



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

SENTENCIA No 053

Medellín, cinco (5) de mayo de dos mil veinte (2020)

PROCESO : ABREVIADO REIVINDICATORIO
RADICACIÓN : 05001-40-03-026-2011-00712-00
DEMANDANTE: JOSE ORLANDO QUINTERO QUINTERO
DEMANDADO: YURY ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO
ROSALBA RESTREPO

TEMA DE DECISIÓN

Teniendo en cuenta que conforme los acuerdos Nos PSAA13-10073 de 27 de diciembre de 2013, No PSAA14-10155 de 28 de mayo de 2014 y No PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el código general del proceso entro a regir en este distrito judicial el 1 de enero de 2016, que los alegatos de conclusión se surtieron a partir del 24 de noviembre de 2015, fecha en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso abreviado Reivindicatorio, adelantado por JORGE ORLANDO QUITERO QUINTERO, en contra de YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, y ROSALBA RESTREPO, de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 1 literal c), norma según la cual **“Si en el proceso se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente de fallo, el juez lo dictará con fundamento en la legislación anterior”**.

1. LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

1.1 De lo pedido: se sintetiza así:

- Que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, quien reivindica para sí y para los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el inmueble ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, el cual consta de dos plantas, cuyos linderos son: por el frente con la calle 43, por el costado izquierdo entrando con propiedad de Juan Monsalve; por el otro costado derecho, entrando con propiedad de Guillermo franco, por la parte de atrás con propiedad de Libardo Cardona; identificado con Matricula Inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín.
- Que como consecuencia de lo anterior declaración y una vez ejecutoriada la sentencia, se ordene a las demandas restituir a favor del demandante y de los comuneros el inmueble antes descrito.
- Que se condene a las demandadas, una vez ejecutoriada la sentencia, pagar el valor de los frutos civiles producidos por el inmueble determinado anteriormente, por concepto de arriendo y además los que hubiere podido percibir con mediana



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA



262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL MEDELLIN ANTIOQUIA

inteligencia y cuidado, según peritos designados para el efecto desde el 3 de junio de 2006.

- Que se condene en costas a las demandadas

1.2 El sustento factico de la demanda, se sinteriza así:

- Que las señoras YURI ALEJANDRA, YICENIA QUINTERO RESTREPO y ROSLABA RESTREPO, ocupan un inmueble propiedad de JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, de los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA; ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, el cual consta de dos plantas, cuyos linderos son: **por el frente** con la calle 43, **por el costado izquierdo** entrando con propiedad de Juan Monsalve; **por el otro costado derecho**, entrando con propiedad de Guillermo franco, **por la parte de atrás** con propiedad de Libardo Cardona; identificado con Matricula Inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín.
- Que el inmueble fue adquirido por el demandante y los demás comuneros, por adjudicación en la sucesión de su padre y abuelo, JAIME QUINTERO NARANJO, según sentencia aprobatoria de partición dictada por el Juzgado 19 civil municipal de Medellín, el 3 de junio de 2006, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín, el 6 de agosto de 2011
- Que el señor JAIME QUINTERO NARANJO, convivio con las demandas en el inmueble hasta el día de su fallecimiento, hecho que ocurrió el 6 de agosto de 2001, y siguieron ocupando el inmueble, mientras se adelantaba el correspondiente proceso de sucesión el cual culmino el 3 de junio de 2006.
- Que la propiedad del demandante y los demás comuneros se reputa perfecta, ya que consta en un título debidamente inscrito, inscripción que conserva su vigencia, además de existir tradición ininterrumpida por más de 20 años.
- Que una vez adjudicado el inmueble al demandante y los comuneros, las demandas se negaron a entregarlo.
- Que el inmueble materia de reivindicación tiene un avalúo de \$ 29.012.000, consta de dos plantas, en el segundo piso viven las demandadas y el primero lo tienen alquilado, ignorando quien es el arrendatario y cuanto es el valor del canon.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Notificada la demanda, la parte demandado, no contesto la demanda, por lo tanto no propuso excepciones, no obstante presento demanda de reconvención, la cual fue rechazada, decisión contra la cual no se interpuso recurso alguno, por lo cual quedo ejecutoriada.



