

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés

| | |
|--------------------|--|
| Proceso | Verbal-Reivindicatorio con reconvención en pertenencia. |
| Demandantes | Sociedad Consultorías Jurídicas Especializadas S.A.S, y Sociedad Isaza Vásquez. |
| Demandada | María Patricia Roa Gómez. |
| Radicado | 05001-31-03-008-2019-00449-00 |
| Sentencia | 41 |
| Asunto | Prevalencia de la posesión sobre el título aducido por el reivindicante. |

Procede el despacho a emitir la sentencia de fondo en el asunto de la referencia, así:

En primer lugar, se acota que están satisfechos los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, lo mismo que lo relacionado con demanda en forma; lo que aunado a la ausencia de vicios generadores de nulidad permite esta determinación de fondo.

LA DEMANDA REIVINDICATORIA

Las pretensiones. Pide el actor en el libelo inicial, que el despacho declare "*que pertenece en dominio pleno, absoluto y sin restricción alguna, a la sociedad CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS NIT.900*-832-577-2, propietaria del apartamento 902 del conjunto residencial Punta del Este ubicado en la calle 18 sur AA No. 29C-95 de la ciudad de Medellín Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria **NO.001-502393** de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de la Medellín (sic) zona SUR*".

Que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandada a restituir de forma inmediata, una vez ejecutoriada la sentencia, el apartamento 902 mencionado; sin que haya lugar al pago al demandado de suma alguna por concepto de mejoras, frutos, arrendamiento, hasta el momento de la entrega real y material del inmueble; y que tampoco hay lugar al pago de expensas necesarias, ni mejoras útiles, "por ser la poseedora demandada de mala fé".

Se solicita que se disponga que en la restitución queden comprendidas las cosas que forman parte del predio o que se "refuten" (sic) como inmuebles, en los términos del código civil.

Finalmente se pide que se condene en costas a la demandada.

Los hechos. El fundamento fáctico se estructura a partir de la consideración de ser la sociedad demandante la dueña del citado apartamento 902, por compra del inmueble realizado a la sociedad ISAZA VÁSQUEZ S.A., mediante escritura pública 1704 del 09 de agosto de 2017 de la Notaría 13 de la ciudad de Medellín, debidamente registrada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria; anotando que el vendedor a su vez había adquirido el bien "*mediante adjudicación en SUCESIÓN, según escritura pública 6033 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaría 4ª de Medellín*".

Se añade que desde la fecha de adquisición del bien, la demandante "*acordó de forma provisional que el apartamento fuera usado y habitado única y exclusivamente por Miguel Alejandro Isaza Vásquez, Representante legal de la empresa vendedora ISAZA VÁSQUEZ S.A.*"; quien debía entregar el bien antes de finalizar el año 2017; lo que no ocurrió, pues la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ "*se apoderó en solitario del inmueble desde el mes de agosto de 2017, ya que al no ser posible la entrega voluntaria del apartamento conforme lo acordado, puesto que al señor Miguel Isaza Vásquez le fue negado y prohibido por su ex cónyuge señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ el ingreso a dicho inmueble, a causa precisamente de las exigencias que este le hiciera para su entrega material, en vista de la venta realizada y la urgente necesidad legal de hacer su entrega física y real, unido esto a otros graves problemas legales surgidos entre la anterior pareja*".

Se añade que esas solicitudes de entrega fueron reiteradas a partir del día 15 de agosto de 2017, hasta la presentación de la demanda inclusive, sin resultados positivos.

De otro lado, se anuncia que el demandante inició varias acciones legales en contra de la sociedad ISAZA VÁSQUEZ S.A., por no traditar el inmueble, lo que a su juicio conlleva la integración del litisconsorcio con esta sociedad, en contra de la demandada ROA GÓMEZ, con quien se ha intentado la conciliación, fallida, pues

ésta se considera poseedora, sin que con ella se hubiere realizado algún acuerdo que le dé la tenencia del bien.

Dice la demandante CONSULTORÍA JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S. que ha hipotecado el bien, ha pagado la administración del mismo, le ha realizado reparaciones, pagado impuesto predial y valorización, entre otros.

En el libelo se hace una reseña de la relación de pareja entre la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ y el señor MIGUEL ISAZA VÁSQUEZ, para destacar que el ánimo posesorio de la demandada sólo se *manifestó "negando el ingreso y cualquier derecho...desde que fue informada de la venta del inmueble...en agosto de 2017"*.

También se consignó que la Administradora del inmueble, apartamento 902 de Punta del Este, informa que solo la señora ROA GÓMEZ tiene derecho a ingresar allí, donde ha vivido con su familia; no obstante haber sido informada la Administradora de la compra realizada por la sociedad demandante.

Igualmente, se expuso que la demandada era de mala fe, que carecía de los presupuestos para adquirir por prescripción, pues sólo poseía desde agosto de 2017, *"ya que con antelación compartía su uso y ocupación con una de las partes demandantes (Miguel Isaza Vásquez como representante legal de ISAZA VÁSQUEZ S.A.)"*.

En el libelo se dejaron consignados los demás aspectos formales del mismo, con anexo de prueba documental y solicitudes probatorias.

TRAMITE. ADMISION DE LA DEMANDA.

El Juzgado por auto del 16 de septiembre de 2019, una vez subsanada la demanda, admitió la misma formulada por CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S., y SOCIEDAD ISAZA VÁSQUEZ S.A., contra MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ.

CONTESTACION

Se dice que es cierta la adquisición del bien por parte de ISAZA VÁSQUEZ; que la venta realizada a CONSULTORÍA JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S. es simulada,

quien no ha realizado actos de dueño sobre el bien; y que no era posible acordar con MIGUEL ISAZA lo relacionado con la tenencia del bien hasta finalizar el año 2017, pues *"él no tenía la posesión , ni la tenencia de dicho inmueble desde hace más de diez años entonces imposible no se podía acordar"*; lo que a su juicio, y en relación con el hecho quinto, explica el por qué el señor ISAZA no ha realizado la entrega física del bien.

Al responder el hecho sexto, se dice que la señora ROA GÓMEZ *"no se apoderó en solitario del bien desde el mes de agosto de 2017"*, pues ella es poseedora, con otras personas, desde el año 1997, agregando que *"...la posesión material del apto la perdió el señor MIGUEL ALEJANDRO ISAZA en octubre del 2010 cuando abandonó el apto, a su esposa y a sus hijos, desde esa fecha no tiene la posesión del apto el señor MIGUEL ALEJANDRO ISAZA entonces no podía acordar con nadie"*. Se agrega que luego del divorcio el señor MIGUEL ALEJANDRO abandonó el inmueble en el año 2010 *"y le dijo que ese bien era para ella y que él se quedaría con las bodegas o la industria..."* acotando que el señor MIGUEL ISAZA no pagó impuesto predial ni administración del apartamento por más de una década, desentendiéndose además de sus obligaciones alimentarias para con sus tres hijos que estudiaban.

Respecto de otras acciones legales descritas en la demanda, se dice que son ciertas, pero que todas fueron rechazadas; incluido un proceso de restitución ante el juzgado 10 civil del circuito; destacando acciones violentas por parte del demandante SOCIEDAD CONSULTORÍA ESPECIALIZADAS, al intentar ingresar violentamente al apartamento, con daño de chapas y se alega que en este proceso el señor MIGUEL ALEJANDRO ISAZA, como Representante Legal de la ISAZA VÁSQUEZ, VENDEDORA, no puede actuar como parte demandante pues no es titular del derecho de dominio.

