

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023)**  
*-discutida y aprobada en sesión virtual de la fecha-*

<b>PROCESO</b>	VERBAL REIVINDICATORIO- RECONVENCIÓN
	PERTENENCIA
<b>DEMANDANTE</b>	MARÍA DEL CARMEN QUINTERO DE RESTREPO
<b>DEMANDADA</b>	LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 017 2019 00009 01 Interno 2022-253
<b>INSTANCIA</b>	SEGUNDA –APELACIÓN SENTENCIA-
<b>PROCEDENCIA</b>	JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>SENTENCIA No042</b>
<b>TEMAS</b>	Y REIVINDICATORIA – PRESUPUESTOS - RECONVENCION
<b>SUBTEMAS</b>	
<b>DECISIÓN</b>	CONFIRMA
<b>MAGISTRADA</b>	<b>MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO</b>
<b>PONENTE</b>	

Cumplido el término de traslado para sustentar y presentar alegaciones, procede el Tribunal, en aplicación de la ley 2213 de 2022 que adoptó como legislación permanente el Dec 806 de 2020, a proferir sentencia por escrito, que resuelve la instancia, en atención al recurso presentado por la parte demandada en reivindicación, contra la sentencia proferida en audiencia celebrada el 24 de noviembre del 2022 por el JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN dentro del proceso de la referencia.

## I. ANTECEDENTES

### 1. PRETENSIÓN

La parte actora valida de apoderado judicial formula las siguientes pretensiones (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00CUADERNO 1 PRINCIPAL/archivo 01. 19092020 DemandaAnexos)

1. DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a la demandante la mejora del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 45 E No 75-30, con casa de habitación, folio de matrícula 001-24012 ORIP-zona sur de Medellín. 2. Se CONDENE

a la demandada a restituir, ejecutoriada la sentencia, a favor de la demandante el inmueble en mención. 3. La demandada deberá pagar el valor de los frutos civiles el valor de los cánones de arrendamiento dejados de percibir que ascienden a la suma de \$60'000.000, o naturales que ascienden a "4.000.000. dos millones" del inmueble, los dejados de percibir y los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el momento de la oposición hasta cuando se entregue el inmueble, al igual que el reconocimiento del costo de las reparaciones que hubiere sufrido la demandante por la negativa a la entrega. 4. La demandada está obligada a indemnizar las expensas necesarias referidas en el art. 965 CC. 5. En la restitución del inmueble se debe comprender las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles como lo concibe el CC en su título primero libro II. 6. Se CONDENE en costas del proceso.

## 2. FUNDAMENTO FÁCTICO.

Se cuenta en la demanda y en su subsanación (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO1PRINCIPAL/archivo 01. 19092020DemandaAnexosAutoAdmisorioNotificaciónContestaciónNOPRINCIPAL), que por medio de sentencia judicial No 784 del 19 de diciembre de 2012 emitida por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín, en proceso 1008/2007 se adjudicó por sucesión intestada del causante CRISANTO RESTREPO ESCOBAR, fallecido el 16 de octubre de 2007, a los señores RAÚL RESTREPO ESCOBAR y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR el bien inmueble casa de habitación de dos plantas localizado en el municipio de Medellín en la calle 45E No 75-26 y 75-30, propiedad de dos pisos alinderado: *"Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, marcado con el número 18 en la manzana "A" con la edificación en el construida ubicado en el Barrio el Cedro de la ciudad de Medellín y que linda por el frente o suroeste en Díez metros (10 oo con la calle cuarenta y cinco A (45 A) por el noroeste en veintiún metros con ochenta y nueve centímetros (21.89) con el lote Díez y siete (17) de propiedad de urbanizadora Nacional; por atrás o nordeste en Díez metros (10.00) con el lote cinco (5) de propiedad de de propiedad (sic) de Urbanizadora Nacional y por el suroeste en veintiún metros con cincuenta y cuatro centímetros (21.54) con el lote Díez y nueve (19) de propiedad de Urbanizadora Nacional".* Tiene un área de 217.15 m<sup>2</sup>, con número de matrícula inmobiliaria 001-24012 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-zona sur, y fue adquirido por el causante CRISANTO RESTREPO por compra hecha a la Urbanizadora Nacional con escritura No 137 del 26 de enero de 1970 en la Notaría Segunda de Medellín, con un avalúo catastral de los dos pisos de \$270'207.000, es decir el segundo piso tendría un avalúo de \$135'103.500

Indica que la señora LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN fue curadora del señor CRISANTO desde el 10 de julio de 1996 designada por el Juzgado Sexto de Familia de Medellín, él falleció el 16 de octubre de 2007 y vivió hasta ese momento en la calle 45 E No. 75-30, predio en disputa, y la demandada se autoproclamó cónyuge del interdicto fallecido y se quedó viviendo allí y por eso ocupa en la actualidad las mejoras del inmueble en el segundo piso distinguido con la nomenclatura calle 45E No 75-30, con MI 001-24012 y se rehúsa a la entrega hasta que un juez se lo ordene. Se ha opuesto a la entrega desde el 19 de diciembre del año 2012.

Narra la parte actora que se adelantó la sucesión del señor CRISANTO y a la demandada le correspondió un bien que estaba afectado a vivienda familiar a favor del causante y la demandada ubicado en la calle 45 E 75-22 con MI 001-237096 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, es decir la casa de enseguida, la cual tiene arrendada, y a los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR se les adjudicó el bien objeto de reivindicación, el cual se vendió a la demandante el 02 de agosto de 2013 con escritura pública No. 3994 de la Notaría 18 de Medellín.

Cuenta que los señores RAÚL y ALBERTO ESCOBAR RESTREPO intentaron proceso reivindicatorio para realizar la entrega material del bien a la compradora, el cual se tramitó en el Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, radicado 016-2014-00291-00, pero no salió avante, porque el juez consideró que el segundo piso era una mejora del primer piso, como en este evento se propone, proceso archivado desde junio de 2018.

Señala que las mejoras fueron construidas por el señor CRISANTO desde el año 1970 a 1974 y 2007 como se desprende de la escritura pública No. 137 de 1970 de la Notaría Segunda de Medellín, y la escritura No 24 del 11 de enero de 1974 de la Notaría Primera de Medellín donde constituyó hipoteca sobre las dos plantas.

Describe el inmueble, en su primer piso, el cual está arrendado por cuenta de la demandante y sobre el cual no hay litigio pues la misma demandada lo entregó y prometió entregar el segundo piso pasado un año y no cumplió. Y el segundo piso indica que tiene garaje con puerta corrediza en el primer piso con área de 13.75 m<sup>2</sup>, escalas de acceso acabados en granito lavado, hall de acceso puerta reja de seguridad y puerta principal de la vivienda, balcón sobre la fachada con vista sobre la calle 45 E, salón comedor muy amplios, patio jardín para ambientar la zona social, cuatro alcobas con closets, la alcoba principal con baño interno, otro baño auxiliar, alcoba de servicio con baño interno, cocina integral, zona de ropas con patio, los acabados de la cocina y

los baños en cerámica, los muros revocados, estucados y pintados, los pisos en baldosa de grano pulido, la cubierta con techo en teja de barro, armazón en madera abarco, tablilla en cedro, patio de ropas piso baldosa grano pulido, red de gas natural. Aclara que esta descripción se toma de un dictamen realizado a costa de la demandada en proceso de rescisión por lesión enorme radicado 1159-2014 del Juzgado Segundo de Familia de Medellín, el cual dice aporta.

### **3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

Admitida la demanda con auto del 29 de marzo de 2019 (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo01.19092020DemandaAnexosAutoAdmisorioNotificaciónContestaciónNOPRINCIPAL/pag pdf 155), se notificó en forma personal a la demandada, quien valida de apoderado respondió a la demanda (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 1 PRINCIPAL/archivo 01. 19092020DemandaAnexosAutoAdmisorioNotificaciónContestaciónNOPRINCIPAL/pag pdf 231) exponiendo que es cierto el trámite sucesoral del señor CRISANTO RESTREPO ESCOBAR, pero no lo es que se le haya adjudicado a los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR un bien inmueble casa de habitación de dos plantas localizado en Medellín en la calle 45 E No. 75-26 y 75-30, pues lo que se les adjudicó corresponde al inmueble del primero piso con nomenclatura calle 45 E No. 75-26, que ostentaron hasta cuando lo vendieron a la aquí demandante, quien ejerce posesión, pues en su demanda dice que lo tiene arrendado. Incluso, asevera, los linderos que se detallan en la demanda son los del primer piso.

Indica que es cierto que ocupa las mejoras del inmueble ubicado en la calle 45E No 75-30, y lo hace en calidad de poseedora desde hace más de 20 años, y así fue reconocida en la demanda reivindicatoria que iniciaron RAÚL y ALBERTO RESTREPO la cual no prosperó, que es un inmueble muy distinto del primer piso, que fue el que adquirió la demandante. Afirma que no tienen en cuenta que, si bien es cierto lo dicho por el juez en el proceso reivindicatorio iniciado por RAÚL y ALBERTO en cuanto a las mejoras mencionadas, también lo es que dicho proceso no prosperó por cuanto no hay identidad del bien pretendido en reivindicación y el poseído y por reconocer la calidad de poseedora de la demandada desde octubre de 2007.