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA

262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

3. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido: Con auto del 3 de agosto de 2011, se admitió la demanda, el 18 de agosto de 2011 se notificó personalmente a la demandada MARIA ROSALBA RESTREPO y el 16 de noviembre de 2011, se le concedió amparo de pobreza y 16 de julio de 2012, se notificó de manera personal a las demandadas YURI ALEJANDRA y YISENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, las demandas a través de su abogado de confianza no contestaron la demanda, pero presentaron demanda de reconvención, de la cual se dio traslado como si de contestación de la demanda se tratase, no obstante, la decisión fue revocada con auto del 15 de marzo de 2013, en virtud al recurso de reposición interpuesto, y se adecuó el trámite como demanda de reconvención, pero se declaró improcedente en auto del 14 de mayo de 2013.

El 10 de julio de 2013 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 101 del CPC, el 2 de septiembre de 2013, se decretaron pruebas, con auto del 24 de noviembre de 2015 se declara precluida la etapa probatoria y se corre traslado para alegar de conclusión.

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el trámite surtido.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en:

Determinar si las demandadas YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, y MARIA ROSALBA RESTREPO RESTREPO, están obligadas a entregar real y materialmente al señor JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, y a los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 00251348 de oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, y si además están obligadas a restituirles los frutos civiles que produjo o pudo producir el inmueble desde el 3 de junio de 2006.

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho es que las demandadas YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, y MARIA ROSALBA RESTREPO RESTREPO, están obligadas a entregar real y materialmente al señor JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, y a los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 00251348 de oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín.



No obstante lo anterior, no están obligadas a restituirles los frutos civiles que produjo o pudo producir el inmueble desde el 3 de junio de 2006

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:

a. De carácter Jurídico

Elementos estructurales de la acción reivindicatoria o de dominio

Señala el artículo 946 del Código Civil, 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.

A su vez la Corte Suprema de Justicia señaló:

“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 restituírsela (artículo 946 C.C.).

Este instrumento es la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.

La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa. La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad.”¹

En ese orden de ideas está legitimado en la causa por activa el titular del dominio del bien y por pasiva el actual poseedor² es decir que corresponde probar por una parte el derecho de dominio que le asiste y la posesión en cabeza del demandado y que se trata de un mismo bien, es decir que haya identidad de bienes

Sobre este particular la jurisprudencia sea pronunciada así:

“Así entonces, con apoyo en los arts. 946, 947, 950 y 952 ibídem, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como presupuestos de la acción reivindicatoria o de dominio, los siguientes: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01, del 1 de septiembre de 2014, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

² Artículo 952 CC



una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada proindiviso de ella. Tratándose de la reivindicación ficta o presunta, los anteriores elementos deben adicionarse con los de la demostración de la enajenación de la cosa y la imposibilidad o dificultad de la persecución.”³

“La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.” Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...”

La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. “en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.” Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. // El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

4.2. La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

“1.2.2.- En lo que toca con el **primer elemento enunciado**, vale decir, la obligación del demandante de **demostrar que es el propietario de la cosa** cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos,

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA Magistrado Ponente: Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ, Santafé de Bogotá, D.C., doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y siete 997), Referencia: Expediente 4546



defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- **El segundo elemento**, esto es, **la posesión material del bien por parte del demandado**, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, **como tercer elemento** de la acción reivindicatoria que **recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicar.

1.2.5.- Como **último elemento axiológico** de la acción reivindicatoria está el de la **identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado**, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)⁴.

4.3. **Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado.** En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997.



anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”.⁵

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

4.4. Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda.⁶ (negritas fuera de texto)

Del caso concreto:

Pasa el despacho a verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria ejercida así:

- 1) Que JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO (demandante) sea titular del derecho de dominio del bien y que este legitimado para reivindicar el bien materia de litigio en favor de los demás comuneros.**

El demandante JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, pretende reivindicar para sí y para los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el siguiente bien inmueble:

Una casa de habitación, ubicada en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, el cual consta de dos plantas, cuyos linderos son: por el frente con la calle 43, por el costado izquierdo entrando con propiedad de Juan Monsalve; por el otro costado derecho, entrando con propiedad de Guillermo franco, por la parte de atrás con propiedad de Libardo Cardona; identificado con Matricula Inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín.

