

TEMA: CRITERIO RAZONABLE DE LAS DECISIONES JUDICIALES- Improcedencia del amparo frente a decisiones sustentadas razonablemente en el material probatorio y jurídico, aun cuando su valoración sea contraria a los intereses de la parte accionante./

HECHOS: El Edificio T del R #1 promovió un proceso reivindicatorio contra RAGG y JLGC, conocido por el Juzgado 34 Civil Municipal de Medellín. Mediante sentencia n.º 32 del 14 de mayo de 2026, el juzgado acogió las pretensiones de la demanda. Los demandados promovieron acción de tutela alegando vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia. Sostuvieron, en esencia, que la sentencia cuestionada incurrió en defectos fáctico y sustantivo porque: (i) habría resuelto como reivindicatoria una acción que, a su juicio, era posesoria; (ii) se habría pronunciado sobre un inmueble con problemas de identificación; (iii) habría valorado inadecuadamente los dictámenes periciales; y (iv) habría reconocido frutos civiles sin suficiente soporte probatorio. El Juzgado 7.º Civil del Circuito de Medellín negó el amparo. Consideró que la sentencia cuestionada era producto de un análisis legal, probatorio y jurisprudencial que no podía calificarse de arbitrario o caprichoso. Por tanto, se debe determinar si la sentencia reivindicatoria configuró un defecto constitucional por falta de congruencia, indebida identificación del inmueble o valoración irrazonable del material probatorio.

TESIS: (...) Respecto a la tutela contra decisiones judiciales se destaca la preeminencia del principio general conforme al cual el amparo resulta improcedente para efectos de revisarlas, entre otras razones porque ello implicaría desconocer pronunciamientos que, por su naturaleza, se encuentran cobijados por el principio de legalidad y porque ello implica cercenar los postulados de autonomía, desconcentración e independencia funcionales de los administradores de justicia, reconocidos por los artículos 228 y 230 de la Constitución Política. No obstante, la Corte Constitucional sistematizó los requisitos de procedencia excepcional de la acción de tutela contra decisiones judiciales, para lo cual diferenció entre requisitos de carácter general y específico. En cuanto a los primeros señaló que se trata de presupuestos cuyo cumplimiento es una condición indispensable para que el juez constitucional pueda entrar a valorar de fondo el asunto. Sobre los segundos sostuvo que corresponden a los vicios o defectos presentes en la providencia y que constituyen la causa de la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales.(...) el auto censurado es, precisamente, el que por vía de reposición le confirió razón la recurrente para incluir los honorarios de los peritos en la liquidación de costas y, en ese sentido, modificó la aprobación de la liquidación de aquellas, no obstante, por tratarse de un proceso de única instancia, contra el mismo no procedían recursos. En consecuencia, no es de recibo el argumento del a quo para deducir que sobre el cuestionamiento de ese auto en sede de tutela se presentaba el fenómeno de la subsidiariedad. Con todo, advierte la Sala que la aprobación de la liquidación de costas efectuada por el despacho mediante proveído del 25 de junio de 2026 es razonable y no configura defecto alguno susceptible de ser corregido por esta vía constitucional(...) la sentencia en cuestión no está desprovista de sustento normativo o probatorio, de forma tal que pudiese ser calificada como una decisión irrazonable, arbitraria o contraria al orden legal y constitucional. Por el contrario, en ella se ilustró con suficiencia la manera en que el estrado concluyó que la franja de terreno objeto de litigio pertenece al Edificio T del R N.º 1 (...) y no al lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-75XXX de propiedad de los demandados -ahora accionantes-,(...): “(...) Los dictámenes periciales practicados en el proceso, esto es, el aportado por la parte demandante (C01Principal PDF 43) y el rendido por la auxiliar de la justicia designada por el despacho (C01Principal PDF 67) coinciden en aspectos esenciales que confirman la pertenencia de la franja al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-199XXX y cédula catastral 05001010411050055XXXX, inscrito a nombre del Conjunto T del R N.º 1.(...) El plano original del conjunto, con sello de Planeación Municipal, muestra de manera inequívoca que, la

franja en disputa se encuentra al costado oriental del edificio, contigua a la rampa de acceso al parqueadero subterráneo, como parte integral de la zona verde y área común del proyecto. (...) La inspección judicial practicada en el lugar permitió constatar que, la franja está físicamente delimitada entre el muro de contención del conjunto y la fachada lateral del inmueble del demandado, coincidiendo plenamente con la colindancia catastral y con lo representado en los planos originales. La fotografía obrante en el expediente muestra la franja ocupada con vegetación y cerramiento, evidenciando la invasión sobre el espacio común del conjunto (...)”(...)Tampoco son de recibo los cuestionamientos en torno a la incongruencia de la sentencia por ausencia de pretensión reivindicatoria, toda vez que el escrito introductor fue referenciado por la parte demandante como “Demanda Proceso Acción de Dominio”, señalando claramente que promovía “acción de dominio y/o reivindicatoria”.(...)En tal escenario, emerge claro que la sentencia censurada se dictó dentro de los límites de lo pretendido por la parte demandante, sin que la denominación de las generara imposibilidad o confusión alguna que transgreda el ejercicio del derecho de defensa de la parte demandada.(...) Por consiguiente, las determinaciones adoptadas en la sentencia cuestionada obedecen a un análisis riguroso del caudal probatorio adosado al plenario, sin incurrir en ningún yerro que la convierta en susceptible de quedar sin efectos a través de la acción de tutela. Distinto, y ajeno al objeto de protección a través de esta acción excepcional, es que el fallador ordinario hubiese efectuado una valoración jurídica y probatoria diferente a la esperada por la parte accionante y arribado a una conclusión divergente a sus expectativas. En tal virtud, al margen de que pudiera o no compartirse la decisión, es claro que en la providencia censurada el juzgado accionado ofreció una motivación congruente y fundada en una loable interpretación jurídico procesal, para justificar su decisión, en cuanto a acoger las pretensiones de la demanda y desestimar las excepciones formuladas.(...)

MP: ADRIANA LARGO TABORDA

FECHA: 19/10/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA DE TUTELA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiséis (2026)

Proceso:	Acción de tutela – Impugnación
Radicado:	050013103-007-2026-00391-01
Accionantes:	Rafael Alfonso García Gaviria - José Lorenzo García Cárdenas
Accionado:	Juzgado 34 Civil Municipal de Medellín
Vinculados:	Edificio Torres del Río #1 P.H. - Inspección de Policía Urbana 11B de Medellín
Providencia:	Sentencia T N° 150
Tema:	Criterio razonable de las decisiones judiciales
Decisión:	Confirma la decisión impugnada
Magistrada Ponente:	Adriana Largo Taborda

Procede la Sala a resolver la impugnación formulada por los accionantes contra el fallo proferido el 15 de septiembre de 2026 por el Juzgado 7° Civil del Circuito de Medellín, en la acción de tutela de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.- La petición constitucional

Se invocó la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia, para que se ordene al estrado judicial accionado: **i)** “dejar sin efectos jurídicos la sentencia N.º 32 del 14 de mayo de 2026 dictada en el proceso reivindicatorio con radicado No. 05001-40-03 022-2024-00424-00”, por haber incurrido en los defectos fáctico y sustantivo; **ii)** dictar una nueva sentencia en la cual “realice una valoración probatoria ceñida a la sana crítica frente a la fecha real de las mejoras y el error catastral”; **iii)** dejar sin efectos el

auto interlocutorio N.º 1323 del 25 de junio de 2026, mediante el cual se modificó y aprobó la liquidación de costas incluyendo los honorarios de los peritos de la parte demandante.¹

2.- Fundamentos fácticos

Narraron los accionantes que ante el estrado convocado se adelantó el proceso reivindicatorio que Edificio Torres del Río #1 P.H. promovió en su contra, que culminó con sentencia condenatoria en la cual fueron vulnerados sus derechos fundamentales.

Sobre el trámite del proceso, se dolió de que la demandante promovió una acción posesoria, pero la jueza impartió el procedimiento correspondiente a la reivindicación. Circunstancia que conllevó a que se dictara un fallo extrapetita en el que *“saboteó la defensa, ya que impidió a los accionantes ganar por la caducidad (1 año) que opera para las acciones posesorias”*.

