



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR. SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

***"Al servicio de la justicia
y de la paz social"***

S - 136

Procedimiento: Verbal

Demandante: Liliana Posada Henao

Demandada: Margolina del Socorro Pastrana Martínez

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 002 2019 00459 01

Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: confirma decisión apelada

Medellín, doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Cuestión: Se resuelve recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 15 de abril de 2021, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

Tema: De los requisitos generales de la reivindicación, prueba de la titularidad del dominio, identidad del bien.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín y por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida el 15 de abril de 2021, ha llegado a esta Corporación el proceso con pretensión reivindicatoria promovida por la señora Liliana Posada Henao en contra de la señora Margolina Socorro Pastrana Martínez, mediante

la cual la parte demandante pretende la reivindicación del inmueble ubicado en la calle 24 número 71 A – 56 de Medellín (M.I 001-404307), cuya descripción se hará adelante y consta en el hecho primero de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, también se solicita que la demandada sea condenada a pagar los frutos civiles percibidos y que hubieren podido percibirse con mediana inteligencia, sin expresar suma alguna.

Todo lo anterior, con fundamento en los hechos que a continuación se sintetizan:

Que mediante escritura pública número 3413 del 28 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría Primera de Medellín debidamente registrada, la demandante adquirió el dominio sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria número 001-404307 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado la calle 24 número 71 A – 56 de Medellín y cuya descripción es la siguiente:

"(A)partamento segundo piso dúplex No. 71 A – 56 (201), de la Calle 24 del Municipio de Medellín, con un área construida aproximada de 110.10 metros cuadrados, un área libre de 19.67 metros cuadrados, una altura de 2.30 metros libres, delimitado perimetralmente con los números B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B100 Y B11 punto de partida comprendido en general por los siguientes linderos: por el frente que da al sur, en 7.20 metros, con la calle 24, por el oriente, en 16,00 metros, con el lote número 61 que fue la Urbanización Alfonso Cuartas; por el norte, en 7.20 metros, con propiedad que fue de Alfonso que da a la primera planta; y por el occidente en 16,00 metros, con el lote número 59, que fue del vendedor Alfonso Cuartas, por el Nadir, con losa de concreto y de dominio común que lo separa del Apartamento ciento uno (101) y por el Cenit, en parte con losa de concreto que lo separa del tercer piso y en parte con el techo o cubierta del edificio.

Delimitación de la parte del tercer piso integrado con el segundo. Sus linderos son: por el sur, en 7,20 metros con la calle 24;

por el oriente, en 6,35 metros, con el lote número 61, que fue de la Urbanización Alfonso Cuartas, por el Norte, en 7.20 metros, con vacío que da al segundo piso; y por el occidente, en 6,35 metros, con el lote número 59, que fue del vendedor Alfonso Cuartas, por el nadir, con losa de concreto que lo separa del segundo piso y por el cenit, con el techo o cubierta del edificio. Su perímetro es el comprendido por los puntos C1, C2, C3, C4 Y C1 punto de partida". (sic. Fls. 2-3)

Que el citado inmueble lo adquirió por compra que le hiciera a la señora Luz Hedy Gutiérrez Dios, y hace parte integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número 1.250 del 19 de septiembre de 1995 de la Notaría 9ª de Medellín.

Que el bien no ha sido vendido o prometido en venta y su "título se encuentra vigente", pero la demandante se encuentra privada de la posesión de manera parcial porque la demandada tiene la posesión de una porción que hace parte del "segundo piso dúplex" y que acondicionó como vivienda, delimitada así:

"(P)or el sur en 7,20 metros, con vacío que da a la calle 24; por el occidente en 16,20 metros, con lote 61 que fue de la Urbanización Alfonso Cuartas, hoy con la copropiedad distinguida en la nomenclatura calle 24 No. 71 A 58 y vacío que conecta al primer nivel de la edificación; por el Norte en 7,20 metros, con el vacío que da al inmueble de la señora María Lourdes Restrepo, propiedad nombrada con el número 71 A 44 segundo piso y vacío que da al nivel 1 de la edificación; por el Nadir, con losa de concreto que lo separa del Segundo Piso Dúplex o apartamento 201 (del cual hace parte) y por el cenit con techo o cubierta del edificio. La edificación a reivindicar posee las comodidades de cuatro salones y baño con redes de servicios públicos. Matricula inmobiliaria número 001-404307" (sic. Hecho 5º demanda, fl. 4)

Que la demandada entró de manera "engañosa" al inmueble en el mes de marzo de 2011, pues aprovechó que la demandante se encontraba de vacaciones con su familia para penetrar en él y "variar sus muros", de lo cual se ha valido para ejercer una posesión violenta y de mala fe en curso de la

que ha prohibido a la demandante el ingreso al bien bajo insistentes amenazas.

Que mediante "proceso ordinario de pertenencia" la demandada pretendió adquirir el dominio del bien por vía de la prescripción, pero el Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín dictó sentencia desfavorable a sus intereses dentro del proceso contenido en el expediente radicado bajo consecutivo 004-2013-00670, misma que fue confirmada por este Tribunal.

Que la demandante ha sufrido "perjuicios materiales y morales", tales como el "desprecio" de su propiedad por un embargo que soportó varios años de cuenta de la demanda interpuesta por la señora Pastrana Martínez, los frutos civiles dejados de percibir desde su ocupación calculados en \$500.000 mensuales, para un total de \$50.500.000 con corte a la fecha en que se presentó la demanda.