Ahora revisado el certificado de libertad y tradición se tiene que:

- JAVIER ANTONIO ORTIZ ARAQUE, adquirió de JULIO JAIRO ORREGO OSORNO, el día 30 de marzo de 1981, mediante escritura pública número 1309 de la Notaria Quinta de Medellín, conforme la anotación No 1
- Posteriormente JAIME QUINTERO NARANJO, adquirió de JAVIER ANTONIO ORTIZ ARAQUE, el 25 de junio de 1983, mediante escritura pública número 617 de la Notaria primera de Envigado, conforme la anotación No 2

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.

⁶ T-456 de 2011



- Finalmente, el 23 de junio de 2010, mediante sentencia 247 del Juzgado 19 Civil Municipal de Medellín, adquirieron por adjudicación de la sucesión del señor JAIME QUINTERO NARANJO, los siguientes:

FERNANDO QUINTERO QUINTERO, el 29.31%
ORLNANNO QUINTERO QUINTERO, el 29,31%
DIEGO ALFREDO QUITERO VELOSA, el 14.656 %
DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el 14.656%
CONSUELO QUINTERO QUINTERO, el 6.029%
MARIEN QUINTERO QUINTERO, el 6.029%

Sentencia que fue protocolizada, mediante escritura pública No 1447, del 19 de julio de 2011, en la Notaria Novena de Medellín, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-251348, anotación 5 del 5 de enero de 2011 ⁷

Ahora en sentencia 5496 del 11 de mayo de 2000⁸ la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, dijo:

“uno **cualquiera de los comuneros está capacitado para reclamar la cosa indivisa para la comunidad, vale decir, “puede promover la acción reivindicatoria en beneficio de todos.** Esta actuación judicial enderezada a la conservación de la cosa común, aprovecha a toda la comunidad, a tal punto que el efecto de la interrupción civil que se deriva de su demanda favorece a todos los comuneros, como lo establece el artículo 2525 del Código Civil”. “

En ese orden de ideas y como quiera que el demandante tiene un derecho de dominio equivalente al 29.31%, en el bien a reivindicar, y está ejerciendo esta acción en su favor y en el de toda la comunidad, se cumple el primer requisito, al encontrarse legitimado en la causa para ejercer la acción en beneficio de la comunidad.

2) La posesión del bien por parte de los demandados YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, y ROSALBA RESTREPO.

En primera instancia hay que decir que las demandadas no contestaron la demanda y la demanda de reconvenición fue rechazada de plano, en ese orden de ideas, conforme el artículo 95 del CPC, **“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, serán apreciadas por el juez como indicio grave en contra del demandado, salvo que la ley le atribuya otro efecto”**

Ocurre también que las demandadas no asistieron a la audiencia de conciliación extrajudicial que se pretendía realizar en la Cooperativa Solidaria Multiactiva de Abogados Conciliadores, cod. 087600111 y Nit 811.034.748-9, como consta en la constancia de no comparecencia de las convocadas, obrante a folios 3 y 4 cuaderno principal, por lo cual, conforme el artículo 22 de la ley 640 de 2001, norma según la cual, **“Salvo en materias laboral, policiva y de**

⁷ Folios 7 y 8 del cuaderno principal.

⁸ MP Manuel Ardila Velásquez, expediente 5496, 11 de mayo de 2000



familia, si las partes o alguna de ellas no comparece a la audiencia de conciliación a la que fue citada y no justifica su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos”

Sobre esta sanción la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3526-2017, hizo la siguiente precisión: “(...) el indicio grave contemplado en el artículo 22 de la Ley 640 de 2001, cuando la persona que no comparece a la audiencia de conciliación extrajudicial es quien luego resulta demandada en un proceso, opera en relación con dicha parte, sin otro condicionamiento, y, mucho menos, sin que tenga alguna incidencia el hecho de que ella hubiese o no propuesto excepciones meritorias.”