En ese sentido, los reproches de los accionantes frente al proceder del despacho querellado pueden sintetizarse en que: **i)** se incurrió en un fallo incongruente por versar sobre pretensiones que no fueron invocadas; **ii)** se analizó la propiedad de un bien cuyo folio de matrícula inmobiliaria está cerrado; **iii)** no se identificó en debida forma el objeto de la reivindicación; **iv)** se *“desechó”* la prueba pericial de los demandados para otorgar plena validez a las experticias de la actora, aun cuando adolece de *“errores graves e insubsanables”*; y **v)** los frutos civiles fueron liquidados únicamente con base en el juramento estimatorio de la demanda *“otorgándole plena validez a sus afirmaciones matemáticas sin*

¹ 003EscritoTutela

exigir un sustento probatorio idóneo, real o técnico sobre la vocación de explotación económica de la franja”.

Respecto al auto interlocutorio N.º 1323 del 25 de junio de 2026, cuestionó que, al reponer la liquidación original efectuada por la secretaría, el despacho incluyó indebidamente la suma de \$6.380.000, correspondiente a los honorarios de los peritos de la parte demandante. Sobre el particular, se dolió de que tales rubros tienen fundamento en contratos privados *“fijados al arbitrio de la actora y sin control ni topes por parte del Despacho”*.²

3.- Actuación procesal y réplica

3.1.- El accionado sostuvo que los hechos y pretensiones formulados por los accionantes son similares a los que alegaron en la contestación de la demanda y durante el trámite del proceso, que fueron desestimados en la sentencia de instancia con los argumentos fácticos y jurídicos pertinentes y de conformidad con las pruebas aportadas³.

3.2.- Edificio Torres del Río #1 P.H. señaló que la acción de tutela pretende reabrir un debate jurídico y procesal respecto a los asuntos que ya se pronunció la juez natural de la causa mediante providencias debidamente motivadas en las que la funcionaria *“interpretó y tramitó la acción conforme a su contenido y a las pretensiones formuladas”*.⁴

3.3.- El Inspector de Policía Urbana 11B de Medellín informó que adelantó el proceso N.º 02-9822-23 que concluyó mediante orden de policía N.º 031 del 11 de febrero de 2025, mediante la cual se

² 003EscritoTutela

³ 006MemorialRespuesta

⁴ 007MemorialRespuesta

declaró infractor al señor Rafael Alonso García Gaviria, por comportamientos contrarios a la integridad urbanística y se le impusieron medidas correctivas de multa y demolición. No obstante, por vía de apelación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, revocó la rehacer la actuación vinculando a Marta Lucía del Socorro Gaviria Jaramillo y José Lorenzo García Cárdenas. En la actualidad, la actuación se encuentra pendiente de fijar fecha para audiencia.⁵

4.- Sentencia de primera instancia

La funcionaria de primer grado negó el amparo por considerar que la sentencia del 14 de mayo de 2026, *“es el resultado de un análisis legal, probatorio y jurisprudencial que no puede ser considerado como arbitrario o caprichoso”*. Respecto al auto interlocutorio N.º 1323 del 25 de junio de 2026 no concurre el requisito de subsidiariedad porque, si bien allí se resolvió un recurso de reposición, lo cierto es que como se incorporó una determinación que no estaba contenida en la decisión anterior, era factible promover el recurso de reposición.⁶

5.- Impugnación

Los accionantes impugnaron la decisión y solicitaron que se revoque en su totalidad para, en su lugar, acceder a las pretensiones de la acción de tutela. Para fundamentar sus pedimentos, sostuvieron que *“al tratarse de un proceso de única instancia donde las decisiones adquieren firmeza inmediata, la carga impuesta de interponer una nueva reposición resultaba desproporcionada”, mientras que, con relación a la sentencia*

⁵ 010MemorialRespuesta

⁶ 011SentenciaTutelaNiegaViaHecho

Sobre lo resuelto frente a la sentencia de única instancia, cuestionaron que *“la juez de tutela ignoró que en el proceso de origen se configuró una gravísima falta de identidad del lote, requisito sine qua non para que prospere una acción reivindicatoria”*. Así como que *“el catastro es un inventario fiscal y no es traslativo de dominio ni define linderos reales”*, por lo que debió efectuarse un plano planimétrico predial para determinar si la franja de terreno en disputa le correspondía al edificio demandante.⁷