RÉPLICA

Admitido el libelo mediante auto del 25 de octubre de 2019 (fl. 93), y notificada en debida forma la demandada, a través de apoderado judicial, procedió a contestarlo de la siguiente manera:

Aceptó que la demandante es la titular del dominio del bien objeto de la demanda, pero aclaró que su propiedad es el apartamento 201 con área de 110.10 Mts², cuyos linderos según escritura pública número "3411 y/o 3413 del 28 de octubre de 2009 de la Notaría Primera de Medellín" (fl. 169), con la salvedad de que al transcribir los linderos en la demanda se omitieron los del nivel dos, es decir, "*por el norte en 7.20 metros, linda con propiedad que fue de Alfonso cuartas el vacío*" (fl. *ibídem*)

Por otro lado, precisó que la escritura en la que se protocolizó la compraventa que permitió a la demandante adquirir el dominio sobre el bien es la 3411, que no la 3413, tal como se apuntó en las correcciones notariales y registrales de rigor y ello, a su juicio, debía tenerse en cuenta en lo que a su defensa se refiere.

Ahora, en cuanto al inmueble que afirmó "ocupar" con el ánimo de señora y dueña la demandada indicó que el mismo "existe materialmente, más no jurídicamente", habida cuenta que el reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública número 1250 del 10 de septiembre de 1985 otorgada en la Notaría 9ª de Medellín no está actualizado, especialmente porque los copropietarios no se han acogido a la ley 675 de 2001, y por disposición del mismo reglamento es la asamblea general la que puede modificar, transformar y actualizar dicho reglamento para crear nuevas unidades habitacionales, lo cual no se ha logrado porque la curaduría archiva o "les desiste de los trámites" (sic vlto. Fl. 110).

Por lo anterior, aseguró, el inmueble que ella posee desde hace más de 10 años (desde el 11 de febrero de 2008) incluso fue inspeccionado por el señor Juez 20 Civil del Circuito de esta ciudad en compañía del perito Juan Esteban Montoya Restrepo, con ocasión del trámite con radicado 04-2013-00670 en el que se describió:

"2.2. un inmueble de dos niveles de habitación tipo dúplex, en regular estado de conservación, en los cuales el inmueble se utiliza para vivienda y alojamiento.

(...)

Linderos: un inmueble sin Matrícula Inmobiliaria; marcado con el número 71 A – 56 (301) de la calle 24 del Municipio de Medellín" (sic vlto. Fl. 110).

Por tanto, queda claro que en nada tiene que ver el área del apartamento 201 de la demandante con el apartamento 301 de la demandada, porque son dos unidades habitacionales totalmente independientes que colindan porque hacen parte del mismo edificio, en la medida que el apartamento 301 está conformado por la "parte restante" del tercer piso integrado con el 4º nivel de la edificación.

De lo anterior se sirvió la demandada para alegar que en efecto es poseedora, pero de un bien completamente diferente al descrito en la demanda, como quiera que incluso entró a la que hoy es su propiedad porque celebró una

promesa de compraventa con la persona que construyó el edificio, y siempre ha estado presta a "legalizar la construcción" al punto que ha invertido algo así como \$23.000.000.

De modo que a la demandante no se le ha causado perjuicio alguno y tampoco se le deben los frutos que alega en su demanda, porque ella no pagó ningún precio por "la plancha o aire para futura construcción" y el apartamento 301 no hace parte del 201, por lo cual propuso las que denominó "excepciones" de "falta de identidad", "caducidad de la acción reivindicatoria de dominio", "prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio", "falta de legitimación en la causa por activa" y "buena fe contractual".

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada entonces la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

"PRIMERO: SE DESESTIMAN LAS PRETENSIONES de la demanda por cuanto la parte demandante no acreditó a su favor, el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, de acuerdo al análisis probatorio que se realizó en la presente sentencia.

SEGUNDO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandante.

TERCERO: SE FIJAN AGENCIAS EN DERECHO a favor de la parte demandada y a cargo de la parte demandante la suma de \$3.200.000."

Para decidir de la manera como lo hizo, la *a-quo* partió afirmando que no era necesario realizar reseña alguna sobre los hechos de la demanda y su contestación de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, dicho lo cual afirmó que se encontraban reunidos los presupuestos procesales.

A renglón seguido, se planteó como problemas jurídicos los consistentes en determinar si en efecto: i) la parte demandante había probado los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria; ii) está la

demandada obligada a restituir el bien inmueble poseído; iii) prospera alguna de las excepciones de mérito propuestas; iv) es procedente condenar a la demandada a pagar los frutos civiles; y v) prospera la objeción al juramento estimatorio.

Con respecto a los presupuestos axiológicos de la pretensión, aseguró que los mismos implican la acreditación del derecho de dominio en cabeza del actor, posesión del demandado, identidad entre el bien poseído y el que es propiedad del demandante y que se trate de cosa singular o cuota proindiviso, aspecto en el cual citó jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia para concluir que cada uno de ellos debía estudiarse a la luz de las pruebas recaudadas.

En cuanto a la titularidad de dominio dijo que la demandante pretendía acreditarla con el folio de matrícula inmobiliaria 001-404307, anotación 21, entre otros, que la acreditan como propietaria del apartamento 201 dúplex ubicado en la 51 A 76 de la calle 24 de Medellín, descrito por sus linderos en el régimen de propiedad horizontal. Agregó que en su interrogatorio la manifestó ser propietaria del bien porque se lo compró a Luz Hedy Gutiérrez, pero nunca ha podido gozar de él porque la señora Margolina se encontraba en posesión antes de que ella comprara como dijeron también sus hijas y su cónyuge, lo cual respaldó en que su apartamento es dúplex y por ende le pertenece el tercer piso, debido a que en el régimen de propiedad horizontal no se relaciona ningún piso adicional.

Empero, señaló la Juez, la demandada se opuso a la demanda acreditando que el inmueble por ella poseído no tiene identidad con el bien propiedad de la demandante, lo cual se acreditó con la copia de la escritura pública que contiene el régimen de propiedad horizontal, en el capítulo bienes comunes, artículo 11 del capítulo 4, numeral 3, donde se lee que son bienes comunes las losas de concreto reforzado que conforman cada una de las plantas del edificio en la medida que sirven de piso y de techo.