Se destaca cómo en una de esas acciones legales, se endilgó a la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ, el ser tenedora, lo que califica como confesión.

Sobre los actos de dueño del reivindicante (hipotecar el bien, repararlo y pagar impuestos) que afirma la demandante en el hecho doce, dice que lo primero se puede observar en el folio de matrícula inmobiliaria, y que lo segundo, no es cierto, que lo ocurrido es que cuando la demandada estuvo en EE UU en el año 2019

intentaron entrar violentamente al apartamento conforme se ha descrito; sin que por lo demás le consten los pagos realizados por el demandante.

Al finalizar, contestando los hechos 15, 16 y 17, refiere que la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ ES POSEEDORA, CON SU MADRE Y SUS HIJOS, así: *"desde el año 1998 los hijos de mi mandante desde que nacieron en el apartamento objeto de este proceso y la madre de mi mandante desde el año 1998"*; y agrega, respecto del dicho de la señora Administradora del conjunto residencial PUNTA DEL ESTE, que *"le faltó decir que también la madre de mi mandante y de que solo ellos pueden ingresar al apartamento no me consta..."*; por todo lo cual y en respuesta a los hechos 21 y 22 se expresa que sí se está en capacidad de adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio; sin que por lo demás deba rendir cuenta alguna de esa ocupación, como lo exige el demandante en el hecho 23.

EXCEPCIONES DE FONDO

Como tales se propusieron las que se denominaron **"Falta de legitimación en la causa por activa"** de la sociedad ISAZA VASQUEZ S.A., por no ser la propietaria del inmueble objeto de reivindicación; **"Petición de modo indebido"**, en tanto la parte actora no tiene clara la calidad en que la demandada ocupa el bien, ni desde cuándo, ni que los poseedores son plurales "más de una persona"; **"Prescripción extintiva de la acción"**, en tanto la demandante lleva más de 10 años de posesión, desde el año 1998, por lo que para el año 2019 la acción *"esta(sic) más que extinguida"*; **"prescripción adquisitiva de la acción"**(sic), por llevar a la fecha más de 10 años de ocupar el apartamento 902 del conjunto residencial PUNTA DEL ESTE, *"mi mandante, sus hijos, LUISA MARIA, MARIA SOFIA, MIGULA ISAZA ROA y su madre de nombre LUZ MARIELA GÓMEZ LEMOS desde el año 1998 y hasta el día de hoy han ejercido actos de señores y dueños primero le ha dado mantenimiento, segundo lo ha arrendado a diferentes personas, ha pagado administración, ha pagado el impuesto predial, etc"*; **"falta de causa para pedir"** dada la prescripción extintiva y adquisitiva alegadas; **"prescripción extintiva del derecho de dominio"**, fundada en similares razones.

Al realizar el juramento estimatorio en la contestación se dejaron reseñadas las obras y mantenimientos realizados al inmueble, alegando derecho de retención: *"cristalizada del piso de la cocina y demás áreas \$4.720.000.00; mantenimiento preventivo calentador y estufa \$180.000.00; mantenimiento preventivo calentador*

y cambio de diagrama\$ 160.000.00; mantenimiento calentador y estufa \$180.000.00; reparación de calentador y cambio de válvula \$190.000.00; mantenimiento preventivo calentador y estufa \$180.000.00; reparación tubería según requerimiento de EE PP \$ 900.000.00; mantenimiento de calentador \$ 90.000.00; reparación de calentador \$ 180.000.00; anotando que esas "mejoras" "las hizo mi mandante entre los años 2008 a 2019; "reparación de la chapa de seguridad ante el daño de los actores cuando trataron de entrarse en julio del 2019 por la fuerza y con policías falsos al apto de este proceso\$ 654.500.00; remodelación de espacios interiores del apto objeto de este proceso hecho por mi mandante en febrero del 2017 \$ 31.033.428.00; pintura y reparación de humedad del apto objeto de este proceso en el año 2013 \$ 1.280.000.00; mantenimiento de la piscina, lechada, piezas en cerámica hecho en febrero de 2019 \$3.500.000.00; remodelación, construcción e instalación de mobiliario hecho en agosto del 2015 \$ 11.408.367.00; construcción, recuperación y mantenimiento de la madera natural del apto objeto de este proceso hecha en marzo del 2019 \$ 475.000.00; valor de los insumos de la piscina durante los últimos diez años \$5.800.000.00".

La demandada dejó reseñadas las pruebas anexadas, "**anexos contestación de la demanda 1, 2, 3, y 4** (cuaderno 2)" y las solicitadas.

REFORMA DE LA DEMANDA. (fls. 76 yss)

El libelo fue reformado en marzo 05 de 2020, retomando la cronología y forma de adquisición del bien por la parte demandante, la PROPIEDAD Y posesión ejercida "por la familia ISAZA VÁSQUEZ en cabeza del señor CAMILO ISAZA TORRES la señora MARIA HELENA VÁSQUEZ DE ISAZA y su hijo único MIGUEL ALEJANDRO ISAZA VÁSQUEZ, por escritura pública 1425 del 20 de agosto de 1997, poseyendo el bien hasta agosto de 2017 cuando vendieron el bien a la sociedad CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS POR ESCRITURA PUBLICA 1704 DEL 09 DE AGOSTO DE 2017; algunos actos jurídicos relacionados con imposición y cancelación de gravámenes hipotecarios por parte de la sociedad demandante, algunos procesos derivados de estos gravámenes; el alegado permiso dado por el señor MIGUEL ISAZA VÁSQUEZ para que la demandada y sus hijos "compartieran" el inmueble, como expresamente se dijo en la **sentencia de divorcio de mutuo acuerdo del 03 de octubre de 2012**, y otros hechos.

Las pretensiones fueron alteradas parcialmente, excluyendo a la sociedad ISAZA VÁSQUEZ S.A. como demandante, e incluyendo como objetos de reivindicación unos parqueaderos numerados 44 y 45 y 57 con sus respectivas matrículas inmobiliarias.

Se agregó, en la pretensión tercera, que ***“ni la demandada ni el demandante deberán pagarse suma alguna por valor de mejoras, frutos, arrendamientos, hasta el momento de la entrega real y material de los inmuebles”***, y la pretensión cuarta, se dice que “el demandante no está obligado a indemnizar las expensas necesarias referidos(sic) en el artículo 965 del Código Civil ni pago de mejoras útiles, por ser la poseedora y/o poseedores demandados de mala fe”.

Pronunciamiento sobre las excepciones del demandado en pertenencia.