Se opone a las pretensiones y formula excepciones. 1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 45E No 75-30-SEGUNDO PISO- DE LA CIUDAD DE MEDELLIN EN FAVOR DE LA SEÑORA LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN. Ha poseído el bien ejerciendo todos los actos como señora y dueña desde octubre de 1998, sin reconocer dominio ajeno,

incluso se le ha reconocido como tal por RAÚL y ALBERTO RESTREPO en proceso reivindicatorio. **2. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR.** La demandante nunca ha ejercido posesión sobre la mejora ubicada en la calle 45E No 75-30-segundo piso- de la propiedad identificada con la calle 45E No 75-26, y la demandante solo acredita derecho de dominio sobre el inmueble con dirección calle 45E No. 75-26 desde agosto de 2013. **3.. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.** La demandante adquirió de los señores RAÚL y ALBERTO el lote adjudicado en la sucesión de su hermano, *“Un lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana “A” con la edificación en el construida, ubicado en el barrio El Cedro continuación de esta ciudad, en la Calle **45E Nro 75-30** (se resalta) y cuyos linderos son.....”* transcribe los de la demanda, nunca sobre la mejora que posee. **4. ESTAR AMPARADA MI PODERDANTE POR LA PRESUNCIÓN LEGAL ESTABLECIDA EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL.** La demandada es la dueña del inmueble localizado en la Calle 45E No 75-30-segundo piso- de la ciudad de Medellín desde hace más de 20 años, siendo incluso el título de adquisición de la demandante posterior a la posesión. **5. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO EN CABEZA DE LA DEMANDANTE SOBRE EL INMUEBLE PRETENDIDO EN REIVINDICACIÓN.** **6. NO EXISTIR IDENTIDAD ENTRE EL BIEN INMUEBLE RECLAMADO POR LA ACTORA Y EL POSEIDO MATERIALMENTE POR LA DEMANDADA.** En la demanda cita un inmueble de dos pisos y al relacionar los linderos estos corresponden al primer piso, calle 45E No 75-26. **7. NO CUMPLIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.** La actora no tiene el derecho de dominio sobre el inmueble y no hay identidad entre el bien reclamado y el poseído. **8. COSA JUZGADA.** Proceso reivindicatorio que inicio RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR que se adelantó en el Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, radicado 016-2014-00291, cuya demanda no prosperó. **9. TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.** La compra del inmueble por la demandante se hizo en agosto de 2013, pero se registró en octubre de 2014, la demanda reivindicatoria presentada por RAÚL y ALBERTO se impetró el 31 de marzo de 2014, cuando ya habían vendido, y para el momento de la sentencia que negó las pretensiones, 21 de noviembre de 2017, el inmueble estaba en cabeza de la hoy demandante y esa situación nunca se puso en conocimiento de los despachos.

Presenta solicitud especial de RECONOCIMIENTO DE MEJORAS haciendo una descripción del inmueble, tomada de un avalúo que se hizo al bien, por valor de \$423'603.284.oo, suma actualizada del valor fijado para las mejoras en avalúo

realizado por Giovanni Galeano Morales para ser presentado en el proceso reivindicatorio adelantado ante el Juzgado 18 Civil del Circuito.

## **DEMANDA DE RECONVENCION-PERTENENCIA**

Como pretensiones formula (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN) 1. Se DECLARE que desde 1998 la señora LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN ha estado en posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida, durante más de 10 años del bien inmueble de la calle 45E No 75-30-segundo piso- de Medellín, cuyos linderos actualizados son: : *“Por el frente con la calle 45E, Por la parte de atrás con propiedad que es o fue del señor Humberto Rubio, por un costado con propiedad que es o fue de los señores Beatriz Elena Gómez y Jaime Enrique Donoso, por el otro costado con propiedad que es o fue del señor Álvaro H Galeano Gil, por el nadir con los que sirve de techo al inmueble con nomenclatura Calle 45E No 75-26 que es propiedad de la señora María del Carmen Quintero de Restrepo y por cenit con techo que le sirve de cubierta”* segundo piso, mejora que accede al inmueble levantado sobre el primer piso, con un área de 150 m2 aproximadamente. 2. Se DECLARE la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre dicho inmueble a favor de la señora LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN, y por tanto adquirió el dominio pleno por usucapión. 3. Se ORDENE a la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín-zona sur en el folio de matrícula 001-24012, generar una matrícula inmobiliaria que identifique el inmueble aquí adquirido y en el cual se realice la inscripción de la sentencia. 4. Se CONDENE en costas a la parte demandada en reconvención.

Como hechos de la demanda de pertenencia, en reconvención, (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN/archivo 01. 15092020 DemandaReconvencióncuaderno2) en contra de MARIA DEL CARMEN QUINTERO DE RESTREPO e INDETERMINADOS, se narra que, para el mes de octubre de 1998, ella en compañía de su compañero permanente CRISANTO RESTREPO entraron en posesión del inmueble ubicado en la calle 45E No. 75-30-segundo piso-, que es una **mejora que accede al inmueble del primer piso** cuya dirección es calle 45E No 75-26. Indica que el acceso al inmueble se logra a través de escalas de cemento enchapadas en arenón y vitrificado, con pasamanos metálico y reja de seguridad en hierro, y cuenta con una jardinera a media altura al llegar a la entrada. La puerta de acceso principal a la vivienda es de madera con molduras. La fachada del segundo piso tiene un balcón, dos ventanas y la zona de escalas de circulación para su acceso. Los muros de fachada se encuentran revocados y pintados, el techo general en teja de barro. En la parte exterior se cuenta con el andén y un antejardín, así como con zona de acceso

vehicular para los garajes del primer nivel. Al interior se cuenta con una sala, un comedor, una alcoba principal con servicio sanitario privado, una segunda alcoba con closet y biblioteca, dos alcobas más con closet, zona de oficios en un patio cubierto con tejas traslúcidas y reja de seguridad en hierro y piso en baldosa de cemento, una habitación de servicio con servicio sanitario completo, un patio interior cubierto con reja traslúcida y reja de seguridad y una cocina sencilla con cajoneras superiores e inferiores. Cada cuarto de servicio sanitario cuenta con cabina en acrílico y estructura metálica, así como con enchape de baldosín en sus paredes. Se cuenta con puertas en cada alcoba y en cada servicio sanitario, en madera y lámina de aglomerado, la del balcón es de madera y vidrio, y una reja de seguridad con forjas metálicas. El piso en las zonas de circulación, alcobas, sala, cocina y balcón es en baldosa tipo roca de formato pequeño, los servicios sanitarios tienen el piso en baldosín, en buen estado de conservación. Cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, red de gas domiciliario y telefonía fija. Con una vetustez aproximada de 42 años, pero con obras recientes, como pintura y algunos acabados. Los linderos actualizados de este segundo piso son: *“Por el frente con la calle 45E, Por la parte de atrás con propiedad que es o fue del señor Humberto Rubio, por un costado con propiedad que es o fue de los señores Beatriz Elena Gómez y Jaime Enrique Donoso, por el otro costado con propiedad que es o fue del señor Álvaro H Galeano Gil, por el nadir con los que sirve de techo al inmueble con nomenclatura Calle 45E No 75-26 que es propiedad de la señora María del Carmen Quintero de Restrepo y por cenit con techo que le sirve de cubierta.”*.

Advierte que las mejoras realizadas en el inmueble segundo piso y que fueron relacionadas al describir el bien fueron sufragadas por CRISANTO RESTREPO y ella en atención a la vida común que iniciaron de forma permanente obteniendo declaración judicial de existencia de sociedad de hecho vigente desde el 1 de enero de 1976 hasta el 31 de diciembre de 1990. Luego en sentencia proferida por el Juzgado Décimo de Familia de Medellín, se declaró la existencia de unión marital de hecho con vigencia hasta el momento de la muerte de CRISANTO, 16 de octubre de 2007.

Cuenta que ante el fallecimiento de CRISANTO se adelantó proceso sucesorio, que cursó en el Juzgado Tercero de Familia de Medellín, con radicado 2007-01008, **adjudicando a los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-24012 con dirección calle 45 E No. 75-30 (201), adjudicación que materialmente corresponde al inmueble del primer piso calle 45 E No. 75-26, propiedad que ostentaron hasta cuando vendieron a la señora MARÍA DEL CARMEN, demandada en reconvención, con escritura pública 3994 del dos de**

agosto de 2013, registrada en la anotación 14 de octubre 23 de 2014, bien sobre el que han ejercido posesión, como lo han aceptado los señores RESTREPO ESCOBAR a la demandada en reconvención.

Dice que el trabajo de partición y la venta no incluyen casa de habitación de dos plantas, por ello se traslada el dominio del primer piso, calle 45E No. 75-26 que es la propiedad que se describe en los linderos incluso en el folio de matrícula.

Se afirma que la señora LILIA DE JESÚS ha ejercido posesión material sobre el inmueble localizado en la calle 45E No 75-30-segundo piso- de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña desde el mes de octubre de 1998 y desde la muerte de CRISANTO RESTREPO ESCOBAR, ejerciendo actos de disposición, mejoras, construcciones, pagado servicios, defendiéndolo de perturbaciones, lo ha habitado hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno.

Narra que los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR iniciaron proceso reivindicatorio en el año 2014, en el que se decidió en 2017 negar las pretensiones sobre el inmueble de la calle 45E No. 75-30-segundo piso- argumentando la posesión de la señora LILIA desde el mes de octubre de 2007, así como la falta de identidad del inmueble entre lo pretendido en reivindicación y lo poseído.

Esta demanda de reconvención fue admitida el 12 de agosto de 2019, se dispone su notificación, el emplazamiento de las personas indeterminadas, y fue contestada (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN/archivo 01. 15092020 DemandaReconvencióncuaderno2/pág pdf 179) por **MARIA DEL CARMEN QUINTERO DE RESTREPO**, explicando que es cierto que el bien que se pretende es una mejora que accede al inmueble levantado sobre el primer piso, pero no es cierto, que la demandante en reconvención con su compañero CRISANTO hayan ingresado en posesión del bien, pues LILIA DE JESÚS fue curadora provisional de CRISANTO como consta en proceso de interdicción y así se refleja en constancia expedida por el Juzgado Sexto de Familia de Medellín el 8 de febrero de 2007, juzgado donde se tramitó dicho proceso bajo radicado 6610 de 1996 y se designó como curadora provisional con decisión del 20 de septiembre de 1996, calidad que ejerció hasta el fallecimiento de CRISANTO, de ahí que la demandante en reconvención no tenga la calidad de poseedora, sino de administradora, y dentro de dicho proceso con sentencia del 22 de marzo de 2007 se nombró a LILIA DE JESÚS CÓRDOBA como curadora dativa y general de CRISANTO RESTREPO. Señala que en este mismo proceso de

interdicción la señora LILIA DE JESÚS solicita autorización el 8 de noviembre de 2006, para retirar un CDT a nombre del interdicto que estaba en CORFINSURA por \$1'500.000 para pago del arreglo de la línea de acueducto de la casa ubicada en la calle 45E No 75-30, el 28 de marzo de 2007 presentó otro escrito al juzgado Sexto argumentando que necesitaba \$3'000.000 propiedad del interdicto, para la compra de pañales, medicina y pago de impuesto predial de la misma casa; el 18 de febrero de 2008 presenta escrito solicitando se reconozca a LILIA DE JESÚS como recompensa por su trabajo la décima parte de los frutos producidos de los bienes, desdibujando así la calidad de poseedora.

