Medellín, veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022)[1]

Proceso	**DECLARATIVO REIVINDICATORIO**
Radicado	**05001 31 03 004 2010 00885 01**
Demandante	**JAIME WILLIAM SALAZAR GIRALDO y MARÍA CONSUELO GIRALDO HOYOS**
Demandada	**JHON JAIRO GARCÍA, LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, HONORIO URREGO JARAMILLO, DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO, HÉCTOR ALEJANDRO ZULUAGA COMETA y JOSEFINA COMETA**
Juzgado Origen	**VEINTIUNO CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN**
Decisión	**REVOCA**

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA[2]

Pretenden los demandantes que se declare que les pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la calle 57 N° 54 - 74 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-11212 y; que se ordene a los demandados restituir el bien, pagar los frutos civiles producidos y que se hubieren podido percibir desde que inició la posesión hasta que se efectúe la entrega y cancelar cualquier gravamen que afecte el inmueble objeto de demanda.

Sostuvieron que mediante Escritura Pública N° 733 del 15 de febrero de 2010 de la Notaría 18 de Medellín, adquirieron la propiedad del inmueble que detalla con área y linderos; que los vendedores habían adquirido la propiedad de COCK ARANGO Y CIA LTDA. EN LIQUIDACIÓN el 29 de marzo de 1996; que se encuentran privados de la posesión sobre el bien por parte de los demandados, quienes la ostentan desde enero de 1996, fecha en la que ingresaron al inmueble de manera clandestina valiéndose de la liquidación de la referida persona jurídica y; que los demandados han ejercido una posesión violenta y de mala fe que los obliga a pagar los frutos naturales y civiles del inmueble y están en incapacidad de adquirirlo por prescripción.

1.2 CONTESTACIÓN.

La demandante desistió de la demanda contra JHON JAIRO GARCÍA, HÉCTOR ALEJANDRO ZULUAGA COMETA y JOSEFINA COMETA por haber transado extraprocesalmente con ellos y así lo aceptó el juzgado, motivo por el cual no se relaciona su defensa.

[1] Discutido en sesión de Sala del 1 de junio de 2022.
[2] Ver archivo *"01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf"* páginas 3 a 6

1.2.1 LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO[3].

Reconoció como cierta la compraventa y dominio del bien en cabeza de los demandantes, discutió la perfecta identidad de los linderos del bien entre la escritura y la demanda y, principalmente, sostuvo que, pese a la identidad en la nomenclatura urbana, el bien que posee se encuentra matriculado en catastro con una nomenclatura diferente (Calle 57 N° 54 – 48) y propuso como defensas:

a) **Buena fe del demandado.** Sostiene que es poseedor de buena fe de un inmueble diferente, para efectos de las prestaciones mutuas previstas en los artículos 961 a 971 del Código Civil.

b) **Falta de identidad entre el bien pretendido y el poseído.** Argumenta que, aunque se identifican con la misma numeración, en Catastro el inmueble que posee está matriculado con el número 54 - 48 de la calle 57 según factura predial y, además, se trata de un local interno cuya área y linderos difieren de los enunciados en la demanda, de tal forma que no se cumple el requisito de identidad para la reivindicación.

c) **Mala fe de los demandantes.** Afirma que la reciente obtención del dominio por parte de los actores, frente a la extensa posesión de más de 30 años de su parte, constituye a los demandantes en situación de mala fe.

d) **Inexistencia del derecho a reconocimiento de frutos civiles.** Sostiene que ingresó a este sin violencia, de manera pacífica, quieta y tranquila y, por tanto, de buena fe, por lo que no está obligado a pagar frutos según el artículo 964 del Código Civil.

e) **Derecho de retención.** Solicitó que, en el evento de prosperar la reivindicación, se le reconozcan las mejoras realizadas al inmueble que estima en 150 millones de pesos y el derecho de retención mientras no sean pagadas.

1.2.2 HONORIO URREGO JARAMILLO[4].

Admitió la propiedad en cabeza de los demandantes y afirmó poseer de buena fe el inmueble, explicando que ingresó como arrendatario en 1978, pagando arriendo a Arsenio Vélez quien falleció en 1980, fecha desde la cual inició su posesión porque no acudió nadie a reclamar la propiedad; que ha pagado servicios públicos, impuesto predial, realizado mejoras

[3] Ver archivo "*01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf*" páginas 99 a 122.
[4] Ver archivo "*01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf*" folios 127 a 327 pdf.

respecto de la porción poseída y que para impedir el remate del bien, contribuyó con otros poseedores al pago de una deuda a favor de EPM en proceso de jurisdicción coactiva. Como medios de defensa propuso:

a) **Prescripción extintiva de dominio.** Sostuvo que su posesión es de hace más de 30 años, lo que conocían los demandantes cuando adquirieron el dominio del bien porque compraron tal derecho a otros coposeedores de la época como lo reconocieron en los correspondientes contratos y como su posesión antecede a la compraventa de los demandantes, tiene mejor derecho y cumple el tiempo para adquirir el dominio.

b) **Falta de causa e interés jurídico en los demandantes.** Sostiene que la prescripción adquisitiva extingue el derecho a reivindicar de los demandantes, quienes por tanto carecen de legitimación para promover la acción.

Es importante mencionar que formuló demanda de reconvención de prescripción adquisitiva de dominio que se declaró desistida tácitamente el 14 de octubre de 2014.

1.2.3 DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO[5].

Sostuvo que la posesión sobre el inmueble fue perdida por los propietarios hace más de 35 años, como lo demuestra la compra de la posesión a Luz Darys Rudas Pico, Luis Carlos Londoño Arboleda y Santiago Lopera; que ella ejerce posesión sobre parte del inmueble desde el año 1999 por cesión de Josefa Cometo, quien venía poseyendo el bien desde hace más de 25 años; que ha realizado mejoras, pagado servicios públicos, impuesto predial y el aporte económico que realizó dentro de la obligación cobrada en el proceso coactivo adelantado por EPM contra los anteriores propietarios, quienes fueron ajenos a sus actos de señor y dueño y; que cada uno de los demandados posee una porción del inmueble a reivindicar.

Se opuso a las pretensiones y como medios de defensa propuso:

a) **Temeridad y mala fe de los demandantes.** Manifiesta que los demandantes son conocedores que los demandados ejercen el derecho de posesión sobre el inmueble desde hace más de 30 años, han comprado otros derechos de posesión sobre el inmueble y, no obstante, iniciaron acción judicial en contra de la demandada por no haber aceptado la suma de dinero que le fue ofrecida por su derecho.

[5] Ver archivo "*01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf*" folios 344 a 391 pdf.

b) **Falta de causa para pedir.** Indicó que la posesión se ha ejercido de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años y los demandantes pretenden desconocer su derecho con cualquier contraprestación.

1.3 PRIMERA INSTANCIA[6].

Se efectuó el tránsito de legislación [7] convocando a audiencia de instrucción y juzgamiento el 27 de agosto de 2018, fecha en la que se decretó prueba de oficio de inspección judicial sobre el inmueble, con acompañamiento de perito, dictamen que se incorporó al expediente y el 8 de octubre de 2019 el juzgado profirió sentencia desestimando las pretensiones de la demanda y condenando en costas a la actora.