El demandante se pronunció frente a las excepciones de mérito oponiéndose a la prosperidad de las mismas, enfatizando en la calidad de propietaria de la sociedad CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS y en la de poseedora de la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ; exigiendo la prueba de los elementos estructurantes de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, la cual, dice, se desdibuja con los actos de dueño realizados por la sociedad ISAZA VÁSQUEZ tanto como empresa como familia, esto es, los gravámenes hipotecarios que han afectado el bien, desde o en los años 2005, 2007, 2010, y sus cancelaciones, amén de pagar lo pertinente respecto de cuotas de administración que dieron lugar a EMBARGO de los bienes, que terminó por pago realizado por la sociedad ISAZA VÁSQUEZ, según se puede observar en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Se alega que la demandada ocupó el bien por autorización expresa de la sociedad ISAZA VÁSQUEZ AL SEÑOR MIGUEL ALEJANDRO ISAZA VÁSQUEZ como representante de esa sociedad, quien estaba casado con la accionada, considerando además que tenían varios hijos en común, y por eso se les dejó el inmueble “para que lo compartieran”.

Se agrega que el señor MIGUEL ISAZA requirió varias veces, desde 2017, a la accionada para la entrega del inmueble, con resultados negativos.

Como **hecho nuevo** al descorrer el traslado se relaciona el que la sociedad ISAZA VÁSQUEZ le había comprado a la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ, para ella, "sendos apartamentos" que exigía para poderse trasladar luego de la venta del apartamento objeto de reivindicación, y poder vivir allí con sus hijos; inmuebles que se distinguen con las matriculas inmobiliarias 001-485506/483497/483516 ("ESTOS INMUEBLES SE DEJARON A NOMBRE DE LA MADRE PARA QUE NO INGRESARAN A LA SOCIEDAD CONYUGAL Y NO FUERAN OBJETO DE LIQUIDACION DE LA MISMA) Y A NOMBRE DE LA DEMANDADA EL APARTAMENTO 611 UBICADO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE CONQUISTADORES II ETAPA, BLOQUE 4, Y PARQUEADERO ÚTIL 55 DEL SÓTANO, UBICADOS EN LA CALLE 42 C No. 63c-145 DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, MATRICULA INMOBILIARIA 001-634996/635057.

Se anota que *"la tradición jurídica de los inmuebles objeto de reivindicación demuestra que ellos siempre han estado en cabeza de la familia ISAZA VÁSQUEZ y de la SOCIEDAD ISAZA VÁSQUEZ S.A. desde hace más de 20 años y hasta la fecha en que lo venden a mi representada, así: (...) (fls 247 y 248 exp, físico).*

En lo demás y en lo esencial se mantuvo el libelo inicial.

CONTESTACION A LA REFORMA (FLS 262 Y SS EXP FISICO)

Se dice que la dirección señalada en el hecho primero no existe en la nomenclatura de Medellín, y que los inmuebles identificados con las M.I. 001-502393, 001-502344, 001-502345, y 001-502357, "son los que posee desde hace más de 10 años la señora María Patricia Roa Gómez".

Recuerda las transacciones de compraventa sobre el bien objeto de reivindicación, contestando el hecho tercero, y se agrega que la señora MARÍA PATRICIA ROA GÓMEZ ***"ha poseído el inmueble con ánimo de señora y dueña, de la siguiente manera: desde 1998 y hasta el 2008, con quien era su cónyuge, y a partir del 2008 y hasta la fecha, ha ejercido de forma ininterrumpida y notoria su posesión frente a la copropiedad y frente a terceros y lo ha hecho porque a raíz del abandono de su marido en el año 2008, tuvo que asumir sola todos los gastos de conservación, custodia, y manejo de dicho inmueble. La posesión ha sido pacífica y pública, reconocida ampliamente por las personas que conocen a la señora Roa"***.

Al contestar el hecho cuarto de la reforma, se pone en entredicho la compraventa del inmueble celebrada entre ISAZA VASQUEZ S.A. Y LA CODEMANDANTE CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZAS, POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE, por lo cual la hoy demandante no es propietaria del inmueble perseguido en reivindicación.

También cuestionan los hechos quinto y sexto de la reforma, pues el "comodato" que se dice hubo en favor de MIGUEL ISAZA, pues a éste nunca le fue entregado el inmueble.

De los demás hechos se niegan unos y se aceptan otros y se dice, al contestar el hecho décimo séptimo que la demandada ROA GÓMEZ ***"nunca ha tenido, ni tiene la calidad de tenedora, porque siempre ha sido poseedora, en principio ejercía conjuntamente la posesión del inmueble con Miguel Isaza, desde su matrimonio hasta 2008, fecha en la cual inicio(sic) la posesión individual del mismo, ejerciendo todos los actos de señora y dueña"***.

En cuanto a las compras de apartamentos para la demandada ROA GÓMEZ y su señora madre, anunciadas en el hecho vigésimo octavo de la reforma, por parte de la sociedad ISAZA VÁSQUEZ SE DICE QUE ELLO NO ES CIERTO, que es "una manifestación temeraria", explicando lo sucedido con esas negociaciones (fls 265 exp físico).

EXCEPCIONES FRENTE A LA REFORMA.

Por todo lo anterior se propusieron las excepciones denominadas FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA DE CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S., FALTA DE PRESUPUESTOS PARA EJERCER LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LA SOCIEDAD CONSULTORIAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS, FALTA DE PRESUPUESTOS PARA EJERCER LA ACCION REIVINDICATORIA DE LA SOCIEDAD ISAZA VÁSQUEZ, PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, DERECHO DE RETENCIÓN HASTA TANTO SE PAGUE LAS MEJORAS.

Con la contestación se dejaron anexas pruebas documentales (cuaderno 4 "anexos contestación a la reforma de la demanda), solicitud de interrogatorio de parte y testimonial, y petición de práctica de inspección judicial y exhibición de documentos.

LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN EN PERTENENCIA FORMULADA POR LA DEMANDADA MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ (Cdo 5)

En lo factico, se retoma lo dicho al contestar la demanda reivindicatoria, destacando en el HECHO OCTAVO de la contrademanda que *"mi mandante a (sic) poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, alquilándolo, realizando mejoras, pagando los impuestos correspondientes, defendiéndolo contra perturbaciones de terceros y habitando en él junto a su familia, hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno alguno. Esto es, María Patricia **Roa es poseedora legítima del inmueble desde 2008**, es decir hace más de once doce años, lo que configura los presupuestos para que mi representada adquiera el dominio del inmueble mediante prescripción adquisitiva"*.

En el **hecho décimo de la demanda de pertenencia** se describen, en numerales de 1 a 12, esos **actos de señora y dueña que se alegan**, destacando la confesión de los demandantes de la ahora alegada posesión, esto es, *contratos de arrendamiento del apartamento de 2012, 2013, 2017, arrendamiento del parqueadero desde 2008 a la fecha; mantenimiento de piscina del 2008 a la fecha; acuerdo de pago con la administración del edificio en el año 2016; pago de impuesto predial atrasado hasta 2016 y pago puntual de dicho impuesto hasta la fecha; pago de cuotas del impuesto de valorización impuestos en el 2014, hasta 2017; asistencia juntas de copropietarios del Conjunto Residencial Punta del Este, hacer parte del Consejo de Administración del mismo; saneamiento y pago de obligaciones garantizadas con el inmueble, como sucedió con la hipoteca otorgada por la sociedad ISAZA VÁSQUEZ a Álvaro José Guerrero Gallo; y mejoras por los valores que a continuación se relacionan; las que ya fueron descritas en la contestación de la demanda inicial, por un valor total de \$61.865.295.00.*

Se pretende que el despacho declare que *"María Patricia Roa ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del apartamento 902 (hoy interior 0902), parqueadero 44 (hoy interior 9744), parqueadero y depósito 45 (hoy interior 9745), y parqueadero 57 (hoy interior 9757), que hacen parte del Conjunto Residencial Punta del Este, de la ciudad de Medellín, situado en la calle 18 AA Sur No. 29 C-95 matrículas inmobiliarias Nro. 001-502393, 001-502344, 001-502345, y 001-502357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y*

que por esa misma razón la sociedad CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S. ha perdido el dominio sobre los bienes referidos"; ordenándose la correspondiente inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliarias ya referenciados; con condena en costas para los demandados.