Indica que para el año 1998 la señora LILIA DE JESÚS era curadora provisional de CRISANTO RESTREPO y el bien en Litis era propiedad exclusiva de él desde el año 1970, como se refleja en el folio de MI 001-24012; que contrajeron matrimonio católico el 27 de julio de 1996, pero el 28 de marzo de 2000 fue decretada por el Tribunal Eclesiástico la nulidad del matrimonio católico. Al fallecer el interdicto, la señora LILIA DE JESÚS promovió proceso de sucesión intestada, que conoció el Juzgado Tercero de Familia de Medellín, radicado 1008/2007, allí se le reconoció la calidad de interesada a la compañera permanente con fecha 25 de enero de 2008, con efectos patrimoniales desde el 31 de diciembre de 1990 hasta el 27 de julio de 1996 y nuevamente desde el 01 de mayo de 2000 hasta el fallecimiento de CRISANTO RESTREPO, 16 de octubre de 2007. Dentro de esa sucesión se estableció la partida cuarta con el inmueble ubicado en la calle 45E No 75-30, bien propio del causante y que fue adjudicado a RAÚL y ALBERTO RESTREPO, entre otros bienes, asignación que no fue objetada.

Se cuenta que RAÚL y ALBERTO RESTREPO el 31 de marzo de 2014 incoaron proceso verbal de rendición de cuentas por los cánones de arrendamiento recibidos por LILIA DE JESÚS en calidad de administradora y no pagados, entre los bienes se encuentra el que está litigio, dicho proceso correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito bajo radicado 2014-331, y terminó condenando a LILIA DE JESÚS a pagar a los demandantes la suma de \$217'738.573.44, más los intereses moratorios hasta el pago efectivo. Así se desvirtúa aún más la calidad de poseedora que alega.

Expone que en cuanto a la forma de la construcción interna y los linderos actualizados deberá ser objeto de dictamen e inspección judicial, aceptando que el predio tiene aproximadamente 42 años de vetustez, indicando que sobre el predio se han realizado varios dictámenes y solo aportan el que les conviene, como en el proceso de lesión

enorme que LILIA DE JESÚS inicio en contra del proceso de liquidación de sociedad de hecho, radicado 0476/2008 tramitado en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, y que conoció el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín con radicado 1159/2014, donde presentó otro dictamen distinto al presentado en este proceso.

La demandada en reconvención no acepta la afirmación que si bien se adjudicó en la sucesión de CRISANTO el bien con nomenclatura calle 45 E No 75-30 (201), esta adjudicación materialmente corresponde al inmueble con número calle 45E No 75-26, pues ello contrasta con el trabajo de partición y la adjudicación y con el registro en el folio de matrícula 001-24012. Siendo ese bien el que se compró, el lote número 18 de la manzana A con la edificación en él construida, sus mejoras y anexidades, como reza la escritura 3994 del 2 de agosto de 2013, describiendo sus linderos, pero vendido como cuerpo cierto.

Señala que la demandante en reconvención no ha ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del bien, obsérvese que en el proceso de sucesión intestada radicado 1008/2008 la señora LILIA DE JESÚS presentó inventario de los bienes del señor CRISANTO RESTREPO el 12 de junio de 2008, y en él se visualiza que no se refiere a que el bien ubicado en la calle 45E No. 75-30-segundo piso- lo pretendiera en calidad de poseedora, como tampoco lo manifiesta al presentar la demanda de sucesión, ni hecho el trabajo de partición, aceptando dominio ajeno en cabeza de CRISANTO y luego en los adjudicatarios RAÚL y ALBERTO RESTREPO quienes posteriormente vendieron a MARIA DEL CARMEN. Terminado el proceso de sucesión se solicitó la entrega del bien, y se citó a conciliación para tal fin, diligencia a la que no acudió, y luego de lo cual manifestó que lo entregaría a los 18 meses, pero no lo hizo. Se allega copia recibo pago impuesto por \$4'299.817 con fecha de pago 01 de febrero de 2013, mostrando que LILIA DE JESÚS nunca pagó impuesto de esa propiedad. Otro aspecto que corrobora que la demandante no tiene la calidad de poseedora, es que ante el Juzgado Sexto de Familia, dentro de proceso donde fue designada curadora de CRISANTO RESTREPO solicitó autorización para retirar un CDT por \$1'500.000 propiedad del interdicto, para hacer arreglos a la vivienda de la calle 45E No. 75-30, el 28 de marzo 2007, pidió autorización para retirar \$3'000.000 también propiedad del interdicto para para pagar el impuesto predial de ese bien, en ese mismo proceso, en interrogatorio de parte de noviembre de 2002, la señora LILIA DE JESÚS contesta que administra siete propiedades del señor CRISANTO , mencionándolos y entre ellos está el de la calle 45E No 75-26 y 75-30, evidenciando su calidad de administradora mas no de poseedora. También en ese proceso solicita el 18 de febrero de 2008 que se le

reconozca recompensa por su trabajo, en una décima parte de los frutos producidos por los bienes.

Se opone a las pretensiones por cuanto no se cumple con el requisito de ser poseedora ante la ausencia de actos de señora y dueña y el insuficiente tiempo de posesión. Como excepciones opone: **1.** Inexistencia del derecho que soporta los hechos de la demanda de reconvención y de las pretensiones esbozadas. **2.** Falta de legitimación en la causa para demandar. **3.** Inexistencia del tiempo aducido como poseedora.

Incorporada esta respuesta, con auto del 21 de octubre de 2019, se nombró **curador** entre otras decisiones, quien fue notificado de la admisión de la demanda de reconvención, para que representara a las **personas indeterminadas**, el curador designado respondió a los hechos (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN/archivo 01. 15092020 DemandaReconvencióncuaderno2/ pág pdf 369) diciendo que no le constan y se acoge a lo que se pruebe, no admite las pretensiones, pero advierte que será el juez quien valore y decida, y como excepción plantea la genérica o innominada que se encuentre probada y deba ser declarada de oficio.

#### **4. ETAPAS PROCESALES SUBSIGUIENTES A LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO**

Integrado el contradictorio, se corrió traslado de las solicitudes de frutos civiles (dda reivindicación) y de mejoras (contestación) (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo03. 20052021autocorreTrasladoMejorasyFrutosCiviles), de las excepciones propuestas por los demandados en reivindicación y reconvención (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo06.20022021AutocorreTrasladoExceMerito), traslados que fueron objeto de pronunciamiento por la parte contraria, para con auto del 17 de marzo de 2022 fijar como fecha para adelantar la audiencia única, el 24 de noviembre de 2022, ordenando inspección judicial y demás pruebas solicitadas en la demanda principal y en la de reconvención (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo14.17032022AutoDecretaPruebas) adicionado con auto del 7 de abril de 2022 (carpeta01PrimeraInstancia/carpeta20190000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo20AutoAdicionaProveidoqueFijaFechaDiligencia). Llegada la fecha indicada se inicia (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo36.InstalaciónAudienciaInterrogatoriosySaneamiento) con la respectiva instalación y presentación de las partes, indicando que se adelanta en el sitio objeto de Litis, se advierte que no procede la etapa de conciliación por cuanto hay personas indeterminadas representadas por curador, se continúa con la recepción de los interrogatorios, fijación del litigio y saneamiento, luego con la

recepción de testimonios la prueba pericial y la inspección judicial al lugar (carpeta 01Primerainstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo37.RecepciónTestimoniosInspecciónJudicial). Se continúa con las alegaciones de conclusión (carpeta 01Primerainstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo39.AlegatosDeconclusión) y el proferimiento del fallo (carpeta 01Primerainstancia/carpeta 2019 0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo40.SentenciayRecursos). **Decisión** recurrida por la parte demandada principal-demandante en reconvención señora LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN.

## **5. DE LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

El señor juez estimó las pretensiones primera, segunda, tercera y quinta, niega la pretensión cuarta de la demanda principal reivindicatoria, desestima las excepciones de la demandada, desestima las pretensiones de la demanda de reconvención en pertenencia por ausencia de posesión durante el término exigido en la ley. Condena a la demandada LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN a restituir el bien de la calle 45E No 75-30 especificando los linderos actuales, al pago de frutos, niega el reconocimiento de mejoras, y la condena en costas fijando agencias en derecho.

Para ello inicia con la demanda reivindicatoria, haciendo alusión al art. 946, 950, 952, 961 CC, señalando los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria. Pasa a señalar la normativa relacionada con la acción de prescripción adquisitiva, como el art. 762, 768, 770, 775, 2512, 2518, 2530, 2532 CC de estas normas surgen los presupuestos para la acción de prescripción adquisitiva de dominio. Se dispone a señalar que es un inmueble y cita el art. 656, 739 CC para decir que el dueño del terreno puede reivindicar lo construido en él. Hace referencia al art. 1792 sobre régimen patrimonial de la sociedad conyugal, bienes excluidos del haber social. Se ocupa de la prueba trasladada, señalando los art. 601 y 610 CPC vigentes para el momento de la sucesión de CRISANTO RESTREPO, proceso en el cual quien pretendía posesión de algún bien debió oponerse al inventario o adjudicación.

Pasa a analizar la presencia de los presupuestos necesarios para la acción reivindicatoria, para ello valora la prueba, iniciando con el interrogatorio de LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN en el cual confesó que disponía de todo, porque era la curadora de CRISANTO, que la casa estaba igual que en el año 1991, que la casa se construyó con arrendamientos y préstamos que hizo CRISANTO, cuando él murió hizo algunos arreglos, dijo también que rindió cuentas de administración de este inmueble, (ejerciendo tenencia a la luz del art. 775 CC dice el juez), continuo diciendo la interrogada que en el 2013 terminó su gestión como curadora, que no era dueña de

alguno de los bienes que administraba, y finaliza diciendo que la casa es de CRISANTO. Estas confesiones, dice el juez, desvirtúan el animus de ser dueño.

Continúa el juez con el análisis del interrogatorio de MARIA DEL CARMEN QUINTERO DE RESTREPO quien dijo que LILIA DE JESÚS se vino a vivir con CRISANTO, que iba y venía, que CRISANTO fue el señor y dueño de la casa, que cuando fue a comprar le dijeron que eran dos inmuebles. Luego el a quo hace valoración de los testimonios de FABIOLA GÓMEZ MORENO (DE SUAREZ s/n acta) quien dijo que LILIA era la encargada de CRISANTO y siempre creyó que eran pareja, que si CRISANTO era el dueño y LILIA la pareja pues ella era dueña, señalando el juez que esa convicción era por ser compañera mas no porque ella haya hecho actos excluyentes de la posesión de su compañero, también dijo la testigo que el bien se ha deteriorado después de la muerte de CRISANTO. Aborda el testimonio de GUSTAVO ANTONIO ANGEL BARRIENTOS quien dijo conocer a CRISANTO quien lo contrataba para hacer trabajos, que el dueño era CRISANTO y no conoció más dueños, que muerto él, LILIA lo llamaba para hacer trabajos de plomería. El testigo RICARDO RESTREPO PLAZAS dijo que distinguió a LILIA como empleada del tío CRISANTO y siempre pensó que era el dueño de la casa. Sobre el testimonio de GEOVANNY RESTREPO QUINTERO este dijo que conocía a LILIA desde los cinco años, que vino a trabajar a la casa con su abuela, que tenía 10 años cuando conoció el segundo piso, y no entraba porque estaba arrendado, que no sabía porque LILIA estaba allí y que la casa siempre la ha visto igual. La declaración de JUAN ALBERTO PELAEZ de la cual extrae el a quo, que vivía en una casa de LILIA, que por ahí hace 24 años le hizo un trabajo, que LILIA le pagó, y dijo que consideraba que LILIA era la dueña porque al morir CRISANTO según las leyes debía ser para ella, pero, dice el juez, no identificó la calidad de señora y dueña de manera excluyente, indicando que la casa siempre ha estado igual. La testigo ALBA MARGARITA DE LA CRUZ PELAEZ QUINTERO quien conoce a LILIA hace 30 años, sobre quien es el dueño, dijo que debía ser para LILIA porque era la compañera de CRISANTO, no porque ejerciera actos de señora y dueña, explicó el juez, finalmente el testimonio de MARÍA EDELMIRA ORTIZ BEDOYA quien dijo que el dueño era don CRISANTO y que se imagina que LILIA por ser la esposa debe tener sus derechos, y con el fallecimiento de CRISANTO la casa es de ella.

De toda esta prueba, el juez establece que LILIA DE JESÚS no fue poseedora, cuando menos mientras vivió CRISANTO, pues ocupó el cargo de curadora de los bienes de este, y por eso disponía de ellos. Pasa a ocuparse de analizar si luego de la muerte de CRISANTO pudo intervertirse la calidad de tenedora en poseedora, desde el 16 de

octubre de 2007, para ello acude a la prueba documental, registro civil de defunción, a la que da cuenta del proceso de existencia de sociedad entre compañeros permanentes, la liquidación de la sociedad de hecho en el que se advirtió que el segundo piso, que hoy se reivindica, hacía parte del lote con MI 001-24012, que se consideró como bien propio de CRISANTO, aprobada en el año 2012, sin pronunciamiento de LILIA; al folio de matrícula 001-24012 donde se registra la sucesión de CRISANTO y la venta a MARIA DEL CARMEN; al proceso por lesión enorme frente a la adjudicación de los bienes en la liquidación de la sociedad entre compañeros iniciado por LILIA DE JESÚS donde se describe el inmueble con sus dos plantas, proceso en el cual, en el interrogatorio contestó que tenía derecho a la mitad de los bienes de CRISANTO; la demanda de liquidación de la sociedad entre compañeros, donde, se incluyó como bienes de la sociedad entre compañeros el que es objeto de este proceso, solicitando medida cautelar sobre el bien; la diligencia de inventarios y avalúos de CRISANTO en la que se incluyó como bien del causante el lote de terreno con su edificación, dejando claro que se trataba de todo el inmueble, partición que fue aprobada por el Juzgado Tercero de Familia en diciembre de 2012, sin reparo por LILIA DE JESÚS. Con estas pruebas entiende el juez a quo que el bien pertenecía a CRISANTO, y fue hasta el 17 de junio de 2019 cuando presentó la demanda de reconvención-pertenencia, es decir pasados 6 años, que podría tomarse como rebelión, o del hecho que se da con un memorial de los sucesores de 2013, donde se solicita al Juzgado Tercero de Familia, que se disponga el desalojo del segundo piso del inmueble toda vez que LILIA DE JESÚS se niega a la entrega.

Con este análisis el a quo concluye que se probó la titularidad de MARIA DEL CARMEN, la identificación del bien con MI 001-24012 como un bien con dos plantas, que la demandada es la poseedora por lo menos desde el 2013, que la cosa es singular, pues las mejoras hacen parte del bien inmueble, cita SC 3124 de 2021 MP Hilda González, y que haya correspondencia entre lo pedido y lo poseído, reuniéndose los presupuestos de la acción reivindicatoria.

Pasa a analizar las excepciones propuestas por la demandada LILIA DE JESÚS CÓRDOBA para concluir que no prosperan, con fundamento en todo el material probatorio ya analizado. Existiendo una cadena ininterrumpida del título, siendo anterior a la posesión.

## 6. DE LA IMPUGNACION

El apoderado de la parte demandada principal, demandante en reconvención, mediante escrito (carpeta 01Primerainstancia/carpeta 2019

0000900CUADERNO1PRINCIPAL/archivo42MemorialReparosconcretosApelaciónSen29112022) presenta los reparos en contra de la sentencia referida, sustentados en esta instancia (carpeta 02SegundaInstancia/archivo 07MemorialSustentaciónRecurso) considerando que hubo una indebida valoración probatoria

1. No tuvo en cuenta la totalidad de las pruebas aportadas por la parte demandada, en especial la prueba trasladada del Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, proceso 05001310301620140029100.
2. Muestra inconformidad con la consideración del juez al afirmar que el segundo piso, calle 45E No 75-30 es un inmueble por adhesión que hace parte de la nomenclatura calle 45E No 75-26 y por tanto hace parte del folio de matrícula 001-24012, inmueble compuesto por dos unidades habitacionales, expone que el segundo piso no cumple con los requerimientos para ser un inmueble por adhesión, pues estos se reputan como tal aunque por su naturaleza no lo sean, según definición que trae, y se está hablando de dos inmuebles diferentes, con independencia física.
3. No comparte que se haya tenido por probada la propiedad de la demandante MARIA DEL CARMEN sobre el bien, pues no prueba haber adquirido para sí el inmueble, es clara la inexistencia del derecho del dominio sobre el inmueble pretendido, el cual por demás no corresponde al que se persigue en la demanda, incluso la misma demandante reconoce no haber tenido posesión de dicho inmueble, que no le fue entregado y que conoce a LILIA DE JESÚS viviendo en el bien.
4. Advierte que no hay identidad entre el bien cuya reivindicación se ordenó y el inmueble pretendido en la demanda, pues los linderos descritos en la sentencia son distintos y fueron tomados en la diligencia de inspección judicial que no contó con el acompañamiento de las partes en el recorrido, sin auscultar los linderos del primero piso, y que los señalados no tienen correspondencia con lo pedido en la demanda. Incluso de los linderos señalados por el juez nunca se ha tenido prueba que sean los que corresponde a lo adjudicado a los herederos de CRISANTO RESTREPO. Con ello viola el art. 281 CGP sobre la congruencia.
5. Estableció el fallador, fundamentándose en el art. 775 que LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RINCÓN es una mera tenedora, por tener la calidad de administradora o curadora junto con muchas pruebas que descartan la calidad de poseedora, y si ello es así, tendría que negarse la acción reivindicatoria, pues ese es un presupuesto, la posesión actual de la parte demandada.
6. Manifiesta que, erra el juzgador cuando afirma (Hora 1:13 sentencia) que la señora LILIA DE JESÚS es poseedora con base en memorial enviado por el apoderado de la demandante, quien fungió como apoderado en proceso adelantado ante el Juzgado 18 Civil del Circuito, siendo pretensioso dar valor probatorio a dicho documento, pues de

su lectura se desprende que no se está reconociendo posesión en cabeza de LILIA DE JESÚS, y el juez a renglón seguido dice que ese sería tal vez el único acto que develaría la rebelión de la demandada cambiando su calidad de tenedora a poseedora, aseveración que indica la falta de convencimiento en el fallador, pero que benefició a la demandante, y se pregunta porque no tuvo en cuenta la confesión que hicieron en ese mismo proceso los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO cuando reconocieron a LILIA DE JESÚS como poseedora desde el año 2007. 7. También muestra inconformidad con la condena a pagar frutos civiles, pues al no reunirse los presupuestos de la acción no hay lugar al reconocimiento de frutos.

En cuanto a la demanda de reconvención, 1. Insiste que LILIA DE JESÚS fue reconocida como poseedora mediante confesión de los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO en la demanda (hecho sexto) presentada con radicado 016-2014-00291-00 que tramitó el Juzgado 18 Civil del Circuito, desde octubre de 2007, y así lo reconocieron en sus interrogatorios en ese mismo proceso. 2. Si el despacho reconoce como poseedora a LILIA DE JESÚS desde el año 2013, la demandante no logró desvirtuar la presunción legal que trae el art. 762 CC, ni tampoco quienes le vendieron el primer piso, incluso la demandante reconoce que nunca ha vivido en el inmueble, que lo que compró no le fue entregado, que conoce a LILIA viviendo en el inmueble desde hace 10 años, entonces la posesión se da mínimamente desde el 2007, incluso la reconocida por el despacho desde el 29 de junio de 2013 es anterior a la compra realizada por la demandante, que fue el 2 de agosto de 2013, registrada en el 2014. 3. El despacho se limitó a cuestionar las declaraciones de los testigos, pero no tuvo en cuenta que fueron claros en manifestar que la persona encargada de velar por el cuidado, mantenimiento, brindar seguridad al inmueble y defenderlo de terceros es la señora LILIA DE JESÚS, siendo hechos constitutivos de posesión, que no fueron desvirtuados por los testigos de la parte actora.

Solicita se revoque la sentencia, se desestimen las pretensiones de la demandante en proceso reivindicatorio, se revoque la decisión frente a la demanda de reconvención y se declare a LILIA DE JESÚS CÓRDOBA RÍNCÓN propietaria del inmueble ubicado en la calle 45E No 75-30-segundo piso- de Medellín.

En esta instancia y en oportunidad la **parte actora no recurrente** presenta alegaciones (carpeta 02SegundaInstancia/archivo09MemorialAlegatos) oponiéndose a las manifestaciones de la parte recurrente, afirmando que la decisión es concordante con los hechos y pretensiones, no hubo una decisión ultra o extra petita. Señala que el juez convocó a

las partes a la inspección judicial y les dio la palabra para que hicieran las manifestaciones y ninguno hizo consideración alguna. Indica que la valoración probatoria fue en conjunto y cada prueba en forma individual, de forma minuciosa y detallada, desglosa cada prueba trasladada del Juzgado 18 Civil del Circuito y la decisión de segunda instancia proferida en ese proceso. Asevera que el recurrente confunde el inmueble por adhesión con el inmueble por destinación, art. 657 y 658 CC.

Dice que el juez si valoró los presupuestos en la demanda de reconvención, resalta que la posesión en la señora LILIA DE JESÚS implica animus y corpus, y que sea pública, pacífica e ininterrumpida, pero los mismos testigos traídos por ella no dan cuenta de dicha posesión, pues afirmaron que el bien era de CRISANTO y que LILIA pagaba los arreglos con dinero de él, no la ven como poseedora, sino como compañera o cónyuge de CRISANTO quien falleció en octubre de 2007. LILIA DE JESÚS fue la curadora de CRISANTO y por tanto la administradora de sus bienes, como la designó el Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Medellín hasta el día de su fallecimiento, despacho al que solicitaba autorización para disponer de sumas de dinero para arreglos de la casa y pidiendo en febrero de 2008 se le reconozca en recompensa por su trabajo la décima parte de los frutos producidos por los bienes. La misma LILIA inicia proceso de sucesión de CRISANTO en el cual se adjudica el bien a los hermanos RESTREPO ESCOBAR con nomenclatura calle 45 e No 75-30, como bien propio del causante, sin que fuera objetado por LILIA DE JESÚS, y aprobada con sentencia del 19 de diciembre de 2012 adicionada el 20 de febrero de 2013. En el 2014 fue demandada para que rindiera cuentas por los cánones de arrendamiento recibidos en calidad de administradora, incluido el bien en disputa, proceso conocido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín donde resultó vencida, decisión confirmada por el Tribunal de Medellín, aprobando la liquidación de costas de ambas instancias el 02 de diciembre de 2016, incluso en este proceso en el interrogatorio manifestó ser administradora del bien porque era propiedad de CRISANTO. Menciona que LILIA DE JESÚS inicia dos demandas por rescisión por lesión enorme, una ante el Juzgado Segundo de Familia de Medellín, 2014-2135 y la otra ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, 2014-1159 que no prosperaron. Solicita se confirme la decisión.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE VICIOS DE NULIDAD**

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, permitiendo adelantar el trámite de la presente instancia.

## **2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

Deberá resolver esta Sala de Decisión si en el caso sometido a estudio, se encuentran configurados los presupuestos de la acción reivindicatoria de inmueble, o se estructura la prescripción adquisitiva demandada en reconvención, para afectar la decisión.

## **3. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

Es relevante recordar que la reivindicación o acción de dominio, que es la que ejercita la parte demandante principal, la define el artículo 946 del Código Civil, como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, concepto que por lo dispuesto en el artículo 949 ídem, cabe extenderse al dueño de una cuota proindiviso en una cosa singular, para recuperar la posesión perdida de la cuota.

Ahora bien, el éxito de toda pretensión reivindicatoria o de dominio, exige tal y como se tiene definido doctrinaria y jurisprudencialmente, la demostración por parte del demandante de los siguientes presupuestos advertidos por el a-quo, análisis sobre el cual no hay discusión: derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este; posesión actual del demandado; identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado; y, que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

Del anterior aserto participa la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de Julio 29 de 2022, SC1833-2022, corporación que reiteradamente ha sostenido lo siguiente:

Por sabido se tiene que, al tenor del artículo 946 del Código Civil, la reivindicatoria es la acción de naturaleza real consagrada a favor del propietario de un bien para obtener la posesión, de la cual está desprovisto.

De allí que tanto la doctrina como la jurisprudencia han extractado como sus elementos axiológicos: 1) el derecho de dominio en el demandante, 2) la posesión del demandado, 3) la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular.

Como en todo proceso de restitución en ejercicio de una acción reivindicatoria, deben

concurrir los presupuestos antes señalados, debiendo precisar respecto del primero, que la exigencia de su configuración está prevista en el artículo 950 del C. C., en cuanto dispone que la acción reivindicatoria le corresponde al que tiene *“la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*, y por lo tanto a aquel que ostenta la titularidad del derecho en su haber patrimonial, aunque conveniente resulta señalar también, que a renglón seguido el legislador le concede la misma acción al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en caso de poderla ganar por prescripción, conocida desde la época romana como *“acción publiciana”*, cuya procedencia se condiciona a que no se ejerza contra el verdadero dueño o contra quien posea igual o mejor derecho, según mandato del artículo 951 ídem.

Permite lo expresado concluir, que por virtud de la pretensión reivindicatoria, se confrontan dos situaciones jurídicas, a saber, la del reivindicante o titular del derecho, frente a la del poseedor sobre quien recae una presunción de dominio, confrontación que exige sopesar de una parte la trayectoria de ambos contendores en el ejercicio de su derecho, y de otra la continuidad de la posesión útil, en la que por supuesto también juega papel importante el concepto de la suma o accesión de posesiones, acorde con los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Correlativamente, la pretensión reivindicatoria, deberá dirigirse contra el actual poseedor, al punto que si se formulara contra el mero tenedor, éste tiene la obligación de declarar el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre la tiene, y procede también, no sobra advertirlo, contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, sobre la base de que con su enajenación se haya hecho *“imposible o difícil su recuperación”*, con la consiguiente indemnización de perjuicios en el caso de que la enajenación se haya hecho a sabiendas de que la cosa era ajena, según clara imposición de los artículos 952 a 955 íbidem. Estas situaciones jurídicas, legitiman por pasiva a quien tiene la calidad de poseedor demandado, genéricamente expuesto.

Sobre la identidad de la cosa y su singularidad, los otros presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es apenas lógico, que deba estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la demandada. De no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen.

De faltar alguno de los anteriores elementos axiales no podría accederse a la pretensión reivindicatoria, y sólo restaría la desestimación total de la misma.

### III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Acorde con lo establecido en los arts. 320 y 328 del C.G.P., los reparos concretos planteados por el recurrente, fijan la competencia de este Tribunal y será sobre dicha temática puesta a su consideración sobre la cual se pronunciará,

Teniendo en cuenta la temática de los distintos reparos planteados por la parte recurrente se abordarán en conjunto los expuestos en contra de la prosperidad de la acción reivindicatoria y los de la negativa a la pretensión adquisitiva por prescripción, de la siguiente manera:

1. El primer reparo frente a la prosperidad de la demanda reivindicatoria que ha esbozado la parte recurrente se refiere a la falta de valoración o valoración indebida de la prueba trasladada, refiriéndose al proceso adelantado ante el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, radicado 2014-00291, en el que los señores RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR persiguieron la reivindicación de este inmueble, y en el cual, admitieron que la demandada LILIA DE JESÚS era poseedora al menos desde el año 2007, cuando falleció su hermano CRISANTO, pues siguió viviendo en el inmueble, fecha que se relaciona con el reparo primero en contra de la negativa a la demanda de reconvencción-pertenencia.

Sea lo primero advertir, que lo dicho allí por los demandantes no puede afectar a la hoy demandante, pues pese a que la pretensión recae sobre las mismas mejoras, las demandas son disímiles, los hechos son distintos, y si bien los hermanos RESTREPO ESCOBAR admitieron que LILIA DE JESÚS llegó al predio como empleada de CRISANTO y una vez este falleció en el año 2007, se quedó viviendo en el bien ejerciendo posesión, en la presente demanda, la actora narra que estos anteriores titulares del derecho le vendieron el inmueble que comprende los dos pisos, y que actualmente es poseído por LILIA DE JESÚS el segundo piso que son mejoras, sin especificar desde cuándo, siendo una narración fáctica diferente.

Es que no se puede pretender que la confesión o afirmación de una persona afecte a un tercero, pues a voces del art. 191 CGP la confesión debe reunir unos requisitos para que tenga los efectos que se esperan, entre ellos el mencionado en el numeral 2 “Que

*verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria”*, y en el numeral 6 “*Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada*”. Es decir, que las consecuencias jurídicas recaen en quien confiesa, no en otra persona. Y sí, el juez a quo hizo mención expresa a dicho trámite, al analizar todo el material probatorio, y estableció con claridad que LILIA DE JESÚS fue administradora de los bienes de CRISANTO por lo menos hasta el día de su fallecimiento en el año 2007, y pasó a analizar si la demandada logró acreditar su posesión luego de esta fecha, encontrando que no, pues todas las actuaciones, procesos y acciones desplegadas por LILIA DE JESÚS y los dichos de sus testigos, no eran precisas y certeras para establecer dicha posesión, por el contrario, daban cuenta de su calidad de administradora, incluso hasta el 2013, según lo manifestó en el interrogatorio de parte, para cuando terminó su curaduría, quedando pendiente entonces establecer a partir de cuándo intervirtió su calidad de tenedora en ejercicio de la administración de los bienes, a poseedora.

Siendo un proceso, el adelantado ante el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito, en el que se discutió otra situación fáctica respecto de la parte actora, no puede afectar lo dicho allí por los demandantes a la hoy demandante, y menos cuando la parte demandada que si es la misma, en dicho proceso no propuso como excepción la de prescripción adquisitiva, ni formuló demanda de reconvención, considerando que ha alegado que ejerce posesión desde mucho antes del 2007, es decir no se probó que efectivamente haya ejercido posesión desde esa calenda, pues el análisis del juez en dicho proceso se centró en la identificación del bien reclamado con el poseído, encontrando que este requisito no se satisfacía, por cuanto lo pretendido eran mejoras construidas sobre el lote de terreno que se identificó en la demanda, y por ello no prosperó la pretensión reivindicatoria.

Téngase en cuenta que una afirmación hecha en la demanda, no puede tenerse de entrada como confesión, pues debe estar acompañada de prueba que la soporte, y en ese proceso la parte demandada al contestar no indicó siquiera su calidad de poseedora, se limitó a dar cuenta de los procesos adelantados para lograr la declaratoria de sociedad patrimonial de hecho, de unión marital de hecho, y sus respectivas liquidaciones, de la sucesión de CRISANTO para decir que tenía derecho sobre los bienes logrados en dicha unión, y como ya se indicó no formuló excepción ni reconvención en ese sentido.

Ahora, en forma clara se puede establecer (archivo 40/carpeta 2019 00009 00 CUDERNO

1PRINCIPAL/CARPETA 01pPRIMERAiINSTANCIA) que en la sentencia el juez profundizó en esta prueba trasladada, se refirió a los anexos que allegó la demandada LILIA DE JESÚS, como la demanda por lesión enorme, al interrogatorio, donde dijo que tenía derecho sobre los bienes por haber sido la compañera permanente, recalando que no hizo petición de adquisición por prescripción si consideraba que era poseedora, sino que acudió a otros procesos reclamando derechos sobre los bienes, es decir si hubo análisis de esta prueba, incluso profundizó sobre la sentencia proferida en dicho proceso y la decisión de segunda instancia que confirmó tal decisión pero por otras razones, explicando que no produce efectos de cosa juzgada; y en el evento que se considerara que no la estudió, en nada afectaría la decisión, pues como ya se dijo la afirmación hecha en aquella demanda no puede afectar a la aquí demandante, y como se advirtió, la afirmación que se pretende confesión la hizo otras personas y no quien demanda en este proceso, y por ello no puede recaer en ella las consecuencias de una confesión que no hizo, o tenerse en cuenta en este trámite. No prosperan estos reparos.

2. A continuación, se abordará los reparos dos y cuatro en contra de la prosperidad de la acción reivindicatoria, que se relacionan con la afirmación que se hizo en la sentencia de que el segundo piso –mejoras- es un inmueble por adhesión, lo que considera el recurrente es equivocado, porque son bienes diferentes físicamente los dos pisos; y porque considera que no hay identificación del bien, pues los linderos señalados en la sentencia son distintos a los referidos en la demanda, y el juez los tomó de la inspección judicial en la cual no participaron las partes.

Sobre el primer aspecto, basta con decir que el juez no se equivocó en la apreciación sobre la naturaleza del bien reclamado, pues efectivamente las mejoras plantadas sobre el inmueble, se convierten en inmueble por adhesión, pues está materialmente incorporado y de manera permanente a un bien que es inmueble por naturaleza, al suelo. Así lo reseña el art. 656 CC al describir que se considera *“Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.”* (se resalta).

Es decir, las mejoras que conforman el segundo piso que se reclama, hacen parte del mismo inmueble y conforman un solo bien, como se indica en el folio de matrícula 001-24012 con dirección actual calle 45E No 75-30, igual que en la ficha catastral, y tal como se adjudicó en la sucesión de CRISANTO RESTREPO ESCOBAR, sumado a que

no está sometido a propiedad horizontal.

Frente a la identificación del bien reclamado, segundo aspecto a estudiar, se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en SC3124-2021

Atañadero al último de los presupuestos señalados, se ha dicho que el bien reivindicado por el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el convocado a la causa judicial. Y, además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad es de doble alcance.

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

Lo anterior, de manera que no se albergue duda en torno a su correspondencia con aquélla sobre la cual recae la prerrogativa real y de cuya posesión ha sido privado por su contraparte, que ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha sostenido la Sala: «{ } la prosperidad de la reivindicación deberá reducirse a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante» (CSJ SC 13 jun. 2008, rad. 1994- 00556-01).

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

3. Tiene asentado la jurisprudencia de la Corporación:

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

3.1. La determinación y singularidad de la cosa delimita el contorno de la acción dominical, al punto que, si aquella no se individualizó en correcta forma, se torna frustránea la aspiración del propietario (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005- 11012-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01; CSJ SC811-2021, 15 mar., rad. 1993-00001-02).

Memórese que la singularidad se vincula con la calidad de cuerpo cierto de la cosa, de modo que no se le pueda confundir con otra, exigencia que se satisface al singularizar o individualizar objetivamente el bien (CSJ SC 1 nov. 2005, rad. 1994-00556-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01), sin que este presupuesto padezca mengua cuando, por ejemplo, se especifica

un predio en la demanda y luego se comprueba que *«el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado»* -La subraya es para destacar- (CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01).

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

3.2. Por consiguiente, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente por se los elementos esenciales mencionados, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza **«entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado»** (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01). (resalta el Tribunal)

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

3.3. La exigencia de identidad dual -entre la heredad reclamada y la de propiedad del demandante y entre el bien poseído por el convocado a juicio con el que se aspira a reivindicar-, en palabras de la Corte apunta a *«la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto»* (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01)

Veamos, en la demanda se pretende se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la demandante **la mejora del segundo piso** del inmueble ubicado en la calle **45 E No 75-30**, con casa de habitación, folio de matrícula 001-24012 ORIP-zona sur de Medellín, cuyos linderos son *“Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, marcado con el número 18 en la manzana “A” con la edificación en el construida ubicado en el Barrio el Cedro de la ciudad de Medellín y que linda por el frente o suroeste en Diez metros (10 oo con la calle cuarenta y cinco A (45 A) por el noroeste en veintiún metros con ochenta y nueve centímetros (21.89) con el lote Diez y siete (17) de propiedad de urbanizadora Nacional; por atrás o nordeste en Diez metros (10.oo) con el lote cinco (5) de propiedad de de propiedad (sic) de Urbanizadora*

*Nacional y por el suroeste en veintiún metros con cincuenta y cuatro centímetros (21.54) con el lote Díez y nueve (19) de propiedad de Urbanizadora Nacional”, tomados del trabajo de partición y adjudicación en la sucesión de CRISANTO RESTREPO y que son coincidentes con los que se registran en el folio de matrícula, donde no se hace mención a construcción, lo que es entendible, pues la compra del lote se dio en 1970 y la adjudicación en sucesión en el año 2012.*

Ahora en la diligencia en la que se adelantaron las etapas pertinentes (archivos 36 y 37 carpeta 2019 00009 00 CUDERNO 1PRINCIPAL/CARPETA 01PrimeraInstancia), que se llevó a cabo en el inmueble objeto de debate, luego de recepcionar los testimonios, se escuchó al perito evaluador, y continuó con la práctica de la inspección judicial, describiendo el inmueble, con su ubicación entre la calle 45 y la carrera 75, frente a una iglesia con nomenclatura 75-29, describe el inmueble con dos niveles, con nomenclatura, el primer nivel con número 75-26 y el segundo nivel con número 75-30, señalando como es el ingreso a cada piso, identificando el aviso que se exige para este tipo de procesos, dando claridad que en la demanda se reclama el segundo piso como mejoras, al cual ingresa haciendo la descripción de lo que a su paso encuentra y el interior del inmueble, dejando registro fílmico, dando la palabra a los apoderados de las partes (archivo 37/1:55:54) para que indicaran si era necesario ampliar la inspección, en donde se escucha que uno de los apoderados dice que se inspeccionó solo el segundo piso que es el objeto de debate, estando de acuerdo, otro apoderado dice “ninguna “ y el otro “sin comentarios”, continuando con la intervención del perito, quien al final de su exposición respondió que los dos pisos son distinguibles e incluso que en el dictamen se señaló que los propietarios al hacer solicitud a la empresa de servicios públicos en 1972 ya lo tenían como un inmueble de dos pisos, sin que los apoderados hicieran preguntas, luego que se les corrió traslado de la complementación y aclaración de la pericia.