Para arribar a la decisión el a quo expuso los requisitos de la acción reivindicatoria y concluyó que, pese a que los demandantes acreditaron el derecho real que los legitima para instaurar la demanda en contra de quienes afirma como poseedores del inmueble, no lograron demostrar el presupuesto de identidad entre el bien pretendido y el poseído porque la petición recae sobre la totalidad del inmueble ubicado en la Calle 57 N° 54-74 de Medellín, pero del acervo probatorio valorado en conjunto se determinó que los demandados sólo poseen una porción del mismo.

Precisó que Honorio Urrego ocupa un área de 14 metros cuadrados y Diana Patricia Escobar 8 metros cuadrados, partes que debieron individualizarse y especificarse desde la demanda, conforme lo prevé el artículo 946 del Código Civil para poder conocer el objeto de lo pretendido y, como no lo hicieron, tal falencia afecta el requisito la identidad pues la acción debe recaer sobre cosa corporal, raíz, debidamente determinada.

Agregó el juzgador que en la acción reivindicatoria el demandante también tiene la carga de contrarrestar la presunción que prevé el artículo 762 del Código Civil, mediante un título que prevalezca sobre el derecho del poseedor, ya sea anterior a la posesión o que siendo posterior se sume a los títulos de los anteriores propietarios y, como quiera que desde la demanda se afirmó que los poseedores ejercen el derecho desde el año 1996 y el inmueble se adquirió por los actores mediante escritura de compraventa del 15 de febrero de 2010, es claro que el derecho de dominio fue posterior a la posesión y no demostraron los títulos de los anteriores dueños, razón adicional para despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

---

[6] Ver archivo *"02. CDO 1A 2017-109.pdf"* páginas 94 a 114
[7] Conforme al numeral 1, literal b) del artículo 625 del CGP

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia y notificada en estrados, inmediatamente fue apelada por la parte demandante, quien formuló los reparos frente a la decisión; la apelación fue concedida en el efecto suspensivo y se ordenó la remisión del expediente a esta corporación.

Considerando el actual estado de emergencia sanitaria y teniendo en cuenta que ya estaba admitido el recurso en esta instancia, se dio aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, concediéndole al apelante la oportunidad para sustentar el recurso y a la contraparte para la réplica, derecho del cual sólo hizo uso la parte demandante.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio; debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad, eventuales defectos que tampoco fueron avisados por las partes del proceso.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, esta sala limita el análisis a los reparos concretos efectuados por la parte apelante en contra de la decisión de primera instancia.

3. REPAROS CONCRETOS[8].

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a la pretensión reivindicatoria, la actora formuló los siguientes reparos que no fueron objeto de réplica de la contraparte:

3.1 Identidad del bien a reivindicar. Afirmó que la prueba pericial y la inspección judicial fueron practicados a instancia suya y permiten identificar plenamente las porciones del inmueble objeto de posesión.

3.2 Posesión anterior al título de adquisición. Adujo que, conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para que prime la posesión tiene que ser anterior al título de adquisición y en este caso los poseedores no demostraron la interversión del título de tenedores a poseedores.

[8] Ver archivo *"09. SENTENCIA 2010 00885.pdf" desde* minuto 39:00.

3.3 Problema Jurídico.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala verificar los presupuestos de la acción promovida, especialmente la singularidad e identidad del bien y confrontar el título de los reivindicantes frente a los poseedores y, de ser el caso, resolver las excepciones de mérito formuladas.

4. MARCO JURÍDICO.

4.1 Acción reivindicatoria.

La propiedad o dominio, derecho subjetivo por antonomasia, sobre el cual se estructura nuestro sistema político, social y económico, se encuentra definido en el artículo 669 del Código Civil, como el derecho real sobre una cosa corporal, que le permite a su titular gozar y disponer de ella, precepto matizado por los principios que rigen el Estado Social de Derecho, conforme al cual involucra una función social y ecológica y se somete a la prevalencia del interés público sobre el privado[9].

Por definición y desarrollo doctrinal[10] se ha concluido que el dominio otorga a su titular los atributos de usar, gozar y disponer del bien objeto de propiedad y en respaldo de tales facultades se consagra sustancialmente la acción de dominio para perseguir el bien respecto de quien lo posee, así lo prevé el estatuto sustantivo:

> *"ARTÍCULO 946. CONCEPTO DE REIVINDICACIÓN La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."*

En términos de los artículos 950 y 952 del mismo estatuto, la titularidad de la acción radica en quien tiene la propiedad de la cosa y es sujeto pasivo el actual poseedor de la misma, de donde se desprende la relevancia de los conceptos de dominio y posesión previstos en los artículos 669 y 762. Respecto de este último, es doctrina de la Corte:

> "*«(…) es evidente que el Código Civil "destaca y relieva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o sicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que 'la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño', con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia*

[9] Constitución Política de Colombia, artículo 58.
[10] Véase Medina Pabón, Juan Enrique. Bienes. Derechos Reales. Editorial Universidad del Rosario. 2016, páginas 98 a 103.

e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. … Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa" (G. J., t. CLXVI, pág. 50)» (CSJ SC. 064 de 21 de jun. de 2007, Rad. 7892)."[11].

Nuestra jurisprudencia civil ha reiterado los presupuestos fundamentales de la acción reivindicatoria:

"*(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado*[12].

4.2 Requisitos de identidad, singularidad y anterioridad del título a la posesión.

Respecto del presupuesto de la identidad y singularidad la Corte Suprema ha reiterado:

"2. El primero, la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre 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.

[11] Cita de la sentencia SC3687-2021 del 25 de agosto de 2021, Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, MP Hilda González Neira.
[12] Sentencia SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras, en Sentencia SC del 13 de octubre de 2011, rad: 2002-00530-01

3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; 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".

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado."[13]

En cuanto al requisito de los títulos antecesores a la posesión, es doctrina de la Corte:

"6.1. Al respecto cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general, cuando la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado se trunca la pretensión; ello no es absoluto, porque de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces es factible apoyarse en la cadena ininterrumpida de títulos registrados soporte del «derecho de dominio» del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil..."[14].

5. CASO CONCRETO.

5.1 Dominio y posesión.

En este asunto se verificó que JAIME WILLIAM SALAZAR GIRALDO, en un 66,6% y MARÍA CONSUELO GIRALDO HOYOS, en un 33,34%, son titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la calle 57 N° 54-74 de Medellín, el cual adquirieron mediante escritura pública de

[13] CSJ, Sentencia SC del 25 de noviembre de 2002, rad. 7698, reiterada en SC del 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01.
[14] CSJ, sentencia SC8702 del 20 de junio de 2017, rad. 2003-00831-02.

compraventa N° 733 del 15 de febrero de 2010 de la Notaría 18 de Medellín[15], título inscrito en la anotación N° 8 del certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria N° 01N-11212[16].

Por su parte, frente a los hechos séptimo, octavo y noveno de la demanda, en los que la demandante les atribuyó la condición de actuales poseedores del indicado inmueble, obra confesión de HONORIO URREGO JARAMILLO y DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO en sus respectivas contestaciones a la demanda.