Prueba adicional de ello consta en la copia de los 4 folios de matrícula que se desprendieron por la constitución de reglamento y las copias de las escrituras

públicas de cada bien inmueble, más la resolución de catastro en la que se "dice que el tercer piso es independiente del dúplex", y la carta de noviembre de 2009 dirigida a curaduría donde los copropietarios dieron visto bueno a licencia para construir tercer piso, firmado incluso por la demandante reconociendo que también aprobaba el "*desenglobe*" y terminación del mentado tercer piso que ahora reclama como suyo. Esa actitud de los vecinos para la Juez era indicativa de que la demandada tenía derechos sobre un bien autónomo, al punto que en su interrogatorio afirmó que al bien llegó en 2008 y no ha tenido problema alguno con sus vecinos, salvo con la demandante, puesto que todos saben que ella le compró a la señora Luz Hedy.

Por otro lado, se refirió al proceso de pertenencia tramitado ante el Juzgado 20 de esta ciudad en el que se negaron las pretensiones por otras razones diferentes a las aducidas en la demanda, como quiera que la sentencia allí proferida se fundó en la falta de tiempo para ganar el bien por prescripción y nunca se indicó que la señora Liliana Henao fuera propietaria del bien objeto de esta demanda. Además, el Juez 20 dijo también que la parte demandada debía estar integrada por otras personas que no fueron demandadas.

En ese punto citó también el testimonio de la señora Luz Hedy Gutiérrez, quien a su entender habló de forma contundente y señaló que la porción del inmueble que ocupa la "*señora Margolina no hace parte de la propiedad de la señora Liliana*", porque el negocio inicial lo hizo con Robert Andrés Lopera y él ingresó al inmueble cosa que no hizo demandante que en realidad no lo conoció antes de comprarlo, pero en todo caso sostuvo que nunca le indicó a nadie que el tercer piso fuera parte del contrato, al punto que en la escritura pública no se relacionó nada al respecto, misma conclusión que extrajo de los testimonios de "María Elizabeth, Robert y Jaime", quienes siempre han sabido que ese tercer piso ocupado por la señora Margolina no hace parte del segundo piso, esto es, que se trata de dos propiedades diferentes.

Así las cosas, la Juez concluyó que los presupuestos de la pretensión no estaban acreditados, porque no se probó que la demandante fuera propietaria del bien objeto de la pretensión, con respecto al que tampoco se acreditó la identidad según los linderos y la documentación, en la medida que la actora

no es "dueña del aire" y en el reglamento del edificio ni siquiera se relaciona tercer piso. Es más, se trata de un futuro tercer nivel, cuyo piso le sirve de techo a su apartamento.

Remató entonces diciendo que el otrora proceso de pertenencia tramitado ante el Juzgado 20 no implica ninguna consecuencia lógica para el presente, porque a Liliana nunca se le declaró dueña. Lo anterior, porque la losa sobre la que construyó la demandada pertenece tanto a los propietarios de los garajes del primer piso como a la demandante y a la titular del apartamento 101, por lo cual eventualmente el bien litigado podría ser reivindicado para la copropiedad en general y no sólo para la demandante.

Finalmente, por sustracción de materia, consideró la Juez innecesario analizar los demás presupuestos de las pretensiones y las excepciones, amén que la objeción al juramento tampoco podía prosperar porque el valor del inmueble indicaba en su momento que ese sería el valor de los frutos, y en ese orden no habría ningún error en el cálculo de los frutos pedidos en la demanda.

IMPUGNACIÓN

REPAROS CONCRETOS DE LA PARTE DEMANDANTE, ÚNICA APELANTE (en audiencia y dentro de los tres días siguientes)

A decir de la parte recurrente, los reparos se basan en que la Juez se equivoca al concluir *"la falta de identidad del inmueble a reivindicar y que los linderos no coinciden con los que le corresponden a la demandante"* (audio reparos concretos). Puntualmente, los reparos son los siguientes:

PRIMERO: se le ha restado crédito al proceso que se surtió en el Juzgado 20 Civil del Circuito de esta ciudad, en donde no solamente se definieron los linderos y las "identidades", sino que igualmente se pudo constatar el inmueble de la señora Liliana Posada. Hay una situación muy particular, esto es, que la señora Liliana Henao fue la demandada y eso tiene implicaciones de orden patrimonial supremamente graves. La decisión que hoy se adopta se opone lo que allí ocurrió.

Este proceso debe ser una consecuencia del proceso de pertenencia, porque la aquí demandada "enfiló baterías" en contra de la señora Liliana, y lo lógico era que se iniciara un proceso reivindicatorio, porque el Juzgado consideró implícitamente que la demandante "tenía que ver con dichas resultas".

SEGUNDO: se fundamenta la sentencia en el reglamento de propiedad horizontal para decir que el tercer piso integra la comunidad de bienes del edificio, pero con las mismas razones se debe atender lo establecido en ese reglamento, escritura 1250, capítulo tercero, en el que se establecen los bienes particulares o de dominio exclusivo y entre ellos el segundo piso dúplex que está integrado con parte del tercer piso con un área de 110.10 metros cuadrados. Allí se hace una descripción de ese segundo piso dúplex y también se delimita el tercer piso, integrado con el segundo. No se trata de un invento de la parte demandante, *"porque nos da la impresión de que según el Despacho de primer grado la demanda fue infundada"*, cuando en realidad se basó en el reglamento de propiedad horizontal por virtud del cual el tercer piso está integrado con el segundo.

TERCERO: *"entre otras cosas, muy importante"*, en el expediente obra la resolución número 5877 del 13 de marzo de 2013 en donde se delimitan las zonas de área privada para efectos de Catastro Municipal al delimitar el cobro de impuesto predial, dado que la matrícula 404307 de la señora Liliana tiene área privada superior a 150 metros y se le cobra un impuesto mayor. *"Mire que ella viene pagando impuesto también por la propiedad de la señora Margolina"*.

CUARTO: *"no pretendía decir que la señora Luz Hedy era incapaz, pero para ciertas situaciones no estaba ubicada en tiempos y espacios"*. Sobre el reglamento de propiedad horizontal no podía dar mayores luces, sólo podía decir que su hermano "era dueño del tercero" y obvió que la señora Margolina ocupa una parte del bien de la demandante, no toda. El que está integrado es el tercer piso con el segundo.

QUINTO: *"en el momento en el que se estaban realizando las testificaciones la Señora María Isabel, se salió del contexto y tema que se estaba tratando y"*

comenzó a expresar un sinfín de eventos y actuaciones, según ella realizados por mi representada y de los cuales no tiene fundamento, LO QUE GENERA INJURIA Y CALUMNIA CONTRA LA INTEGRIDAD MORAL, y se encuentran tipificados en el CÓDIGO PENAL, además se insiste en que la testigo no tiene pruebas sobre sus acusaciones, en tanto que, mi poderdante si, tiene instaurada una denuncia en contra del Hijo de la Señora Margolina del Socorro Pastrana, por agresión física hacia su persona”

SEXTO: *"es de vital importancia que se tenga en cuenta que no debe mi representada, ser Juzgada en costas procesales, pues es ella quien se ha visto gravemente afectada no solo en cuanto al desconocimiento en cuanto a las actuaciones a realizar en el proceso, se ha afectado su patrimonio y las disposiciones que se quiera hacer sobre el mismo, así como también, la BUENA FE, que ha mostrado durante el tiempo que ha permitido el uso, goce y disfrute del Bien a la demandada., además de que se está desestimando el fallo de primera y segunda instancia, este último del día 5 de julio de 2018, por parte del TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL, Magistrada Ponente: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA, en el que ya se le había reconocido su DERECHO COMO DUEÑA Y SEÑORA.”(sic escrito reparos adicionales)*

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 11 de junio de 2021. El 22 de junio corriente la parte apelante allegó en término vía correo electrónico el memorial de sustentación, con el cual acompañó constancia de haber agotado el trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

En el mentado memorial, básicamente, reiteró los argumentos que utilizó para introducir los reparos concretos adicionales dentro de los tres días siguientes a la audiencia en que se dictó la sentencia de primer grado, pero agregó que:

"(E)l testimonio de ROBER como persona que había negociado el inmueble de la señora LILIANA POSADA mucho antes de su adquisición

no es de recibo, en virtud a que era una persona que desconocía los pormenores del asunto y tan pronto adquirió el inmueble, así mismo se deshizo del mismo, por lo cual, no conocía el reglamento de propiedad horizontal y sus especificaciones sobre el tercer piso.

Lo de la nota marginal que se atribuye a un compromiso de respetar un tercer piso o planta no sugiere la legalidad que aparenta, pues estaría regulada esa situación a una condición suspensiva que no fue posible consolidar, pues no le fue posible en ningún momento a la señora MARGOLINA legalizar el tercer piso, toda vez que no era suyo y estaba agregado en forma dúplex al segundo piso o 201 de propiedad de LILIANA POSADA, lo que la H. Juez de primera instancia omite.”

La parte no apelante guardó silencio.

PROBLEMAS JURÍDICOS

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches de la apelante, en los siguientes términos pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿En realidad están reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, especialmente los relativos a la titularidad de dominio y la identidad del bien, como lo sostiene la apelante? o, por el contrario, como lo concluyó la *a-quo* ¿debe negarse la pretensión por no estar reunidos esos presupuestos axiológicos?

Ese problema, visto el reproche probatorio enarbolado por la recurrente, implica eventualmente resolver si:

¿Fue indebida la valoración de la prueba testimonial realizada por la *a-quo*?

Agotado el trámite correspondiente al recurso se entra a resolver y en orden a ello se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De la acción reivindicatoria y la prueba de la titularidad del dominio

1.1. Según el artículo 946 del Código Civil, la pretensión de reivindicación es el remedio procesal a favor del titular de dominio para lograr la restitución de la cosa por parte de un tercero que la posee. Su fundamento no es otro que el poder de persecución propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad. Desde luego que esta "acción" real no persigue que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma y prueba tenerlo, sino que el juez por simple consecuencia de su acreditación ordene la restitución del bien perseguido.

De acuerdo con lo anterior, la pretensión reivindicatoria solo puede intentarla el titular de dominio, sin que al efecto exista término o condición para su ejercicio, pues deviene del derecho de dominio que, como nota característica, es perpetuo.

En general, al actor le corresponde acreditar los supuestos del pedimento que promueve y al demandado los de la excepción que quiere hacer valer. Por tanto, el reivindicador debe demostrar su derecho de dominio sobre la cosa que pide le sea restituida, pues, como lo tiene dicho la jurisprudencia especializada, ese derecho corresponde al primer presupuesto axiológico de aquella acción real, con más veras si se tiene en cuenta que sobre el poseedor existe una presunción de propietario -artículo 762 del Código Civil-.

Además, tratándose de bienes inmuebles el artículo 749 *ibídem* indica que "*si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas*", a su turno el 756 que preceptúa sobre la tradición de los inmuebles, indica que "*se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos...*".

Por otra parte, el artículo 1857, norma reguladora del contrato de

compraventa, prescribe "... la venta de bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública", en ese mismo sentido, tratándose de bienes herenciales el 757 esgrime "En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no proceda: 1º) El decreto judicial que da la posesión efectiva y 2º) El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confiera el dominio.

Ahora, aunque en principio, conforme a la normatividad citada en precedencia, la Sala Civil de la Corte siempre había sostenido que el dominio únicamente podía acreditarse aportando el respectivo título que da origen al derecho -solemnidad que no puede suplirse acudiendo a otros medios de prueba-, así como su tradición, esto es, el certificado de registro de instrumentos públicos que dé cuenta de la inscripción del título, en una novedosa posición adoptada en sentencia de casación del pasado 17 de septiembre de 2021 decantó:

"en la actualidad, la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, sino también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyéndose por sí misma en una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.

Aplicado a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como la tradición; este entendimiento guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral."¹

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 17 de septiembre de 2021. Radicado 11001-31-

Rectificó entonces el alto Tribunal de Casación en lo civil la postura que al respecto tomó en las sentencias de casación del 19 de mayo de 1947, citada también en la del 9 de diciembre de 1999 (Exp. 5352, M.P. Manuel Ardila Velásquez), 12 de febrero de 1963 (Gaceta Judicial Tomo 101, págs. 100-102), 14 de diciembre de 1977 y 16 de diciembre de 2004, entre otras.

1.2. Por lo demás, es pacífico que la jurisprudencia ha decantado a lo largo de muchos años como elementos axiológicos de esta clase de reclamación, además del indicado: (i) posesión material en el demandado; (ii) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y (iii) identidad entre lo pretendido por el actor, sus títulos de dominio y lo poseído por el opositor.

2. De la “*identidad*” entre la cosa reivindicada, los títulos de propiedad del demandante y lo poseído por el demandado.

El requisito de “identidad” en materia reivindicatoria consiste en la correlación que ha de existir entre el bien que se reclama en la demanda de reivindicación y el que se describe en los respectivos títulos de propiedad.

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que tal requisito de identidad reviste una naturaleza dual, comoquiera que impone verificar que el bien reclamado en la demanda de reivindicación coincide, de un lado, con el poseído por el demandado, y del otro, con los títulos de propiedad del actor. Así, en sentencia de 16 de diciembre de 2011 (exp. 00018), el Tribunal de cierre precisó:

“(…) Ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél

cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado' (...).

En torno a esta última cuestión, la identidad supone la absoluta coincidencia entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante, la reivindicada y la poseída por el demandado, necesaria para el éxito de la acción, 'al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado, por supuesto que 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' (...)".

Más recientemente la Corporación insistió:

"(...) [L]a Sala (...) ha demandado satisfacer la plena o absoluta coincidencia, sin extremismos, entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante o reivindicador, y la poseída por el demandado, como presupuesto necesario para el éxito de la acción reivindicatoria. El requisito halla su justificación en la trascendencia del derecho de dominio, como también en la necesidad de proteger en forma sensata al poseedor, de modo que éste únicamente pueda ser vencido y condenado a restituir el derecho al propietario reclamante, si éste prueba patentemente su calidad de propietario de la cosa poseída por el demandado, y concomitantemente, que ésta corresponde exactamente o con grado superlativo de identidad a la misma que reclama el actor. Lo anterior, por cuanto el ordenamiento también protege a quien transforma el mundo y la naturaleza humanizándolos con su

trabajo, ejerciendo señorío, de tal modo que consecuentemente para el juez debe mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio por el reivindicante demandante y lo poseído por el poseedor demandado en acciones de este linaje. Es una exigencia "bifronte", como lo ha sentenciado la doctrina de esta Sala, de tal forma, la cosa que posee el demandado debe ser la misma que reclama el dueño y muestran sus títulos de dominio exhibidos en juicio (...)"²

CASO CONCRETO REPAROS PRIMERO A SEXTO

Los presentes embates deben ser resueltos de manera conjunta porque todos ellos se orientan a rebatir la conclusión de la Juez *a-quo*, según la cual la demanda no debía prosperar porque no se acreditó la titularidad de dominio de la demandante sobre el inmueble a reivindicar y tampoco su "identidad", como quiera que el argumento central de la providencia recurrida es que el inmueble propiedad de la demandante y el poseído por la demandada no es el mismo o, dicho de otro modo, se trata de dos inmuebles completamente independientes.

Ahora, se advierte que la estructuración de los reparos obedece a un esfuerzo que ha hecho la Sala por entender y organizar la inconformidad de la recurrente, en tanto que la exposición de estos en audiencia y posteriormente por escrito no tiene orden o técnica alguna que permita abordar los reproches de manera lógica.

Entonces, parte de esos reparos (primero, segundo y tercero) se orientan a reprochar que la Juez supuestamente desatendió el mérito de la prueba documental, gracias a la cual hubiera llegado a que la demandante es la verdadera y única titular de dominio del inmueble objeto de la pretensión, mientras que los restantes (cuarto y quinto) se vinculan con la valoración de la prueba testimonial, especialmente de los testigos que la apelante llamó "Luz Edy", "María Isabel" y "Rober" (escrito de sustentación ante el Tribunal).

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación 20 de enero de 2017, rad. 76001-31-03-005-2005-00124-01.

Necesariamente debe comenzar el estudio por el análisis de la prueba que la apelante presenta como determinante, esto es, toda la documental contenida en el proceso con pretensión de pertenencia contenido en el expediente 05001 31 03 004 2013 00670 01, en el que la señora Margolina Socorro Pastrana Martínez demandó a la señora Liliana Posada Henao buscando, precisamente, hacerse con el dominio de lo que se ha denominado tercer piso de la edificación ubicada en la calle 24 número 71 A – 56 de Medellín. De la actuación allí surtida, en sentir de la recurrente, se desprende la prueba de su titularidad de dominio sobre el bien aquí pretendido.

Empero, no puede estar más errado ese reparo si se atiende a que, conforme a la consideración primera de la motivación de este fallo, en nuestro ordenamiento la titularidad de dominio sobre los inmuebles se prueba con la exhibición del respectivo título y su consolidación en el registro público que da cuenta del modo o, según la más moderna jurisprudencia, con certificado del registrador. Es decir, por más que cualquier Juez afirme en la parte motiva de sus providencias que alguien es titular de dominio de un inmueble, ello *per se* no trae como consecuencia que en efecto lo sea, salvo pues que se trate de una declaración judicial de “pertenencia” en cuyo caso la sentencia sería el título que ha de inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para formalizar la adquisición de la propiedad por el modo de la prescripción.

Además, analizado con detalle lo ocurrido en aquel trámite judicial, también conocido por esta sala de Decisión y con ponencia de quien también ahora lo hace, con facilidad se concluye que la parte demandante está dando a lo que allí sucedió un alcance que francamente no tiene. Primero, porque en ese proceso en momento alguno quedó establecido que la señora Liliana Posada Henao sea la “propietaria” del tercer piso construido en la calle 24 número 71 A – 56 de Medellín y, por el contrario, lo único que el señor Juez Veinte Civil del Circuito de esta ciudad dijo en su sentencia fue:

- i) que bastaba con observar el régimen de propiedad horizontal del edificio allí construido, para darse cuenta de que el bien pretendido carecía de matrícula independiente y, por tanto, de existencia jurídica,

debido a lo cual aplicó la doctrina y jurisprudencia vigentes que prohíben “adquirir el dominio sobre el aire”.

ii) que si en gracia de discusión el bien pretendido en pertenencia pudiera ser objeto material de una pretensión como la allí ventilada, el pedimento de la entonces demandante tampoco podía ser acogido en atención a que aseguró estar ejerciendo actos posesorios desde el año 2008, por lo que tratándose de la prescripción alegada, la extraordinaria, no se cumpliría con el tiempo de ley que permitiera acceder a ella.

En segunda medida, tampoco es cierto que esta misma Sala hubiere supuestamente confirmado la “titularidad de dominio en cabeza de la aquí demandante”, habida cuenta que lo único que se resolvió en su momento fue revocar parcialmente el numeral tercero de la sentencia recurrida, para no condenar en costas de primera instancia a la entonces demandante a favor del Banco Comercial Av. Villas S.A, como quiera que el **único reparo** formulado en contra de la sentencia de primer grado consistió en que *“la condena en costas a favor del interviniente (el banco), no es legal ya que en ningún momento se le ha puesto ni a futuro se le pondrá en riesgo su derecho real de hipoteca”*.

En suma, ni lo ocurrido en el proceso judicial en que se basa el reparo es constitutivo de dominio sobre el bien objeto de la reivindicación, ni del mentado proceso se extractan las conclusiones que de forma descontextualizada presenta la apelante y, claro, de ninguna manera debe ser el presente una “consecuencia lógica” de aquel debido a que, sea como fuere, es este un trámite judicial perfectamente independiente para el cual no concurre cosa juzgada alguna que deba respetarse.

De modo que no era ese el camino para acreditar el dominio sobre el bien ahora perseguido en reivindicación, como tampoco lo es el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número 1250 del 10 de septiembre de 1985 otorgada en la Notaría 9ª de Medellín, dado que si bien a juicio de la recurrente en el capítulo tercero de ese reglamento su “dominio

queda claro”, lo cierto es que de un análisis detallado de ese instrumento se puede concluir absolutamente lo contrario.

Es que en esa escritura efectivamente se protocolizó el régimen de propiedad horizontal sobre el inmueble construido en la calle 24 número 71 A – 56 de Medellín, el cual se registró en el folio matriz 001-160225 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de esta ciudad. Ese régimen dio lugar a la apertura de varias matrículas: 404304, 404305, 404306 y 404307. Las dos primeras corresponden a dos “garajes” ubicados en el semisótano, la tercera al apartamento 101 y la cuarta al 201. Empero, el asunto que tiene en disputa a las partes de este proceso desde hace tantos años realmente tiene explicación en una extraña redacción del reglamento bajo estudio.

Lo primero que debe destacarse es que en el edificio existe una especie de semisótano con espacio para dos garajes o parqueaderos y sobre este se levantaron dos apartamentos, para un total construido de tres pisos según lo aceptan ambas partes y lo preceptúa el artículo 5º del capítulo II del reglamento. Luego, si tanto el apartamento 101 como el 102 son apartamentos “dúplex”³, es decir, tiene cada uno dos pisos, cómo se explica que el reglamento especifique que en el edificio apenas hay 3 levantados sobre el semisótano. Como se dijo, en el semisótano están los garajes y en el primer piso la primera planta del apartamento 101 por lo que, si las cosas fueren como las sostiene la apelante, la segunda planta para completar el “dúplex” 101 sería la primera del apartamento 201 propiedad de la aquí demandante, puesto que el reglamento no se refiere a construcción adicional en el tercer piso.

Entonces, la interpretación que la actora le da al régimen de propiedad horizontal consiste en que el primer piso tiene parte integrada en el segundo, y este a su vez, se integra con parte del tercero, pero en esa lectura sólo su apartamento (201) sería “dúplex” y el identificado con el 101, a pesar de estar también así descrito en el reglamento, apenas se compondría de un solo nivel, salvo que el segundo realmente no fuere propiedad de la señora Liliana

³ Dícese, según el DRAE, “(E)n un edificio de varias plantas, conjunto de dos pisos superpuestos y unidos por una escalera interior, destinado a vivienda independiente” <https://dle.rae.es/d%C3%BAplex>

Posada Henao, sino de la señora María Elizabeth Jurado que figura como tal según el folio de Matrícula Inmobiliaria 4040306 que obra a folio 72 de los anexos contenidos en el archivo "02 del OneDrive", y recoge el registro del apartamento 101 ubicado en el mismo edificio.

La contrariedad se explica porque el capítulo tercero del reglamento describe como apartamentos los siguientes:

"Primer piso – Duplex integrado con parte del segundo piso (101) (...) delimitación de la parte del segundo piso integrado con el primer piso- Sus linderos son: por el sur, en 7,20 metros con muro medianero que lo separa del primer piso; por el Oriente, en 9,65 metros, con el lote número 61, que fue de la Urbanización Alfonso Cuartas; por el norte, en 7.20 metros, con propiedad que fue de Alfonso Cuartas; y por el occidente, en 9,65 metros con el lote número 59 (...) por el Nadir con losa de concreto que lo separa del primer piso y por el Cenit con losa de concreto y de dominio común que lo separa del tercer piso"

Segundo piso – Duplex integrado con parte del segundo piso (201) (...) delimitación de la parte del tercer piso integrado con el segundo. Sus linderos son: por el sur, en 7,20 metros con la calle 24; por el oriente, en 6,35 metros, con el lote número 61, que fue de la Urbanización Alfonso Cuartas, por el Norte, en 7.20 metros, con vacío que da al segundo piso; y por el occidente, en 6,35 metros, con el lote número 59, que fue del vendedor Alfonso Cuartas, por el nadir, con losa de concreto que lo separa del segundo piso y por el cenit, con el techo o cubierta del edificio" (fls. 53 y siguientes anexos de la demanda)

No obstante, el artículo 9º incluido en el capítulo IV del régimen que se está analizando preceptúa que ***"únicamente para efectos de la determinación de las cuotas proporcionales a los derechos de todos y cada uno de los propietarios en relación a la conservación y reparación de los bienes comunes, y además, al pago de la prima del seguro contra incendio, se establecen los siguientes porcentajes:***

<i>Piso</i>	<i>Inmuebles</i>	<i>Áreas</i>	<i>%</i>
<i>Semisótano</i>	<i>Garaje No 1</i>	<i>26.99 M2</i>	<i>9.77</i>
<i>Semisótano</i>	<i>Garaje No 2</i>	<i>18.73 M2</i>	<i>6.78</i>
<i>Primer piso y segundo</i>	<i>apartamento 101</i>	<i>120.37 M2</i>	<i>43.58</i>
<i>Segundo y tercer piso</i>	<i>apartamento 201</i>	<i>110.10 M2</i>	<i>39.87"</i>

(negritas fuera del texto original fls. 55 anexos de la demanda)

Lo anterior quiere decir que el reglamento en efecto parte, al menos teóricamente, de que el apartamento "dúplex 101" se levanta en el primer piso y parte del segundo, con lo cual el "dúplex 201" lo hace en ese mismo piso y apenas en parte del tercero, pero con la aclaración de que lo materialmente construido en terreno realmente no corresponde con esa proyección ideal del reglamento, tal como se puede observar a folios 3 y siguientes del "archivo 3 anexos contestación OneDrive", el cual contiene un dictamen pericial elaborado a petición de la aquí demandada para hacerlo valer en la otrora demanda con pretensión de pertenencia.



Nótese que se trata de un edificio de tres plantas perfectamente delimitadas, individualizadas y elevadas sobre el semisótano, por lo que la parte "integrada de un apartamento con otro" es apenas teórica en el reglamento y, en todo caso, parcial. De hecho, tanto la entonces perito como la Dirección de Catastro de Medellín arribaron técnicamente al aserto que ahora está sosteniendo la

Sala. En la página 4 del informe pericial se lee que el área del llamado "apartamento 301", el habitado por la demandante, es de 54,9 metros cuadrados más otros 20,64 metros cuadrados de "terraza", cual no es otra que el techo de la edificación.

Pero no es casualidad que ello sea así debido a que, como sostiene la apelante en el tercer reparo, efectivamente en el expediente obra la resolución número 5877 del 13 de marzo de 2013 expedida por de Catastro Municipal para delimitar el área privada de cara al cobro de impuesto predial a cargo de la demandante por ser la titular del bien con matrícula 404307. En esa resolución, proferida después de que la entidad hiciera una verificación en campo mediante la inspección física del inmueble, se concluyó que

"(S)e verifica el área privada de cada una de las matrículas que conforman el reglamento de propiedad horizontal, encontrando que existe un área adicional que no está incluida en él, que no se ha hecho ninguna reforma al reglamento donde se incluya dicha área y además, que dicha área no pertenece a ningún propietario.

*De conformidad con lo anterior, se modifica el área total construida del Reglamento de Propiedad Horizontal, las áreas privadas de las matrículas 404306 y 404307 y el área adicional de **54.9** no incluida en el reglamento se carga a las áreas comunes. Dicha área estaba cargada a la matrícula 404307"*(fl. 73 anexos demanda)

Por tanto, el hecho de que la demandante deba pagar impuesto predial por 150,18 metros cuadrados como se resolvió en esa resolución, en realidad no se debe a que también "pague lo de la demandada" como se afirma en el recurso, sino a que aquella construyó dentro de su apartamento una ampliación que mereció una rectificación predial, como bien lo dijo la demanda en su contestación. Además, lo que hizo la Dirección de Catastro fue ajustar el cobro del impuesto predial en la realidad, pues la actora estaba pagando ese impuesto por una porción de terreno que estaba incluida en el reglamento de propiedad horizontal apenas de forma ideal y, a decir de la escritura que lo contiene, para los solos efectos de la "determinación de las

cuotas proporcionales a los derechos de todos y cada uno de los propietarios en relación a la conservación y reparación de los bienes comunes” (sic texto reglamento)

Ese estado de cosas también fue respaldado por la señora Luz Hedy Gutiérrez Diosa, respetable señora de considerable edad pero supremamente lúcida, quien dejó claro que cuando negoció el apartamento 201 con quien llamó “Robert”, quien después lo hizo con la señora Posada Henao, siempre fue clara en expresar que en el contrato no se incluía el tercer piso de la edificación, al punto que ya lo había “negociado” con la señora Margolina Socorro, tal como lo reconocieron todos los propietarios de las unidades inmobiliarias privadas ubicadas en ese edificio, entre ellos la demandante que ahora viene a desconocer sus propios actos, cuando en asamblea decidieron autorizar la modificación del reglamento para incluir el apartamento 301 en el régimen de propiedad por pisos (fl. 49 archivo 04 OneDrive).

En conclusión, si es que alguna irregularidad cometió la demandada lo fue en cuanto a construir en lo que originalmente era la “terrace o aire” del edificio, esto es, en una zona típicamente común. Por ello es que, si de reivindicación se trata, no sería la demandante la legitimada para intentarla porque es falsa su “creencia” de que el propietario del segundo piso lo es del tercero, dado que en las propiedades horizontales, los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de unidades privadas (art. 19 L. 675/01), careciendo entonces los últimos individualmente considerados de legitimación para reivindicar para sí cualquier bien común.

Puestas así las cosas, no tiene ningún sentido que la Sala aborde el análisis de los reproches vinculados con los testimonios de las personas a quienes la parte apelante llamó “Luz Edy”, “María Isabel” y “Rober” (escrito de sustentación ante el Tribunal), porque teniendo la prueba de dominio de inmuebles una tarifa legal establecida, ningún medio de convicción diferente al título y modo alcanzaría para acreditar el primer presupuesto de la pretensión reivindicatoria, en cuya ausencia basó la *a-quo* su postura para negar las pretensiones, determinación que bajo los anteriores argumentos ha de confirmar la Sala.

Más, con respecto al reproche basado en el testimonio de la “señora María Isabel” y las supuestas afirmaciones calumniosas o injuriosas, la parte demandante tiene abiertas las vías legales de rigor para que la autoridad competente investigue su conducta y, si es del caso, disponga la apertura del proceso en el que se podrían imponer en su contra las sanciones de rigor.

CASO CONCRETO SEXTO REPARO

Recuérdese que el presente embate consiste en lo siguiente:

"es de vital importancia que se tenga en cuenta que no debe mi representada, ser Juzgada en costas procesales, pues es ella quien se ha visto gravemente afectada no solo en cuanto al desconocimiento en cuanto a las actuaciones a realizar en el proceso, se ha afectado su patrimonio y las disposiciones que se quiera hacer sobre el mismo, así como también, la BUENA FE, que ha mostrado durante el tiempo que ha permitido el uso, goce y disfrute del Bien a la demandada., además de que se está desestimando el fallo de primera y segunda instancia, este último del día 5 de julio de 2018, por parte del TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL, Magistrada Ponente: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA, en el que ya se le había reconocido su DERECHO COMO DUEÑA Y SEÑORA." (sic escrito reparos adicionales)

Para resolver este punto Sala comenzará por citar el contenido del artículo 365.1 del C.G.P según el cual: *"(S)e condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código."*

Es decir, la condena en costas es la consecuencia natural, y además esperable, de salir vencido en juicio. Es quien no sale avante en sus pretensiones o no presenta una defensa exitosa a través de las excepciones, según se trate de demandante o demandado respectivamente, el destinatario natural de esa condena que deviene como simple consecuencia del proceso

perdido.

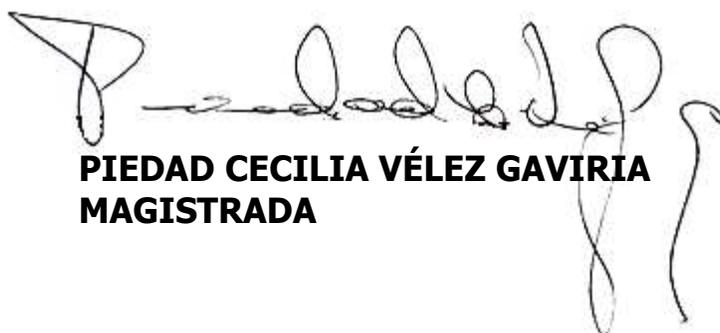
Tanto es así, que la misma norma en comento, mediante su numeral 2º es clara al disponer que "*(L)a condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella*", con la única condición de que en "*el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación (numeral 8º *ibídem*)*".

Entonces, como bien lo sostiene la parte demandante, en el presente proceso su actitud siempre ha estado orientada a la defensa de los que considera sus derechos, más específicamente sobre un inmueble que en realidad no es de su propiedad. Sin embargo, por considerar el Juez de Primer Grado que no se acreditaron los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, lo que el Tribunal ha de confirmar conformé atrás se explicó, resulta ajustado a Derecho considerar que ha salido vencida en juicio por no ser próspera su demanda. Por ello, conforme lo ordena el citado numeral 2º del artículo 365 del Estatuto Procesal Civil, no le quedaba a la Juez *a-quo* sino condenar en costas a la demandante en la sentencia que ahora se revisa, porque esa fue precisamente la providencia en la que se negaron sus pretensiones.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicas. Sin **costas** en esta instancia por no aparecer causadas.

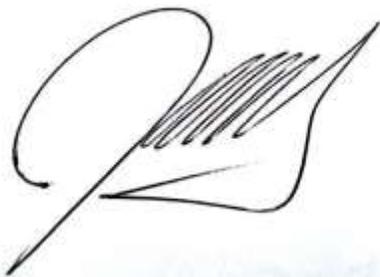
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO
Con aclaración de voto

ACLARACIÓN DE VOTO

Procedimiento: Verbal
Demandante: Liliana Posada Henao
Demandada: Margolina del Socorro Pastrana Martínez
Radicado: 05001 31 03 002 2019 00459 01
Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Decisión: Confirma decisión apelada

Comparto la sentencia en un todo, pero aclaro el voto para precisar que la novísima postura de la Corte en cuanto la prueba de propietario que los jueces deben exigir para ejercitar la acción reivindicatoria, resulta ser sólo el certificado de tradición, es la misma postura que personalmente venía sosteniendo en los últimos años y por eso esperaba que esa decisión se produjera más temprano que tarde, aunque me parece que el argumento más fuerte para desechar que deban aportarse las escrituras públicas que enlacen al actual propietario con los propietarios anteriores –como se venía haciendo de antaño-, es porque en Colombia el proceso REIVINDICATORIO por tradición ha sido y sigue siendo de carácter meramente condenatorio y que no declarativo, porque si tuviera esta última connotación, luego, ahí sí sería indispensable aportar las escrituras públicas que permitan sanear la propiedad y ratificar la propiedad en el reivindicante, declaración de propietario que por ahí mismo le permitirá vencer al poseedor que sería condenado a reivindicar, pues este solamente podría salir airoso si en su favor esgrime y prueba la posesión por el tiempo necesario para adquirir por el modo originario de la prescripción adquisitiva la propiedad.

Así dejo planteada mi aclaración de voto.


JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

Firmado Por:

**Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**9dd542a55700654d0bcf8e4c4942ebb3c82604cc6cd343d84790573
307d99008**

Documento generado en 15/10/2021 01:26:44 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**