

TEMA: FALTA DE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN Y DE LEGITIMACIÓN PARA LA REIVINDICACIÓN - No se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, específicamente el relacionado con la identificación e individualización del bien a usucapir; uno es el que se describe en los hechos y pretensiones de la demanda y otro el constatado en el trámite del proceso. /

HECHOS: En la demanda se solicitó que se declarara por vía de prescripción extraordinaria que (GAVL) tiene derecho de pleno dominio, propiedad y posesión material desde hace más de 20 años sobre el bien inmueble objeto del litigio; que se ordene la inscripción de la propiedad del demandante en el certificado de tradición y libertad, sobre la cuota o parte del 25% que le corresponde sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 01N-206XXX. (WFHB y WXHB) demandaron en reconvención, pidieron que se declare que son propietarios, cada uno en un 18.75% del bien, con los linderos descritos en la sucesión, y como consecuencia se ordene la restitución del segundo piso con todas sus mejoras y anexidades, así como el pago de los frutos civiles correspondientes a los cánones de arrendamiento desde el 10 de marzo de 2011. El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, accedió a lo pretendido en la demanda principal declarando imprósperas las pretensiones de la demanda de reconvención. La Sala deberá resolver los siguientes problemas jurídicos ¿Se cumplen los elementos axiológicos para acceder a la pretensión de prescripción extraordinaria? ¿Se identificó el inmueble a usucapir? ¿Legitimación en la causa para la pretensión reivindicatoria? ¿Se identificó el inmueble a reivindicar?

TESIS: El artículo 2518 del CC regula lo relativo con la prescripción adquisitiva de dominio: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.” (...) Artículo 2527: “La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.” (...) El artículo 2531: “El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. 3. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.” (...) Para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, tratándose de bienes inmuebles, es preciso describirlo con su cabida y linderos, sirviendo de apoyo para lo pertinente el título o instrumento público, el certificado de tradición, la información y número catastral, entre otros; la verificación en campo realizada mediante la inspección judicial impone al Juez el deber de comprobación que implica en ocasiones la verificación de imprecisiones entre lo descrito en la demanda y lo inspeccionado, que no constituyen per sé fundamento para desestimar la pretensión. (...) Tratándose de un bien segregado de otro de mayor extensión, debe individualizarse tanto el uno como el otro sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a una eventual declaración parcial de pertenencia (SC4649 de 2020). (...) La réplica a la sentencia que reconoce la usucapión, planteada por la parte demandada, alude que los argumentos del fallo fueron contrarios a la realidad fáctica y al precedente jurisprudencial de la Honorable Corte Suprema de Justicia que se refiere a la

determinación o identidad de la cosa a usucapir; los linderos establecidos en las pretensiones de la demanda se refieren a un 25% de un bien inmueble que tiene la calidad de propiedad en proindiviso de varios titulares; con posterioridad la parte demandante manifiesta que pretende es la usucapión del apartamento 201 parte de una construcción irregular de 4 pisos. (...) Con respecto a la necesidad de identificación desde la demanda del bien que se pretende adquirir por prescripción, la Corte ha señalado que no es posible declarar la pertenencia sobre un bien distinto al señalado en la demanda, puesto que ello violaría el principio de congruencia. (...) Así, en la demanda de pertenencia debe estar identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción; individualización e identificación que deben coincidir y demostrarse en el proceso con los demás elementos axiológicos de la pretensión, como la posesión y el tiempo; de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapión, emplazados para demostrar su interés en el bien señalado en la demanda y se estaría atentando contra el principio de congruencia que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda (artículo 281 CGP). (...) Contrastado lo pedido con lo descrito en la promesa de compraventa, el certificado de libertad y tradición, la inspección judicial, el dictamen pericial y el contenido de la valla, se advierte incoherencias; existen serias inconsistencias en la identidad del inmueble poseído por el demandante y el descrito en el escrito de demanda; no se puede ubicar el inmueble con la dirección correspondiente a la calle 61 A N°55-3 (descrito en la demanda); calle 61 A N°55-5 (en la valla); calle 61 A N°55-11 (en la promesa); ni calle 61 A N°55-9 (en la inspección judicial); no se determinó mediante prueba técnica que el predio poseído que se ubica en el segundo piso de la copropiedad corresponda al 25% dado que no se hizo estudio de áreas incluyendo privadas y comunes (sobre las cuales debió establecerse el porcentaje de copropiedad) con respecto al coeficiente; ni se determinaron las dimensiones del predio de mayor extensión menos del segregado. (...) Se concluye que lo pretendido no fue demostrado, la posesión material se tornó (para efectos procesales) equívoca o incierta, impidiendo fundar la declaración de pertenencia, en tanto comportaría violación al principio de seguridad jurídica y confianza legítima. Así que lo probado da cuenta de graves inconsistencias en la identificación del inmueble, fundamento para la desestimación del presupuesto axiológico. (...) El artículo 946 del CC dispone que, “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”. (...) Revisados los presupuestos axiológicos, se advierte que la parte demandante es propietaria del derecho del 37.5% del predio con matrícula inmobiliaria 01N-206XXX. (...) En el caso concreto los demandantes en reconvención (WFHB y WXHB) no son titulares del derecho de dominio pleno, por lo que no resulta procedente la acción reivindicatoria de cuota proindiviso dado que el enfrentamiento no se da entre comuneros y no ejercieron la acción en pro de la comunidad, carecen de legitimación en la causa por activa. (...) Aunado a lo anterior y en forma similar a como ocurrió en la demanda de pertenencia, no se encuentran acreditados dos de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, la singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla en poder del demandado. (...)

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 19/01/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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

Lugar y fecha:	Medellín, diecinueve (19) de enero de dos mil veintiséis (2026)
Proceso:	Verbal -pertenencia/reivindicación
Radicado:	05001 31 03 010 2020 00007 01
Demandante:	Germán Alonso Vásquez Loaiza
Demandado:	Herederos determinados e indeterminados de María Consuelo Betancur de Herrera
Providencia:	Sentencia
Tema:	No se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, específicamente el relacionado con la identificación e individualización del bien a usucapir; uno es el que se describe en los hechos y pretensiones de la demanda y otro el constatado en el trámite del proceso. Decae la acción reivindicatoria por falta de legitimación para pedir la reivindicación de cuota determinada y por la identificación del bien
Decisión:	Revoca sentencia
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 20 de mayo de 2025 por el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en el proceso verbal para la declaratoria de pertenencia adelantado por GERMÁN ALONSO VÁSQUEZ LOAIZA contra los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARÍA CONSUELO BETANCUR DE HERRERA, ordenándose integrar por pasiva¹ a ERIKA GIRALDO ATEHORTÚA (propietaria del 50% del bien), CAROLINA BUSTAMANTE GARCÍA (propietaria del 12.5% del bien) y a WILDER FREDY HERRERA BETANCUR y WIDAD XIOMARA HERRERA BETANCUR (herederos determinados adjudicatarios del 37.5%) que demandaron en reconvención con pretensión reivindicatoria

1. ANTECEDENTES

1.1 El 9 de diciembre de 1999 GERMÁN ALONSO VÁSQUEZ LOAIZA celebró con MARÍA CONSUELO BETANCUR HERRERA (QEPD) contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en la calle 61 A 55-9 interior 201 de Medellín, con linderos ***“Un lote de terreno, situado en el barrio de la carretera Norte de Medellín, sobre la avenida del ferrocarril, debajo de los rieles, sobre la continuación de la calle 61 A de la manzana Nro 4 del plano respectivo, con todas sus mejoras y***

¹ Providencia del 19 de marzo de 2021 (archivo 13, cuaderno principal, expediente electrónico).

anexidades, con su correspondiente casa de habitación distinguida en su puerta de entrada con el número 55-3 de la calle 61 A, y cuyos linderos generales son así: Por el norte en 2450 varas o sean 19.60 metros, por el sur, con las casas de LILIAM MONTOYA de LÓPEZ y CARLOS ENRIQUE GIRALDO, en varas, o sean 4.50 aproximadamente, con la carrera 55 o de la Avenida del ferrocarril y por el occidente, en 2.30 varas o sean 1.84 metros, con la carrera 58 entre la calle 61 y 62. MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO 001-0206504”.

1.2 La entrega se produjo el día de la firma del contrato; el precio pactado de \$15.000.000; se pagó (i) \$11.000.000 el 9 de diciembre de 1999 y el saldo de \$4.000.000, (ii) \$1.800.000 mediante consignación N° 71923124- CONAVI efectuada en el año 2000, (iii) \$500.000 mediante consignación N°8826988- CONAVI efectuada en el año 2000 y (iv) \$1.700.000 cancelados en efectivo en el año 2000.

1.3 Se enteró del fallecimiento de MARÍA CONSUELO en julio de 2018 y no tiene conocimiento de herederos.

1.4 Su posesión sobre el predio excede los 20 años continuos e ininterrumpidos, tiene buena fe y justo título; ha ejercido actos de señor y dueño de manera pública, pacífica y tranquila, en compañía de su esposa BEATRIZ LONDOÑO

tales como ***"mantenimiento y conservación de la cosa, construcciones y mejoras, arrendar y percibir cánones de arrendamiento, gastos de suministro (electricidad, gas, agua, teléfono, internet), pago de cuitas periódicas de los servicios públicos, reparaciones necesarias por desgaste debido al uso sobre el segundo piso de la propiedad objeto de litigio."***

1.5 Pretende se declare vía prescripción extraordinaria, la propiedad ***"sobre la cuota o parte del 25% sobre el bien inmueble con MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-206504"***; se ordene la cancelación del registro de propiedad de MARÍA CONSUELO BETANCUR DE HERRERA y se ordene la inscripción de la propiedad del demandante en el certificado de libertad y tradición sobre la cuota o parte.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda² y su reforma³, WILDER FREDY y WIDAD XIOMARA HERRERA -herederos determinados de MARÍA CONSUELO BETANCUR DE HERRERA y adjudicatarios del 37.5% del título de propiedad- se notificaron y propusieron excepciones:

²Providencia del 29 de enero de 2020 (archivo 5, cuaderno principal, expediente electrónico).

³Providencia del 15 de octubre de 2020 (archivo 7, cuaderno principal, expediente electrónico).