En efecto, el primero dijo a través de su apoderada: "*Mi poderdante manifiesta* y *acepta estar en posesión del inmueble ubicado en la calle 57 Nro 54 74 de Medellín … mi mandante y los demás demandados, han tenido la posesión exclusiva en concepto de dueños, pública e ininterrumpida durante más de 30 años del inmueble que se pretende reivindicar, sin reconocer ningún derecho a personas diferentes a ellos, comportándose como únicos dueños…*"; por su parte, la segunda sostuvo a través de su mandatario: "*es cierto que entre otros la posesión de parte del inmueble la tiene mi mandante… la cual ha ejercido de manera abierta, pacífica, publica, de buena fe, ininterrumpida, ejerciendo ánimos de señor y dueño…*". Es decir que los referidos demandados no discutieron la posición en la que fueron convocados, sino que la ratificaron y enfocaron su defensa principalmente en su condición de buena fe y en la duración de la posesión, en procura de derruir la reivindicación.

A lo anterior se suma la manifestación de los actores en el sentido de encontrarse privados de la posesión por haberles prohibido los accionados el ingreso al inmueble[17] y la propia declaración de parte en la que el demandante Jaime William Salazar confesó que al momento de comprar la propiedad fue advertido de la existencia de varios poseedores, frente a lo cual indicó: "*si sabía, me advirtió precisamente el que me vendió que habían 12 o 13 inquilinos que no le estaban pagando arriendo*" y dio cuenta detallada de cómo negoció con cada uno de ellos, a excepción de los demandados que aún lo ocupan[18], versión que en similar sentido, aunque con cierta vaguedad, respaldó la demandante María Consuelo Giraldo Hoyos[19].

En la misma dirección, el testimonio de Oliverio Antonio Franco Orrego, quien dio cuenta de que Honorio y Diana Patricia ingresaron al inmueble en condición de arrendatarios de pequeñas partes del mismo y luego se quedaron allí sin que pudiera dar cuenta de la persistencia del arrendamiento, pero lo cierto es que no quisieron negociar la venta de sus

[15] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" páginas 7 a 13.
[16] Ibidem páginas 16 a 19.
[17] Ibidem página 4, hecho séptimo.
[18] Ibidem páginas 649 a 653.
[19] Ibidem páginas 653 a 655.

derechos con los propietarios y "*doña Patricia tiene ese asignado como una bodeguita para guarda sillitas y arreglar sillitas de oficina, ella las arregla, y Honorio tiene arrendado a un señor que no sé cómo se llama…*"[20]; versión corroborada con la declaración de Diana Patricia, quien informó que ingresó al inmueble en desarrollo de su oficio de talla de madera, inicialmente de manera esporádica y posteriormente se quedó en el espacio que actualmente ocupa sin contratar con nadie [21] y; también ratificada con la declaración de Honorio, quien sostuvo que ingresó al inmueble como arrendatario en 1978 y cuando no resultó a quién pagarle por fallecimiento del arrendador entonces se quedó con la propiedad y actualmente la tiene arrendada a un tercero, sin más detalles[22].

Particularmente, se destaca la actuación administrativa de cobro coactivo adelantada por EPM que da cuenta de que el 14 de junio de 2008 Honorio Urrego Jaramillo y Diana Patricia Escobar junto con otras 10 personas invocaron condición de poseedores respecto del inmueble y así fueron reconocidos como litisconsortes necesarios (deudores solidarios) en el proceso de jurisdicción coactiva radicado 2440882-02, solicitaron la suspensión del procedimiento y un acuerdo de pago y, finalmente, hay constancia del 6 de octubre de 2008 en el sentido de que pagaron el valor liquidado, los gastos y honorarios de curadora ad litem por suma total de $3'905.120, con base en lo cual se dispuso la terminación de dicha actuación por pago[23] y, en las mismas condiciones, el 23 de enero de 2009 efectuaron acuerdo y pago de servicios públicos por valor de $1'650.000[24].

Las pruebas referidas confluyen para concluir la detentación material de HONORIO URREGO y DIANA ESCOBAR respecto de parte del bien y, especialmente, su conducta como señores y dueños de sus respectivas porciones, en la medida en que dan cuenta de la instalación y pago de servicios públicos, la adecuación de las dependencias y explotación económica de las mismas e incluso de la defensa jurídica y la asunción de los costos por concepto de servicios públicos frente al proceso coactivo de EPM, aun por encima de la actitud pasiva de quienes para entonces figuraban como titulares del dominio sobre el bien.

Por otra parte, LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO manifestó en la contestación a la demanda que es poseedor, pero de un bien diferente al pretendido, arguyendo que compró la posesión material a Francisco Luis Agudelo Montoya en 2002, quien a su turno la había adquirido de Martín Guillermo Jaramillo Olano y que allí "*ha efectuado UNA CONSTRUCCIÓN de aproximadamente 80.oo Mts 2*". Sin embargo, se debe precisar y destacar que el propio demandado afirmó en dos ocasiones poseer un inmueble

[20] Ver archivo "05. PRUEBAS PARTE DEMANDANTE 004 2010 00885" Páginas 1 a 11.
[21] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" páginas 655 a 658.
[22] Ibidem páginas 658 a 660.
[23] Ibidem páginas 534 a 556.
[24] Ibidem páginas 558 a 561.

identificado como *"UN LOCAL INTERNO que hace parte de la Casa de habitación situada en la* ***Calle 57 Nro. 54-74*** *de la ciudad de Medellín"*[25], de tal forma que su controversia no corresponde propiamente a la singularidad del bien, esto es, no se basa en que el inmueble pretendido sea distinto del poseído, sino que se funda en que lo que él posee es tan solo una parte del mismo, pero, de todas formas se trata del mismo bien que ocupa nuestra atención.

Esta postura encuentra respaldo en el testimonio de Oliverio Antonio Franco Orrego, quien al referirse al señor Dávila manifestó que se trata de un vecino colindante y explicó "*él ocupa la propiedad de él la cual colinda con la de nosotros, el cual tiene cogido un lote de 92 metros cuadrados de la propiedad nuestra … no sé en qué tiempo le vendieron a él esa propiedad … ahora que yo llegué ahí ese establecimiento encontré un muro de adobe no se quien lo hizo* "[26].

Entonces, en similar sentido al de los otros demandados, estas pruebas dan cuenta de la detentación material de una parte del inmueble objeto del proceso por parte de FERNANDO DÁVILA, mediante comportamiento con ánimo de dominio, pues demuestran que se apropió de una porción que colinda con otra de sus propiedades y allí construyó.

En suma, está demostrado el dominio de los demandantes sobre el bien a reivindicar y la posesión de partes de dicho inmueble por parte de los demandados, lo que permite tener por acreditados los dos primeros presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria.

5.2 Singularidad e identidad del bien.

La singularidad del bien tiene que ver con su individualización y determinación, de tal forma que no se confunda con ningún otro; mientras que la identidad corresponde a la coincidencia entre lo reivindicado y lo poseído, admitiéndose que ésta pueda ser una fracción del bien.

En punto de la <u>singularidad</u> se aprecia que la nomenclatura, la matrícula inmobiliaria, el área y los linderos enunciados en la demanda[27] coinciden con los descritos en la escritura pública de compraventa[28] y también con los contenidos en el certificado de tradición del inmueble, que expresamente precisa que los linderos y área fueron actualizados a través de dicho instrumento público[29].

---

[25] Ibidem páginas 103 y 105.
[26] Ver archivo "05. PRUEBAS PARTE DEMANDANTE 004 2010 00885" Página 5.
[27] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" páginas 1 y 3.
[28] Ibidem página 9.
[29] Ibidem página 16.

