mil siete, por el señor JUAN JOSE HERNANDEZ MENJIVAR, a favor del señor GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, del que consta que el primero de los citados señores le vende al segundo un inmueble situado en Cantón Zapotal de la jurisdicción de Ojos de Agua, Departamento de Chalatenango, de una extensión superficial de **ochocientos setenta y tres punto cinco metros cuadrados**, mismo inmueble que en el año de mil novecientos ochenta y ocho adquirió el señor Hernández Menjivar, por compraventa efectuada a su favor de parte de la señora MARIA JULIA MENJIVAR MENJIVAR VIUDA DE HERNANDEZ, con la capacidad superficial ya mencionada.-

8) Ahora bien, por carecer de antecedentes inscritos los anteriores instrumentos, los señores ABEL GUARDADO LOPEZ, y GONZALO CHINCHILLA ALVARENGA, el primero promovió Diligencias de Titulación Supletoria en el año dos mil ocho, y el segundo en el año dos mil once, ambos instrumentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

del Departamento de Chalatenango, a los números de Matrícula cuatro cero cero dos uno uno uno siete-cero cero cero cero cero, asiento uno, y cuatro cero cero ocho cuatro seis cuatro cero-cero cero cero cero cero, asiento uno, respectivamente, de los que aparece que el señor Guardado López, tituló un inmueble de una extensión superficial de **DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS**, y el señor Chinchilla Alvarenga, título un inmueble de una capacidad de MEDIA MANZANA, o sea **TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS**, lo cual indica que ambos señores titularon más de lo que originalmente se les había vendido conforme a los instrumentos descritos en el párrafo anterior, siendo por tal circunstancia, inverosímil lo dicho por el perito en su informe según se ha apuntado, pues no es posible afirmar que la porción de terreno en disputa forma parte del inmueble del señor Abel Guardado López, cuando que como ya se advirtió, al momento de titular no lo hicieron sobre los noventa y dos metros cuadrados, y los ochocientos setenta y tres punto cinco metros cuadrados que en su oportunidad les vendieron a cada uno, sino que los dos abarcaron más terreno del que legalmente habían adquirido, y es que existe discrepancia en el informe del perito con lo que consta en los documentos de propiedad, y es el hecho de que divida el inmueble del señor Chinchilla Alvarenga en porciones uno y dos, pues de acuerdo al título de dicho señor, su inmueble no esta conformado por dos porciones sino que es una sola y con la capacidad superficial indicada y así se describe en tal instrumento, además se ha dicho en la demanda por el apoderado del señor Guardado López, que la porción o franja de terreno objeto de la servidumbre esta inmersa en la porción de terreno que se pretende reivindicar, habiendo señalado antes en dicho libelo, que por el rumbo Oriente se estableció una entrada que afectaría el terreno de su representado y que serviría para el terreno colindante, es así que al revisar el rumbo Oriente en el título de propiedad del señor Guardado López aparece en el mismo, que por dicho rumbo colinda con Juan José Hernández, hoy con Gonzálo Chinchilla Alvarenga, cerco de malla ciclón de por medio del colindante, resultando que para el inmueble del señor Chinchilla Alvarenga se convierte en Poniente, en el que de igual forma se lee, que éste se encuentra dividido por seis tramos, y que por el sexto tramo colinda en todo este rumbo con el señor Abel Guardado López, dividido en parte por cerco de tela malla ciclón propio del inmueble que se describe, de donde se colige, que si por el citado rumbo Oriente para don Abel Guardado López, Poniente con respecto al terreno de don Gonzálo Chinchilla Alvarenga, el demandante colinda con inmueble del señor últimamente mencionado, la parte que se dice se ha apropiado el señor Chinchilla

Alvarenga no estaría dentro del inmueble del señor Abel Guardado López, pues si así fuera este colindaría, ya no con don Gonzalo, sino con el inmueble del señor José Antonio López y servidumbre de por medio, ello tomando en cuenta también el esquema de los inmuebles involucrados, que consta a fs. 173 de la primera pieza y que forma parte del informe del perito nombrado para el reconocimiento judicial que se practicó, por lo que no es posible asegurar como lo ha hecho el perito, que una porción de cuatrocientos ocho metros cuadrados, sea parte del inmueble propiedad del señor Guardado López, y es que cabe mencionar que el demandante en su libelo inicial no describió la franja de terreno a reivindicar, ni hace mención alguna en cuanto a la extensión superficial de la misma, como para ubicarla dentro de la propiedad de la parte actora; siendo así que a criterio de esta Cámara, con el reconocimiento judicial practicado con el peritaje no se comprueba lo afirmado por el abogado promotor en su demanda, sino que por el contrario, con los títulos supletorios de cada una de las partes que obran en el expediente, se establece que el señor Gonzalo Chinchilla Alvarenga tituló un solo inmueble con la capacidad superficial ya indicada y así se describe como uno solo, no dos porciones conectadas por servidumbre como lo señala el perito; y resulta imposible en ese sentido, determinar como ya se dijo, que la franja de terreno sea parte del inmueble del señor Guardado López, pues conforme a la fotocopia certificada del testimonio de escritura pública de compraventa otorgada en mil novecientos ochenta y ocho a favor del citado señor Guardado López, al describirse en este último documento el rumbo Oriente, aparece que por este rumbo colinda con Juan José Hernández (éste vendió a don Gonzalo Chinchilla Alvarenga), cerco de alambre del colindante, el cual se convertirá en medianero, quedando entrada y salida por este rumbo al colindante, lo cual es coincidente con lo que se establece en el título supletorio, por lo que no se puede afirmar como lo ha hecho el perito agrimensor, que el demandado en este proceso al momento de titular lo haya hecho absorbiendo parte del terreno del demandante tal como se ha señalado en párrafos anteriores.-

9) Es importante mencionar, que de haberse dado el caso como lo señala el perito, de que el señor Chinchilla Alvarenga hubiera titulado parte del inmueble que ya el señor Guardado López había titulado en el año dos mil ocho e inscrito en el Registro de la Propiedad a su favor, lo cual no se ha establecido con la prueba aportada en este proceso según se indicó antes, estiman los Suscritos que lo adecuado no sería una acción reivindicatoria la idónea, sino que tendría que ventilarse la situación en un proceso diferente al que se ha instaurado, tomando

como base cada uno de los documentos de propiedad de los interesados debidamente inscritos a su favor, sabiendo que en atención a lo dispuesto en el Art. 341 del CPCM, los instrumentos públicos constituirán prueba fehaciente de los hechos, actos o estado de cosas que documenten.-

10) Con todo lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en el Art. 891 C., se advierte que de los supuestos necesarios para que opere la acción reivindicatoria o de dominio, en el caso en estudio no se probó que la porción de terreno en disputa sea propiedad del actor, ya que ni la prueba instrumental ni tampoco el reconocimiento judicial practicado conjuntamente con peritaje arrojan un resultado que conlleve a establecer que el actor sea el dueño de la cosa que se pretende reivindicar, como tampoco se singularizo la franja de terreno en disputa; por lo que en ese contexto y no habiéndose probado los extremos de la demanda, este Tribunal se pronunciará confirmando la sentencia venida en apelación por los motivos ya apuntados.-

POR TANTO: Vistas las razones expuestas, disposiciones legales citadas, y Arts. 217, 272, 275, y 515 del Código Procesal Civil y Mercantil, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador, FALLA: a) CONFIRMASE la sentencia definitiva pronunciada por la señora Jueza de Primera Instancia de Chalatenango, a las catorce horas y treinta minutos del día veintiséis de marzo del año en curso; b) CONDENASE en costas de esta Instancia a la parte perdedora; y 3) Vuelvan los autos al Juzgado de origen con certificación de esta sentencia. NOTIFIQUESE.-