Ahora bien, en los hechos de la demanda, la parte demandante manifiesta:

- Hecho primero: “las demandadas (...) ocupan un inmueble de propiedad de mi poderdante (...) y proindiviso con (...)”
- Hecho tercero: “el señor JAIME QUINTERO NARANJO, causante, vivió en residencia que era de su propiedad en compañía de su compañera ROSALBA RESTREPO y de sus hijas YIRI ALEJANDRA y YICENIA ADREA QUITERO RESTREPO, hasta el día que se produjo su fallecimiento, el día 6 de agosto de 2001.
- Hecho cuarto: Con posterioridad a la muerte del señor (...), su compañera e hijas continuaron ocupando la vivienda mientras se adelantaba el respectivo proceso de sucesión, el cual culminó como ya se dijo el 3 de junio de 2006
- Hecho séptimo: que las demandadas se niegan vehementemente entregar el inmueble.
- Que en la solicitud probatoria se pide el interrogatorio de parte entre otras cosas para determinar la calidad en que ocupan el inmueble.

De lo anterior se puede establecer que en los hechos de la demanda no se determina la calidad en que las demandadas ocupan el inmueble, es decir, si son o no poseedoras, no obstante, como quiera que la acción reivindicatoria lo que busca es que el titular del derecho de dominio recupere la posesión de la cosa, y lo que se presentó fue una acción reivindicatoria, en principio la no contestación de la demanda y la no comparecencia a la audiencia de conciliación extrajudicial, es un indicio grave en contra de las demandadas que permite establecer que las demandadas han privado a los comuneros de la posesión del bien y que son ellas quien ostentan dicha calidad, pues no alegaron algo diferente.

Aunado a lo anterior, se tiene que en los interrogatorios de parte las demandadas dijeron:

- **MARIA ROSALBA RESTREPO**, dijo que hacía más de 30 años poseía materialmente el inmueble ubicado en la calle 43 No 08-47 de Medellín, que durante este tiempo ha realizado actos de dominio tales como, pintura, arreglo de alcantarillados, pago de servicios públicos, que no ha pagado el impuesto predial



desde que murió el señor JAIME, y que no los ha pagado porque le ha dado miedo que le quiten la casa. Que en la casa viven ella y sus hijas. Admite que los demandantes le han pedido la entrega del inmueble y que ella se ha negado, afirma también estar reclamando el bien por posesión⁹

- **YURI ALEJANDRA QUINTERO**, dijo: “mi mama es como la dueña de la casa, yo vivo ahí en el primer piso hace un año” “al morir mi papa ella queda como la dueña, ella está pendiente de la casa”, adujo que su herma y ella ocupan la casa, porque su mamá les da el beneficio de estar ahí”, que ella y su hermana no han ejercido ninguna acción tendiente a hacer valer algún derecho sobre el inmueble.¹⁰
- **YISENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO**, no compareció a la audiencia del artículo 101, se le concedió el termino de tres días, so pena de las sanciones legales que su inasistencia conlleva, quien justifico su inasistencia, pues para la época de la audiencia tuvo episodios de convulsiones, habida cuenta que padece de epilepsia, como lo reporta copia de la historia clínica aportada.
- **El informe pericial**, determina que la posesión del predio a reivindicar, el primer piso la tiene la señora ROSALBA RESTREPO y su hija YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO y sus familiares y el segundo piso por la señora YURI ALEJANDRA QUINTERO y sus familiares.¹¹
- En la anotación 6 del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No 001-251348, aportado con el peritazgo se evidencia demanda de pertenecía presentada por la MARIA ROSALBA RESTREPO, en contra de los comuneros.
- En sus alegatos de conclusión la apoderada de las demandadas, afirma que sus poderdantes son las poseedoras del bien

Si ello es de ese modo, habrá que decirse que se encuentra probado que las demandadas son las poseedoras del bien, ahora no es de recibo el pedimento de la apoderada de las demandas en los alegatos de conclusión, toda vez, que este caso, no se presentaron excepciones y a la demanda de reconvenición presentada no se le dio trámite, porque se consideró improcedente, conforme lo señaló el juez de conocimiento en auto de fecha 14 de mayo de 2013, providencia contra la cual, la parte demandada no propuso recurso alguno, cobrando ejecutoria, sin que se pueda sorprender a los demandante con pronunciamientos que no fueron objeto e controversia en el proceso.

3) Que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular

La acción reivindicatoria recae sobre un inmueble, (lote de terreno tomado de otro de mayor extensión) ubicado en la calle 43 Número 108- 47 de la ciudad de Medellín, la cual consta de dos plantas cuyos linderos y que se describe así: Lote de terreno tomado de otro de mayor extensión, que tiene casa de habitación marcada en su puerta de entrada con el número 108-47, lote de terreno que hace parte de los lotes 5, 6 y 7 de una pequeña

⁹ Folio 137 cuaderno principal.

¹⁰ Folio 138 cuaderno principal.

¹¹ Folio 191 cuaderno principal.



urbanización , comprendida entre las carreras 108 y 109 y las calles 42 A y 43, correspondiente al paraje denominado la puerta de la fracción de la América de esta ciudad y que linda: **por el frente** con la calle 43, **por el costado izquierdo** entrando con propiedad de Juan Monsalve; **por el otro costado derecho**, entrando con propiedad de Guillermo franco, **por la parte de atrás** con propiedad de Libardo Cardona; identificado con Matricula Inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín.

Conforme el informe del perito se tiene que se trata de: Un predio de vivienda de uso familiar y se compone de una casa multifamiliar en 3 pisos, con 2 accesos separados e independientes tanto para la vivienda del primer piso como para la del segundo piso cada una con nomenclatura independiente, localizado en suelo urbano, ubicado en el Barrio Antonio Nariño, comuna 13 San Javier, al occidente del Municipio de Medellín, estrato 2.

Área construida 189,88 m²
Área lote 99,70 m²

Linderos:

Por el frente (norte): con la calle 43

Por su parte posterior (sur): con propiedad de Libardo Carmona

Por un costado, en sentido occidente: con propiedad de Juan Monsalve # 108-53

Por otro costado, en sentido oriente: con propiedad de Guillermo franco # 108-41

Distribución

El inmueble posee una entrada para cada piso, nivel o apartamento; el primer piso identificado con la nomenclatura 43 # 108- 47, consta de 4 habitaciones, sala comedor, patio interno, solar, cocina y 1 baño social, servicios públicos energía, agua, alcantarillado y gas; Segundo piso, identificado con nomenclatura # 108-49, consta de 4 habitaciones, sala comedor, 1 baño, cocina, además con servicios públicos, energía, agua, alcantarillado y gas. Existen unas escaleras que llevan al tercer piso o terraza la cual consta de una zona de ropas.

Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-251348, No predial 050010104131800160020000000000

En ese orden de ideas, el bien a reivindicar es objeto de reivindicación, pues, se trata de bien inmueble, plenamente individualizado e identificado.

4) Identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado

Quedo igualmente demostrado que el bien objeto de reivindicación es el mismo que poseen los demandados, hecho que se corrobora no solo con los indicios antes expuestos, sino con la misma declaración de la demandada MARIA ROSALBA RESTREPO RESTREPO, cuando manifestó que la dirección y la nomenclatura del bien a reivindicar es el mismo que ella tiene¹², la demanda YURI ALEJANDRA QUINTERO, lo asintió, cuando declaro que el bien inmueble objeto de reivindicación ubicado en la calle 43 No 108-47, su mama es como la dueña y que ella vive en el primer piso, en la inspección judicial realizada el día 3 de

¹² Folio 137



septiembre de 2015, en la que se constató que se trata de un inmueble de dos pisos dividido en dos apartamentos, identificados con las nomenclaturas No 108-47 y 108-49 y una terraza que sirve de cubierta de la edificación y zona de ropas, y otras características ahí determinadas, inspección que se complementa con el dictamen rendido por el perito, en el que se identifica plenamente al inmueble tal y como quedo expuesto. Quedando satisfecho este presupuesto de la acción.

5) Existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado o en su defecto la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores.

En el plenario se puede constatar que el demandante y demás comuneros adquirieron el bien objeto de reivindicación, mediante sentencia No 247 del 23 de junio de 2006, proferida por el Juzgado Decimonoveno de Medellín, dentro del proceso de sucesión del señor JAIME QUINTERO NARANJO, radicado número 05-001-40-03-019-2002-0980-00, proceso al que también comparecieron en calidad de herederas del causante las demandadas YICENIA ANDREA y YURIA ALEJANDRA QUIENTERO; y por medio de la cual, se aprobó el trabajo de partición realizada en dicho proceso, y en que se adjudicó al demandante y comuneros el bien identificado con matrícula inmobiliaria No 001-251348 el cual es objeto de reivindicación, y que se inscribieron en el respectivo folio de la matrícula inmobiliaria, el 5 de enero de 2011 bajo la anotación número 5, y protocolizados mediante sentencia número 1.447 del 19 de julio de 2011 de la notaria novena del círculo notarial de Medellín.

Inmueble que a su vez fue adquirido por el causante JAIME QUINTERO NARANJO, de JAVIER ANTONIO ORTIZ ARAQUE, el 25 de junio de 1983, mediante escritura pública número 617 de la Notaria primera de Envigado, conforme la anotación No 2, y el señor JAVIER ANTONIO ORTIZ ARAQUE, a su vez adquirió de JULIO JAIRO ORREGO OSORNO, el día 30 de marzo de 1981, mediante escritura pública número 1309 de la Notaria Quinta de Medellín, conforme la anotación No 1

Sin que exista prueba que las demandadas hayan adquirido la posesión del bien objeto de reivindicación, con anterioridad a la existencia del título de dominio o en su defecto a la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, contrario a ello, dos de las tres demandadas al participar en el proceso de sucesión, reconocen dominio ajeno en cabeza del causante al que heredaron, por lo que la posesión tiene necesariamente que ser con posterioridad a este hecho, al menos para ellas. Así se acredita igualmente el cumplimiento de este presupuesto.

RESTITUCIONES MUTUAS

Conforme el **artículo 961**, del código civil según el cual, si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella; y si la cosa fue secuestrada, pagará el actor al secuestre los gastos de custodia y conservación, y tendrá derecho para que el poseedor de mala fe se los reembolse.

El **Artículo 962** del código civil, establece que en la restitución de una heredad se comprenden las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella, según lo dicho en el título de las varias clases de bienes. Las otras no



serán comprendidas en la restitución, sino lo hubieren sido en la demanda y sentencia; pero podrán reivindicarse separadamente.

En la restitución de un edificio se comprende la de sus llaves. En la restitución de toda cosa se comprende la de los títulos que conciernen a ella, si se hallan en manos del poseedor.

El artículo 963 ibidem señala que el poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

El poseedor de buena fe, mientras permanece en ella, no es responsable de los deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos; por ejemplo, destruyendo un bosque o arbolado y vendiendo la madera, o la leña, o empleándola en beneficio suyo.

ARTICULO 964. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

Si ello es de este modo, las demandadas están obligadas entregar al demandante y los demás comuneros lo siguiente:

- a) Un Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-251348, No predial 050010104131800160020000000000, y que se conforma de una casa multifamiliar en 3 pisos, con 2 accesos separados e independientes tanto para la vivienda del primer piso como para la del segundo piso, cada una con nomenclatura independiente, localizado en suelo urbano, ubicado en el Barrio Antonio Nariño, comuna 13 San Javier, al occidente del Municipio de Medellín, estrato 2, y que se distribuye así:
 - **el primer piso identificado con la nomenclatura 43 # 108- 47**, consta de 4 habitaciones, sala-comedor, patio interno, solar, cocina y 1 baño social, servicios públicos energía, agua, alcantarillado y gas;
 - **Segundo piso, identificado con nomenclatura # 108-49**, consta de 4 habitaciones, sala-comedor, 1 baño, cocina, además con servicios públicos, energía, agua, alcantarillado y gas.
 - **Tercer piso o terraza** la cual consta de una zona de ropas.

Área construida 189,88 m²
Área lote 99,70 m²

Linderos:



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA



262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

Por el frente (norte): con la calle 43

Por su parte posterior (sur): con propiedad de Libardo Carmona

Por un costado, en sentido occidente: con propiedad de Juan Monsalve # 108-53

Por otro costado, en sentido oriente: con propiedad de Guillermo franco # 108-41

B) Las demandadas NO están obligadas a restituir los frutos civiles contemplados en el artículo 964 del código civil, toda vez que para ello se requieren que sean poseedoras de mala fe, y la parte demandante no determino y/o señalo en los hechos de la demandada, que sean poseedoras de mala fe, es más ni siquiera en la demanda se dijo que eran poseedoras, ni tampoco se probó que fueran poseedoras de mala fe, habida cuenta que las pretensiones deben sustentarse en hechos debidamente probados, conforme lo señala el artículo 177 del CPC, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen, por lo tanto, si perseguía frutos civiles, el supuesto de hecho que consagra la norma que los establece, es que se trate de un poseedor de mala fe. Y se reitera, nada se dijo al respecto en los hechos de la demanda, pues el ser poseedor sin título no conlleva per se la mala fe.

DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, quien reivindica para sí y para los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el inmueble ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, el cual consta de dos plantas, cuyos linderos son: por el frente con la calle 43, por el costado izquierdo entrando con propiedad de Juan Monsalve; por el otro costado derecho, entrando con propiedad de Guillermo franco, por la parte de atrás con propiedad de Libardo Cardona; identificado con Matricula Inmobiliaria número 001-251348 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín

SEGUNDO: **ORDENAR a las demandadas YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, y ROSALBA RESTREPO RESTREPO,** que dentro del término de 10 días constados a partir de la ejecutoria de esta decisión, entreguen al señor JORGE ORLANDO QUINTERO QUINTERO, y a los comuneros FERNANDO QUINTERO QUINTERO, CONSUELO QUINTERO QUINTERO, MARIEN QUINTERO QUINTERO, DIEGO QUINTERO VELOSA y DIANA MILENA QUINTERO VELOSA, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 00251348 de oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, ubicado en la calle 43 No 108-47 de la ciudad de Medellín, el cual consta de dos plantas, **el primer piso identificado con la nomenclatura 43 # 108- 47**, consta de 4 habitaciones, sala comedor, patio interno, solar, cocina y 1 baño social, servicios públicos energía, agua, alcantarillado y gas; **Segundo piso, identificado con nomenclatura # 108-49**, consta de 4 habitaciones, sala comedor, 1 baño, cocina, además con servicios públicos, energía, agua, alcantarillado y gas. Existen unas escaleras que llevan al tercer piso o terraza la cual consta de una zona de ropas.



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA



262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

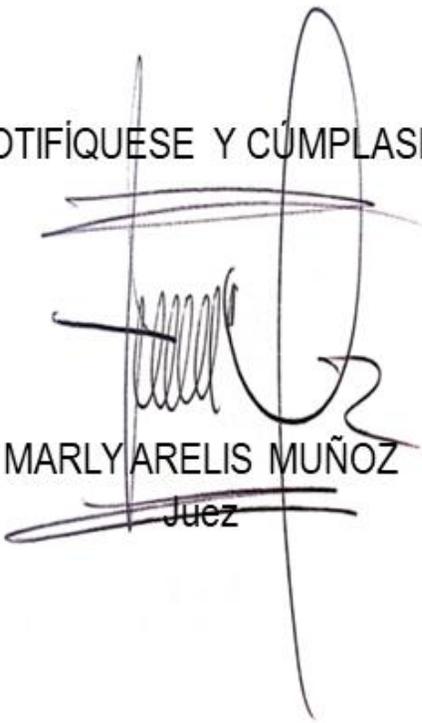
cuyos linderos son: por el frente con la calle 43, por el costado izquierdo entrando con propiedad de Juan Monsalve; por el otro costado derecho, entrando con propiedad de Guillermo franco, por la parte de atrás con propiedad de Libardo Cardona;

TERCERO: NO CONDENAR a las demandadas, a pagar el valor de los frutos civiles producidos los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, inmueble antes descrito desde el 3 de junio de 2006.

CUARTO: CONDENAR en costas a las demandadas YURI ALEJANDRA y YICENIA ANDREA QUINTERO RESTREPO, en favor del demandante, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en la suma de \$2.000.000 de conformidad a lo dispuesto en el numeral 1.2 del Artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003. Liquidense por secretaria.

QUINTO. Sin lugar a codena en costas a la señora MARIA ROSALBA RESTREPO RESTREPO, por existir en su favor reconocimiento de amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARLY ARELIS MUÑOZ
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTINUEVE
CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR

ESTADO NRO. 42

FIJADO HOY 06/05/2020
A LAS 8:00 A.M.

EN LA SECRETARÍA DEL JUZGADO VEINTINUEVE
CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA



EDWARD ANDRES ARIAS TABORDA
SECRETARIO



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA



262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO