DISTRITO JDICIAL DE MEDELLŃ

TRIBNAL SPERIOR. SALA CUARTA DE DECISIŃ CIVIL

MAGISTRADA PONENTE:PIEDAD CECILIA VÉEZ GAVIRIA

$OVHUYLFLRGHODMXVWLFLD

GHODSDJVRFLDO´

S - 24

Procedimiento: Ord

Demandante: MáBtaMoaAym

Demandados: DoaClaRiaRiays

Radicado úblico Nacional: 0568 1 3 0 2 2015 0 2 5 3 0 1

Procedencia: JdSgCIlaCbdOlaBo

Decisión: Cdep teaa

Mtj id (10) de fo deshm tid (2 0 2 2)

Cuestión: Se dedemedeh

MáBtaMoaAyptdedepl 7 dp

de 2 0 2 1, pdejSg dCIlaCbdOlaBo

Tema: De b tq lg el a, ja ha

ha

ANTECEDENTES

PdejSgClaCbdOlaBlayp

tdehdpeehdMáBtaMoa

Aym a lg a ta Cjá te p o jé

tpppa edeeMáOta

RiaRiadEdPaRjSdRiaGayDoa

intentó que los demandados le restituyeran el inmueble por la vía de la conciliación, pero no fue posible. Por tanto, presentó el 31 de mayo de 2013 una demanda de restitución de tenencia por comodato precario ante los Juzgados de Circuito de Bello, que *ñ c o r r e s p o n d i · a l vil del u z g a d o Circuito, pero fue rechazada de plano. Erradamente se ordenó la remisión del expediente a los Juzgados Civiles Municipales y correspondió por reparto al Juzgado Tercero Civil Municipal con radicado 201300674. El cual tuvo fallo adverso a las pretensiones de la demanda por no acreditar el comodato entre la propietaria y la ocupante del inmueble, quien dice derivar su derecho de D o r a C .* (sic) (fl. 4) *e r a ò*

RÉPLICA

Admitido el libelo mediante auto del 10 de abril de 2015 (fl. 45 C 1), y notificados en debida forma los sujetos que integran la parte demandada procedieron a contestarla de la siguiente manera:

- Dora Cecilia Rivera Rivera (fls. 167 y siguientes C 1): comenzó manifestando que en efecto la demandante es propietaria del primer piso de la edificación mencionada en la demanda, pero aclaró que en ese piso y en el tercero hay otros apartamentos en los que habitan unas personas que no conoce.

Sobre el segundo piso, donde se ubica el bien objeto de la pretensión, aseguró que el inmueble sí es ocupado por las personas que integran la parte demandada, menos por Sebastián Rivera Galeanoque ya no vive allí, pero e l l o e s a s ² p o r q u e s i e m p r e h a s i d o ñ p r o p i y Faber Alberto Melguizo Mora, quienes por 12 años tuvieron una unión marital de hecho en beneficio de la cual la demandante *ñ l e s d i o e l a i segundo piso para que construyeran el apartamento, con el compromiso de dejar terraza (aire) para que Liliana (la otra hija) construyera el tercer piso, c o m o e f e c t i v a m e n t e s u c e d i · , t a n t o* (fl. *e n e l s* 167 C 1).

Además, aseguró que el dinero desde España fue enviado por ella con el

producto de un préstamo que le hizo el Banco de Madrid, que fue destinado a construir y acabar el inmueble que usa con su familia porque actualmente está cesante y no reside en España (para el momento en que contestó la demanda). Por ende, negó que alguna vez le hubiera pedido a su expareja que consiguiera la autorización de la demandante para ocupar el bien, pues *ñfue una decisi·n unilateral y unipersona* *ostenta como propietaria (poseedora) de aqu* (fl. 168), como quiera que la se¶ora Mora Amaya le regal·, mismo que el a y a s señor Faber Alberto nunca ha reclamado por vía de la disolución y/o liquidación de la unión marital.

Por otro lado, aclaró que siempre ha tratado de llegar a un acuerdo para pagar de manera proporcional los impuestos de la propiedad y lograr el ñdesenglobe del edificio, lo cual no ha sido posible. De ahí que incluso tuviera que enfrentar otro litigio en el que se le demandó la restitución por v ía del comodato precario, calidad que nunca ha tenido con respecto a la actora.

Con base en todo lo anterior, aunque no propuso excepciones de manera individual, se opuso a la prosperidad de las pretensiones alegando que ella es la propietaria del bien objeto de la demanda, habida cuenta que no tiene calidad alguna de comodataria que la una a la demandante, en lo cual ya existe cosa juzgada.

- María Oliva Rivera de Rivera : presentó contestación extemporánea, según se decidió mediante auto del 23 de julio de 2015 (fl. 91) que se encuentra en firme.

- Jhon Edison Parra Rivera : presentó contestación extemporánea, según se decidió mediante auto del 26 de septiembre de 2017 (fl. 176) que se encuentra en firme.

- Sebastián Rivera Galeano: fue notificado por aviso y se abstuvo de emitir pronunciamiento alguno.

De la reforma a la demanda (fls. 180 y siguientes C 1)

Mediante escrito radicado el 19 de octubre de 2018 la parte demandante reformó la demanda para adicionar la "*descripción y linderos en el informe técnico adjunto*", con respecto al hecho cuarto de la demanda original, indicó que quedaría así:

> "*María Oliva Rivera de Rivera y sus nietos Jhon Edison Parra Rivera y Sebastián Rivera Galeano ocupan el inmueble a reivindicar desde noviembre de 2003, porque la Dora Cecilia Rivera (sic), excompañera sentimental de Faber, le propuso a éste, y a la propietaria María Bertalina Mora Amaya, que permitiera que su madre María Oliva Rivera, ocupara el inmueble objeto de reivindición (sic) a título de comodato, por un término de siete años; término que se cumplió desde el año 2010, fecha desde la cual se ha solicitado la entrega del mismo.*" (fl. 180)

Además, la demandante eliminó la pretensión segunda, modificó la pretensión cuarta para solicitar el pago de $85.881.700,oo por concepto de frutos civiles, y lo propio hizo con la pretensión quinta para que se ordenara comisionar a la autoridad competente, en caso de que la parte demandada se negara a la entrega del bien.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada entonces la relación procesal, se dictó sentencia en la que se desestimaron las pretensiones de la demanda.

Para decidir de la manera como lo hizo, el *a-quo* partió afirmando que se encontraban reunidos los presupuestos procesales, y a renglón seguido realizó algunas consideraciones sobre lo dispuesto en el artículo 946 del Código Civil para precisar que la doctrina y la jurisprudencia han establecido 4 requisitos para la prosperidad de la "cosa singular reivindicable", reivindicación, derecho de dominio en el demandante, posesión en cabeza del demandado e identidad entre la cosa pretendida y la poseída.

Dijo entonces el Juez que el primer requisito se desprende del artículo 947 del

dice que se puede reivindicar´, es decir, los bienes muebles e inmuebles, más el artículo 949 permite la reivindicación de cuota proindiviso en el caso de la comunidad y finalmente en la ley 1579 de 2012, artículo 8º, se reglamenta todo lo que tiene que ver con la titularidad de los bienes inmuebles, asegurando que esa última ley permite que un inmueble se pueda ³ G L V W L Q J X L U ´ G H R W U R V ifi V G H F L U ´ V L U Y H S D U D L G I

Continuó el Funcionario indicando que ´ *S D U D la Corte Suprema de Justicia es importantísimo el requisito de la singularidad ´,* ya que los bienes deben estar plenamente identificados y esa identificación se hace con los linderos y los datos de la matrícula inmobiliaria. De ello se sirvió para adentrarse en el segundo requisito de la pretensión, el derecho de dominio en cabeza del demandante, para cuyo análisis citó los artículos 669 y 959 del Código Civil, de cara a significar que O D ³ D F F L Q reivindicatoria ´ corresponde a quien tiene la plena propiedad o la propiedad fiduciaria, ³ *eso es la misma legitimación en la causa ´*, pero ³ *hay que tener en cuenta que hoy en día, todo el Código Civil se tiene que ajustar al artículo 58 de la Constitución ´* (sic).

Con respecto al tercer requisito, calidad de poseedor en el demandado, precisó que ³ *algo muy importante es que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no pruebe serlo. En últimas es más importante no tanto ser el dueño, si no quien lo usa ´* V L L F La importancia de lo anterior radica en que el precepto contenido en el artículo 952 del Estatuto sustancial en lo civil implica que la reivindicación ³ Q R F D E H ´ H Q F R Q W U D G H O G ueño o del mero tenedor.

Finalmente, reseñó que la identidad entre la cosa que se pretende y la poseída obliga a que el demandante singularice el bien pretendido y, en efecto, debe ser ³ *igual o semejante al que posee el demandado ´* (sic).

Ya en el caso concreto, sobre primer requisito, cosa singular o cuota determinada, consideró que de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria 01N-148123 se advierte que allí está inscrito el inmueble de la diagonal 58 numero 43-85 de Bello. Entonces, en términos generales, ³ *ahí está la identificación, pero si uno entra a leer ese folio, encuentra que hay una*

descripción, cabida y linderos: es un lote de terreno con casa de habitación y dice nomenclatura y linderos. En ese folio y con relación a las pruebas, encuentro yo que ese folio no se ha modificado como debería serlo. Debería decir que es un lote de terreno con una construcción de 3 pisos ò, luego jurídicamente no está actualizado (sic). Concluyó el *a-quo* que *ñ es la primera falencia que encuentro yo aquí, hay una construcción que debería estar sometida a propiedad horizontal y no lo es [illegible] de ver, el segundo y el tercer piso jurídicamente no existen ò*

El ejercicio argumentativo prosiguió así: *ñ entonces tenemos que la señora María Bertalina está reclamando el apartamento 201 como una cosa singular reivindicable é ah² hay una grave falencia y es qu[illegible] jurídicamente, yo no podría reclamar lo que jurídicamente no existe ò*(sic). Situación que según el Juez seve seriamente agravada por el hecho de que ese apartamento 201 tampoco fue identificado por sus linderos en los hechos de la demanda y en las pretensiones, por lo que ese apartamento *ñno es jurídicamente una cosa singular reivindicable y no tiene folio de matrícula inmobiliaria. ò*(sic)

En lo concreto sobre el segundo presupuesto axiológico de la pretensión reivindicatoria indicó que a pesar de que ante uno de los requisitos fallidos no hay obligación de analizar, ñyo los voy a analizar ò (sic). Se refirió entonces al derecho de dominio de la demandante y para esa tarea citó el hecho 4º de la demanda, en el que se manifestaron las razones por las cuales los demandados actualmente ocupan el apartamento 201. En consecuencia, sostuvo que la actora no edificó ese inmueble, porque Faber y Dora lo adecuaron y eso implica que *ñese segundo piso no es de propiedad de doña Berta, es que ella no lo construyó, ahí entra a operar una figura que se llama la figura de accesión de mueble a inmueble y luego la voy a analizar. Que quede claro y entendido que si bien la accesión habla de que lo accesorio se hace a lo principal hay una excepción y es la accesión ò*(sic). Toda esa disertación le sirvió para acabar diciendo que *ñjurídicamente la señora Bertalina no es la propietaria, porque hace parte (el bien objeto de pretensión) de una propiedad horizontal que no ha sido reglamentada y ella no hizo la construcción con sus recursos.ò*

realizado sobre el edificio. Por tanto, es la englobe demandante a quien le corresponde pagar el 100% del impuesto predial como quiera que es la única que figura en la factura como titular de dominio. (sic escrito reparos)

SEGUNDO: *ñ(L)a posesión del mismo en cabeza extremo pasivo*. Este reparo se funda en que el Juez dice que *ño se cumplen los requisitos de que no son poseedores, pero aquí hay una confesión de que los demandados poseen en nombre de Dora Cecilia. Ellos se creen poseedores*ò Además, *ñen uno de los hechos se manifestó de que se había presentado una restitución de tenencia y allí mismo dijeron que eran poseedores; en esa oportunidad no demandamos a María Oliva Rivera Rivera*ò (sic intervención en audiencia).

Luego, para la recurrente debe recodarse que la Señora Dora Cecilia Rivera Rivera, en la contestación de la demanda, adujo tener la calidad de poseedora y no propuso excepciones de mérito, al paso que los demás sujetos que integran la parte demandada no discutieron nada al respecto. Incluso, prueba de la posesión, es que la *ñseñora Dora Cecilia Rivera Ri de Reconvención en contra de la demandante María Bertalina Mora Amaya, la cual fue rechazada por presen* (sic escrito de ma reparos)

TERCERO: *ñ(Q)ue el bien es co,* con respecto al cual se reprochó que el *a-quo* considerara que el bien objeto de la pretensión no existe jurídicamente, porque ese es un razonamiento con el que

> *ñque se desconoce que la jurisprudenci de un bien singular, sino también de una cuota proindiviso, en el caso presente, tenemos que se trata una parte del bien inmueble identificado con la matricula Nro. 01N- 148123, bien particular, singular de propiedad de la demandante. Es decir, lo que significa bien singular es que sea identificable e independiente de otros, en el caso de narras, tenemos un bien independiente e individualizado, el hecho de que jurídicamente no cuente con una matrícula inmobiliaria porque el*