“Inexistencia de la identificación del objeto pretendido”, en el poder ni en la demanda; los linderos indeterminados e imprecisos mencionados en las pretensiones y hechos de la demanda no corresponden al inmueble; la identificación del predio no está determinada con claridad y precisión, siendo la correcta ***“Calle 61 A N° 55-03 (antes 55-09), Barrio El Chagualo Municipio de Medellín y el inmueble objeto del litigio es un EDIFICIO DE 4 PISOS sin legalizar con matrícula inmobiliaria Número: 001-0206504”***, como consta en experticia aportada.

“En la demanda de pertenencia adquisitiva de dominio de la referencia, no se integró el extremo contradictorio de la parte pasiva de la relación procesal”, se omitió demandar a todos los propietarios del predio.

“Abuso del derecho y enriquecimiento sin causa” es sospechoso, temerario y de mala fe presentar una promesa de compraventa ya prescrita e incumplida por las partes.

“La promesa de compraventa no es justo título” la posesión es irregular.

El curador ad litem de los vinculados al proceso contestó sin proponer excepciones.

3 DEMANDA DE RECONVENCIÓN

WILDER FREDY HERRERA BETANCUR y WIDAD XIOMARA HERRERA BETANCUR demandaron en reconvención con pretensión reivindicatoria a GERMÁN ALONSO VÁSQUEZ LOAIZA:

3.1 Adquirieron por adjudicación de la sucesión de MARÍA CONSUELO BETANCUR DE HERRERA el derecho (18.75% cada uno) sobre el bien objeto de pretensión; identificándose en sentencia de partición 885 del 13 de septiembre de 2020 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Guarne Antioquia, con los linderos, ***“UN lote de terreno, situado en la calle 61 A Nüero 55-03 Barrio de la Carretera Norte de la ciudad de Medellín, sobre la Avenida del Ferrocarril, debajo de los rieles, y sobre la continuación de la calle 61 A, hacia el Occidente, es decir, ubicado en la manzana número cuatro (4) del plano regulador de dicho barrio y cuyos linderos son los siguientes: “Por el Norte en veinticuatro varas cincuenta centésimas de vara (24.50) o sea 19.6 metros, con terreno del vendedor actualmente; pero con probable prolongación de la calle 61 A, siempre que el Municipio lo acepte; por el Sur, linda con casas de Lilian Montoya de López y Carlos Enrique Giraldo Y., respectivamente, en veintidós varas noventa y tres centésimas de vara (22.93) o sea 18.34,4 metros, por el Oriente, en cinco varas sesenta y tres centésimas de vara (5.63) o sea*”**

4.50,4 metros con la carrera cincuenta y cinco (55) o sea la Avenida del Ferrocarril; y por el Occidente, en dos varas treinta centésimas de vara (2.30) ósea 1.84 metros con la carrera cincuenta y ocho (58), entre las calles sesenta y uno (61) y sesenta y dos (62)" tiene un área total de ochenta y siete varas cuadradas con sesenta y una centésimas de vara cuadrada (87.61) o sea 70.08,8 metros cuadrados pero a pesar de la cabida anotada se vende como cuerpo cierto."

3.2 El inmueble a reivindicar es el segundo piso con todas sus mejoras y anexidades, con un área de 60.52 metros cuadraros construidos, ubicado en la calle 61 A N°55-033 (antes 55-09), Barrio el Chagualo de Medellín

3.3 El 10 de marzo de 2011 MARÍA CONSUELO BETANCUR DE HERRERA prestó mediante acuerdo verbal el uso y habitación del inmueble objeto de pretensión al demandado -por el término de 2 meses- surtido el plazo se negó a restituirlo, viéndose privada de su posesión desde la fecha; es poseedor de mala fe.

3.4 Los cánones de arrendamiento dejados de percibir sobre el inmueble ascienden a \$58.000.000.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Admitida la demanda⁴, el demandado en reconvención propuso las excepciones:

"Mala fe" al desconocer el contrato de promesa pretenden quedarse con el bien y sus mejoras; no fue notificado del proceso de sucesión referido en la demanda.

"Justo título", el contrato de promesa de compraventa sobre el bien objeto del litigio, **"en que el señor GERMAN entregaba una suma de dinero, y la señora Maria Consuelo realizaba la entrega material del bien."**

"Poseedor de buena fe" obtuvo la posesión del segundo piso, directamente y por voluntad de MARÍA CONSUELO.

"Inexistencia de título de antecesores" al momento de la muerte de MARÍA CONSUELO, ella no ostentaba la calidad de poseedora ni dueña del bien inmueble objeto de litigio; dejó de serlo en el año 1999 cuando realiza la compraventa.

⁴ Providencias del 25 de octubre de 2018, 28 de enero de 2019 y 6 de marzo de 2019.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia estimatoria de las pretensiones de pertenencia el 20 de mayo de 2025.

En el último tiempo la Corte Suprema de Justicia en SC4649 de 26 de noviembre 2020, radicación 05001 31 03 003 2001 00529 01, estableció que para que pueda accederse a la petición de pertenencia, en cuanto a los bienes susceptibles de ser adquiridos de esta manera, no pueden ser de uso público ni fiscales; menos baldíos o bienes cuyo dominio se haya extinguido y frente a bienes superiores no desenglobados o construidos en terreno ajeno, es posible su adquisición sin acudir a un derecho real de superficie y sin que sea necesaria la constitución de un reglamento de propiedad horizontal, ***“Resulta evidente pues, que cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye, sino que se permite y se prohíja, sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial, de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas.”***

Lo pretendido es el inmueble ubicado en la calle 61A # 55 – 09, interior 201, de Medellín - Antioquia, que corresponde al 25% del total del predio o edificación, con linderos ***“Un lote de terreno, situado en el barrio de la carretera Norte de Medellín, sobre la avenida del ferrocarril, debajo de los rieles, sobre la continuación de la calle 61A de la manzana Nro 4 del plano respectivo, con todas sus mejoras y anexidades, con su correspondiente casa de habitación distinguida en su puerta de entrada con el número 55-3 de la calle 61 A, y cuyos linderos generales son así: Por el norte en 2450 varas o sean 19.60 metros, por el sur, con las casas de LILIAM MONTOYA de LOPEZ y CARLOS ENRIQUE GIRALDO, en varas, o sean 4.50 aproximadamente, con la carrera 55 o de la Avenida del ferrocarril y por el occidente, en 2.30 varas o sean 1.84 metros, con la carrera 58 entre calle 61 y 62. MATRICULA INMOBILIARIA NRO 001-0206504.”***

El Juzgado verificó la existencia del apartamento 201 de la Calle 61A # 55 – 09, barrio El Chagualo de Medellín, en la inspección judicial donde se constataron los linderos generales y los particulares; por el diseño del edificio, cuyos niveles son de la misma medida, salvo el primero que está subdividido -siendo los bienes comunes sólo las losas, la fachada, el techo y las escalas de acceso, es evidente que el apartamento 201 corresponde al 25% de toda la propiedad.

El edificio no está desenglobado ni sometido a propiedad horizontal, la Corte Suprema de Justicia ha permitido la

procedencia de pertenencias siempre que la porción del predio mayor y menor sea plenamente identificada, como ocurre en el evento; nos encontramos frente a una heredad susceptible de ser adquirida por usucapión.

De las declaraciones de los testigos se concluye que Germán Alonso Vásquez Loaiza y Beatriz Elena Londoño Cifuentes son los poseedores del apartamento 201, por prometerlo en compra y recibido de su dueña desde hace más de 20 años, pagado el precio, efectuado mejoras y por comportarse como señores y dueños reconocidos por los testigos y por los habitantes del barrio, en general; en esa medida, apelando a la teoría de la equidad de género, la pertenencia debe involucrar a ambos miembros de la pareja y el derecho de dominio ganado por usucapión cobijará tanto al señor Velásquez Loaiza como a la señora Londoño Cifuentes.

En ese orden, se accederá a lo pretendido en la demanda principal y se declararán imprósperas las pretensiones de la demanda de reconvención; ordenándose la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria, **“se generará una anotación referida a la adquisición, por parte de los señores Germán Alonso Vásquez Loaiza y Beatriz Elena Londoño Cifuentes, del 25% del inmueble ubicado en la Calle 61A # 55 – 09, barrio El Chagualo de Medellín, representado en el apartamento 201 de esa dirección”**; disponiéndose la cancelación de la cautela decretada, con condena en costas a la parte demandada y accionante en reconvención.

4. APELACIÓN

Los demandados en la demanda de pertenencia, demandantes en reivindicación, los argumentos que sirvieron como fundamento de la decisión no se ajustaron al debido proceso, no se valoró el total del acervo probatorio, los argumentos del fallo fueron contrarios a la realidad fáctica y al precedente jurisprudencial de la Honorable Corte Suprema de Justicia (sentencia SC3271 de 2020) que se refiere a la determinación o identidad de la cosa a usucapir; a lo dispuesto en el artículo 762 del CC, 83 del CGP y 1° de la Ley 675 de 2001.

Es clara la carencia de identidad del bien a usucapir, los linderos establecidos en las pretensiones de la demanda se refieren a un 25% de una matrícula inmobiliaria de un bien inmueble que tiene la calidad de propiedad en proindiviso de varios titulares; en el hecho primero de la demanda y en el interrogatorio de parte absuelto por la parte demandante manifiesta que pretende es la usucapión del apartamento 201 parte de una construcción irregular de 4 pisos.

“Mis mandantes no están conformes en que fórmula matemática utiliza el fallador o el cómo calculo el porcentaje del 25% de un inmueble del cual mis mandantes son propietarios del primer piso y del segundo piso...en proporción de un 18.75% a c/u del bien inmueble con todas las mejoras y anexidades, ubicado en la ciudad de Medellín en la Calle 61 A Nro. 55-03 (antes 55-09), Barrio El

Chagualo, Municipio de Medellín, comprendido dentro de los siguientes linderos: "UN lote de terreno, situado en la calle 61 A Nuero 55-03 Barrio de la Carretera Norte de la ciudad de Medellin, sobre la Avenida del Ferrocarril, abajo de los rieles, y sobre la continuación de la calle 61 A., hacia el Occidente, es decir , ubicado en la manzana número cuatro (4) del plano regulador de dicho barrio y cuyos linderos son los siguientes: " Por el Norte en veinticuatro varas cincuenta centésimas de vara (24.50) o sea 19.6 metros, con terreno del vendedor actualmente; pero con probable prolongación de la calle 61 A, siempre que el Municipio lo acepte; por el Sur, linda con casas de Lilian Montoya de López y Carlos Enrique Giraldo Y., respectivamente, en veintidós varas, noventa y tres centésimas de vara (22.93) o sea 18.34,4 metros, por el Oriente, en cinco varas sesenta y tres centésimas de vara (5.63) o sea 4.50,4 metros con la carrera cincuenta y cinco (55) o sea la Avenida del Ferrocarril; y por el Occidente, en dos varas treinta centésimas de vara (2.30) o sea 1.84 metros con la carrera cincuenta y ocho (58) , entre las calles sesenta y uno(61) y sesenta y dos(62)" tiene un área total de ochenta y siete varas cuadradas con sesenta y una centésimas de vara cuadrada (87.61) o sea 70.08,8 metros cuadrados."

5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se cumplen los elementos axiológicos para acceder a la pretensión de prescripción extraordinaria?

¿Se identificó el inmueble a usucapir?

¿Legitimación en la causa para la pretensión reivindicatoria?

¿Se identificó el inmueble a reivindicar?

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿Declaración de pertenencia?

El artículo 2518 del CC regula lo relativo con la prescripción adquisitiva de dominio:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

El artículo 2527:

“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.”

El artículo 2528, establece:

“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.”

El artículo 2531:

“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción⁵.

2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 21 de abril de 1978 señaló los elementos que deben

⁵ Hoy diez (10) años, según el artículo 5 de la Ley 791 de 2002.

probarse para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ***"Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción."***⁶

En sentencia de 1979, ***"a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años⁷. En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente⁸"; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción⁹; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible***

⁶ CSJ, Cas. Civil, Sent. Ago. 21/78.

⁷ COLOMBIA, CSJ. Civil. Sentencia de del 21 de mayo de 1979, Mg. Pon. Horado Montoya 011.

⁸ Según el canon 762 del Código Civil es le.) la tenencia de una cosa determinarla can anima de señor y dueña (...). Urgiendo para su existencia dos elementos: el asimos y el corpus Entendido" el primero. como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación risita o material de la cosa.

⁹ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

de adquirirse por prescripción¹⁰; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir¹¹ (subrayas intencionales).

Último aspecto que se ha interpretado en sentencia SC3271 de 2020 como integrado implícitamente en los términos del artículo 762 del CC, en tanto refiere la posesión ejercida sobre cosa determinada, de modo que toda incertidumbre en los medios de convicción para demostrarla, ***“torna despreciable su declaración...”***; de modo que, ***“Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria medida por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.”***

En este orden, para efectos de no violentar el derecho de propiedad, el derecho de defensa y de contradicción de los llamados al proceso y de todo aquel que tenga interés en el bien que es objeto del proceso de pertenencia, debe existir coincidencia entre el bien descrito, individualizado e identificado

¹⁰ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 9, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

¹¹ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 997, num. 1.º del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 1.º del precepto 375 ejtídem, Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

en el escrito de demanda con el que se constata probatoriamente en el trámite del proceso.

Para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, tratándose de bienes inmuebles, es preciso describirlo con su cabida y linderos, sirviendo de apoyo para lo pertinente el título o instrumento público, el certificado de tradición, la información y número catastral, entre otros; la verificación en campo realizada mediante la inspección judicial impone al Juez el deber de comprobación que implica en ocasiones la verificación de imprecisiones entre lo descrito en la demanda y lo inspeccionado, que no constituyen per sé fundamento para desestimar la pretensión; ha enunciado la Corte, ***“la asimetría matemática o representativa respecto a las líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos, evidencian “...un fenómeno fáctico...con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor.”***

Tratándose de un bien segregado de otro de mayor extensión, debe individualizarse tanto el uno como el otro sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los

copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a una eventual declaración parcial de pertenencia (SC4649 de 2020).

Sobre la pretensión de pertenencia de un inmueble de menor extensión se ha pronunciado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ***“Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido...Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere***

conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos" (SC4649 de 2020).

La réplica a la sentencia que reconoce la usucapión, planteada por la parte demandada, alude que los argumentos del fallo fueron contrarios a la realidad fáctica y al precedente jurisprudencial de la Honorable Corte Suprema de Justicia que se refiere a la determinación o identidad de la cosa a usucapir; los linderos establecidos en las pretensiones de la demanda se refieren a un 25% de un bien inmueble que tiene la calidad de propiedad en proindiviso de varios titulares; con posterioridad la parte demandante manifiesta que pretende es la usucapión del apartamento 201 parte de una construcción irregular de 4 pisos.

Con respecto a la necesidad de identificación desde la demanda del bien que se pretende adquirir por prescripción, la Corte ha señalado que no es posible declarar la pertenencia sobre un bien distinto al señalado en la demanda, puesto que ello violaría el principio de congruencia, ***"Cuando, como ocurre en el presente caso, en su demanda el demandante concreta clara e inequívocamente sus pedimentos a que se le declare dueño de la totalidad de un inmueble, determinándolo como cuerpo cierto, pero en el proceso demuestra tener derecho solamente sobre una cuota en él, no es jurídicamente posible***

hacer la declaración de dominio sobre esta parte proindiviso, pues tal resolución implicaría una indiscutible alteración de la pretensión deducida en la demanda, porque se estaría reconociendo una relación jurídica no invocada en ese libelo, así el derecho reconocido recaiga sobre el mismo bien.

...

“Ciertamente es que con aplicación del principio de la plus petitio el juez debe en los eventos en que el autor no demuestre el derecho en el quantum señalado en la demanda, reconocerlo en cuantía inferior; pero también es verdad que en tal supuesto debe mantener inalterada la relación jurídica invocada como objeto de la pretensión deducida. Y siendo ello así, como en rigor jurídico lo es, no puede decirse inequívocamente que en los casos en que se demande un cuerpo cierto y el demandante no demuestre ser dueño sino de una parte, debe hacerse la declaración de dominio sobre dicha cuota parte, porque el cambio de la relación material que dicha resolución supone impide deducir la ocurrencia al referido fenómeno de la plus petitio.”¹²

Así, en la demanda de pertenencia debe estar identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción; individualización e identificación que deben coincidir y demostrarse en el proceso con los demás elementos axiológicos de la pretensión - como la

¹² C.S.J., Sent. Jun. 22/73.

posesión y el tiempo; de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapión –emplazados para demostrar su interés en el bien señalado en la demanda- y se estaría atentando contra el principio de congruencia que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda (artículo 281 CGP).

En este caso, revisado el expediente se advierte que en la demanda se describió el predio objeto de usucapión así:

- Hecho PRIMERO: bien inmueble ubicado en la calle 61 A carrera 55-9 (interior 201) de Medellín, identificado con los siguientes linderos: ***“Un lote de terreno situado en el barrio de la carretera Norte de Medellín, sobre la avenida del ferrocarril, debajo de los rieles, sobre la continuación de la calle 61 A de la manzana Nro 4 del plano respectivo, con todas sus mejoras y anexidades, con su correspondiente casa de habitación distinguida en su puerta de entrada con el número 55-3 de la calle 61 A, y cuyos linderos generales son así: Por el norte en 24.50 varas o sea 19.60 metros, por el sur, con las casas de LILIAM MONTOYA de LOPEZ y CARLOS ENRIQUE GIRALDO, en varas, o sean 4.50 aproximadamente, con la carretera 55 o de la Avenida del ferrocarril y por el occidente, en 2.30 varas o sean 1.84 metros, con la carrera 58 entre calle 61 y 62.”***

- Hecho OCTAVO: Se solicitará a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad a mi poderdante por la vía de prescripción extraordinaria, es decir, sobre la cuota o parte del 25% sobre el bien inmueble con MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-206504.
- Pretensión PRIMERA: Que se declare por vía de prescripción extraordinaria GERMÁN ALONSO VÁSQUEZ LOAIZA tiene derecho de pleno dominio, propiedad y posesión material desde hace más de 20 años sobre el bien inmueble.
- Pretensión TERCERA: Que se ordene la inscripción de la propiedad del demandante GERMÁN ALONSO VÁSQUEZ LOAIZA en el certificado de tradición y libertad sobre la cuota o parte del 25% que le corresponde a mi mandante sobre el bien inmueble objeto de litigio con MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-206504.

El contrato de promesa de venta aportado como anexo de la demanda, describe el predio, ***"APARTAMENTO SEGUNDO PISO. APTO. 201. Que hace parte integrante de un inmueble ubicado en la Avenida el Ferrocarril, marcada en su puerta principal con el número 55-11, de esta ciudad de Medellín, y cuyos linderos y demás especificaciones se harán constar en la correspondiente escritura pública que legalice el presente documento."***

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, sobre el predio con matrícula inmobiliaria 01N-206504 certifica que se trata de, ***"Un lote de Terreno, Ubicado, Hoy con Dirección Catastral Calle 61 A No. 55-03 en el Barrio de la Carretera Norte de Medellín, Sobre la Avenida del Ferrocarril, debajo de los Rieles, sobre la continuación de la Calle 61 A, de la Manzana No. 4 del plano respectivo, y que linda Por el Norte, con la Calle 61 A, en 24.50 varas, Por el Sur, con casa de Lilliam Montoya de López y Carlos Enrique Giraldo en 22.93 varas, Por el Oriente en 5.63 varas con la carrera 55 o sea la Avenida del Ferrocarril, Por el Occidente en 2.30 varas, con la Carrera 58 entre calle 61 y 62..."***

El contenido de la valla publicada en el predio objeto de litis, indica, ***"EMPLAZA A TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO PARA QUE COMPAREZCAN Y HAGAN VALER SUS DERECHOS. INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN IDENTIFICADO CON M.I.N°001-206504 DE LA CALLE 61 A DE LA MANZANA 4, DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL # 55-9 PISO 2 DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN."***

El dictamen pericial aportado con la contestación a la demanda por quienes recurren la sentencia consiste en un avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 61 A Nro. 55-03 (antes 55-09), Edificio de 4 pisos, Barrio El Chagualo de Medellín, elaborado por economista y evaluador, sin planos arquitectónicos

ni determinación del porcentaje de propiedad equivalente al predio de menor extensión objeto de pretensión.

En la inspección judicial, ***"Ya en la práctica de prueba nos dirigimos a la calle 61. A número 55-09 interior 201 de Medellín, se advierte que todo el edificio se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria 01N- 206504 zona norte de la oficina de registro de Medellín; en la demanda se nos alinderó todo el edificio, pero no nos dieron los linderos específicos del apartamento 201, damos cuenta de que el apartamento 201 tiene 3 habitaciones, tiene cocina, zona de ropas, al fondo tiene una especie de sala comedor, el baño, tiene un balcón que prácticamente recorre todo el apartamento 201; linda entonces por abajo, con dos locales comerciales, por arriba con el apartamento 301, da hacia la calle 61 A el frente, en la parte Oriente da con la avenida del ferrocarril, por la parte occidental linda con la carrera 55 y por la parte de atrás si tenemos que verificar...porque en la parte de atrás del edificio; es un inmueble que está, digamos en regular estado de conservación, tiene baldosa común que está en buen estado, sus paredes son revocadas, estucadas y pintadas, aunque se les ve cierta vejez a todo este apartamento; tomamos registro fotográfico de todas las partes del apartamento, que es finalmente lo que se pretende, no el 25% de todo el edificio sino el apartamento 201 de la calle 61 A con carrera 55, número 55-09, interior 201."***

Contrastado lo pedido con lo descrito en la promesa de compraventa, el certificado de libertad y tradición, la inspección judicial, el dictamen pericial y el contenido de la valla, se advierte incoherencias; existen serias inconsistencias en la identidad del inmueble poseído por el demandante y el descrito en el escrito de demanda; no se puede ubicar el inmueble con la dirección correspondiente a la calle 61 A N°55-3 (descrito en la demanda); calle 61 A N°55-5 (en la valla); calle 61 A N°55-11 (en la promesa); ni calle 61 A N°55-9 (en la inspección judicial); no se determinó mediante prueba técnica que el predio poseído que se ubica en el segundo piso de la copropiedad corresponda al 25% dado que no se hizo estudio de áreas incluyendo privadas y comunes (sobre las cuales debió establecerse el porcentaje de copropiedad) con respecto al coeficiente; ni se determinaron las dimensiones del predio de mayor extensión menos del segregado.

Coherente con la jurisprudencia, con sentencia SC3271 de 2020 y lo dispuesto en el artículo 762 del CC, se concluye que lo pretendido no fue demostrado, la posesión material se tornó (para efectos procesales) equívoca o incierta, impidiendo fundar la declaración de pertenencia, en tanto comportaría violación al principio de seguridad jurídica y confianza legítima; teniendo en cuenta que no es de rigor puntualizar sus linderos de modo absoluto o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, lo constatado da cuenta que lo descrito no infiere que razonablemente se trate de un predio individualizado con sus características fundamentales; así que lo probado da cuenta de graves inconsistencias en la identificación del

inmueble, fundamento para la desestimación del presupuesto axiológico; en este sentido, se REVOCARÁ la sentencia de primera instancia en lo relativo a la declaración de pertenencia.

6.2 ¿Pretensión reivindicatoria?

Se abordará el cumplimiento de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria planteada vía demanda de reconvención.

El artículo 946 del CC dispone que, ***“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”*** (resaltos extratexto).

Según lo ha sostenido de forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria, a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; d) identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

Con la demanda de reconvención se planteó las pretensiones, ***“Se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto de los señores WILDER FREDY HERRERA BETANCUR CC.71.722.653 y WIDAD XIOMARA HERRERA BETANCUR CC.43.831.454 en proporción de un 18.75% a c/u del bien***

inmueble con todas las mejoras y anexidades, ubicado en la ciudad de Medellín en la Calle 61 A Nro. 55-03 (antes 55-09), Barrio El Chagualo, Municipio de Medellín, comprendido dentro de los siguientes linderos: "Un lote de terreno, situado en la calle 61 A número 55-03 (antes 55-09), Barrio de la Carretera Norte de la ciudad de Medellín, sobre la Avenida del Ferrocarril. Debajo de los rieles, y sobre la continuación de la Calle 61 A, hacia el Occidente, es decir, ubicado en la manzana número cuatro (4) del plano regulador de dicho barrio y cuyos linderos son los siguientes: "Por el Norte en veinticuatro varas cincuenta centésimas de vara (24.50) o sea 19.6 metros, con terreno del vendedor actualmente; pero con probable prolongación de la calle 61 A, siempre que el Municipio lo acepte; por el Sur, linda con casas de Lilian Montoya de López y Carlos Enrique Giraldo Y, respectivamente, en veintidós varas, noventa y tres centésimas de vara (22.93) o sea 18.34,4 metros, por el Oriente, en cinco varas sesenta y tres centésimas de vara (5.63) o sea 4.50,4 metros con la carrera cincuenta y cinco (55) o sea la Avenida del Ferrocarril; y por el Occidente, en dos varas treinta centésimas de vara (2.30) o sea 1.84 metros con la carrera cincuenta y ocho (58), entre las calles sesenta y uno (61) y sesenta y dos (62)" tiene un área total de ochenta y siete varas cuadradas con sesenta y una centésimas de vara cuadrada (87.61) o sea 70,8 metros cuadrados pero a pesar de la cabida anotada se vende como cuerpo cierto...Como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir,

una vez ejecutoriada esta Sentencia, a favor de los demandantes el SEGUNDO PISO construido en el terreno especificado en el numeral Primero de las pretensiones con todas las mejoras y anexidades, ubicado en la ciudad de Medellín en la Calle 61 A Nro. 55-03 (antes 55-09), Barrio El Chagualo, Municipio de Medellín...Se condene al demandado pagar a los demandantes una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos civiles como son los canon de arrendamiento del inmueble mencionado desde el día 10 de marzo del año 2011..."

Revisados los presupuestos axiológicos, se advierte que la parte demandante es propietaria del derecho del 37.5% del predio con matrícula inmobiliaria 01N-206504.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2354 de 2021 señaló que el propietario de una cuota proindiviso puede ejercer la acción de dominio reclamando para su beneficio exclusivo únicamente el porcentaje de que es titular o para la comunidad la reivindicación plena conforme lo dispuesto en el artículo 949 del CC que dispone, ***“reivindicación de cuota proindiviso: Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular.”***

En sentencia de 19 de septiembre de 2000, expediente 5405, ***“La acción reivindicatoria difiere cuando la pretensión versa sobre "una cosa singular", de la que el demandante propietario "no está en posesión", de aquella que tiene por***

objeto "una cuota determinada proindiviso de una cosa singular", porque mientras que en el primer caso la norma a regir es el art. 946 del C.C., en el segundo ésta se entronca con el art. 949 ibídem. Pero además, tratándose de la reivindicación de cuota determinada proindiviso, ésta por ser abstracta o ideal no es susceptible de identificarse materialmente, bastando entonces la identificación general del bien sobre el cual recae. En el campo de la legitimación en la causa, también se verifica el tratamiento diverso, porque en el caso del art. 949 el enfrentamiento se da entre comuneros, puesto que el titular de la pretensión es aquél que ha perdido la posesión de su cuota porque otros comuneros le han desconocido ese derecho de copropietario, pues de ser un tercero el poseedor, la acción a incoar es la reivindicación de la cosa singular, la cual por activa la puede proponer cualquier comunero en pro de la comunidad. "... "En resumen, entonces, la acción de domino supone el mecanismo que el legislador otorga para que el propietario recupere la posesión que ha perdido de manos de un tercero, y que legitima, cuando la propiedad está en varias personas, a cualquiera de ellas para reclamar la restitución de la cosa singular, siempre y cuando la respectiva reclamación redunde en pro de todos los que, unidos por el derecho de dominio, conforman una comunidad. La acción, se repite, cuando la posesión la detenta un tercero y no otro copropietario, es la del artículo 946 del Código Civil" (subrayas de esta Sala de Decisión).

En el caso concreto los demandantes en reconvención WILDER FREDY HERRERA BETANCUR y WIDAD XIOMARA HERRERA BETANCUR no son titulares del derecho de dominio pleno, por lo que no resulta procedente la acción reivindicatoria de cuota proindiviso dado que el enfrentamiento no se da entre comuneros y no ejercieron la acción en pro de la comunidad, carecen de legitimación en la causa por activa.

Aunado a lo anterior y en forma similar a como ocurrió en la demanda de pertenencia, no se encuentran acreditados dos de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, la singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla en poder del demandado; ha sido abordado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ***“Ahora, para la efectividad de la reivindicación han de concurrir como elementos, la singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem...es menester prueba idónea de la calidad invocada o legitimatio ad causam activa y de las exigencias normativas de la reivindicación (cas. civ. sentencia 031 de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pp. 154 ss.), a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, en la actio publiciana, posesión regular (artículo 764, Código Civil) durante el plazo legal para adquirir por prescripción (artículo 951, ibídem); b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material***

del demandado, y d) identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado."

Como se advirtió, lo pedido difiere con lo descrito en la prueba documental, en la inspección judicial, en el dictamen pericial y en el contenido de la valla; existen serias inconsistencias en la identidad del inmueble poseído por el demandado y el descrito en el escrito de demanda de reconvención; no se puede ubicar el inmueble con la dirección correspondiente a la calle 61 A N°55-3 (descrito en la demanda); calle 61 A N°55-5 (en la valla); calle 61 A N°55-11 (en la promesa); ni calle 61 A N°55-9 (en la inspección judicial); no se determinó mediante prueba técnica que el predio poseído que se ubica en el segundo piso de la copropiedad corresponda al 37,5% dado que no se hizo estudio de áreas incluyendo privadas y comunes (sobre las cuales debió establecerse el porcentaje de copropiedad) con respecto al coeficiente; ni se determinaron las dimensiones del predio de mayor extensión menos del segregado.

Por las razones expuestas decae la pretensión reivindicatoria, sin que sea necesario abordar el análisis de los demás presupuestos axiológicos.

7. COSTAS

De conformidad con lo establecido por el numeral 8 del artículo 365 del CGP, ante la revocatoria de la sentencia de primera instancia que accedió a la pertenencia y la negativa de la

reivindicación en la demanda de reconvención, no se causaron costas.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **REVOCA** la sentencia de la referencia y se niega la declaratoria de pertenencia.

SEGUNDO: Se niegan las pretensiones de la acción reivindicatoria planteada vía demanda de reconvención.

TERCERO: Sin **CONDENA en COSTAS** en ambas instancias.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS

(Firma electrónica)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 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: **e5354136b32be834051a949c9ce8d9351307a47c2bb0c15f7a51c4357311ad65**

Documento generado en 19/01/2026 04:24:16 PM

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