Ya en la sentencia (archivo 40 carpeta 2019 00009 00 CUDERNO 1PRINCIPAL/CARPETA 01PrimeraInstancia), en la parte resolutive, el juez señala que se ordena la reivindicación de *“el bien inmueble correspondiente a casa de habitación, en un segundo nivel o piso, identificada con nomenclatura urbana No 75-30 de la calle 45E de la ciudad de Medellín, alinderado de la siguiente manera: Por el NORTE o ATRÁS, con la casa identificada con nomenclatura No 75-25 de la calle 45 F; por el SUR o FRENTE, con vacío que da a la calle 45E; por un COSTADO o OCCIDENTE, con las casas identificadas con nomenclaturas No 75-42/38 de La Calle 45E; por el OTRO COSTADO u ORIENTE, con la casa identificado (sic) con nomenclatura No. 75-22 de La calle 45 E; por el NADIR,*

*con losa de concreto que lo separa de la casa del primer nivel, identificada con nomenclatura No. Calle 45 E No 75-26; por el ZENITH, con techumbre de la edificación. Y que hace parte, del lote de mayor extensión o inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-24012 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur”.*

Con estos apuntes se obtiene certeza que, si hay identidad entre el inmueble pretendido como mejoras y el poseído, pues se identifica el predio donde se encuentran por su dirección, folio de matrícula, ubicación que hizo el juez en la inspección, y lo que hizo el a quo en su sentencia fue actualizar los linderos del inmueble para la fecha de la diligencia de inspección, pues los referidos en el folio de matrícula datan de 1970.

Finalmente, en relación con que la inspección se adelantó sin la presencia de las partes, es una afirmación que se cae con solo escuchar la diligencia, tal como se registró líneas atrás, en la cual, al señor juez al practicar la diligencia de inspección y terminar con la descripción de las mejoras a reivindicar, preguntó a los apoderados si tenían alguna acotación que hacer, a lo que contestaron los tres apoderados que actúan en el proceso, el que representa a la parte actora, el que apodera a la parte demandada y el curador que representa a los indeterminados, que ninguna, entonces sí estuvieron presentes en la diligencia de inspección, más aún, cuando toda la audiencia se llevó a cabo en el mismo inmueble objeto de debate.

Con este análisis, se establece que no prosperan estos reparos.

3. Se aborda ahora el tercer reparo frente a la concesión de la reivindicación que refiere a que la demandante no acreditó la propiedad sobre el bien y nunca estuvo en posesión.

En primer lugar, debe verificarse que **la accionante sea la titular del derecho de dominio sobre la cosa cuya reivindicación pretende**; para demostrarlo, basta con aportar copia debidamente de la escritura pública mediante la cual se adquirió el derecho de dominio sobre el bien raíz objeto de su pretensión y el certificado de libertad y propiedad del mismo, donde conste que tal transferencia fue registrada.

Lo anterior es así por cuanto, para adquirir el derecho real de dominio en Colombia, se requiere tanto **el título** como **el modo**; y, en tratándose de adquisición de bienes inmuebles, la existencia del **título** se prueba con la escritura pública a través de la cual

se documenta el contrato de transferencia del dominio – compraventa, donación, sucesión, etc -; y **el modo**, con la correspondiente constancia de inscripción del título escriturario en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; se itera, ambos documentos indispensables para acreditar la titularidad del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles.

Así lo ha expuesto la Corte suprema de Justicia en SC3540-2021

3.6. La anterior hermenéutica guarda coherencia con la distinción entre título y modo, pues deja que cada uno de ellos cumpla el rol que tiene asignado en nuestro sistema normativo. Tráigase a la memoria que aquél es el acto de desprendimiento voluntario de la propiedad que da pie al deber de tradir, mientras que el último es el mecanismo que consolida la propiedad en el nuevo titular. El «*título o causa (titulus) [es]... la fuente de la obligación de dar o transferir el derecho por un sujeto a otro, y el modo (modus acquirendi) [es]... la tradición mediante la cual se cumple dicha obligación, al tenor del artículo 745 del Código Civil*» (SC, 23 jul. 2010, rad. n.º 2005-00084-01).

Ha dicho esta Sala:

*[B]ien es verdad que, dada la fuente romanística que inspiró al legislador colombiano, en nuestro ordenamiento jurídico se diferencia claramente el título del modo; si el título no es más que la actividad o situación del sujeto que lo ubica en una cualquiera de las fuentes de las obligaciones, ocurriendo ello, de allí no emanan sino apenas obligaciones; meros derechos personales. Ya el contrato. Este título no dice sino que un sujeto se obligó; que restringió su libertad en la medida en que hoy está sujeto a una determinada actitud, que consiste en dar, hacer o no hacer una cosa. El que contrata, es cierto, simplemente es un contratante; hay que suponer que de allí necesariamente surgieron obligaciones, pues que el contrato es por antonomasia, bien pudiera decirse, la gran fábrica de obligaciones.*

*Hasta ese momento para nada se ha rozado el concepto del derecho real; porque para que éste brote o simplemente mude, es menester que ocurra algo más que el simple título: en términos concisos, que quien resultó obligado por ese título, cumpla; esto es, que extinga la obligación. Así, el vendedor, el mero contratante, no hace que el dominio se radique desde ya en cabeza del comprador, porque hasta allí no han realizado más que el simple título. Ese algo más, que de menos se echa, es que el vendedor cumpla la obligación de transferir el dominio; lo que acontecido válidamente, toma el nombre de tradición, que es precisamente el modo que hasta entonces se echaba de menos. Por manera que solamente cuando a la realización del título se suma la del modo, prodúcense ahí sí consecuencias jurídicas en punto de los derechos reales. El propietario anterior, quien entre tanto era apenas vendedor, al realizar el modo de la tradición, deja de serlo, porque tal derecho real de dominio se ubica entonces en cabeza del adquirente, quien, correlativamente, en el entretanto, no fue más que un mero comprador o simple contratante (SC, 20 jun. 2000, exp n.º 5617).*

Por ser el título el origen al débito traslativo, su aportación al proceso únicamente devela cuál es el nexa o ligazón que se tejió entre enajenante y adquirente, sin servir de demostración del dominio, para lo cual se requiere la

prueba del modo, en tanto a partir de éste es que se adquiere la propiedad.

Luego, una vez probado el modo por medio del certificado de libertad y tradición de bienes inmuebles, se acredita la cadena de titularidades, sin perjuicio de las demás probanzas exigidas para demostrar aspectos tocantes a la misma, como sus linderos.

Esto explicaría que en asuntos tan relevantes como acreditar el dominio y otros actos materia de inscripción, como el ejercicio de la prescripción adquisitiva, el embargo o el remate judicial, basta que el interesado arrime el certificado de marras.

Y sobre la posesión del titular en la misma sentencia expuso el máximo tribunal

2.1. Justamente, el artículo 946 del Código Civil consagra que «[l]a reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla» (negrilla fuera de texto); a su vez, el mandato 950 dispone que «[l]a acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa» (idem).

Trasluce que la reivindicación está estructurada para tutelar la propiedad e impedir que, por fuerza de la usucapión, se pierda en beneficio de quienes ejercen actos de señorío. De allí que la codificación civil se refiera al dominio como sustrato de la vindicación, sin más consideraciones, a condición de que se dirija contra el poseedor y recaiga sobre bienes individualizados.

La jurisprudencia tiene dicho:

Al respecto vale recordar, como se hizo en CSJ SC 7 oct. 1997, rad. 4944, que '(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo' (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02).

Tesis con hondo respaldo en nuestra juridicidad, constituyéndose en doctrina probable de la Corporación, para lo cual basta citar los pronunciamientos de 13 de julio de 1938 (GJ XLVI n.º 1938), 22 de agosto de 1941 (GJ LII, n.º 1978), 25 de febrero de 1969 (GJ CXXIX, n.º 2306, 2307 y 2308), 5 de septiembre de 1985, 13 de octubre de 2011 (exp. n.º 00530) y 8 de agosto de 2016 (SC10825), entre muchos otros, sin que en ninguno de estos casos se haya previsto el requisito de que se duele el censor, como es que el adquirente haya detentado materialmente la cosa en algún momento.

En nuestro caso, se tiene que la parte actora, como bien lo explicó el a quo, sí acreditó su titularidad con el folio de matrícula aportado No 001-24012, correspondiente al inmueble con dirección actualizada Calle 45 E No 75-30, en la anotación No 14 donde se registra con fecha octubre 23 de 2014, la escritura 3994 de agosto 02 de 2013 de la Notaría 18 de Medellín, con la cual se protocoliza la compra venta del inmueble de ALBERTO y RAUL RESTREPO ESCOBAR a favor de MARIA DEL CARMEN QUINTERO RESTREPO, y con la escritura 3994 de 2013 (pag pdf 50/archivo 01. 19092020 DemandaAnexos/carpeta01PrimeraInstancia) que da cuenta de la venta del lote de terreno con la edificación en él construida, sin que hubiera podido ejercer posesión sobre el segundo piso-mejoras-, y es por esa circunstancia precisamente, que como titular del derecho de dominio acude a esta acción reivindicatoria, para obtener dicha posesión que ejerce un tercero.

Tal como lo señala la jurisprudencia, la acción reivindicatoria está en cabeza del titular del dominio que no está en posesión del bien, para obtenerla o recuperarla, a través de la restitución del bien, en ejercicio del atributo del derecho de dominio, que es la posibilidad de perseguir el bien que no está en su poder. Y el hecho de conocer a la demandada viviendo en el inmueble no le impide ejercer la acción, ni significa que esté renunciando a su derecho, pues como dijo la actora, conoce a la demandada viviendo en el predio desde hace varios años, quien se ha negado a restituírle el inmueble pese a ser la propietaria y por eso demanda de ella, a través de este proceso la restitución de las mejoras que ocupa. No prospera este reparo.

4. Continuamos con el estudio de los reparos cinco y seis frente a la reivindicación y dos en relación con la negativa a conceder la reconvención-pertenencia. En estos reparos se plantea que al considerarse como tenedora a la demandada, por ser curadora o administradora, debía negarse la reivindicación, pues uno de los presupuestos es que la demandada sea poseedora; que al juez determinar que la demandada es poseedora posiblemente desde el año 2013 por memorial en el que se informa la negativa de ella a entregar el inmueble adjudicado a los herederos, no tiene el convencimiento de ello; y, que la titularidad de la demandante no es anterior a la posesión ejercida por la demandada.

En cuanto a la calidad de poseedora de la demandada, se advierte que no hay discusión que ejercía como curadora o administradora de los bienes de CRISANTO, cargo que ejerció incluso después del fallecimiento de este, pues fue ella quien inició el proceso de sucesión que terminó con sentencia del 19 de diciembre de 2012 en el que

se adjudicó a los hermanos RAÚL y ALBERTO ESCOBAR RESTREPO los dos pisos del inmueble ubicado en la calle 45E No 75-26/30, siendo por su cuenta que se hizo el inventario de bienes del causante, en el que se incluyó el predio de dos pisos, en forma individual cada piso pero con la misma matrícula inmobiliaria, como bien propio de CRISANTO, razón por la cual pese a ser tenida en cuenta LILIA DE JESÚS como compañera permanente, no se le adjudicó ningún derecho sobre este bien, y fue adjudicado todo el inmueble, es decir los dos pisos a los hermanos del causante, tal como se observa en el trabajo de partición y adjudicación presentado dentro del proceso de sucesión (pag pdf 32/archivo 01.19092020DemandaAnexos/carpeta01PrimeraInstancia), sin que la demandada haya presentado objeción alguna a dicha liquidación.

Y ante la negativa de LILIA DE JESÚS de entregar el bien adjudicado, se informó tal situación al juzgado de Familia en el 2013, memorial del cual, el juez a quo, consideró podría desprenderse como la exteriorización de la rebeldía a reconocer dominio ajeno, como una posible fecha desde la cual se considerase poseedora, carga que le corresponde a la que alega ser poseedora. Pero el Tribunal considera, que incluso esa fecha probable es generosa, si se tiene en cuenta, como también lo referenció el a quo, el proceso de rendición de cuentas iniciado por los hermanos RESTREPO ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito, radicado 2014-00331, en el que se le ordenó con sentencia del 30 de enero de 2015 a LILIA DE JESÚS a pagar una suma de dinero a órdenes de los demandantes (pag pdf 103/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN/ carpeta 01 PrimeraInstancia), dentro de los cuales se incluyó los dos pisos de la casa ubicada en la calle 45E No 75-26/30, incluso dentro del trámite facilitó la información requerida por perito para los periodos 2007 a enero de 2013, como lo afirma el auxiliar en su pericia (pag pdf 103/carpeta 2019 00009 00 CUADERNO 2 RECONVENCIÓN/ carpeta 01 PrimeraInstancia), trabajo pericial en el cual se incluyeron los dos pisos del inmueble, demostrando que reconocía dominio ajeno sobre las mejoras del segundo piso que ocupa. Más aun, al contestar esa demanda no formuló excepción que indicara que alegaba derecho como poseedora sobre alguno de los bienes referidos en la demanda.

El hecho de haberse indicado en la sentencia que la demandada era tenedora por ejercer la administración de los bienes de CRISANTO, no tiene discusión, lo indeterminado es la fecha en que tal calidad cambio a la de poseedora, teniendo como la fecha más cierta, cuando contestó la demanda de reconvención y aceptó ser poseedora, o la fecha en que presentó la demanda de reconvención dentro de este trámite, pues ahí sí hizo expresa su intención de ser poseedora, pero al alegar que esta inició mucho antes, le correspondía probar en forma clara y certera desde cuándo y así

no lo hizo, por ello el juez acudió a las pruebas para inferir posibles fechas desde las cuales podría tenerse como el momento desde el cual hubo la interversión de tenedora a poseedora, ello más para indicar, que para el momento en que se presentó la demanda de reivindicación si tenía la calidad de poseedora y que pese a ello no se acreditó con suficiencia el tiempo que ha ejercido dicha posesión como para que prosperara su pretensión adquisitiva.

Es cierto que no se obtuvo el convencimiento desde cuando inició la posesión, pero si se tiene la certeza que para el momento en que se incoó la acción reivindicatoria si tenía dicha calidad, pues así se anunció en la demanda y lo aceptó la demandada al contestar y presentar demanda de reconvención, pero la falta de ese convencimiento no afecta la presencia de este requisito de la acción reivindicatoria, sino el conteo del término de posesión a efectos de determinar si se cumple con el tiempo requerido para adquirir por prescripción el dominio del bien, carga probatoria que le correspondía a la parte demandada.

El tercer aspecto que se analiza es la necesidad que el título de dominio del reivindicante sea anterior al inicio de la posesión, por la presunción que acompaña al poseedor, se ha pronunciado la CSJ en sentencia CSJ SC11334-2015, 27 ago., rad. n° 2007-000588-01:

«[...] Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: 'En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor<sup>1</sup>. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos [...]».

También precisó en sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504:

«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar

avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir»<sup>2</sup>.

Citas que reitera la CSJ en sentencia SC8702-2017, de junio 20 de 2017, Radicación n° 11001-3103-030-2003-00831-02, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

En el caso que nos ocupa, tenemos que al no determinarse con claridad cuando inició la posesión de la demandada, el título exhibido por la demandante, la escritura de compraventa 3994 de 2013, registrada en el folio de matrícula correspondiente el octubre 23 de 2014, data de mucho antes a la fecha en que se contestó esta demanda y se presentó demanda de reconvención, en el año 2019, momentos para los cuales se tiene a la demandada como poseedora; pero si se tomara la fecha indicada por el juez, año 2013, anterior al registro de la compraventa, se cuenta con la cadena ininterrumpida de títulos y que obran en el proceso, como la sentencia que aprobó la liquidación y adjudicación en el proceso de sucesión de CRISANTO RESTREPO ESCOBAR de fecha 19 de diciembre de 2012, en el que se adjudicó el bien, los dos pisos a los hermanos RAÚL y ALBERTO RESTREPO ESCOBAR, quienes le vendieron a la demandante, debidamente registrada y anterior a ella, la escritura 137 de 1970 con la cual CRISANTO adquirió el bien y dio paso a la apertura del folio de matrícula 001-24012. Es decir, no puede afirmarse que la posesión fue anterior al título, pues no se probó por la parte demandada cuando inició de manera exclusiva y excluyente, con los demás requisitos la posesión, y aun si se tuviera como fecha probable el año 2013, hay una cadena anterior de títulos que acompaña la titularidad de la reivindicante. No prosperan estos reparos.

5. Por último se analizará si los testimonios traídos por la parte demandada dan fe de la posesión ejercida por LILIA DE JESÚS, reparo tres a la negativa de acceder a la demanda de reconvención.

Como bien lo dijo el a quo, los testigos traídos por la parte demandada GUSTAVO ANTONIO ÁNGEL BARRIENTOS, MARIA EDELMIRA ORTIZ BEDOYA, FABIOLA GÓMEZ DE SUÁREZ, ALBA MARGARITA DE LA CRUZ PELAEZ QUINTERO y JUAN ALBERTO PELAEZ en sus exposiciones acataron a decir que el dueño del inmueble era CRISANTO y que LILIA DE JESÚS se encargaba de cuidarlo, y que al ser su compañera consideraban que tenía derecho, y al morir CRISANTO pues ella pasaba a

ser la dueña, pero nunca indicaron que la vieran a ella como dueña del predio, siempre refirieron que el propietario era CRISANTO, no dieron cuenta de acciones que desplegara LILIA DE JESÚS que permitieran entender que se comportara como la dueña, y mucho menos desde cuándo, incluso afirmaron que el predio estaba igual desde hace muchos años y que, desde la muerte de CRISANTO se ha deteriorado.

Es claro que de estos testimonios no se puede obtener la prueba de que LILIA DE JESÚS se comportaba como dueña y señora de manera exclusiva y excluyente de las mejoras que ocupa, así no lo perciben quienes testificaron, sino que la han visto como la compañera de CRISANTO, posición que al fallecer éste le da derechos sobre los bienes que tuviera. Estos testimonios no tienen el alcance que pretende el recurrente, y por ello no prospera este reparo.

Este análisis permite afirmar que los reparos planteados por la demandada principal no tuvieron la fuerza para enervar la decisión de primera instancia, por tanto procede CONFIRMARLA.

### **CONDENA EN COSTAS**

Ante el fracaso del recurso, y en aplicación del art. 365 del CGP se condenará en costas de esta instancia a la parte recurrente en favor de la parte demandante en reivindicación, por haberse causado, las cuales serán liquidadas en forma concentrada como lo dispone el art. 366 ib. Se fija como agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SMLMV en aplicación del acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura PSAA16-10554

En mérito de lo expuesto, EL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN-SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL- administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

### **FALLA**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la decisión tomada en sesión de audiencia celebrada el 24 de noviembre de 2022 por el JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

**SEGUNDO. CONDENAR EN COSTAS** de esta instancia a la parte recurrente demandada principal en favor de la demandante MARIA DEL CARMEN QUINTERO DE

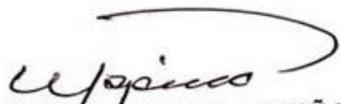
RESTREPO, que serán liquidadas en forma concentrada por el a quo (art. 365 y 366 CGP)

Como AGENCIAS EN DERECHO se fija el equivalente a DOS (2) SMLMV en aplicación del acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura PSAA16-10554

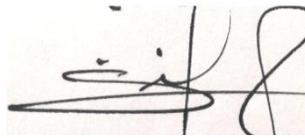
**TERCERO.** En firme esta decisión, devuélvase en oportunidad al despacho de origen.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

### Los Magistrados

  
**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**

  
**MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO**  
Magistrado

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*