El área y los linderos del bien fueron objeto de análisis por parte del perito Edison Londoño Meneses quien, para singularizarlo lo inspeccionó y contrastó con la ficha catastral, el folio de matrícula, la escritura de adquisición y la demanda, al cabo de lo cual advirtió una inconsistencia en la longitud del lindero del costado occidental[30]; sin embargo, tal defecto no impidió la individualización del bien, pues a continuación realizó la superposición de la ficha catastral al plano levantado en el sitio, verificando su coincidencia[31], de tal forma que el inmueble que es objeto del proceso fue precisamente particularizado por el perito, sin que haya lugar a dudas sobre sus linderos y cabida, tal inconsistencia es comprensible precisamente en virtud de la imposibilidad de acceso al inmueble con ocasión de la posesión que motivó este proceso.

La controversia propuesta a través de la alzada se concentra principalmente en la identidad entre el bien reivindicado y el poseído, asunto para el que la prueba pericial también resulta fundamental y respalda los otros medios demostrativos que aportan conocimiento al respecto.

HONORIO URREGO indicó en su contestación a la demanda que el demandante SALAZAR GIRALDO compró posesiones de locales del inmueble y "*vendedores de esta posesión fueron condueños al igual que mi poderdante*"[32] y, en su declaración precisó "*la propiedad tenía un patio, entonces yo la construí en material para una pieza*"[33].

En el mismo sentido, DIANA PATRICIA FERNÁNDEZ manifestó en su contestación que tiene "*la posesión de parte… lleva más de 30 años poseyendo la porción del inmueble…*" y; en concordancia, el testigo Oliverio Franco indicó "*esa propiedad que usted me habla ahí donde están ubicados esos señores ubicada en la calle 57 # 54 – 74 de Medellín, en esa propiedad trabajan muchos ebanistas los cuales tenían puestos ubicados dentro de la propiedad… en el momento tenemos un área de 404 metros más o menos sin contar 18 metros que tienen ocupados Diana Patricia y Honorio Y 92 METROS QUE tiene el señor Dávila…*"[34] .

Estas versiones permiten inferir que del inmueble que es objeto del proceso y que ha sido individualizado, los demandados poseen ciertas partes.

La precisión sobre la ubicación y extensión de tales fracciones fue establecida técnicamente por el perito mediante verificación en el sitio,

[30] Ver archivo" 02. CONTINUACION CDO PPAL 004 2010 00885" página 11.
[31] Ibidem páginas 13 y 20. Apréciese que eventuales diferencias en área fueron menores y explicadas por el perito por al dimensión de los muros.
[32] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" página 131.
[33] Ibidem página 660.
[34] Ver archivo "05. PRUEBAS PARTE DEMANDANTE 004 2010 00885" página 7.

durante inspección judicial realizada el 14 de septiembre de 2018, habiéndosele encomendado la identificación plena del predio, su confrontación con la realidad material, la aclaración de las áreas en posesión de los demandados y de la *invasión*[35]; a lo que el experto conceptuó:

- **Área a restituir (Ver esquema) área aclarada:** ***Por el Norte (N)*** en una extensión de 4,35 metros (muro divisorio incluido y 50% de la medianería) con propiedad de empresas varias. ***Por el Sur (S)*** con el predio Nº 10 de nomenclatura Nº 54 – 62 en una extensión de 4,35 metros. ***Por el Oriente (E)*** en una extensión de 20,70 metros en línea recta con el predio Nº 9 de nomenclatura Nº calle 57 Nº 54 – 56 (según anotación o corrección Nº 2 radicación C 2014 – 309 de fecha 30 de Enero del 2014 resoluciones 3 – 2013 y 23 – 37 del 25 de Marzo del 2011 de la Sub – Secretaria de catastro de Medellín y la SNR respectivamente según las salvedades (información anterior o corregida) reflejada en el folio de matrícula página Nº 5. ***Por el Occidente (W)*** en una extensión de 20,70ml, con el predio Nº 11 del que fue separado, los linderos estos que conforman en área de 90,04m² a restituir reitero.

- **Área en posesión de la Señora Diana Patricia Escobar Jaramillo C.C Nº 43025945:**
  Linderos:
  En tiempos históricos el inmueble poseído hoy; por la señora Diana Patricia hizo parte del patio de la propiedad del cual ocupa la siguiente porción que se alindera así: (Ver plano Nº 1, numeral 1)
  Por el Norte (N) en una extensión de 2,70 metros con la "habitación 106 que ocuparían las señoras Josefina y Alejandra Cometa" ***Por el Sur (S)*** e una extensión de 2,70 con la posesión del Señor Honorio Urrego con cédula de ciudadanía Nº 8.267.092 de Medellín, quien ocupa el resto del patio del inmueble de nomenclatura Nº 54 – 74 de la calle 57. ***Por el Oriente (E)*** en una extensión de 3.00 mts con zaguán, que da acceso al local y que cierra una reja corrediza. ***Por el Occidente (W)*** en una extensión de 3 metros con muro medianero que lo separa del predio, Nº 12 de linderos que conforman su área poseída de 8m² aproximadamente.

[35] Ver archivo "06. PRUEBAS COMUNES 004 2010 00885" páginas 12 y 13.

- **Área en posesión del Señor Honorio Urrego Jaramillo C.C Nº 8261092 Linderos** (Ver plano Nº 1, numerales 2 y 3)
  Al Norte (N) **con posesión de la Señora Diana Patricia Escobar en una extensión de 2,70metros.** ***Por el Sur (S)*** **en una extensión perteneciente al inmueble de matrícula Nº 01n – 11212 de nomenclatura Nº 54 – 74 de la calle 57 en 2.70 mts.** ***Por el Oriente (E)*** **en una extensión en línea recta de 5.30 con circulación que da acceso al local de nomenclatura Nº 54 – 74 según a ficha actualizada de resoluciones ya expuestas.** ***Por el Occidente (W)*** **en una extensión en línea recta de 5,30 metros con el muro medianero del predio Nº 12 de nomenclatura Nº 54 – 84, nomenclatura 54.76 de por medio linderos que conforman un área poseída de** $14m^2$

Según el dictamen, todas las porciones detalladas están contenidas dentro de los linderos del inmueble a reivindicar:

- **En estos linderos estan comprendidos los lotes poseídos por Diana Patricia Escobar ≈ 8,4m² y por Honorio Urrego ≈ 14m² además del lote "perturbado" 90m² que entro a caracterizar y alinderar así:** Ver anexo Nº 1

Merece análisis particular la postura y conducta procesal del demandado LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, pues de entrada sostuvo ser poseedor de un bien diferente al pretendido; sin embargo, como ya se indicó, su defensa no se basa en la singularidad del bien sino en la identidad entre lo pretendido en reivindicación y lo poseído porque, como pasa a explicarse, lo suyo es una parte del inmueble objeto del proceso, pese a que, en su criterio, tal fracción hace parte de un inmueble distinto.

Apréciese que con su contestación, Luis Fernando dijo haber comprado la posesión material de un local interno y para acreditarlo aportó dos contratos en los que se refiere su área y linderos, pero en ambos se indica que corresponde al inmueble ubicado en la calle 57 # **57** – 74[36], nomenclatura que evidentemente difiere de la del que es objeto del proceso; sin embargo, fue el propio demandante quien en el escrito de contestación y en dos oportunidades precisó que la dirección correcta es calle 57 # **54** – 74, la que sí coincide con el bien bajo análisis. Además, se pueden contrastar los linderos relacionados en dichos contratos con los verificados por el perito, para concluir que el referido local sí hace parte del inmueble bajo litigio pues dicha porción linda por el norte en 4 metros con propiedad de Emvarias y por el oriente en 20 metros con propiedad del mismo demandado, lo cual coincide con lo descrito por el perito en lo que él denominó área a restituir o área perturbada[37].

[36] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" páginas 111 a 114.
[37] Ver archivo "02. CONTINUACION CDO PPAL 004 2010 00885" páginas 6 a 17.

Adicionalmente, el demandado arguyó como defensa que "*en el Departamento de Catastro y nomenclatura urbana de Medellín, el bien que posee LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO se halla matriculado con el Nro. 54-48 de la Calle 57, como se prueba con FACTURA PREDIAL, anexa*"[38] y aportó una factura por concepto de impuesto predial en la que se relacionan nueve predios a su nombre, entre ellos el que refiere.

Sin embargo, la Sala aprecia que tal documento no respalda el planteamiento defensivo del accionado porque al ser contrastado con la ficha catastral del predio objeto del proceso suministrada por el perito[39], se observa que, por el costado oriental, los dos inmuebles vecinos del que es objeto del proceso figuran en dicha factura a nombre de Luis Fernando Dávila Agudelo y, particularmente, el distinguido con nomenclatura calle 57 # 54 – 56 que, de acuerdo con el plano de la misma ficha es el inmueble colindante por ese lado y el límite coincide precisamente con la denominada área perturbada; particularidad que concuerda con lo expuesto por el testigo Oliverio Franco, quien dijo que "*él ocupa la propiedad de él la cual colinda con la de nosotros, el cual tiene cogido un lote de 92 metros*".

En suma, se acreditó con certeza que, al igual que los otros demandados, Luis Fernando Dávila ejerce posesión sobre una porción del inmueble objeto de reivindicación.

Teniendo en cuenta lo anterior y en aplicación de la doctrina de la Corte, conforme a la cual los presupuestos de singularidad e identidad entre lo reivindicado y lo poseído se deben analizar bajo el criterio lógico del artículo 305 del CPC, hoy 281 del CGP, según el cual "*Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último*", esto es, que para su verificación lo indispensable es la determinación del bien disputado, sin que la prosperidad de la acción se trunque por el hecho de que en el proceso se constate que la posesión se ejerce solamente respecto de una parte del mismo.

En tales términos, para la identidad y singularidad del bien no es indispensable individualizar desde la demanda la porción poseída por el demandado, basta que la pretensión recaiga sobre un bien individualmente considerado y que en el curso del proceso se pueda verificar que la tenencia con ánimo de señor y dueño recae sobre una parte del mismo, deducción apenas razonable si se considera que los actos de señorío implican el desconocimiento de la propiedad en cabeza de otro y en esa medida suelen implicar la repulsa de quien reivindica, dificultando que desde los albores del proceso pueda precisar con exactitud si el bien

[38] Ver archivo "01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885" páginas 100 y 103.
[39] Ver archivo *"02. CONTINUACION CDO PPAL 004 2010 00885"* página 27.

poseído lo es en su plenitud o en parte y, en tal caso, en qué medida y ubicación, como se aprecia en el asunto de la referencia.

En el caso bajo examen se pudo constatar mediante dictamen pericial que la posesión de los demandados se ejerce precisamente sobre porciones del inmueble individualizado por su nomenclatura calle 57 Nro. 54-74 de Medellín, matrícula inmobiliaria 01N-11212, cuya área y linderos fueron cotejados con la ficha catastral respectiva y verificados materialmente por el perito y, tales porciones poseídas fueron claramente detalladas en cuanto a su ubicación, dimensiones y linderos a través de la experticia; de tal forma, se puede concluir que el presupuesto de identidad también fue satisfecho y con ello se derrumba uno de los argumentos en que se cimentó la decisión de primera instancia y **prospera** la acusación del demandante en tal sentido.

5.3 Confrontación del título del demandante.

El artículo 762 del Código Civil establece la presunción a favor del poseedor de reputarlo dueño mientras otra persona no justifique serlo, por lo cual en la acción reivindicatoria constituye presupuesto fundamental a cargo del demandante, acreditar los títulos registrados de los propietarios anteriores, cuando la adquisición de su dominio es posterior a la posesión del demandado.

Al respecto, la Corte ha indicado que:

> *"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…[40]".*

En otras palabras, para la prosperidad de la acción reivindicatoria el título que exhibe el reivindicante debe se anterior a la posesión del demandado

[40] Sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 mayo de 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2° sem. 1992, n°3458, págs. 583-585.

o, en su defecto, acreditar una cadena de tradición ininterrumpida anterior a dicho hito posesorio. A modo de ejemplo, precisó la Corte:

> *"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. 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"*[41]

En el presente asunto, los demandantes aportaron el título de dominio que ostentan según escritura pública de compraventa No. 733 del 10 de febrero de 2010 y, a su vez, el codemandado HONORIO URREGO JARAMILLO aportó[42], al momento de dar contestación a la demanda, la escritura pública No. 1438 del 29 de marzo de 1996 mediante la cual los vendedores de los aquí demandantes adquirieron el derecho de dominio sobre el inmueble. Mismos títulos que se constatan inscritos en el certificado de tradición allegado con la demanda[43]. No obstante, el título anterior a marzo de 1996 no fue aportado en el proceso, por lo cual, es pertinente cuestionarse acerca del alcance probatorio del mencionado certificado de libertad para acreditar la cadena traslaticia del dominio sobre el inmueble y considerar el derecho de propiedad desde el año 1966, esto es, con anterioridad al derecho de posesión que se imputa a los demandados.

Al respecto y sin perjuicio de reciente y discutida postura de la Corte[44], la doctrina probable en este aspecto ha precisado que:

> *"cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la*

[41] CSJ, sentencia SC 11334 del 27 de agosto de 2015, rad. 2007-000588-01.
[42] Ver archivo *"01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf"* páginas 305 a 309.
[43] Ver archivo *"01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885.pdf"* páginas 16 a 19.
[44] CSJ, Sentencia SC 3540 del 17 de septiembre de 2021, rad. 2012-00647-01.

situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio[45]".

En ocasión anterior, también precisó la Corte:

> *"… fácilmente se comprende que para acreditar la propiedad sea necesaria la prueba idónea del respectivo título, aparejada de la constancia – o certificación- de haberse materializado el correspondiente modo. No el uno o el otro, sino los dos, pueda cada cual dar fe de fenómenos jurídicos diferentes, lo que se hace más incontestable cuando ambos son solemnes, como acontece tratándose de inmuebles, dado que la prueba de haberse hecho la tradición no da cuenta del título, que necesariamente debe constar en escritura pública (C.C., art. 1857, inc. 22 y decr. 960 de 1970 art. 12), ni la exhibición de dicho instrumento público, sin registrar, puede acreditar aquel modo, que reclama la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por eso el artículo 265 del C. de P.C., establece que "La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad" norma que se complementa con lo previsto en los artículos 256 del C. de P.C. y 43 del decreto 1250 de 1970, el último de los cuales precisa que "Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina…"[46]*

Así las cosas, para contrarrestar la prerrogativa que en favor del poseedor dispone el Código Civil, se requiere que quien ejerce la acción reivindicatoria demuestre su derecho de dominio a través de la exhibición del título debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos competente, de manera tal que evidencie un derecho anterior a la posesión del demandado. La titularidad de este derecho se acredita a través del documento solemne que da origen al mismo sin que sea posible suplirlo por otro medio y, para el caso de bienes raíces, se prueba con la escritura pública de venta, conforme lo prevén los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil.