En el libelo se dejaron reseñadas las pruebas que se estimaron pertinentes y conducentes; con solicitud de medidas cautelares.

Admisión de la demanda de reconvención. Esta demanda en reconvención fue admitida por auto de marzo 25 de 2021 (fl. 337 exp, físico) en contra de los demandantes en reivindicación, la señora ELENA VÁSQUEZ DE ISAZA y en contra de personas indeterminadas, ciñéndose a los presupuestos procesales de los artículos 375 yss del CGP, con inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias de los bienes perseguidos en pertenencia, esto es, los identificados con las M.I.001-502-393. 001-502344,001-502345, Y 502357 de la ORIP de Medellín Zona Sur; y con citación de acreedores hipotecarios Gustavo Adolfo Ortiz Rendón y Norbey Restrepo Marín, a cargo de la parte demandante.

Por auto del cuatro de noviembre de 2021 se dispuso que la admisión era sólo contra CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS, LAS PERSONAS INDETERMINADAS, Y NO CONTRA LA SEÑORA ELENA VÁSQUEZ DE ISAZA; se ordenó la notificación personal a los acreedores hipotecarios, se ordenó colocar la valla o aviso en cada uno de los cuatro inmuebles pretendidos en pertenencia, en los términos del artículo 375 numeral 7 del CGP por tratarse de un bien sometido a propiedad horizontal (pdf 12 de este cuaderno 5); se ordenó inscribir la demanda en todos los folios pertinentes.

LA DEMANDA DE RECONVENCION NO FUE CONTESTADA, limitándose el demandante en reivindicación a cuestionar el proceder del reconveniente al no remitirle copia de esta demanda y sus anexos, y a solicitar el link de acceso al expediente (fls. 352 yss exp, físico; pdf 02) de este cuaderno numero 5), ante lo cual se le dio autorización para ingresar al despacho y obtener copias de la demanda y anexos.

PRONUNCIAMIENTO DE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS GUSTAVO ADOLFO ORTIZ RENDÓN Y NORBEY ANTONIO RESTREPO MARÍN (pdf 35 de este cuaderno 5).

Dicen que es cierta la titularidad del reivindicante, y que la demandante solo es poseedora desde el año 2018 según la prueba documental, cuando se le requirió la restitución del bien que le fuera entregado para su vivienda y la de sus hijos, acorde con lo plasmado en la sentencia de divorcio con su cónyuge MIGUEL ISAZA en el año 2012; y niega los actos de posesión que alega la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ.

Por lo anterior se opone a las pretensiones, y pide que se tengan como pruebas los documentos aportados por las partes, y el interrogatorio de parte a la demandante en pertenencia.

El curador de las personas indeterminadas no contestó la demanda.

LA AUDIENCIA INICIAL, se realizó el día 02 de junio de 2023, a las 9.am., con la comparecencia de las partes y el acreedor hipotecario y se llevaron a cabo las etapas allí previstas, diligencia en la que se fijó el 02 de agosto a las 9 a.m., para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

CONSIDERACIONES

Están reunidos los requisitos y condiciones necesarias para proferir sentencia de fondo; no se observan vicios que puedan afectar la validez formal del proceso o conducir a un fallo inhibitorio; los presupuestos procesales no merecen ningún reparo. Ellos son: competencia del juez, demanda en forma y capacidad para ser partes y comparecer al proceso.

Problemas Jurídicos.

Establecer si con las pruebas que obran en el plenario es procedente o no ordenar la reivindicación de los inmuebles apartamento 902 (hoy interior 0902) con M.I. No 01N-5461891, parqueadero 44 (hoy interior 9744), parqueadero y depósito 45 (hoy interior 9745), y parqueadero 57 (hoy interior 9757), que hacen parte del Conjunto Residencial Punta del Este, de la ciudad de Medellín, situado en la calle 18 AA Sur No. 29 C-95 matrículas inmobiliarias Nro. 001-502393, 001-502344, 001-502345, y 001-502357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Igualmente se debe determinar si la demanda de contravención-pertenencia- tiene vocación de prosperidad o no, anotándose desde ya que la misma no fue contestada por el reivindicante y que en su momento procesal los acreedores hipotecarios se pronunciaron en el sentido de oponerse a la prosperidad de dichas pretensiones en reconvencción.

Los presupuestos correspondientes a la reivindicación. En este acápite el Juzgado analizará los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, confrontando supuestos fácticos del caso concreto con sus referentes normativos.

Del derecho real de dominio. Según el artículo 669 del Código Civil, el dominio es la facultad que se tiene para usar, gozar y disponer de una cosa. Para adquirirlo se requiere de un título y de un modo; es así como en el expediente se puede constatar la existencia de un título escriturario (visible a C02, pags 28-39), de donde se infiere que el modo para adquirir el bien fue la sucesión por causa de muerte. Ahora, el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 1250 de 1970 establece que todo tipo de actuación o decisión que verse sobre bienes inmuebles debe ser registrada, y en vista de que el artículo 54 del mismo Decreto establece que las Oficinas de Registro expedirán certificados de la situación jurídica de los inmuebles, que el artículo 756 del Código Civil establece que la tradición será efectuada por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se concluye que cuando la reivindicación verse sobre inmuebles, el dominio se prueba mediante la escritura pública debidamente registrada.

Siendo así, con el certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, anotación 2 (C02, pags 40-41), y con la escritura pública donde se plasmó la liquidación sucesoral (C02. Pags 28-29), se puede constatar que los propietarios del inmueble objeto de la pretensión son los aquí demandantes en las proporciones o porcentajes reseñados en la demanda y en los títulos mencionados.

La identidad del bien reivindicado con el poseído por el demandado.

La calidad de poseedor en el demandado. De la posesión del demandado. Otro elemento estructural para que la pretensión reivindicatoria esté llamada a prosperar consiste en la posesión del sujeto pasivo de la pretensión. La posesión

es entendida como la tenencia con ánimo de señor y dueño (artículo 762 del Código Civil).

En este sentido, vale la pena advertir que en el libelo se afirmó que la demandada ostentaba tal calidad; por lo tanto, se tiene por confesado lo atinente a la calidad de poseedora de la demandada, y la calidad de irregular de tal confesión, como quiera que se trata de hechos susceptibles de confesión, sin que exista prueba en contrario, en los términos de los artículos 191 y 197, del estatuto procesal civil.

Singularidad e identidad de la cosa que se reivindica. En lo relativo a la singularidad de la cosa reivindicada, ella se traduce en lo que permite individualizarla y distinguirla de las demás, requisito que tratándose de inmuebles se cumple con la especificación de su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen, por disposición del inciso 1 del artículo 83 del Código General del Proceso; siendo indispensable que tal cosa sea la misma que posee el demandado. (Sentencia 114 del 20 de junio de 2001 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

En el expediente aparece demostrado, con prueba idónea, pertinente y conducente, que los inmuebles objeto de la reivindicación se encuentran ubicados en el Municipio de Medellín, en el barrio Poblado del Municipio de Medellín, así:

"apartamento 902 (hoy interior 0902), parqueadero número 44 (hoy interior 9744), parqueadero y depósito 45 (hoy interior 9745) y parqueadero 47(hoy interior 9757), que hacen parte del Conjunto Residencial Punta del Este, de la ciudad de Medellín, situado en la calle 18 AA Sur No. 29 C-95 matrículas inmobiliarias Nro. 001-502393, 001-502344, 001-502345, y 001-502357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur".

Identidad entre el bien poseído y el pretendido en reivindicación. Disponen los artículos 946 y 949 del código civil que la acción de dominio o reivindicatoria ha de referirse a "una cosa singular" o a "una cuota determinadas proindiviso de una cosa singular". El bien que se pretende reivindicar debe ser el mismo que posee la demandada. Es así como de los hechos de la demanda, se desprende que el inmueble ocupado por la accionada es el mismo.

Sobre los elementos de la reivindicación, ha expuesto recientemente la H. Corte Suprema de Justicia;

HILDA GONZÁLEZ NEIRA Magistrada Ponente C4888-2021 Radicación nº 25183-31-03-001-2010-00247-01

(Aprobada en Sala de veinticuatro de junio de dos mil veintiuno) Bogotá D.C., tres (3) de noviembre de dos mil veintiunos (2021). 1 CSJ SC de 10 de dic. de 1999, Exp. 5277, reiterada SC de 19 de sept. de 2006, Exp. 1999-00633-01 y SC2768-2019, de 25 de jul. de 2019, Rad 2010-00205-03.

- 1. La acción reivindicatoria es una manifestación del derecho de persecución que tiene el propietario de un bien que ha sido despojado de su posesión para procurar su recuperación de manos de quien ejerza ésta, siendo definida en nuestro ordenamiento como «la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla» (art. 946 C.C.), legitimando para su ejercicio «al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa» (art. 950 C.C.), excepcionalmente, «al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción» (art. 951 C.C.).**
- 2. Atañadero a la esencia de esta acción dominical esta Corte ha adoctrinado, que:**
3. *«dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el derecho romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque 'en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho' (LXXX, pág. 85)... Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado» (CSJ SC de 15 de ago. de 2001, Exp. 6219, reiterada 28 de feb. de 2011, Rad. 1994-0960).*

Síguese entonces, que para la prosperidad de este resguardo se hace imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de Radicación nº 25183-31-03-001-2010-

00247-01 20, Ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01).

5.- En desarrollo de esa labor se encuentra que en las acciones reivindicatorias esa legitimación en causa la tiene, en línea de principio, quien ostente la condición de propietario y *«sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado»* (CSJ SC11786-2016 de 26 de agosto, Exp. 2006-00322-01).

1. Ahora bien, con la muerte de una persona su patrimonio se trasmite a sus herederos, quienes desde el momento de la delación de la herencia suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles, surgiendo así el derecho de herencia y de ahí la indivisión de la masa herencial que permanece en ese estado hasta la aprobación de la partición y adjudicación, bien sea ajustado a lo definido en el testamento, o conforme las directrices de la sucesión intestada, radicando así en los sucesores el dominio sobre las cosas heredadas, dado el reconocimiento que tiene la sucesión *mortis causa* como modo de adquirir el dominio.

Uno de los efectos que se generan ante la conformación de dicha universalidad patrimonial, es que durante la indivisión podrán los herederos promover las acciones que hubiera podido adelantar el *de cuius* para la protección de su peculio, entre las cuales está la de emprender o enfrentar *«las mismas acciones posesorias que tendría y a que estaría sujeto su autor, si viviese»* (art. 975 C.C.), más puntualmente se les autoriza para promover la *«reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos»* (art. 1325 C.C.).

No puede olvidarse, que el derecho a reivindicar que le confiere al heredero el artículo 1325 del Código Civil se puede ejercer por estos a nombre propio o para la herencia, dependiendo si se ha efectuado o no la partición de la masa herencial, toda vez que en el primer evento este asume la posición de su causante, mientras que en el segundo reclama un derecho propio, habida cuenta que con ocasión de ésta se radica en él el dominio de los bienes que le hubieran correspondido y que estén en manos de terceros.

...

Quiere decir ello, que no habrá legitimación en la causa por activa por parte del heredero que pretenda reivindicar para sí el dominio 'pleno y absoluto' de bienes relictos, mientras la comunidad herencial permanezca indivisa, al ser ésta la verdadera titular del derecho, y para quien deberá demandarse, so pena que su reclamación devenga infértil."

LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA. Así las cosas, se tiene que el actor **SOCIEDAD CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S,** ha satisfecho lo relacionado con la prueba de ser el propietario del bien perseguido en

reivindicación, pues en el expediente obra la prueba documental, CADENA ININTERRUMPIDA DE TITULOS que así lo evidencia: M.I. 001-502393 de la ORIP DE MEDELLIN-ZONA SUR, que, como se dijo en la demanda, da cuenta que la sociedad ISAZA VÁSQUEZ S.A. adquirió el bien por sucesión DEL SEÑOR CAMILO ISAZA TORRES, escritura pública 6.033 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaría Cuarta de Medellín, registrada el 28/01/2001; y luego lo vendió a la demandante CONSULTORÍAS JURIDICAS ESPECIALIZADAS (antes, por Escritura Pública 1704 del 09 de agosto de 2017, de la Notaría 13 de Medellín, debidamente registrada.

Lo dicho es suficiente para concluir en la FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE LA SOCIEDAD ISAZA VASQUEZ, pues es claro que no es propietaria del bien perseguido en reivindicación, dada la venta realizada a la codemandante CONSULTORIAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS. Sin embargo, ha de decirse que tal conclusión pierde razón de ser en virtud de la reforma de la demanda del reivindicante que excluyó a dicha sociedad ISAZA VÁSQUEZ como demandante.

Ahora, **la calidad de poseedora de la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ** fue afirmada en la demanda y reafirmada, CONFESADA, en la demanda de contravención en pertenencia formulada por ella, por lo cual no existe duda al respecto, pese a algunos cuestionamientos que inicialmente se hicieron por la accionada, al relatar proceso de restitución promovido en su contra.

Y tampoco se ofrece a dudas **la identidad de los inmuebles pretendidos en reivindicación con los poseídos por la accionada**, esto es el apartamento 902 *matrícula inmobiliaria Nro. 001-502393*, y los *parqueaderos número 44 (hoy interior 9744)*, *parqueadero y depósito 45 (hoy interior 9745)* y *parqueadero 47(hoy interior 9757)*, que hacen parte del *Conjunto Residencial Punta del Este, de la ciudad de Medellín, situado en la calle 18 AA Sur No. 29 C-95 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur*"; aspecto por demás no discutido y verificado en la correspondiente inspección judicial realizada por el Despacho en razón de la demanda de contravención de pertenencia de la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ.

Así las cosas, analizada la prueba de manera individual y en conjunto, se concluye que se han demostrado todos los elementos axiológicos de la presente acción; sin perjuicio del análisis siguiente respecto de la demanda de reconvención, en la que

se englobará la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria que se opuso a la reivindicación.

Ahora, se hace necesario examinar entonces las excepciones formuladas por la demandada en reivindicación y demandante en reconvención-pertenencia- MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ, y para ello, el despacho asumirá en primer lugar, por orden lógico jurídico, el estudio de la demanda de pertenencia, como lo ha dicho la doctrina:

“JIMENEZ WALTERS POMARE, en su obra “LA ACCION REIVINDICATORIA”, Señal editora, primera edición 2002, página 87.

Dice el tratadista. ***“...El juez empezará a examinar la demanda de reconvención y si le asiste dicho derecho (conforme al acervo probatorio del proceso) se le proclamará, fulminando por sustracción de materia el título y pretensiones del actor, previo el agotamiento del proceso...”***.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN EN PERTENENCIA Y DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

El fundamento de esta demanda se hace consistir, en que la demandada ha poseído el inmueble, apartamento 902, *matrícula inmobiliaria Nro. 001-502393*, perseguido en reivindicación, y los parqueaderos *número 44 (hoy interior 9744)*, *parqueadero y depósito 45 (hoy interior 9745)* y *parqueadero 47(hoy interior 9757)*, que hacen parte del *Conjunto Residencial Punta del Este, de la ciudad de Medellín, situado en la calle 18 AA Sur No. 29 C-95 matrículas inmobiliarias Nos. 001-502344, 001-502345, y 001-502357, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur*”; con ánimo de señora y dueña, y de manera individual y autónoma, desde el año 2008, de manera pública, quieta y pacífica.

Así logra colegirse luego de interpretar contextualizadamente la demanda de reconvención, en donde se hace una relación o recuento pormenorizado de la forma en que la accionante entró a ocupar el bien, primero con su cónyuge MIGUEL ISAZA y sus hijos, lo mismo que con su madre; hasta que, finalmente, fue a partir del 2008 que se “intervirtió” esa inicial ocupación a título de tenencia en posesión propia y exclusiva. A pesar de que la demandante no utiliza la expresión de “interversión” del título, del contexto narrativo se desprende que ello es lo que se

quiere significar como punto de partida para la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

Deberá entonces la parte demandante en reconvención, en los términos de los artículos 167 del CGP, 762 y 1518 y ss del código civil, acreditar que efectivamente ha poseído el inmueble o los inmuebles objeto de usucapión por un término no menor a 10 (diez años) contados hacia atrás desde la presentación de la demanda; que el bien se corresponde con el perseguido en reivindicación, que hay identidad jurídica y material entre los mismos, que están en el comercio, y que sobre los mismos ha ejercido actos de señora y dueña sin reconocer dominio ajeno, todo de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

LO PROBADO EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La calidad de poseedora: Sobre este aspecto no existe duda, pues pese a que se presentó alguna duda inicialmente al referir en la contestación que ni el mismo demandante en reivindicación tenía claro en qué calidad accionaba contra la demandante, e incluso se dijo el actor había “confesado” la tenencia en la demandada, finalmente, se ha visto, la accionada fue demandada como tal, y ésta a su vez se afirmó así al promover esta demanda de contravención y al proponer la excepción de prescripción adquisitiva de dominio frente al reivindicante; siendo que por lo demás es un asunto o aspecto que realmente no está en discusión por el reivindicante.

Tampoco se ofrece a duda la **calidad de bien prescriptible** de los bienes, pues están en el comercio y respecto de ellos existen los respectivos folios de M.I que dan cuenta de que son bienes privados, al establecer quiénes son los titulares del derecho real de dominio sobre los mismos.

Lo dicho anteriormente deja claro también **la identidad del bien perseguido en pertenencia** con el buscado en reivindicación.

Ahora, ¿desde cuándo realmente se ha producido tal posesión, con ánimo de señora y dueña?

Sobre este particular, debe el Despacho recordar y resaltar que la demanda de reconvención NO FUE CONTESTADA por el reivindicante, por lo que se estructura

en su contra la PRESUNCIÓN establecida en el artículo 97 del CGP, ESTO ES, QUE SON "CIERTOS LOS HECHOS SUSCEPTIBLES DE CONFESIÓN CONTENIDOS EN LA DEMANDA, SALVO QUE LA LEY LE ATRIBUYA OTRO EFECTO".

Y a la luz del artículo 195 del mismo estatuto procesal, son susceptibles de confesión aquellos hechos que no requieren un especial medio de prueba, versan sobre hechos que produzcan efectos jurídicos adversos al confesante o favorezcan a la parte contraria.

Así, es claro que hechos como los descritos en la demanda de reconvención, relacionados con la posesión misma, sus calidades de quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, e incluso lo atinente al tiempo de posesión, no requieren especiales medios de prueba, favorecen al demandante y generan consecuencias adversas al demandado; por lo que se impone la conclusión de la estructuración de esta presunción en contra del demandado reivindicarte y así, se abre paso la demanda de reconvención.

Además de lo anterior, véase que en el expediente no existe prueba que desvirtúe la presunción mencionada, y por el contrario existen elementos de juicios indicativos de dicha posesión.

En efecto, con la demanda fueron anexados, en el acápite de pruebas, documentos que dan cuenta de la asistencia de la demandante en pertenencia a Asambleas de la Copropiedad Punta del Este, desde el año 2008 a 2015, e hizo parte del Consejo de Administración de dicha copropiedad(literal d); acuerdo de pagos de cuotas de administración adeudadas, recibos de pago de tal acuerdo (literales h, i); constancia de cumplimiento del acuerdo de pago firmado en 2016; paz y salvo de cuotas de administración pese a figurar otra persona como titular del bien (literales k, l); recibos de pago de impuesto predial del año 2008, 2009, incluido un pago por \$97.471.304 del 24 de febrero de 2016; recibos de pago por conceptos de valorización (literal q), contrato de arrendamiento suscrito por la demandante con el señor ABRHAM REYHANIAN en el año 2017; arrendamiento a caracol televisión en el año 2012 y 2013; constancia de arrendamiento del parqueadero número 57 y documentos varios sobre recibos por mantenimientos y mejoras realizadas por la demandante en pertenencia al inmueble; documentos relacionados visibles a folios 70 a 316 del cuaderno cinco-reconvención.

Todos estos documentos, aportados con la demanda de reconvención son de recibo y adquieren mérito probatorio al tenor de lo establecido en los artículos 243 y ss del CGP; y no existe prueba en el proceso que los desvirtúen, pudiéndose entonces colegir que la accionante se comporta con ánimo de señora y dueña respecto de esos bienes, que así es percibida en la Copropiedad, y que su posesión ha sido pública e ininterrumpida desde el año 2008. Igualmente, puede colegirse que la posesión ha sido pacífica, pues sobre el particular, se recuerda, obra la presunción en contra del reivindicante por no contestar esta demanda, y el hecho de que a la accionante se le hubiere requerido por la entrega del bien en razón de la venta del mismo realizada por ISAZA VÁSQUEZ a la demandante en reivindicación CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS, es asunto que por si mismo no evidencia violencia o resistencia ilegítima, pues la accionada está convencida de que le asisten derechos a permanecer allí con su familia en calidad de poseedora con capacidad para adquirir el inmueble o inmuebles solicitados, por prescripción adquisitiva de dominio.

Nada obsta para que un poseedor sea requerido o incluso demandado como tal; y contestar tal requerimiento o demanda es, a juicio de este juzgador, revelador de ese ánimus posesorio, de ese sentirse y comportarse como si fuera el dueño.

Y lo mismo puede decirse de actos que pueda realizar quien figura como dueño, esto es, pagar impuestos, cuotas de administración, etc; pues ello bien puede hacerse en tal carácter, o incluso sin ser dueño; pero en todo caso, en nada entorpece u obstaculiza la acción de prescripción adquisitiva de dominio si el poseedor por su parte se comporta como dueño, interna y externamente, siendo percibido como tal ante la comunidad o vecindad de ubicación del bien, como aquí acontece; por lo cual pierden fuerza las razones y fundamentos que en tal sentido fueron esbozadas por el reivindicante, sobre quien, se recuerda, pesa en la demanda de reconvención la presunción de que la demandante es poseedora desde el año 2008, con ánimo de señora y dueña, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Los argumentos anteriores resultan suficientes también para no acoger el pronunciamiento de los acreedores hipotecarios.

La inspección judicial practicada da cuenta de la identidad jurídica y material del inmueble, apartamento 902 y parqueaderos 44, 45 y 57 pretendidos en

pertenencia, observándose un bien en buen estado, con acabados y pintura en buen estado, y que se compadece en su composición y estructura física con el descrito en la demanda; aspectos sobre los cuales no existe conflicto en el proceso; siendo de relieves que si bien puede advertirse que no se observan mejoras significativas como tales, esto es, que se hayan realizado por la necesidad de preservar el bien, y que aumenten sustancialmente el valor del mismo, sino obras de mantenimiento y conservación, incluido lo relacionado con la piscina; ello obedece a que realmente el el buen estado del bien no lo ameritaba; pero no desdice de ese ánimo de señora y dueña ya acreditado.

Es de recordar que, en los interrogatorios de parte, la ahora demandante en reconvención MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ se sostiene en su versión, recabando en el abandono o ausencia del hogar de su entonces cónyuge Miguel Isaza, quien no volvió ni al hogar ni a interesarse por el bien; acotando que sólo se enteró de la afirmada venta en favor de la sociedad demandante en reivindicación en el año 2017 cuando le informaron de ello.

Por su parte el demandante en reivindicación CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS, a través de su Representante legal LUIS ALFONSO CARDONA JARAMILLO, también se sostiene en los hechos de su libelo, insistiendo en que se hizo el reclamo o solicitud de entrega del bien a la demandada MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ, quien se enojó por ello, y afirma que ha pagado impuestos, obligaciones ante la Dian y otros, y que lo pagado fue ante un juzgado, y que también le hizo un pago directo y parcial al vendedor ISAZA GÓMEZ S.A., a quien demandó judicialmente por la no entrega del bien, pero luego el asunto fue desistido bajo la promesa de que pronto se haría la entrega.

Es de ver, además, que no existe en el expediente prueba que desvirtúe la presunción de dueño del poseedor, ni las consecuencias originadas en la no contestación del reivindicante respecto de la demanda de contravención, por lo que sigue incólume la presunción de ser ciertos los hechos alegados en la demanda de pertenencia, que abarca el hecho mismo de la posesión, la calidad de la misma, pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, desde por lo menos el año 2008. Incluso los testimonios recibidos lo que hacen es dar cuenta de que era la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ la que era citada e iba a las Asambleas de la Copropiedad Punta del Este, haciendo parte también del Consejo de Administración; quien pagaba cuotas de administración y quien se ocupaba del

mantenimiento y reparaciones de los inmuebles, incluidos trabajos en la piscina y al interior del apartamento 902. Así lo dijeron los deponentes testigos en la correspondiente audiencia de instrucción y juzgamiento, desde sus ocupación de Administradora del Conjunto Residencial(Leydi Johana Henao Torres); empleados de oficios varios (Elkin Sánchez Betancur, Luis Alberto Restrepo, Germán Darío Meneses), personas con amplio conocimiento de la señora MARIA PATRICIA y su Familia desde que llegaron a habitar el apartamento 902 tantas veces citado, lo dota de credibilidad sus dichos, los que, concuerdan con la demás prueba recopilada, artículo 221 del CGP.

Así, una valoración probatoria individual y en conjunto lleva a la conclusión de que se estructuran los elementos de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en favor de la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ.

Finalmente se deja acotado que el Despacho no estimó pertinente ni viable el decreto de pruebas de oficio ni la incorporación de otras pruebas sugeridas por el demandante en reivindicación.

Como se dejó dicho en párrafos anteriores, siendo próspera la demanda de prescripción adquisitiva, queda enervada "*por sustracción de materia*" la acción reivindicatoria, como lo dice el tratadista JIMENEZ WALTERS POMARE, en su obra "LA ACCION REIVINDICATORIA", Señal editora, primera edición 2002, página 87. Dice el tratadista. **"...El juez empezará a examinar la demanda de reconvencción y si le asiste dicho derecho (conforme al acervo probatorio del proceso) se le proclamará, fulminando por sustracción de materia el título y pretensiones del actor, previo el agotamiento del proceso..."**.

No hay lugar a reconocer el pago de mejoras ni el derecho de retención alegado, pues ello presupone, con lógica, que ha triunfado el reivindicante, y ello no ha sido así.

DE LOS DEFECTOS DE VALLA O AVISO. Sea este el momento para abordar este fenómeno jurídico, regulado en el artículo 375 del CGP, cuando establece en su Parágrafo 1º, que "*Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5º, 6º, y 7º. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del*

término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6º y 7º, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia”.

Igualmente ha de recordarse que conforme a los numerales 5º, 6º, y 7º citados, ellos hacen alusión a la carga del demandante en pertenencia de acompañar el correspondiente certificado del registrador de instrumentos públicos, la inscripción de la demanda y el emplazamiento de quienes se crean con derecho sobre el respectivo bien, y la instalación de **una valla** con la dimensión establecidas en el numeral 7º *“en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite”*; **o un aviso si se trata de bienes sometidos a propiedad horizontal**, acotando que el aviso se ha de fijar *“en lugar visible de la entrada al inmueble”*.

En lo que a la VALLA se refiere, se indican unas dimensiones generales en el numeral 7º, *“no inferior a un metro cuadrado”* y se agrega que *“tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) de ancho.*

Se destaca entonces la diferencia anotada, bien que se trate o no de un inmueble sometido a propiedad horizontal, pues de ser éste el caso, lo que se debe fijar es UN AVISO, no una valla; siendo oportuno decir, que la ley, a diferencia de la valla, no estableció medidas específicas para este caso del AVISO.

Lo anterior, por cuanto este es un aspecto que ha sido cuestionado desde la inspección judicial por el señor apoderado de la parte reivindicante, quien procedió, en presencia del suscrito y de los demás intervinientes, a medir la dimensión de las letras, encontrándose que efectivamente no se ajustaban a lo ordenado. Así, las cosas, en desarrollo de la inspección y con el fin de precaver nulidades, previa conversación con las partes, se dispuso que se colocara la valla con las dimensiones correctas y en el punto debido, esto es, a la entrada del edificio; lo que efectivamente hizo la parte demanda y reconveniente en pertenencia, como puede evidenciarse con las fotografías recopiladas.

Así las cosas, hay que decir ahora que si bien se ordenó la instalación o fijación de valla, lo procedente era el AVISO, y ello cobra importancia de cara a la decisión a tomar, pues si de esto último se trata, no hay porque endilgar error por la

dimensión de las letras del aviso, puesto que la ley no lo exige, bastando entonces que sean de un tamaño razonablemente grande que facilite su visibilidad y lectura por todos; como en efecto se hizo; y siendo así, desaparece la prohibición establecida en el Parágrafo 1º citado, haciendo viable la declaración de pertenencia si se satisfacen los demás requisitos, como acá ocurrió.

Sobre este aspecto dice el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su obra CODIGO GENERAL DEL PROCESO PARTE ESPECIAL SEGUNDA EDICIÓN DUPRE Editores Ltda, 2018, página 106: *"Adiciona lar norma que "Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada del inmueble", redacción ambigua que requiere de ser precisada y para el efecto parto del supuesto de que se trata de un edificio en el que existe el apartamento, o un conjunto de casas, donde está el bien respecto del que recae la petición de pertenencia, de modo que por "entrada del inmueble" se debe entender la del edificio, no la del apartamento, o la del conjunto residencial, pues así se logran los fines de publicidad perseguidos y debe ser un aviso, no una valla, que contenga los datos referidos en una dimensión racionalmente grande que permita su lectura, pero no necesariamente de un metro cuadrado".*

COSTAS.

La parte demandada en pertenencia será condenada en costas, al tenor de lo establecido en el artículo 365 del CGP; y las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A

Primero: Se accede a las pretensiones formuladas en la demanda de contravención de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y en consecuencia se declara que la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 68.818.600, ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio lo siguientes bienes inmuebles: *"apartamento 902, matrícula inmobiliaria Nro. 001-502393, situado en el noveno y décimo piso del Conjunto*

residencia Punta del Este-Propiedad Horizontal- destinado a vivienda, consta de dos niveles, con un área cubierta total aproximada de quinientos veinte con treinta y un metros (520,31 M2), discriminados así: Primera Nivel: con un área cubierta aproximada de doscientos setenta y siete con setenta y tres metros cuadrados (277,73 M2), un área de terraza aproximada de 186,13 metros cuadrados, para un total aproximado de 463, 86 metros cuadrados, una altura de 2.40 metros, sus linderos son: Por debajo, con piso acabado sobre losa que lo separa del apartamento número 802, por encima, con losa que lo separa de la losa del segundo nivel; por en noroeste, con columna, muros y ventanería que forma la fachada sobre la terraza del apartamento 102, zona verde y vía interna; por el noreste, con pasamanos que forma la fachada con frente a zona verde y vía interna; por el sureste, con pasamanos, muros y ventanas que forman la fachada con frente a vía interna y terraza del apartamento 102; por el suroeste, con columnas, muros y ventanería que forman la fachada con frente a la terraza del apartamento número 102. Segundo Nivel: con un área cubierta aproximada de 242,58 metros cuadrados, una altura de 2.40 metros, sus linderos son: por debajo con piso acabado sobre losa que lo separa del primera nivel; por encima, con losa que forma la cubierta del bloque dos; por el noroeste, con columna, muros y ventanería que forman la fachada con frente a la terraza del apartamento número 102; por el noreste con muros y ventanería que forman la fachada frente al primer nivel y muros que lo separan del punto fijo y vacío sobre el primer nivel; por el sureste, con muros y ventanería que forman la fachada frente a terraza del apartamento número 102; por el suroeste, con columna, muros y ventanería que forman la fachada con frente a la terraza del apartamento 102. El área está determinada por el perímetro marcada por los puntos del 1 al 36 y 1 punto de partida del plano 11 A para el primer nivel y del 1 al 33 y 1 punto de partida del plano 12 A para el segundo nivel". (escritura pública número 6033 del 28 de diciembre del 2001.)

Los parqueaderos se describen así, en la escritura pública número 6033 del 28 de diciembre del 2001:

"Parqueadero número 44: situado en el sótano del bloque 2 del Conjunto Residencial Punta del Este-Propiedad Horizontal, destinado a estacionamiento de vehículos, con un área cubierta aproximada de 14.10 metros cuadrados, una altura de 2.60 metros, sus linderos son: por debajo, con piso acabado sobre el terreno; por encima, con losa que lo separa del apartamento número 102; por el noreste, con circulación común; por el sureste, con el parqueadero número 43; por el suroeste, con muro de contención; por el noroeste, con el parqueadero y depósito

número 45. El área está determinada por el perímetro marcado con los puntos del 61 al 64 y 61 punto de partida del plano 2A. Este inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-502344 de la ORIP de Medellín, Zona Sur”.

“Parqueadero y depósito número 45: situado en el sótano del bloque 2, del Conjunto residencial Punta del Este- Propiedad Horizontal-destinado a estacionamiento de vehículos y guardadero de enseres, con un área cubierta aproximada de 23 metros cuadrados, una altura de 2.60 metros, sus linderos son: por debajo, con piso acabado sobre el terreno; por encima, con losa que lo separa del apartamento número 102; por el noreste, con circulación común y muro que lo separa de zona común; por el sureste, con el parqueadero número 44; por el suroeste, con muro de contención; por el noroeste, con muro que lo separa de zona común. El área está determinada por el perímetro marcado con los puntos del 65 al 70 y 65 punto de partida del plano 2A. Este inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-502345 de la ORIP de Medellín, Zona Sur”.

“Parqueadero número 57: situado en el sótano del bloque 2, del Conjunto residencial Punta del Este- Propiedad Horizontal-destinado a estacionamiento de vehículos con un área cubierta aproximada de 16.50 metros cuadrados, una altura de 2.60 metros, sus linderos son: por debajo, con piso acabado sobre el terreno; por encima, con losa que lo separa del parqueadero para visitantes; por el suroeste, con circulación común: por el noroeste, con circulación común y muro que lo separa del depósito número 17; por el noreste, con muro que forma la fachada con frente a zona verde; por el sureste, con columna y faja de separación con el parqueadero número 58. El área está determinada por el perímetro marcado con los puntos del 155 al 158 y 155 punto de partida del plano 2A. Este inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-502357 de la ORIP de Medellín, Zona Sur”.

Segundo: Se ordena la inscripción de esta sentencia en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria correspondientes al apartamento 902 y a los parqueaderos 44, 45 y 57 que se describieron en el numeral primero de esta sentencia. Expídase el correspondiente oficio.

Tercero: Se desestima la pretensión reivindicatoria formulada por la sociedad CONSULTORÍAS JURÍDICAS ESPECIALIZADAS S.A.S contra la señora MARIA PATRICIA ROA GÓMEZ.

Cuarto: Se condena en costas a la parte demandada en pertenencia y demandante en reivindicación. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

Quinto: En firme esta decisión se levantará la medida de inscripción de la demanda decretada.

Sexto: Ejecutoriada esta sentencia, archívese el expediente previas las anotaciones de rigor en el registro de este despacho.

NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a vertical line and a horizontal stroke, representing the name Carlos Arturo Guerra Higueta.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA
JUEZ

(firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)