II. CONSIDERACIONES

1.- La acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución, ha sido concebida únicamente para la solución efectiva de situaciones de hecho creadas por actos u omisiones de autoridad o de particulares en casos específicos, que implican la trasgresión o la amenaza de un derecho que la misma carta ha catalogado como fundamental y respecto de los cuales el orden jurídico no ha previsto mecanismo alguno para invocar ante los jueces, en procura de obtener su protección.

2.- Respecto a la tutela contra decisiones judiciales se destaca la preeminencia del principio general conforme al cual el amparo resulta improcedente para efectos de revisarlas, entre otras razones porque ello implicaría desconocer pronunciamientos que, por su naturaleza, se encuentran cobijados por el principio de legalidad y porque ello implica cercenar los postulados de autonomía, desconcentración e independencia funcionales de los administradores de justicia, reconocidos por los artículos 228 y 230 de la Constitución Política.⁸

⁷ 013MemorialImpugnacion

⁸ Corte Constitucional, sentencias T-489/2006, T-751/2004, T-449/2004, T-1143/2003, T-960/2003, T-639/2003, SU-159/2002, T-546/2002, T-260/1999, SU 542/1999 y T-814/1999

No obstante, la Corte Constitucional sistematizó los requisitos de procedencia excepcional de la acción de tutela contra decisiones judiciales, para lo cual diferenció entre requisitos de carácter general y específico. En cuanto a los primeros señaló que se trata de presupuestos cuyo cumplimiento es una condición indispensable para que el juez constitucional pueda entrar a valorar de fondo el asunto. Sobre los segundos sostuvo que corresponden a los vicios o defectos presentes en la providencia y que constituyen la causa de la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales.⁹

En ese orden, ha sido pacífica la jurisprudencia en señalar que los requisitos generales de procedencia de la acción de tutela en contra de decisiones judiciales son: **i)** que el asunto revista relevancia constitucional; **ii)** que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio irremediable; **iii)** que se cumpla el requisito de inmediatez; **iv)** que cuando se trate de una irregularidad procesal, ésta tenga un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales del actor; **v)** que la parte accionante identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial, siempre que esto hubiere sido posible; y, **vi)** que no se trate de sentencias de tutela.¹⁰

3.- Análisis de caso concreto

⁹ Corte Constitucional, Sentencia C-590/2005

¹⁰ Corte Constitucional, Sentencia SU-128/2021

3.1.- La solicitud de amparo se centró en cuestionar las vías de hecho en que presuntamente habría incurrido el estrado querellado con la sentencia N.º 32 del 14 de mayo de 2026 y el auto interlocutorio N.º 1323 del 25 de junio siguiente, dentro del proceso reivindicatorio que Edificio Torres del Río 1 P.H. promovió contra Rafael Alfonso García Gaviria y José Lorenzo García Cárdenas.

Examinadas las actuaciones surtidas en el trámite ordinario, de entrada, se advierte que por auto del 26 de mayo de 2026 se fijaron honorarios definitivos a favor de la experta Mary Luz Mejía Echavarría, por \$1.000.000 adicionales a los previamente establecidos.¹¹ En proveído del 5 de junio siguiente se aprobó la liquidación de costas efectuada por la secretaría del despacho por valor de \$4.250.000, discriminada así:

SE PROCEDE POR LA SECRETARÍA DEL JUZGADO A EFECTUAR LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS EN EL PRESENTE PROCESO A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE Y EN CONTRA DE LA PARTE DEMANDADA, ASÍ:

Agencias en Derecho		\$2.000.000
Gastos Honorarios Perito:		
Concepto	Valor	Archivo
Pago Honorarios Provisionales	\$ 500.000	Documento PDF 056
Pago Incremento Honorarios Provisionales	\$ 750.000	Documento PDF 063
Honorarios definitivos	\$ 1.000.000	Documento PDF 143
Total	2.250.000	
TOTAL:		\$ 4.250.000

*Imagen tomada de 144AutoLiquidaCostas

Frente a tal decisión la parte demandante promovió recurso de reposición para que fueran tenidos en cuenta la totalidad de los gastos acreditados en el proceso, incluyendo los honorarios de los peritos Ana Catalina Vélez Castrillón y Edwin Alcalá Forest.¹²

¹¹ 143AutoFijaHonorariosNiega
¹² 145MemorialReposición

Durante el término de traslado, los demandados *-ahora accionantes-* se opusieron a la prosperidad del remedio horizontal.¹³

Por auto del 25 de junio del año en curso, se repuso la decisión recurrida para modificar la liquidación de costas estableciéndola en un valor de \$10.630.000. Rubro en el que se totalizaron los honorarios de los referidos auxiliares de la justicia, así:

Concepto	Valor	Archivo
Agencias en Derecho	\$ 2.000.000	Documento PDF 139
Pago Honorarios Provisionales	\$ 500.000	Documento PDF 056
Pago Incremento Honorarios Provisionales	\$ 750.000	Documento PDF 063
Honorarios Definitivos Mary Luz Mejía Echavarría	\$ 1.000.000	Documento PDF 143
Pago Honorarios Ana Catalina Vélez Castrillón	\$ 2.520.000	Documento PDF 129
Pago Honorarios Edwin Manuel Alcalá de Hoyos	\$ 3.860.000	Documento PDF 129
Total	\$ 10.630.000	

*Imagen tomada de 148AutoReponeCostas

La providencia se notificó en estado electrónico N.º 100 del 26 de junio de 2026.

En cuanto a los recursos procedentes en el trámite de la actuación referida, dispone el numeral 5º del artículo 366 del Código General del Proceso, “5. **La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas (...)**”. En este caso, el auto censurado es, precisamente, el que por vía de reposición le confirió razón la recurrente para incluir los honorarios de los peritos en la liquidación de costas y, en ese sentido, modificó la aprobación de la liquidación de aquellas, no obstante, por tratarse de un proceso de única instancia, contra el mismo no procedían recursos.

¹³ 146MemorialDescorreTraslado

En consecuencia, no es de recibo el argumento del *a quo* para deducir que sobre el cuestionamiento de ese auto en sede de tutela se presentaba el fenómeno de la subsidiariedad.

3.2.- Con todo, advierte la Sala que la aprobación de la liquidación de costas efectuada por el despacho mediante proveído del 25 de junio de 2026 es razonable y no configura defecto alguno susceptible de ser corregido por esta vía constitucional, comoquiera que, en la motivación de la providencia, se explicaron con suficiente rigor las razones que llevaron a la funcionaria de la causa a concluir que los gastos por concepto de honorarios de los expertos Ana Catalina Vélez Castrillón y Edwin Alcalá Forest, deben ser reconocidos como erogaciones propias del proceso, en los siguientes términos:

“(...) Ahora, al examinar las circunstancias particulares del asunto sometido a consideración, encuentra el despacho que los gastos cuya inclusión se solicita reúnen las condiciones necesarias para ser reconocidos dentro de la liquidación de costas.

En primer lugar, se encuentra acreditada su existencia y causación efectiva. Obra en el expediente el memorial radicado el 29 de abril de 2026 mediante el cual la parte demandante puso en conocimiento del despacho la relación detallada de los gastos procesales asumidos durante el trámite, acompañando los respectivos comprobantes de egreso y soportes de pago que permiten verificar tanto su realización como su cuantía. En consecuencia, se satisface la exigencia prevista en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, según la cual únicamente pueden reconocerse aquellas expensas cuya causación aparezca demostrada en el expediente.

En segundo lugar, las erogaciones reclamadas guardan una relación directa e inmediata con una actividad probatoria legalmente incorporada al proceso. En efecto, desde la presentación de la demanda la parte actora aportó el dictamen pericial elaborado por Ana Catalina Vélez Castrillón y Edwin Manuel Alcalá de Hoyos como soporte técnico de sus pretensiones. Posteriormente, mediante auto del 21 de febrero de 2025, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Oralidad de Medellín dispuso tener en cuenta dicho dictamen pericial y avalúo, al advertir que cumplía las exigencias previstas en el artículo 226 del Código General del Proceso. De esta

manera, el medio de prueba fue expresamente incorporado al debate judicial.

Del mismo modo, durante la audiencia celebrada el 30 de abril de 2026 fueron escuchados los peritos de las partes, entre ellos Ana Catalina Vélez Castrillón y Edwin Manuel Alcalá de Hoyos, quienes rindieron las explicaciones y precisiones técnicas correspondientes respecto del contenido de sus experticias. Tal circunstancia evidencia que la labor desarrollada por dichos profesionales no permaneció en el ámbito de una asesoría privada contratada unilateralmente por la demandante, sino que se proyectó de manera efectiva al proceso mediante la incorporación formal del dictamen y la intervención directa de sus autores en la etapa probatoria.

En estas condiciones, no resulta posible afirmar que los valores cancelados correspondan exclusivamente a obligaciones derivadas de una relación contractual ajena al litigio. Por el contrario, las sumas reconocidas tuvieron como finalidad la elaboración, sustentación y explicación de un medio de prueba expresamente admitido y practicado dentro de proceso, circunstancia que permite establecer el nexo objetivo exigido entre la erogación realizada y el desarrollo de la actuación judicial.

Bajo este contexto, el despacho concluye que los pagos efectuados a los profesionales Ana Catalina Vélez Castrillón y Edwin Manuel Alcalá de Hoyos constituyen erogaciones debidamente comprobadas, vinculadas a una actividad probatoria legalmente incorporada al proceso, útiles para el desarrollo del debate judicial y razonables en atención a la naturaleza de las labores ejecutadas.

En consecuencia, reúnen los presupuestos requeridos para ser reconocidos como expensas procesales dentro de la liquidación de costas. Por consiguiente, al valor inicialmente liquidado deberá adicionarse la suma de \$6.380.000, correspondiente a las expensas omitidas.”¹⁴

3.3.- En lo que concierne a la sentencia del 14 de mayo de 2026, advierte la sala que en ella también se analizó con suficiencia la defensa esgrimida por los demandados, a la luz de las pruebas practicadas y la normativa que rige el asunto.

Por tanto, la sentencia en cuestión no está desprovista de sustento normativo o probatorio, de forma tal que pudiese ser calificada como una decisión irrazonable, arbitraria o contraria al orden legal y constitucional. Por el contrario, en ella se ilustró

¹⁴ 148AutoReponeCostas

con suficiencia la manera en que el estrado concluyó que la franja de terreno objeto de litigio pertenece al Edificio Torres del Río N.º 1 P.H. y no al lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-75090 de propiedad de los demandados -ahora accionantes-, en los siguientes términos:

“Sin embargo, el desarrollo probatorio del proceso desvirtuó esta tesis, al demostrar que la franja en disputa se encuentra dentro del polígono del Conjunto Torres del Río N.º 1, conforme a los títulos inscritos, la colindancia catastral, los planos originales aprobados con licencia No. 4950 de 1979 y la inspección judicial, que corroboró la ubicación física del área como parte integral de la zona común del edificio.

Los dictámenes periciales practicados en el proceso, esto es, el aportado por la parte demandante (C01Principal PDF 43) y el rendido por la auxiliar de la justicia designada por el despacho (C01Principal PDF 67) coinciden en aspectos esenciales que confirman la pertenencia de la franja al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-199187 y cédula catastral 050010104110500550001, inscrito a nombre del Conjunto Torres del Río N.º 1.

Ambos informes ubican la franja entre el acceso noroccidental a los parqueaderos subterráneos del edificio y la fachada lateral del predio colindante, con dirección Carrera 63B No. 42-04, delimitación que corresponde a los linderos descritos en la Escritura Pública No. 594 del 24 de julio de 2002, mediante la cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal (C01Principal PDF 6 f. 29-224).

Este reglamento precisa que, el lote sobre el cual se erige la Torre No. 1 tiene un área aproximada de 2.264 m² y linda: por el Noroeste, con el lote 4-A del mismo reloteo en 12,30 metros y con la carrera 63A en 22,20 metros; por el Suroeste, con el lote 2-A en 39,70 metros; por el Sureste, con la calle 42 en 64 metros; y por el Noreste, con lotes de la Urbanización Risaralda y otros en 49 metros. Estos linderos, corroborados por los planos originales aprobados con licencia de construcción No. 4950 de 1979, delimitan la zona común destinada a parqueaderos y área recreativa, dentro de la cual se encuentra la franja objeto de reivindicación.

El plano original del conjunto, con sello de Planeación Municipal, muestra de manera inequívoca que, la franja en disputa se encuentra al costado oriental del edificio, contigua a la rampa de acceso al parqueadero subterráneo, como parte integral de la zona verde y área común del proyecto. Esta evidencia gráfica refuerza que la franja fue concebida desde el diseño inicial como espacio común de la copropiedad: (...)

Tal como lo expone la auxiliar de la justicia en el folio 43 de su dictamen, la existencia del muro de contención que permite el acceso a los parqueaderos del conjunto implica que la franja en disputa debía ser propiedad del Edificio Torres del Río No. 1 desde su construcción, pues las fundaciones y el lleno estabilizante no pueden ejecutarse sobre terreno ajeno. Esta consideración técnica refuerza que, la franja no solo aparece en los planos originales como parte de la zona común, sino que además era indispensable para la estabilidad estructural del proyecto.

(...) La inspección judicial practicada en el lugar permitió constatar que, la franja está físicamente delimitada entre el muro de contención del conjunto y la fachada lateral del inmueble del demandado, coincidiendo plenamente con la colindancia catastral y con lo representado en los planos originales. La fotografía obrante en el expediente muestra la franja ocupada con vegetación y cerramiento, evidenciando la invasión sobre el espacio común del conjunto (...)"¹⁵

Tampoco son de recibo los cuestionamientos en torno a la incongruencia de la sentencia por ausencia de pretensión reivindicatoria, toda vez que el escrito introductor fue referenciado por la parte demandante como “*Demanda Proceso Acción de Dominio*”, señalando claramente que promovía “*acción de dominio y/o reivindicatoria*”.

Para ese propósito, formuló las siguientes pretensiones: **i)** se ordene a Rafael Alfonso García Gaviria restituir la posesión que ostenta al Edificio Torres del Río 1. P.H; **ii)** se ordene al demandado el pago de los frutos civiles del inmueble mencionado; y, **iii)** se declare que las construcciones realizadas por el demandado en la franja de terreno que se pide en reivindicación deben ser retiradas.

En tal escenario, emerge claro que la sentencia censurada se dictó dentro de los límites de lo pretendido por la parte demandante, sin que la denominación de las pretensiones

¹⁵ 139SentenciaEscrita

generara imposibilidad o confusión alguna que transgreda el ejercicio del derecho de defensa de la parte demandada.

Por el contrario, al contestar la demanda fueron los mismos demandados -ahora accionantes- quienes invocaron las excepciones de “inexistencia de los requisitos para demandar en acción reivindicatoria”, “prescripción extintiva extraordinaria del derecho de dominio a favor del demandado y en contra de la demandante”, “prescripción adquisitiva de dominio” y “ausencia de mejoras y frutos a favor de la demandante”. Circunstancias que además fueron objeto de análisis por el despacho, así:

“(…) Cabe resaltar que, aunque en el expediente administrativo de la Inspección de Policía Urbana el demandado alegó que la franja habría sido donada por la constructora del conjunto, tal afirmación no fue reiterada ni sustentada en la contestación de la demanda, ni se aportó prueba documental que la respaldara. No obra escritura pública, cesión formal ni acto administrativo que acreditara la supuesta donación, por lo que el modo de adquisición invocado carece de acreditación y no puede generar efectos jurídicos frente al derecho real de dominio del actor.

Por el contrario, el dictamen aportado por el perito LUIS EDUARDO ESTRELLA y el interrogatorio rendido en la audiencia, se advierten múltiples inconsistencias técnicas y conceptuales que comprometen seriamente la solidez de las conclusiones periciales relacionadas con la supuesta posesión alegada por el demandado como fundamento de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio en materia de animus domini y mera tenencia.

En varias ocasiones el perito manifestó que la franja de terreno “perteneció al Sr. Rafael” y adicionalmente expresó “está dentro de lo que Rafael García reconoce como su propiedad”. Nótese que el perito en la audiencia señaló “yo capturo el lindero donde el propietario me manifiesta que es el propietario” (minuto 2:00:25), admitiendo que la delimitación del área dependió de lo que el propio interesado le indicó como suyo. No obstante, previamente había presentado sus conclusiones como derivadas de un análisis técnico, geométrico y cartográfico sustentado en instrumentos registrales y software especializado, pasando de una conclusión técnica independiente a depender de la percepción subjetiva del ocupante.

Frente al objeto de su dictamen, no fue claro, ya que centró sus conclusiones en la posesión, afirmando que la posesión podía “comprobarse” desde el año 2001 con las fotografías de Google

Earth, al no evidenciarse cambios significativos en las estructuras físicas ni en los límites entre propiedades (minuto 2:19:49), sin embargo, cuando se le preguntó: en dónde aparecían en esas imágenes, los actos posesorios del señor Rafael, el propio perito señaló expresamente que “ni yo ni ninguna persona podría determinar en una imagen estática actos de posesión y menos en imágenes satelitales” (minuto 2:21:44), relegando el fundamento de su propia conclusión.”¹⁶

Por consiguiente, las determinaciones adoptadas en la sentencia cuestionada obedecen a un análisis riguroso del caudal probatorio adosado al plenario, sin incurrir en ningún yerro que la convierta en susceptible de quedar sin efectos a través de la acción de tutela.

Distinto, y ajeno al objeto de protección a través de esta acción excepcional, es que el fallador ordinario hubiese efectuado una valoración jurídica y probatoria diferente a la esperada por la parte accionante y arribado a una conclusión divergente a sus expectativas.

En tal virtud, al margen de que pudiera o no compartirse la decisión, es claro que en la providencia censurada el juzgado accionado ofreció una motivación congruente y fundada en una loable interpretación jurídico procesal, para justificar su decisión, en cuanto a acoger las pretensiones de la demanda y desestimar las excepciones formuladas.

En síntesis, respecto a la sentencia aflora diáfano que la postura de la funcionaria de conocimiento fue sustentada en debida forma, atendiendo tanto al contenido de las piezas que reposan en el expediente como al marco normativo aplicable al asunto, aunado a que no se advirtió ninguna contravención a los

¹⁶ 139SentenciaEscrita

principios en que se enmarca el debido proceso, por lo que su criterio resulta razonable.

Sobre el particular, la jurisprudencia ha sido enfática en señalar que no toda irregularidad procesal o disparidad de criterio configura un defecto de tal entidad que habilite al juez constitucional para revocar lo decidido por el funcionario natural de la causa, en tanto que el remedio fundamental está reservado para los casos en que se evidencie una afectación grave, directa y verificable de los derechos fundamentales, lo que no ocurre en este caso.

Conclusión

En suma, se confirmará la sentencia impugnada por encontrarla ajustada a la realidad fáctica y jurídica que se desprende del estudio del caso.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Confirmar la sentencia proferida el 15 de septiembre de 2026 por el Juzgado 7° Civil del Circuito de Medellín, en el trámite de la acción de tutela en referencia.

Segundo: Notificar la presente decisión por correo electrónico o por cualquier otro medio tecnológico expedito y seguro, dejando las constancias pertinentes.

Tercero: Remitir, a través de la plataforma establecida por la Corte Constitucional, las piezas procesales correspondientes para el trámite de la eventual revisión, conforme al Acuerdo PCSJA20 – 11594 del 13 de julio del 2020.

Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha.

Notifíquese

Los Magistrados,

(Firmado electrónicamente)

ADRIANA LARGO TABORDA

(Firmado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

(Firmado electrónicamente)

LUIS ENRIQUE GIL MARIN

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda
Magistrada
Sala 008 Civil
Tribunal Superior De Medellín - Antioquia

Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellín - Antioquia

Luis Enrique Gil Marin
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellín - 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:

ec3108e553e845f6af01e2c7ed66934dde7bbe888dcdede3d8cbfdd0bc0d55bc

Documento generado en 19/10/2026 03:01:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>