En tal panorama, con los títulos y certificado de tradición aportados, se encuentra acreditada la cadena de tradición hasta el 29 de marzo de 1996.

Por su parte, los demandantes LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO y HONORIO URREGO JARAMILLO,

---

[45] Sentencia CSJ SC, noviembre 12 de 1986, GJ CLXXXIV 2423, página 339, Reiterada en Sentencias SC 6037 de 2015 Radicado 11001-31-03-034-2002-00485-01, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz; y Sentencia SC 11334-2015, Radicado 1001-31-03-025-2007-00588-01, M.P: Ariel Salazar Ramírez.
[46] CSJ, SC diciembre 16 de 2004, expediente 7870, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

alegan diferentes hechos genitores del derecho de posesión, razón por la cual, pasará la Sala a examinar el ejercicio de dicho derecho de cara al establecimiento del mejor derecho en el presente asunto.

5.4 Calificación de la posesión de los demandados.

Para efectos de la usucapión, nuestro sistema jurídico diferencia la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiendo para la primera una posesión regular, no interrumpida durante determinado lapso (art. 2528 C.C.), esto es, justo título precedido de buena fe (art. 764 C.C.) y, en lo que corresponde al término del ejercicio de la mencionada posesión, corresponde a 5 años para los bienes raíces o 3 años para los bienes muebles (art. 2529 C.C.). En lo atinente a la prescripción extraordinaria, se exige la posesión no interrumpida del bien por 10 años, sin importar la existencia de justo título y regularidad de la posesión.

Tal es la base fundamental para contrastar y establecer cuál de los derechos en controversia debe primar, si acaso el dominio de los demandantes, reforzado en la cadena acreditada de sus antecesores o, acaso la posesión de los demandados que se hubiere acreditado con anterioridad a ello, pero además cumpla los requisitos para adquirir el bien vía pertenencia. Bajo tales parámetros se analiza la condición de cada uno de los demandados.

HONORIO URREGO JARAMILLO adujo que ingresó al inmueble en calidad de arrendatario de Arsenio Vélez y ante su fallecimiento en 1980 continuó habitando el inmueble porque *"nunca nadie volvió a cobrar el canon de arrendamiento."*

Considerando que reconoció haber ingresado al inmueble en calidad de mero tenedor (arrendatario), en su caso era necesario acreditar que mutó su condición por la de poseedor, mediante actos que demostraran pública y evidente rebeldía frente al derecho de los propietarios, tal como lo tiene sentado la doctrina de la Corte:

> *"La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se*

> *puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella"* [47]

Tal interversión en 1980 no fue acreditada por HONORIO URREGO JARAMILLO, no hay soporte demostrativo de tal cambio de conducta. En la contestación de la demanda, se indica que *[d]esde antes del otorgamiento de la escritura pública aludida (…) mi mandante (…) ha tenido la posesión"* porque *"nadie se había imputado la propiedad del inmueble"*; así mismo, en su interrogatorio, indicó que ante el fallecimiento del arrendador *"no resultó a quien pagarle, entonces nos quedamos con esa casa"* [48].

Por su parte, DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO, adujo en la contestación de la demanda que ejerce posesión desde 1999 por cesión que le realizó JOSEFA COMETO quien, para dicho momento, contaba con 25 años en tal condición, cesión de la que no se allegó prueba alguna. Además, al momento de rendir interrogatorio de parte la demandada sostuvo todo lo contrario al indicar que *"[y]o llegué allá trabajando con mi esposo la talla de madera (…) y ya nos quedamos ahí en ese espacio, no hicimos contrato con nadie"* y, al momento de preguntarle respecto sobre su relación con la señora JOSEFA COMETO indicó que la conocía, pero *"ella vivía en una piecita ahí enseguida de donde yo estoy, hace por ahí veinte años que la conozco. No, nunca he hecho negocios con ella"*.

Evidentemente, existe contradicción en la forma en que DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO inició los actos posesorios que ahora aduce, primero indicando que lo hizo a partir de la cesión que le hiciera la señora COMETO y, luego, indicando que simplemente llegó a laborar en el inmueble. Además, no precisó alguna fecha, ni sugirió una época aproximada en la que se desplegaron los actos posesorios que permitieran al juzgador calificar tal ocupación y determinar el hito temporal para la contabilización del término de prescripción.

Pese a lo anterior, como se expuso en el numeral 5.1 anterior, sí se tiene certeza de la calidad de poseedores de HONORIO y DIANA PATRICIA, condición que se hizo pública en el momento en que los demandados y otras 10 personas intervinieron en el proceso de jurisdicción coactiva adelantado por las Empresas Públicas de Medellín (EPM), en el mes de junio de 2008, donde se hicieron parte litisconsorcial del mencionado litigio en aras de realizar la defensa del inmueble, fueron reconocidos, negociaron y pagaron la deuda por servicios públicos, proceso en el que se

---

[47] CSJ, sentencia SC del 18 de abril de 1989, reiterada en sentencias actuales como la SC 17141 del 16 de diciembre de 2014, rad. 2005-00037-01.

[48] Ver archivo *"01. CDO PRINCIPAL 004 2010 00885"* páginas 647 a 665.

encontraban vinculados los propietarios inscritos cuya actitud fue inercial[49].

En tales condiciones, al momento de contrastar el peso entre los derechos en pugna, claramente se desdibuja la fuerza de los poseedores URREGO y ESCOBAR porque no demostraron que su comportamiento como dueños antecediera la cadena de dominio acreditada y, además, la posesión evidenciada no alcanza para usucapir.

En efecto, aun en el evento de considerar el mes de junio de 2008 como fecha de la interversión efectiva del título de HONORIO y de inicio de la posesión de DIANA PATRICIA, en tanto carecen de justo título, ellos no alcanzan el término de los 10 años para adquirir el bien por prescripción extraordinaria para diciembre de 2010, fecha de presentación de la demanda[50].

Por ello se concluye que los referidos demandados no ostentan mejor derecho que los propietarios demandantes.

En cuanto a LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, alegó que su derecho de posesión inició en 1980 y proviene de dos contratos de compra de posesión material que aportó, uno del 8 de agosto de 2002, a través del cual él compró a Francisco Luis Agudelo Montoya y; el otro, del 27 de febrero de 1996, en el que aquel le compró a Martín Guillermo Jaramillo Olano[51].

Con relación a tales documentos es necesario precisar que no son suficientes para acreditar la posesión de ninguno de los contratantes pues, en palabras de la Corte, el poseedor que quiera beneficiarse de las posesiones de sus antecesores requiere:

> "*evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabiencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico*"[52]

En el presente asunto, nada se dijo ni se probó respecto del ejercicio efectivo de la posesión pública e ininterrumpida de Martín Guillermo Jaramillo Olano antes de 1996, ni de Francisco Luis Agudelo Montoya

---

[49] Ibidem páginas 267 a 280 y 534 a 538.
[50] Artículo 2532 del Código Civil y considerando que fueron notificados dentro del año siguiente.
[51] Idem páginas 111 a 114.
[52] G. J. Tomo CCXXII, 19, sent. de 22 de enero de 1993, reiterado en CS Sent. jul 21 de 2004, Rad. n. 7571, SC16992-2014 de 12 de dic., Rad. 2010-00166-01 y reiterada en sentencia SC 3687 del 25 de agosto de 2021, rad. 2013-00141-01.

entre 1996 y 2002, por tal razón la posesión de LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO solo puede considerarse desde el 8 de agosto de 2002, momento desde el cual suscribió el mencionado contrato y en virtud de los actos que como señor y dueño desplegó, a los que se hizo referencia en el numeral 5.1 anterior.

Tales contratos contienen un defecto adicional que les resta fuerza demostrativa y es que, como se indicó, se refieren a una nomenclatura diferente a la del inmueble que es objeto de este proceso.

Ahora bien, frente al justo título genitor de posesión regular, ha dicho la Corte:

> *"… por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario."*[53]

Por lo cual, los documentos de los que el demandado aduce derivar la posesión que ejerce, no configuran un justo título para adquirir el derecho de dominio a través de la prescripción ordinaria porque al extenderse el acto o negocio jurídico en documento privado, no se cumple con la solemnidad de la escritura pública que establece el Código Civil y por tanto es inadecuado para transferir el derecho de dominio (Código Civil, artículo 1857), por ende, no podría atribuirse justeza al mismo.

En el mismo sentido, en los términos del numeral 3 del artículo 766 del Código Civil, no es justo título el que adolezca de un vicio de nulidad y, en tales condiciones, los referidos contratos no sirven para la transferencia de dominio vía compraventa y, en esa medida tal negocio estaría viciado por nulidad absoluta[54] en los términos del artículo 1741 que la impide la calidad de justo título y; finalmente, la venta de posesión material a la que se refieren los contratos no está consagrada como justo título en el artículo 765 del Código Civil.

Así, no puede decirse que tal acto jurídico deriva aptitud para atribuir en abstracto del derecho de dominio sobre el inmueble y, en ausencia de justo

---

[53] Ver sentencia SC 3654 del 25 de agosto de 2021, rad. 2012-002860-01.
[54] Nulidad absoluta que no se decreta de oficio en la presente Providencia, en tanto no están vinculados a la presente litis todas las partes de los mencionados contratos.

título por parte de LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, su posesión se califica como irregular, por lo que, el término de prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la extraordinaria que, antes de la vigencia de la Ley 791 de 2002[55] correspondía a 20 años y, con posterioridad a 10 años.

En tal sentido, el término de posesión irregular del demandado desde el 8 de agosto de 2002, fecha de la firma del contrato, no alcanza la prescripción veintenaria, pues debería haberse mantenido hasta el 8 de agosto de 2022 y; contándolo desde el 27 de diciembre de 2002, entrada en vigencia de la Ley 791, tampoco alcanza la prescripción decenal, que debía haberse mantenido hasta el 27 de diciembre de 2012 y fue interrumpida el 13 de diciembre de 2010, con la presentación de esta demanda, notificada a la pasiva dentro del año siguiente. De tal forma que, con relación a LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO los demandantes también cuentan con un mejor derecho.

En suma, ninguno de los poseedores demandados había alcanzado el término suficiente para ganar el bien por usucapión para el momento de presentación de la demanda y; la posesión acreditada de HONORIO URREGO y DIANA PATRICIA ESCOBAR (junio de 2008) y LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO (agosto de 2002), son posteriores a la cadena de dominio demostrada por los demandantes (marzo de 1996); por tanto, el título posesorio de los demandados cede al exhibido por los demandantes, lo que permite tener por acreditado este presupuesto de la acción reivindicatoria y derruir así el argumento que al respecto confeccionó la primera instancia, es decir, también **prospera este reparo**.

5.5 Excepciones.

Acreditados los presupuestos de la acción reivindicatoria respecto de todos los demandados, se analizan las excepciones de mérito.

Las propuestas por LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO fueron resueltas con las consideraciones que anteceden. La *falta de identidad del bien pretendido con el bien poseído*, en el numeral 5.2; la *posesión material de parte del demandado Luis Fernando Dávila de un bien inmueble diferente al pretendido* en el numeral 5.3; las de *buena fe del demandado* y *mala fe de los demandantes* no corresponden a una oposición a las pretensiones de la demanda porque no atacan la pretensión, nada se demostró al respecto y acudir a la jurisdicción en procura del reconocimiento de un derecho dista de constituir una conducta contraria a la buena fe que rige nuestro ordenamiento y; el *derecho de retención* y la *inexistencia del derecho a reconocimiento de frutos civiles* se resolverán en punto del análisis de mejoras y prestaciones mutuas.

[55] 27 de diciembre de 2002.

Las propuestas por HONORIO URREGO JARAMILLO de *falta de causa e interés jurídico en los demandantes* y *prescripción extintiva de dominio* se resolvieron en los numerales 5.1 y 5.4 de esta providencia.

Las propuestas por DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO de *falta de causa para pedir*, fue resuelta en el numeral 5.1 y la *temeridad y mala fe de los demandantes* no corresponde a una oposición a las pretensiones como ya se indicó y, en todo caso, queda desvirtuada ante la acreditación de los presupuestos de la acción que se promueve.

5.6 Frutos, mejoras y expensas.

En lo que corresponde a los frutos civiles y naturales solicitados en las pretensiones de la demanda, el artículo 964 del Código Civil consagra tal restitución de frutos en favor de los propietarios que obtienen a su favor la orden de reivindicación del inmueble objeto de la litis. No obstante, al poseedor de buena fe se le exime de restituir los percibidos antes de su vinculación a la litis, pero le impone restituir los frutos naturales y civiles de la cosa percibidos con posterioridad al acto de vinculación.

Frente al asunto, ha dicho la Corte:

> *"5.1 Vencido el demandado en reivindicación, éste deberá restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez (art. 961 C. C.); restitución que cuando concierne a una heredad comprende las cosas que forman parte de ella (art 962 del C.C.), así como la de los frutos naturales y civiles que se hubiesen percibido antes y después de la contestación de la demanda si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los últimos en caso contrario (poseedor de buena fe), y no solamente los percibidos sino, en cada una de esas dos hipótesis, los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder (art 964 del C. C.)."*[56]

En este caso, la presunción de buena fe, no desvirtuada en la posesión ejercida por los demandados, implica que no están obligados a restituir frutos con anterioridad al momento al que fueron vinculados al proceso. Sin embargo, en lo que tiene que ver con los frutos civiles percibidos con posterioridad a la integración del contradictorio, en el dictamen pericial rendido por Edison Londoño Meneses se afirmó que la explotación económica del bien la ejercen los aquí demandantes y, por parte del perito Rafael Estrada Londoño aseveró que el bien se encuentra en un estado ruinoso y respecto a la explotación económica del mismo, si bien existe,

[56] CSJ, sentencia sustitutiva del 25 de septiembre de 1997, exp. 4244 reiterada en sentencia SC 4125 del 30 de septiembre de 2021, rad. 2007-00105-01.

no se acredita si dicha explotación precaria corresponde a la que ejercen los aquí demandantes o alguno de los demandados.

En tal panorama, no existe prueba de que la cosa pretendida, en las porciones poseídas por los demandados, haya rendido frutos civiles o hubiera podido rendirlos en el estado de vetustez y estado de ruina que relatan los dictámenes periciales practicados en el litigio, razón por la cual y ante la ausencia de prueba a cargo de la parte demandante (artículo 177 CPC y 167 CGP), no se reconocerán los frutos reclamados.

En esa medida, tampoco se estimará la excepción propuesta por LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO denominada *inexistencia del derecho a reconocimiento de frutos civiles*, pues la fundamentó en su condición de poseedor de buena fe y lo que aquí se aprecia es su improcedencia por la falta de prueba de los mismos, tarea que estaba a cargo de la parte actora.

Por otro lado, en lo que respecta a las mejoras solicitadas por LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, en los términos del artículo 966 del Código Civil, el poseedor de buena fe tiene derecho al reconocimiento de las mejoras útiles, entendiéndose por tales *"las que hayan aumentado el valor venal de la cosa"*. Así las cosas, de las pruebas practicadas al interior del proceso, se concluye que no realizaron modificaciones que le dieran mayor valor al inmueble objeto de restitución, ello se desprende de lo dicho por los auxiliares de la justicia en los dictámenes practicados, así Edison Londoño Meneses indicó que *"[a]l momento de la visita en el inmueble no se halló ninguna mejora tendiente a buscar una mejor situación actual del bien que es ¡precaria!"* y, así mismo, Rafael Estrada Londoño indicó que *"no se ve por ninguna parte que se hagan labores de reparaciones o restauraciones para el mejoramiento, lo que en cualquier momento puede llegar a colapsar, por lo menos en parte."*

Nótese que las únicas mejoras existentes encontradas en el primer dictamen, son *"la techada de forma muy poco técnica de los 22m2 del patio del inmueble la colocación de una reja corrediza"*, mejoras que no podrían calificarse en principio como de las que aumentan el valor venal de la cosa.

Las mejoras alegadas por DÁVILA AGUDELO consistieron en una *"construcción de aproximadamente 80.oo Mts 2, en Dos (2) vigas de amarre con hierro y cemento; techo en cerchas, con canoas y teja de eternit; piso en cemento, con sus correspondientes lavamanos, sanitario y baño";* no obstante, las mismas no fueron identificadas en los dictámenes practicados, no fueron advertidas por el despacho de primera instancia en la inspección realizada y tampoco fueron acreditadas a través de otros medios de prueba. En atención a lo precisado, no hay lugar a disponer el reconocimiento de las mejoras alegadas, en la medida que el interesado tampoco cumplió la carga probatoria que le correspondía y al respecto es

de destacar que los testigos que solicitó no asistieron a declarar y el demandado también brilló por su ausencia al momento de la inspección judicial con perito que tenía como propósito la identificación del inmueble y las mejoras, de tal forma que las consecuencias adversas le son imputables solo a él y su conducta procesal.

Finalmente, de conformidad con el inciso final del artículo 965 del Código Civil, se reconocerán en favor de dos poseedores, las expensas en las que incurrieron para la defensa jurídica del inmueble dentro del proceso de jurisdicción coactiva adelantado por EPM, radicado 2440882-02, concretamente, respecto de los pagos realizados el 6 de octubre de 2008 por $3'905.120[57] y el 23 de enero de 2009 por valor de $1'650.000[58], a lo que contribuyeron los demandados HONORIO URREGO JARAMILLO y DIANA PATRICIA ESCOBAR, junto con otros 10 poseedores.

Para la Sala, dichas expensas fueron ejecutadas con mediana inteligencia y economía, además de generar un beneficio en favor de los reivindicadores, pues su gestión evitó la continuidad de la actuación de cobro que hubiera podido conducir al remate del inmueble.

Así las cosas, se reconocerá la doceava parte de lo cancelado a cada demandado[59], debidamente indexado desde la fecha de pago a la fecha en que se profiere la presente providencia. Esto es, la suma de $325.427 desde el 6 de octubre de 2008 y $137.500 desde el 23 de enero de 2009 para cada demandado.

Tales prestaciones deben ser objeto de restitución debidamente indexadas, fin para el cual la Sala recurre a la fórmula utilizada por la Corte para tales fines[60]:

1. Respecto de las sumas pagadas el 6 de octubre de 2008:

$$VA = (\mathrm{k})\frac{\text{IPC FINAL (abril de 2022}^{61}\text{)}}{\text{IPC INICIAL (octubre de 2008)}}$$

$$VA = (\$325.427\ )\ \frac{117{,}71^{62}}{69{,}30}$$

$$VA = \$552.756$$

[57] Ibidem páginas 534 a 556.
[58] Ibidem páginas 558 a 561.
[59] Excluyéndose al demandado LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO por no encontrarse acreditada su participación en dichos pagos.
[60] Ver CSJ, sentencia SC002 del 18 de enero de 2021. Rad. 2011-00068-02.
[61] El más reciente certificado por el DANE.
[62] Estos índices pueden consultarse en el link https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc.

2. Respecto de las sumas pagadas el 23 de enero de 2009:

$$VA = (\text{k})\frac{\text{IPC FINAL (abril de 2022)}}{\text{IPC INICIAL (enero de 2009)}}$$

$$VA = (\$137.500\ )\ \frac{117{,}71}{70{,}21}$$

$$VA = \$230.525$$

En consecuencia, los demandantes deberán restituir a los referidos demandados la suma de $783.281 a cada uno de ellos.

5.7 Síntesis y conclusiones.

La acción reivindicatoria tiene como fin la protección del derecho de propiedad, autorizando al dueño para reclamar judicialmente del poseedor la restitución del bien que se encuentra en su poder. Para ello la jurisprudencia ha establecido como presupuestos el dominio del demandante, la posesión del demandando, la singularidad de la cosa o cuota de la misma, la identidad entre lo reclamado y lo poseído, pudiendo este último ser una porción de aquel y el mejor derecho del demandante frente a la posesión del demandado.

En este caso se acreditaron tales presupuestos, motivo por el cual la pretensión debe prosperar y hay lugar a revocar la decisión de primera instancia, sin lugar al reconocimiento de frutos ni mejoras por falta de prueba, pero sí de expensas a dos de los poseedores por la defensa jurídica y económica que hicieron del bien y aprovecha a los accionantes.

De conformidad con el numeral 5 del artículo 365, ante la prosperidad parcial de la demanda, no se condenará en costas a ninguna de las partes.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de primera instancia dentro del asunto de la referencia, proferida el 8 de octubre de 2019.

SEGUNDO: Verificado el dominio en cabeza de los demandantes JAIME WILLIAM SALAZAR GIRALDO y MARÍA CONSUELO GIRALDO HOYOS sobre el bien ubicado en la Calle 57 N° 54-74 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-11212, **CONDENAR** a LUIS FERNANDO DÁVILA AGUDELO, HONORIO URREGO JARAMILLO y DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO a **RESTITUIR** a los demandantes las porciones que poseen y que aquí fueron identificadas respecto de dicho inmueble, fin para el cual disponen del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia y comprende lo previsto en el artículo 962 del Código Civil.

TERCERO: ORDENAR a JAIME WILLIAM SALAZAR GIRALDO y MARÍA CONSUELO GIRALDO HOYOS que, dentro de los ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, procedan a RESTITUIR a cada uno de los demandados HONORIO URREGO JARAMILLO y DIANA PATRICIA ESCOBAR JARAMILLO la suma de $783.281, so pena de causar intereses civiles de mora a partir del vencimiento de dicho término.

CUARTO: DESESTIMAR las demás pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas.

QUINTO: NO CONDENAR en costas a ninguna de las partes.

SEXTO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado