



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL

MEDELLIN ANTIOQUIA

SENTENCIA N° 025

Medellín, veintiséis (26) de febrero de dos mil veinte (2020)

PROCESO : ABREVIADO REIVINDICATORIO
 RADICACIÓN : 05001-40-03-021-2012-00679-00
 DEMANDANTE : GUILLERMO CARDONA OSPINA
 DEMANDADO : MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE

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 el 14 de septiembre 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 de la referencia, 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 se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, identificado con cedula de ciudadanía número 16.050.542, el bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la calle 42 número 35-68 y con número de matrícula inmobiliaria No 001-199212 de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el frente**, con la calle Cartagena hoy calle 42; **por un costado** con propiedad de Guillermo Montoya; **y por el centro y por el otro costado** con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación; que en consecuencia se condene a la demanda a restituir a favor del demandante el inmueble referido, así como las cosas que formen parte de él o que se reputen como inmuebles por conexión.

Que se condene al demandado a pagar al demandante: el valor de los frutos naturales o civiles, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, por ser la poseedora de mala fe.

Que se declare que el demandante no está obligado, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965

Que se ordene a la demandada la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación

Que la sentencia se escriba en el filio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur de Medellín.





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL MEDELLIN ANTIOQUIA

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

1. Que el 22 de diciembre de 2011 mediante escritura pública No 14751, de la notaria 15 del circulo de Medellín, las señoras ANA TULIA GAVIRIA RIVILLAS y MARIA CLEMENTINA GAVIRIA RIVILLAS dieron en venta al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA el bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la calle 42 número 35-68 y con número de matrícula inmobiliaria No 001-199212 de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente, con la calle Cartagena hoy calle 42; por un costado con propiedad de Guillermo Montoya; y por el centro y por el otro costado con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación

Que las vendedoras habían adquirido el bien dado en venta el 50% por sucesión de la señora ROSA ELENA GAVIRIA RIVILLAS, conforme la escritura pública No 2958 de fecha 4 de noviembre de 2011 de la Notaria 23 del circulo de Medellín y el otro 50% por compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo de la señora TRINIDAD GAVIRIA RIVILLAS a las señoras ROSA ELENA GAVIRIA RIVILLAS, y ANA TULIA GAVIRIA RIVILLAS según escritura No 1410 del 21 de mayo de 1992 de la Notaria Segunda del circulo de Medellín

Que el señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, se encuentra privado de la posesión material del inmueble, como quiera que en la actualidad la tiene la señora MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE, quien ingreso al inmueble hace aproximadamente 15 años, y hace 5 años ingreso a su esposo y a su hija, tiempo durante el cual fueron acogidas de techo, lecho y manutención por las propietarias del inmueble ANA TULIA y MARIA CLEMENTINA, ahora ejerce posesión mediante circunstancias violentas, pues con fecha de **22 de diciembre de 2011** aprovechando que el bien se entregó por las anteriores propietarias por razón de la compraventa, al nuevo propietarios señor GUILLERMO CARDONA, penetro al predio y se negó rotundamente a desocupar el inmueble y procedió a retirar las cerraduras que existían y a colocar otras chapas y guardas para impedir la entrada del nuevo propietario y desde entonces ha ejercido posesión violenta, prohibiendo al demandante su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas en caso de que se acceda al predio.

Que la demandada es poseedora de mala fe y está en incapacidad legal de adquirir el bien por prescripción de dominio ya que no cumple los requisitos de ley para tal efecto

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido: Con auto del 16 de agosto de 2012 se admitió la demanda, la cual se notificó de manera personal el 6 de septiembre de 2012, el 24 de septiembre de la misma anualidad se contestó la demanda, el 16 de enero de 2013 se llevó acabo la audiencia de que trata el artículo 101 del CPC, en audiencia del 18 de marzo de 2014 se decretaron pruebas y el 14 de septiembre de 2015 se corrió traslado para alegar de conclusión.

2.2. Contestación de la demanda: se sintetiza así:

El demandado se opone a las pretensiones de la demanda, bajo el argumento que el actor obtuvo el título por medios fraudulentos ya que las vendedoras no tienen capacidad jurídica para realizar la venta y que la demandada posee el bien por más de 30 años de manera pacífica e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno

Con fundamentos en esos hechos presenta las siguientes excepciones:





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

- 1) falta de legitimación en la causa por activa
- 2) Prescripción
- 3) Temeridad y mala fe

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 tramite surtido.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en la siguiente pregunta:

¿ Si encuentran acreditados los presupuestos de procedencia de la acción reivindicatoria y por consiguiente la señora MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE, debe entregar al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA el bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la calle 42 número 35-68 y con número de matrícula inmobiliaria No 001-199212 de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente, con la calle Cartagena hoy calle 42; por un costado con propiedad de Guillermo Montoya; y por el centro y por el otro costado con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación, o si por el contrario ha operado el fenómeno de la prescripción ?.

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho es que se encuentran acreditados los presupuestos de procedencia de la acción reivindicatoria y por consiguiente la señora MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE, debe entregar al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA el bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la calle 42 número 35-68 y con número de matrícula inmobiliaria No 001-199212 de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente, con la calle Cartagena hoy calle 42; por un costado con propiedad de Guillermo Montoya; y por el centro y por el otro costado con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación

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 señalo:





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

“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 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.).

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

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





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL

MEDELLIN ANTIOQUIA

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 demandado 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, 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 reivindica.





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

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 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)

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

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

⁶ T-456 de 2011





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

DEL CASO CONCRETO:

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

Previo a realizar el análisis de cada uno de los elementos estructurales de la acción se pone de presente que en audiencia de que trata el artículo 101 del código de procedimiento civil fijaron el litigio en el siguiente sentido:

- 1) Que el inmueble sobre el cual la demanda ejerce posesión es el mismo bien que el demandante pretende reivindicar
- 2) que el litigio se centrara en demostrar que el demandante adquirió el bien por medios legítimos y que el término que la demanda lleva ejerciendo la posesión.

En ese orden de ideas pasa a analizarse si se cumple con el primer presupuesto de la acción reivindicatoria así:

- 1) **Que el demandante señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, es titular del derecho de dominio del bien a reivindicar.**

El artículo 669 del código civil define el derecho de dominio como: "El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

En sentencia **SU454/16** La corte Constitucional dijo:

"En ese orden de ideas, recientemente esta Corporación en sentencia C-410 de 2015 manifestó que la propiedad privada es un derecho subjetivo que tiene una persona sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para el uso, goce, explotación y disposición de la misma, con pleno respeto de sus funciones sociales y ecológicas.

La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes reales, que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas.

El título puede ser justo o injusto. Será justo aquel título que: i) sea atributivo de dominio, es decir, aquel que es apto para adquirir el dominio como la permuta, la compraventa o la donación; ii) es verdadero, lo que implica que debe existir realmente; y iii) **debe ser válido, esto es, que no adolezca de nulidad, como sería un vicio del consentimiento o la emisión de requisitos ad substantiam actus.** El título es injusto cuando no reúne los requisitos legales conforme al artículo 766 del Código Civil Colombiano

1.El modo es la "(...) forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales". Para ANGARITA GÓMEZ se trata



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

de "(...) un hecho material y visible que, por disposición de la ley, tiene la virtud de hacer ganar los derechos reales"

El artículo 673 del Código Civil, establece que "Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción."

Así las cosas, se pueden identificar dos clases de modos, entre otros, los originarios y derivados. Son originarios cuando "(...) la propiedad se adquiere sin que exista una voluntad anterior o precedente que la transfiera, como ocurre con la accesión, la ocupación y la prescripción. Se presenta sobre objetos que no han tenido dominio, o que habiéndolo tenido no existe una transferencia voluntaria de su primitivo dueño."

Son derivados cuando se realiza una transferencia o transmisión de la propiedad "(...) con fundamento en una sucesión jurídica, como la tradición y la sucesión por causa de muerte o acto de partición de una herencia."

En conclusión, para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros).

Como ha quedado expuesto, para que el derecho de dominio ingrese al patrimonio de una persona, se requiere del título y el modo. **Además, en materia de inmuebles se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne, esto es, debe otorgarse escritura pública como requisito ad substantiam actus.** En este sentido el artículo 1760 del Código Civil consagra:

"La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.

Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes" (lo énfasis agregado)

Ahora, si el título es la compraventa, el artículo 1857 del Código Civil, establece:

"La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción."





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

En conclusión, el título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que, para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública.

A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble. En efecto, el artículo 756 del Código Civil dispone que:

Conforme a lo anterior, el artículo 756 del Código Civil consagra:

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”

En este mismo sentido, el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, establece los actos jurídicos que deben registrarse:

“Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO 1o. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.”

Para la Corte Suprema de Justicia “no es necesaria la entrega material del inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.”. A esa conclusión llega por lo siguiente:

“(…) la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL MEDELLIN ANTIOQUIA

observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, cumple por aquel cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega.”

En resumen, la tradición de derecho de dominio de bienes inmuebles no se efectúa con la entrega material del bien, sino que se verifica una vez se realiza la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, aunque conserve materialmente inmueble.

En conclusión, el derecho de propiedad de bienes inmuebles requiere del título y el modo, pero estos a su vez están sometidos a formalidades, puesto que el título requiere escritura pública como una solemnidad ab substantiam actus, mientras que el modo, requiere que la tradición sea inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos. Debido a la importancia de la función registral en materia de propiedad de bienes inmuebles para resolver el presente asunto, procede la Corte a presentar sus principales características.

(...) Los fines del registro se concretan en: i) Servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir protección a terceros adquirentes; iv) fomentar el crédito; y v) tener fines estadísticos.

Prueba de la propiedad.

(...) La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera reiterada que **la prueba de la propiedad, en especial, en aquellos casos en los que se ejerce la acción reivindicatoria, es decir, en la que el objeto del proceso es el derecho de dominio, debe contemplar la acreditación del título y el modo.** En efecto, en sentencia del 19 de mayo de 1947, la Sala de Casación Civil de ese Tribunal manifestó:

“(...) bien es verdad que son cosas todas que ni se barruntan con su sola referencia en el certificado del registrador. Éste es idóneo, (...) para comprobar “las sucesivas tradiciones de un inmueble, los gravámenes que sobre él pesan y su situación jurídica, como embargos, demandas, etc. **Pero por sí mismos no demuestran la existencia de los actos jurídicos a que ellos se refieren.**”

(...) Todo lo anterior muestra con claridad que la actual posición jurisprudencial que sostienen la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado en torno a **la prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles es coincidente cuando se trata de procesos en los que el objeto de litigio es el derecho de dominio.** En efecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de prueba del derecho de **propiedad de bienes inmuebles en acciones reivindicatorias, mantiene la tesis tradicional de la exigencia de acreditación del título y el modo, razón por la cual, el certificado de libertad y tradición expedido por el registrador de instrumentos públicos, no es suficiente, puesto que se necesita acreditar el correspondiente título.** Por su parte, el Consejo de Estado, Sección Tercera, mantenía una postura jurisprudencial tradicional en materia de la prueba judicial de





**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

dominio, sin embargo, desde el 13 de mayo de 2014, con base en la interpretación de los derechos fundamentales a la confianza legítima y de acceso a la administración de justicia y de los principios de legalidad y publicidad, modificó su posición hacia la aceptación probatoria del registro público como acreditación del derecho de propiedad de bienes inmuebles, con la salvedad de que la misma se restringe a los procesos adelantados ante la jurisdicción contencioso administrativa y que no versen sobre litigios en los que se debatan los derechos, obligaciones o la validez y eficacia del título o de su registro, así como aquellos procesos en donde la controversia se refiera a declarar quien tiene mejor derecho sobre el predio.”

Así las cosas, pasa el despacho a analizar si el señor **GUILLERMO CARDONA OSPINA**, acredita la propiedad del bien a reivindicar:

1) **EL TITULO:** lo constituye la escritura pública No 14.751 del 22 de diciembre de 2011, de la notaria 15 de Medellín, mediante la cual la señora MARIA CLEMENTINA GAVIRIA RIVILLAS, identificada con cedula de ciudadanía 21.955.628 y ANA TULIA GAVIRA RIVILLAS identificada con cedula de ciudadanía 21.962.399, transfieren a título de venta al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA identificado con cedula de ciudadanía número 16.050.542, un lote de terreno con casa de habitación, identificado con matrícula inmobiliaria No 001-0199212; comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el frente**, con la calle Cartagena hoy calle 42; **por un costado** con propiedad de Guillermo Montoya; y **por el centro y por el otro costado** con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación; ubicado en la calle 42 número 35-68 de la ciudad de Medellín. Precio de la venta \$ 35.000.000, que se declaró recibidos a satisfacción.

Así las cosas, la venta se reputa perfecta, correspondiendo a la parte demanda probar que el título no es idóneo, por estar viciado de alguna causal de nulidad, siendo la única causal de nulidad que puede ser objeto de declaración en este proceso es la nulidad absoluta, conforme lo establecido en el artículo 1742 del código civil que establece: “ **La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.**” Y están viciados de nulidad absoluta conforme el Artículo 1741 *ibidem*: La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”

Al respecto la corte en sentencia proferida dentro del radicado **No 05000-22-13-000-2010-00139-01** dijo⁷:

“En materia de nulidades absolutas de los actos o contratos, por cuenta de lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, así como en virtud de los lineamientos jurisprudenciales, el Juez debe, incluso ex officio, declarar la nulidad

⁷ MP ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, del 8 de junio de 2010



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

absoluta de los negocios jurídicos que se sometan a su consideración cuando se presenten los presupuestos establecidos en dicha disposición legal.

Al respecto, la Corte, reiterando antigua jurisprudencia, ha señalado que si bien la ley, en la citada materia, le "... atribuye al juez no sólo la potestad, sino el deber de privar [al acto] de la eficacia normativa que por principio le corresponde, declarando la nulidad absoluta del mismo, aun sin petición de parte, (...) ese poder excepcional que al fin de cuentas comporta un control de legalidad en torno a la actividad negocial, está sujeto o limitado por los condicionamientos que la propia norma consagra y que la Corporación ha identificado así: '... 1ª. **Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, demuestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta;** 2ª. **Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes;** y 3ª. **Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes,** en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron" (G. J t. CLXVI, pág. 631). Criterio que ha reiterado entre otras, en sus sentencias del 10 de octubre de 1995, 10 de abril de 1996 y 20 de abril de 1998"

(...) La jurisprudencia de la Corte ha señalado de manera reiterada que el debate atinente a la acción reivindicatoria excluye que se controvierta lo relativo al negocio jurídico con base en el cual el poseedor habría llegado a la detentación del bien de manos del reivindicante, pues en tal circunstancia corresponde que previamente se debata y, en su caso se aniquile, el respectivo negocio jurídico, pues, en principio, a sus estipulaciones deben estarse las partes."

En ese orden de ideas, en este proceso no es procedente hacer manifestación alguna sobre la nulidad del negocio jurídico porque en el pleito no concurren las vendedoras, por lo tanto, no se cumple con el tercer requisito, tampoco aparece de bulto acreditado una de las causales de nulidad absoluta, pues la alegada por el demandando es que las vendedoras no tenían capacidad jurídica para vender, y ello no está acreditado, no está probado que las vendedoras al momento de la venta, hayan sido absolutamente incapaces.

Ahora, el demandante en su interrogatorio de parte, acepta que la venta fue simulada, que el no pago el precio por el inmueble, que fue un acuerdo al que llegaron con las vendedoras para protegerlas de los presuntos actos de humillación que les infringía la demandada, al respecto el despacho se abstendrá de hacer pronunciamiento alguno, en primera instancia porque la simulación y nulidad son dos instituciones diferentes, y como se dijo, anteriormente solo la nulidad absoluta puede ser declarada de oficio por el juez, se confluyen los requisitos señalados, en segundo lugar porque la simulación puede ocultar una donación o cualquier acto traslativo de dominio diferente a la venta, y porque no cualquier persona puede solicitar su declaratoria y en tercer lugar, porque no estamos ante un proceso de simulación sino reivindicatorio, además las partes manifiestan que ante el juzgado 16 civil del circuito de Medellín está en trámite un proceso de simulación, así las cosas, la compraventa no ha sido cancelada por autoridad judicial competente, por lo cual mantiene su vigencia.

2. **EL MODO.** Lo constituye la tradición, que conforme lo ha dicho la corte, "la tradición de derecho de dominio de bienes inmuebles no se efectúa con la entrega material del bien, *sino que se verifica una vez se realiza la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL

MEDELLIN ANTIOQUIA

comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, aunque conserve materialmente inmueble"

En ese orden de ideas, con la demanda se aportó certificado de libreta y tradición de fecha 23 de julio de 2012, que en su anotación 7, da cuenta de la inscripción del título por medio del cual el demandado adquirió el dominio del bien, que no es otro que la escritura pública número 14751 del 22 de diciembre de 2012, antes referida. Así las cosas, en el presente caso, se encuentra acreditado que el señor GUILERMO CARDONA OSPINA, tiene la propiedad del bien a reivindicar.

En ese orden de ideas, se encuentran acreditados los presupuestos establecidos para la procedencia de la acción reivindicatoria, conforme lo manifestado por las partes en la audiencia de que trata el artículo 101 del CPC, pasa el despacho a determinar, si ha operado la prescripción, es decir, si la demandada probó el término de posesión necesarios para no estar obligada a restituir el bien

2) De la prescripción.

El demandado fundamenta esta excepción bajo el argumento de ejercer posesión sobre el bien a reivindicar por más de 30 años con ánimo de señora y dueña en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, estando habilitada para adquirir el bien mediante un proceso de pertenencia.

En el sub lite se encuentra probado que la demandada señora MARIAR TRINIDAD GARCIA ARROYAVE, es poseedora del bien, correspondiendo determinar en esta oportunidad únicamente el tiempo de posesión, pues mientras el demandante afirma que la posesión es detentada por la demanda desde el 22 de diciembre de 2011 y la demanda afirma en la demanda ejercer posesión hace más de 30 años; analizando la prueba practicada tenemos:

1) **interrogatorio de la señora MARIAR TRINIDAD GARCIA ARROYAVE⁸**, manifestó en su interrogatorio la demanda lo siguiente:

"El bien inmueble lo ocupo hace 45 años, yo llegue a ocupar ese bien porque mi madre de crianza, la señora TRINIDAD GAVIRIA, se hizo cargo de mí, desde los 5 años, porque mi madre biológica murió cuando yo tenía más o menos 12 meses de haber nacido (...) luego de que yo estaba viviendo en la casa de los GAVIRIA RIVILLA, la señora TRINIDAD GAVIRIA, inicio un proceso en el juzgado de menores de Medellín, donde la nombraron como tutora mía, entonces seguí viviendo con TRINIDAD en la casa que se pretende reivindicar (...) **yo lo ocupo con mi hija y mi esposo, hace un año y medio, después de que ANA TULIA y CLEMENTINA, antes de que ellas se fueran siempre lo ocupábamos con ellas**". Ante la pregunta en calidad de que las señoras ANA TULIA y CLEMENTINA ocupaban el inmueble, manifestó **"en calidad de propietarias, cuando ella Vivian ahí, los servicios los pagan ellas y yo, siempre yo les ayudaba a pagar los servicios, y los impuestos, cuando ellas Vivian ahí los pagaba ROSA ELENA y yo ayuda a pagarlos cuando estaba trabajando"**. Ante la pregunta actualmente a quien reconoce como propietario manifestó **"yo no reconozco ningún propietario, para mi esa casa no tiene dueño, porque mi mama quien era la propietaria falleció, y TULI y CLEMENTINA no viven ahí, y ningún negocio se ha hecho con esa propiedad, todo lo que han dicho en este proceso es falso, lo que dice el certificado de**

⁸ Folio 45



instrumentos públicos es una mentira” dijo también “ yo venía como haciéndome cargo de la casa antes de mi mamá morir, es decir, pagaba los impuestos, pagaba los servicios de plata mía, si había algún daño, como un daño, yo lo arreglaba porque yo trabajaba, las acompañaba a las citas médicas, les pedía citas autorizaciones para los exámenes” (...) ante la pregunta en qué momento decide apropiarse de esa casa, contesto “eso fue en el año de 1990, ella para ese entonces era la dueña del inmueble, yo a ella la reconocía como dueña, y la reconocía como tal y la respetaba como tal, lo hacía porque ella era la propietaria, ella fue quien lo compro y durante el tiempo que estuvo viva yo solo la reconocí a ella como única dueña” (...) “las hermanas quedaron ahí, pero yo no reconozco a nadie, yo pensaba que nadie era dueño y era porque yo sabía que yo tenía un derecho en esa casa, mi mama me decía que lo que ella tenía era mío también(...) ella decía que yo tenía derecho al 50% de lo que ella tenía”

2) Testimonio de **MARIA ELENA RIVILLAS GUTIERREZ**⁹, manifestó: “ella se metió a la brava un día de tantos, estaban las muchachas, Tulia y Tina, las dueñas de la casa y con ellas estaba viviendo un pelaito Juan David y ahí mismo ella entro con equipaje, yo fechas no recuerdo, eso ocurrió a los días de haber muerto Trina y ella lleva más o menos 25 años de muerta, trinidad llevo allá y les quito las llaves a Tulia, Clementina y Nena, ellas para salir tenían que esperar que trinidad estuviera en la casa, porque si no tenían por donde entrar y eso sucedió después de la muerte de Trinidad. Ya Guillermo compro la casa precisamente para eso, para bregar sacar a Trinidad porque es la única propiedad que Tulia y Clementina tienen y Trinidad se apodero de ella. Ante la pregunta si sabe si la demandada reconocía a TULIA, NENA y CLEMENTINA como propietarias del inmueble objeto de este proceso contesto **“hasta un tiempo reconoció, hasta cuando la mamá de ellas murió, ósea Trinidad a los días ella tomo posesión de lo que no le pertenece porque eso no era de ella”**, afirmo no saber desde que momento la demanda de apodero de la casa, pero que fue más o menos desde el 2011 que está en problemas de abogado con CLEMENTINA y TULIA, aclara que la demanda se apodero de la casa porque le quito las llaves, pero no aportaba nada porque la que la mantenía era la señora TULIA, que nos las dejaba hablar por teléfono, ni ver tv, porque la hija de TRINIDAD tenía que ver TV

3) Testimonio de **ALBA NORA RIVILLAS GUTIERREZ**, manifestó “(...) tina comenzó a ir a la casa de mi mamá, cada que iba lloraba y diciendo que por favor hiciéramos algo por ellas, porque, estaban siendo maltratadas, inclusive Trinidad García dejo encerrada varias veces a clementina en el segundo piso porque allá no hay casa sino terraza y la dejaba toda la noche a la viejita la cual tiene 87 años. Dice que no entiende porque ella se cree dueña y señora de la casa porque ella no asumía los gastos del hogar, si lo hacía ANA TULIA y ROSA ELENA.

4) Se aportó con el testimonio de la señora ALBA NORA RIVILLAS, denuncia penal presentada por la señora ANA TULIA GAVIRIA RIVILLAS, que da cuenta que la señora TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE la busca para maltratarla y agredirla física y psicológicamente, que el 25 de marzo de 2012, a la salida de la misa, la cogió muy fuerte de los brazos, dejándole lesiones en sus brazos¹⁰.

5) del certificado de libertad y tradición aportado se observa que el 24 de julio de 1980, mediante escritura pública número 5370 del 9 de octubre de 1979 la señora TRINIDAD GAVIRIA RIVILLAS, adquirió el inmueble materia de litigio, por venta que le hicieran los herederos de JOSE MARIO VALENCIA VALENCIA; el 25 de junio de 1992, la señora

⁹ Folio 70 y siguientes

¹⁰ Folio 81





**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

TRINIDAD GAVIRIA RIVILLAS, vende la nuda propiedad a ROSA ELENA Y ANA TULIA GAVIRIA RIVILLAS, que el 10 de noviembre de 2011, las señora ANA TULIA Y CLEMENTINA adquieren por sucesión los derechos del inmueble que tenía ROSA ELENA GAVIRIA RIVILLA, el 30 de noviembre de 2011, se canceló el usufructo que existía a favor de TRINIDAD GAVIRIA y EL 27 de diciembre de 2011, se realiza la venta a favor de GUILLERMO CARDONA OSPINA. De la prueba obrante al proceso se puede concluir que la señora MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE, ejerce posesión del inmueble materia de litigio, desde el día que las hermanas TULIA y CLEMENTINA, desocuparon el inmueble, ello es, desde el año 2011, toda vez que las propietarias TULIA y TRINIDAD, tenían la posesión del bien, pues si bien, eran intimidadas por la señora MARIA TRINIDAD, esta las reconocía como dueñas del bien, pues como ella misma lo afirma, **“yo lo ocupo con mi hija y mi esposo, hace un año y medio, después de que ANA TULIA y CLEMENTINA, antes de que ellas se fueran siempre lo ocupábamos con ellas”**, afirmo que las citadas señoras ocupaban el inmueble **“en calidad de propietarias, cuando ella Vivian ahí, los servicios los pagan ellas y yo, siempre yo les ayudaba a pagar los servicios, y los impuestos, cuando ellas Vivian ahí los pagaba ROSA ELENA y yo ayuda a pagarlos cuando estaba trabajando”**, que solo actualmente, es decir, cuando estaba rindiendo su declaración, no reconocía dueño, pues afirmo: **“yo no reconozco ningún propietario, para mi esa casa no tiene dueño, porque mi mama quien era la propietaria falleció, y TULI y CLEMENTINA no viven ahí”**, significa entonces, que mientras las señora ANA TULIA Y CLEMENTINA, ocupaban el inmueble la señora MARIA TRINIDAD, las reconocía como propietarias del mismo.

Ahora señala el artículo 762 del código civil, **“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.”** Posesión que al tenor de lo dispuesto en el artículo 764 ibidem puede ser regular o irregular, siendo de las primeras aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión, e irregular la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 (art. 770); y puede ser viciosa, si se ha ejercido con violencia y clandestinidad, es violenta cuando se adquiere por la fuerza, o la que se adquiere en ausencia del dueño y volviendo el dueño le repele¹¹.

Ahora la prescripción está reglamentada en el artículo 2512 y siguientes del código civil, así:

ARTICULO 2512. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

ARTICULO 2513. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.

ARTICULO 2518. 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.

¹¹ Artículo 771 y siguientes del código civil



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

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

ARTICULO 2529. El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.

ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530

ARTICULO 2535. <PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible

ARTICULO 2538. <EXTINCION DE LA ACCION POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA>. Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho.

Por su parte la Corte en sentencia **SC19903-2017**, dijo:

“La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario. Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio (...) Exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) **posesión material actual en el prescribiente** ; (ii) **que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida** ; (iii) **identidad de la cosa a usucapir** ; (iv) **y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia** .

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que

“(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”¹².

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi” ,

¹² CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665.





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

123

requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

El anotado instituto puede ser de dos clases: ordinario y extraordinario.

El primero, a voces del artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente, que en concordancia con el canon 764 ejúsdem, "procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión".

Lo anterior supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, el justo título y la buena fe, cada uno con contenido propio, pero interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, "cuando no exista circunstancia algún contraindicante".

Es privativo suyo que la posesión sea regular, aspecto que traduce la existencia del justo título y buena fe.

La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil, en armonía con el precepto 770 del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejercita la posesión regular.

(...)

En conclusión, el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título "cuyos vicios ignora", vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, "la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario"

Así las cosas, no puede tenerse a la demanda como poseedora desde antes de que las señoras TULIA Y CLEMENTINA, se fueron del inmueble, primero porque las citas señora, además, de tener el derecho de dominio, la una y vocación hereditaria la otra, la demanda las reconocía como propietarias, que si bien, se aceptase que después de la muerte de su madre de crianza, MARIA TRINIDAD, entro al bien con el ánimo de apropiarse de él, y para ello ejerció actos de violencia física o psicológica en contra de las señora TULIA Y CLEMENTINA, para quitarle el control del inmueble y habitarlo como señora y dueña, tal posesión, resulta inútil para adquirir el dominio por prescripción, habida cuenta que se requiere (...) **la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad** "

Por otra parte, sus propietarias eran las que se encargaban del mantenimiento y conservación del bien, así como del pago del impuesto, quienes además ocupaban el inmueble, y que estaban sometidas a la demandada por los actos violentos ejercidos; así las cosas, la posesión alegada por la demanda por más de 30 años, no está probada, por lo tanto, la excepción propuesta no está llamada a prosperar.

Así las cosas, se ordenara a la demanda, la restitución del bien materia de litigio, no obstante el despacho negara las pretensiones referente a los frutos civiles o naturales, por no haberse acreditado ni su existencia ni su cuantía, no hay lugar al reconocimiento de ninguna clase de mejoras, por no estar acreditadas, ni tampoco se ordena la cancelación de gravámenes por





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

ser improcedente, ni la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria por no ser procedente para este tipo de procesos.

OTRAS DECISIONES.

El 19 de noviembre de 2019, se radica memorial por medio del cual el señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, revoca el poder conferido a la abogada DORA CRISTINA LOPERA PINEDA, petición que por ser procedente se aceptara.

Se allega también registro civil de defunción de la señora CLEMENTINA RIVILLAS GAVIRIA, el cual se agrega sin pronunciamiento alguno por no ser parte en este proceso, de la misma manera se agrega sin pronunciamiento alguno memorial presentado por el 19 de enero de 2019, por cuanto el demandante para ser oído debe actuar a través de apoderado judicial, además ya está agotado el debate probatorio.

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: **NEGAR** las excepciones propuestas por la parte demandada

SEGUNDO: **DECLARAR** que pertenece al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, identificado con cedula de ciudadanía numero 16.050.542 el derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001-199212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur

SEGUNDO: **ORDENAR** a la señora MARIA TRINIDAD GARCIA ARROLLAVE, identificada con cedula de ciudadanía N°39.436.699, que dentro del término de 10 días proceda a restituir y/o entregar al señor GUILLERMO CARDONA OSPINA, identificado con cedula de ciudadanía numero 16.050.542 el siguiente bien:

Lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la ciudad de Medellín en la calle 42 número 35-68 y con número de matrícula inmobiliaria No 001-199212 de la oficina de Registro e instrumentos públicos zona sur, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente, con la calle Cartagena hoy calle 42; por un costado con propiedad de Guillermo Montoya; y por el centro y por el otro costado con predios que son o fueron del Banco de Sucre en liquidación

TERCERO: Sin lugar a condenar a la demanda al pago de los frutos naturales o civiles que se hubiese podido producir el bien por no haberse acreditado

CUARTO: **NEGAR**, la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria por ser improcedente





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

124

QUINTO: NEGAR la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien por ser improcedente

SEXTO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el auto admisorio

SEPTIMO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en \$ 3.500.000 de conformidad a lo dispuesto en el numeral 1.2 del Artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003. Liquidense por secretaria

OCTAVO: ACEPTAR la revocatoria del poder realizado por GUILLERMO CARDONA OSPINA, a su apoderada DORA CRISTINA LOPERA PINEDA, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 del CPC. Con la advertencia al demandante que cualquier trámite procesal que adelante debe hacerlo a través de apoderado judicial.

NOVENO: AGREGAR sin trámite alguno los demás memoriales allegados por el demandante, y los de impulso de proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARLY ARELIS MUÑOZ
Juez

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA</p> <p>CERTIFICA QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR</p> <p>ESTADO NRO. <u>30</u></p> <p>FUJADO HOY <u>27 FEB 2020</u> A LAS 8:00 A.M.</p> <p>EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA</p> <p> EDWARD ANDRÉS ARIAS TABORDA SECRETARIO</p>
