

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



PROCESO	VERBAL –REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	ELIZABETH SALCEDO HERRERA
DEMANDADA	GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ
RADICADO	05001-40-03-015-2019-01240-01
SENTENCIA NRO.	297-0023
ASUNTO	<p>Constituyen presupuestos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación, “(i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.</p> <p><i>El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.</i></p> <p><i>El mejor derecho se logra establecer con la confrontación de títulos, y, es al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia aquel adosado, sea del propietario, ora por el poseedor, de quienes es importante analizar para el primero la cadena ininterrumpida de propietarios inscrito, para el segundo, la intervención o mutación de sus condiciones de mero tenedor a poseedor, ello cuando fuere necesario y según el caso.</i></p> <p>REVOCA SENTENCIA DE PRIMER GRADO.</p>

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 01 de septiembre de 2022, dentro del proceso verbal con pretensión reivindicatoria del bien, presentado por Elizabeth Salcedo Herrera **contra** Gisela del Socorro Berrio Ortiz, por medio del cual se **denegó las pretensiones de la demanda.**



ANTECEDENTES

1. HECHOS RELEVANTES AL RECURSO DE ALZADA.

Se formula demanda verbal con pretensión reivindicatoria que es admitida el 16 de diciembre de 2019 en favor de ELIZABETH SALCEDO HERRERA **contra** GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ, la que se notifica a ésta en forma personal y en debida forma en la diada 24 de enero de 2020.

La parte pasiva responde la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando la excepción de prescripción extraordinaria extintiva de dominio sobre el bien inmueble pretendido en reivindicación, y temeridad y mala fe de la demandante.

Surtido el trámite procesal se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, la que se realizó el 19 de julio de 2021. Se evacuaron las etapas pertinentes hasta donde fue posible, continuando el desarrollo de ella el 27 de ese mes y año, agotándose con el decreto de pruebas.

El 3 de septiembre de 2021 se practican las pruebas y se decreta la inspección judicial sobre el inmueble objeto de litigio como prueba de oficio; la que se realiza el 11 de enero de 2022. Para el 01 de septiembre de 2022 se llevó a cabo audiencia; donde se evacuaron las etapas de alegatos de conclusión y se profiere la sentencia que pone fin al proceso, **DESESTIMÁNDOSE** las pretensiones de la demanda al considera la primera instancia que no se daban los presupuestos axiológicos de la pretensión jurídica procesal o acción de dominio.

Inconforme con la decisión la parte demandante interpuso recurso de apelación, presentando en ese momento sus reparos; alzada que por procedente fue concedido en el efecto suspensivo.

En auto del 24 de febrero de 2023 se admitió la apelación interpuesta y fue debidamente sustentada por el apelante en esta instancia.



2. EL RECURSO INTERPUESTO.

El censor fundamenta su alzada en un reparo concreto afirmando el cumplimiento de los requisitos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, contrario a lo expuesto por el juez de conocimiento, sosteniendo que **la anterioridad del título de la reivindicante**, enseña mejor derecho que el que ostenta la demandada y permite la prosperidad de la acción. Advierte sobre la existencia de una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, y con antelación a la posesión ejercida por la demandada, que dan lugar a ser reivindicado el bien. Trae en cita pronunciamiento de la Corte Suprema de justicia en tal sentido:

*"... 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 concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir**". (subrayado enfático por fuera del texto original)".*

Destaca que la señora GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ, llegó a habitar el inmueble en la década de los años sesenta como arrendataria, concretamente, el 17 de septiembre de 1962, por lo que ostenta la calidad de "mera tenedora" y no de "poseedora", lo que se constata con los pagos de canon de arrendamiento hasta el 05 de febrero de 2008, en tanto, la demandante SALCEDO HERRERA, enseña títulos de propiedad desde el 17 de agosto de 2007. Adicional, el polo pasivo de la relación jurídico procesal, no acreditó el momento exacto en el que ocurre la *intervención o reversión del título de tenedor a poseedor*. Hechos que se encuentran debidamente acreditados con prueba documental, confesión y testimonial que no fue debidamente valorada en la primera instancia.



CONSIDERACIONES

1. EL RECURSO DE APELACIÓN.

Es el más importante y utilizado de los recursos ordinarios; encaminado a lograr que determinada decisión que se considera injusta o no ajustada a derecho, sea revisada por un juez superior funcionalmente en relación con el que la profirió, a fin de que la revoque o reforme de forma parcial o total, teniendo claro que su competencia se circunscribe **únicamente a lo que fue desfavorable al apelante**, no pudiéndose enmendar dicha providencia en la parte que no fue objeto del recurso como bien lo señala el artículo 320 del Código General del Proceso.

En ese orden, conforme lo dispuesto en el artículo 328 ibídem, es este Despacho el superior competente para conocer del presente asunto, además la decisión objeto de reparo, refiere a la **sentencia que desestimó las pretensiones de la demanda**, decisión para la que está consagrada la apelación conforme lo reza el artículo 321 del C.G. del P., en el efecto concedido, el suspensivo.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN ESTA INSTANCIA.

Corresponde entonces en esta sede de apelación, determinar si efectivamente se configuran los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, concretamente, aquel que refiere al "**mejor derecho de la demandante respecto de la acá demandada**"; reflejado en los elementos de prueba adosados al proceso, es decir, verificar si la prueba traída y practicada logra acreditar que el derecho de la demandante **es anterior** a la **posesión** que proclama la demandada sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-104237. En esa tarea, se realizarán algunas consideraciones de naturaleza jurídica sobre el tema.



3. PRECISIONES JURÍDICAS RELEVANTES AL CASO.

3.1. DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE DOMINIO.

En el presente caso se verifican los **presupuestos de validez y eficacia** para la **sentencia en sede de segunda instancia**, en la medida que se ha trabado válidamente la relación jurídico-procesal. De igual manera le asiste competencia a este Despacho para conocer del asunto y los sujetos enfrentados en la *litis* ostentan capacidad procesal al asistir al proceso a través de apoderado judicial, como también, cuentan con capacidad para ser parte. Finalmente, la demanda se ajusta a los requisitos mínimos de ley, y, los extremos de la *litis* se encuentran legitimados para intervenir, dado que se ejerce la acción reivindicatoria, por quien acredita con el certificado de libertad y tradición adosado al expediente y copia del título, la propiedad del mismo; y es llamado a resistir, quien se alega ocupa el bien inmueble en calidad de poseedora, asistiendo por tanto interés en ambos extremos de la *Litis* sobre el resultado del proceso.

Tampoco se avizoran causales de nulidad que afecten el trámite, por lo que, es válido entrar a decidir.

3.2. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y PRESUPUESTOS PARA EL ÉXITO DE LA MISMA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 946 del Código Civil, la acción reivindicatoria o 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*", misma acción que se concede "*al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho*", como se establece en el art. 951 del C. Civil.

Normas de las cuales se extracta los presupuestos necesarios para su procedencia.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia SC21822-2017 del 15 de diciembre de 2017, rad. No. 05615 31 03 002 2001 00192 01, MP. Margarita Cabello Blanco, expresó que constituyen presupuestos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación:

“(i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.

(...)

*Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la **carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario** (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal **que no exista duda** respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado”. -Negritas de énfasis-*

Para el caso que nos ocupa, y sobre lo cual se centra la alzada, toca con los dos primeros presupuestos a que refiere la cita en precedencia:

a)-. El primero de los requisitos, **la calidad de propietario en el demandante** debe acreditarse por el actor, lo que se demuestra con el correspondiente certificado expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde conste inscrito como titular del derecho de propiedad y con la escritura, sentencia, providencia que otorga el **título**, es decir, acto mediante el cual se transfiere el dominio, implica lo anterior, la ocurrencia del **modo y título** en virtud del cual incorporó a su patrimonio el bien materia de reivindicación, según lo previene el artículo 756 del Código Civil y



demás normas registrales concordantes, so pena de que no pueda atribuírsele mérito probatorio.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que, sobre el dueño de la cosa recae *“la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes...”*, como lo explica la Sala de Casación Civil en sentencia SC15644-2016 del 01 de noviembre de 2016¹, MP. Álvaro Fernando García Restrepo:

*“Ahora bien, como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, **comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado**, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.*

*(...). Tratándose de la **confrontación de títulos**, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia”.*

b) -. La **posesión del demandado** sobre el bien a reivindicar, también debe acreditarse como se viene exponiendo, lo que significa, debe probar el polo pasivo de la relación jurídico procesal, que la **tenencia** del bien es a título de **poseedor**, es decir, con **ánimo de señor y dueño** sobre el mismo.

Significa lo anterior, por tratarse la posesión de una situación fáctica, debe aparecer reflejado probatoriamente al interior del proceso el aspecto material (corpus) y el intelectual (el animus), lo que se logra demostrando los **actos materiales** constitutivos de la misma, tales como uso, conservación, transformación y explotación, para que, quien los ejecute sea considerado poseedor. De tal suerte,

¹ Rad. No. 73268-31-03-001-2004-00096-01 y 73268-31-03-001-2009-00003-01

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



que puede acreditarse mediante cualquier medio autorizado por el legislador como sucede con el testimonio, la inspección judicial y la confesión del demandado entre otros.

Cuando, con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado **confiesa ser poseedor** del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto del mismo, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias:

i)-. el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido,

ii) El juzgador **queda relevado de analizar otras probanzas** tendientes a demostrar la posesión. Así lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2551-2015 del 09 de marzo de 2015², MP. Jesús Vall De Rutén Ruiz, que para claridad puede ser consultada. Se dijo:

*"...si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado **confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él**, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. (Cas. Civil Sent. 003 de 14 de marzo de 1997, reiterada en Sent. de 14 de diciembre de 2000 y sustitutiva de 12 de diciembre de 2001. Y en el mismo sentido cas. civ. de 16 de junio de 1982; CLXV, 125; de 25 de febrero de 1991; de 8 de febrero de 2002, exp. 6578; de 9 de noviembre de 1993)..."* -Negrillas para resaltar relevancia al caso-

Y, en lo que respecta a la acción de dominio, cuando de la **individualización del bien** se trata, concretamente, cuando de una **cuota parte** del derecho de propiedad sobre un bien se discute, teniendo claro que la misma debe ser

² Rad. No. 13001-31-03-005-1998-00607-01

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



reivindicable o determinada, para cumplir el requisito de la singularidad, la Corte Suprema de Justicia explicó que si el demandante es dueño de **una parte o porción** del inmueble objeto de la demanda:

*“con base en él **no puede demandar** para sí la reivindicación de todo el predio, como cuerpo cierto, pues si sólo es titular de un derecho, la acción que le corresponde ejercer no es la consagrada en el artículo 946 del Código Civil, sino la del artículo 949 ibídem, referente a la reivindicación de cuota determinada proindiviso de cuota singular...”* – Negritillas para destacar- (Sent. Cas. Civ. de 27 de febrero de 1968, ratificada en Sent. Cas. Civ. de 30 de junio de 1989).

Y, la razón no puede ser otra, *“(...) El comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad”*.

En tal sentido esa Corporación en cita puntualizó:

*“...el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicada (...)Y es que si la titularidad del derecho de propiedad de un bien está fraccionada entre dos o más sujetos, resulta palmario que la cuota que a cada uno de ellos le corresponde constituye la expresión del derecho de dominio adscrito al respectivo copartícipe, de ahí que su titular puede reivindicar **para sí solamente dicha cuota y no todo el bien como cuerpo cierto...**”* – Negritillas para énfasis- (Sentencia 467 del 13 de mayo de 1997, MP. Rafael Romero Sierra, reiterada en sentencia diada el 14 de agosto de 2007, Expediente No. 15829, MP. Pedro Octavio Munar Cadena).

Allí, en referencia al tema se precisó:

“...Y es que si la titularidad del derecho de propiedad de un bien está fraccionada entre dos o más sujetos, resulta palmario que la cuota que a cada uno de ellos le corresponde constituye la expresión del derecho de dominio adscrito al respectivo



*copartícipe, de ahí que **su titular puede reivindicar para sí solamente dicha cuota y no todo el bien como cuerpo cierto.***

*...De todas maneras, **la realidad jurídica es que cada cuota, en sí misma considerada, es individual y, por ende, diferente a las demás, cuestión que permite a su titular reivindicarla para sí, pues al fin y al cabo, iterase, es la expresión del derecho de dominio adscrito al copartícipe.***

Desde esa perspectiva, la restitución de la cuota parte del bien se efectúa poniendo al comunero reivindicante en capacidad de ejercer los derechos que tiene en la cosa común”.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC211-2017 del 20 de enero de 2017³, MP. Luis Armando Tolosa Villabona, memoró:

*"La determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de la acción reivindicatoria, porque como lo tiene dicho la Corte, **'cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación'. ... el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto**".*

*(...) singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que **la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (...)"... "4***

En otra oportunidad se sostuvo:

³Rad. No. 76001-31-03-005-2005-00124-01

⁴ En igual sentido consultar sentencia SC16282-2016 del 11 de noviembre de 2016, MP. Ariel Salazar Ramírez.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



*"Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que **para la identificación de un inmueble 'no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales**', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.'*"⁵

Se concluye de lo anterior, que quien es dueño de una parte del bien que se pretende reivindicar, debe ejercer la acción solo respecto de lo que le corresponde y no frente a la totalidad, pues de lo contrario estaría reclamando derechos que no tiene.

Así pues, para lograr sacar adelante la pretensión reivindicatoria, la **existencia de identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el demandado**, debe demostrarse la **coincidencia** entre el todo o la parte del bien cuya restitución se reclama por el demandante en su condición de dueño, con aquel o aquella que efectivamente posee el demandado, a través de cualquier medio de prueba.

⁵ CSJ SC8845-2016, 01 jul. 2016, rad. No. 6600131030032010-00207-01 MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ



3.3. DEL MEJOR DERECHO EN PROCESOS DE REIVINDICACIÓN Y SE EXCEPCIONA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.

En el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general, cuando la adquisición del «*derecho de propiedad*» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado se trunca la pretensión, Sin embargo, esa afirmación no resulta **absoluta**, dado que, de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces, es factible apoyarse en la **cadena ininterrumpida de títulos registrados** soporte del «*derecho de dominio*» del actor, con la finalidad de **destruir la presunción** que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil.

Acerca de esa hipótesis del mejor derecho” cuando se discute por el adversario la posesión y se excepciona la prescripción extintiva, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC11334-2015, 27 ago., rad. n° 2007-000588-01, en lo pertinente memoró:

«[...] Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: 'En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor⁶. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos [...]».

⁶ Se subrayó



Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, nº3458, págs. 583-585, se precisó:

*«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo 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 si 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 concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir»⁷.*

3.4. LA INTERVENCIÓN DEL TÍTULO DE MERO TENEDOR A POSEEDOR

La intervención de tenedor a poseedor, es una figura jurídica que surgió de la jurisprudencia y se utiliza en el derecho posesorio cuando se pretende afectar el derecho real de una persona que es titular de un bien inmueble a partir de una **tenencia legítima en su origen**, con ello se logra que el tenedor pase a ser poseedor ya que **invierte o cambia el título** mediante actos donde exteriorice su ánimo de señor y dueño.

Por ello, debe probarse que en efecto esos actos de señor y dueño se dan desde esa fecha en que se concreta el cambio, a fin de determinar cuál derecho es más antiguo, si el del poseedor o el del propietario.

⁷ Ídem

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



La Corte Suprema de justicia sobre ese particular ha explicado:

*"...El simple lapso del tiempo no muta la calidad de tenedor en poseedor, pues, para que eso ocurra, el tenedor debe **rebelarse expresa y públicamente contra el derecho del propietario desconociéndole su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío**, que se traducen en un ejercicio a nombre propio y mediante **actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquél** a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia, intervirtiendo, innovando y trocando su situación jurídica, en forma ostensible.*

(...).

*(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que **solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió**, podrá iniciar el conteo de cualquier lapso prescriptivo; (ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y (iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil, así: «Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”.*⁸

⁸ CSJ STC7922-2018, 21 jun. 2018, Rad. 2018- 01576-00 reiterada en la Reiterada en Sentencia STC8527-2020 del 15 de octubre de 2020



Conclúyase de las citas que anteceden que, solo adquiere la condición de poseedor cuando le precede la de tenedor, solo si solo demuestra el momento en que modifica la misma, pues el solo paso del tiempo no es suficiente para considerarle poseedor.

4-. CASO CONCRETO.

4.1. Como se expuso, el debate en sede de segunda instancia, se centra en **verificar la valoración probatoria** que el juez de primer grado realizó en la sentencia al definir lo concerniente a determinar quién de los extremos tiene **mejor derecho**. Es decir, si la demandante demostró mejor derecho que la demandada, con los documentos que acreditan título y modo de sus antecesores con propiedad inscrita y sin interrupción. O, si, por el contrario, la demandada probó su mejor derecho de poseedora con antelación al de la demandante, como presupuesto indispensable para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria o en su defecto, el fracaso de ella como se declaró por la primera instancia.

4.2. Para abordar el caso, se hace necesario recordar que el **mejor derecho se debe probar por ambos extremos del litigio** cuando se discute la calidad de poseedor con capacidad de usucapir, es decir, excepciona la prescripción adquisitiva del dominio, como sucede en este caso.

Adicional al deber probatorio expuesto, cuando de cuota sobre el bien a reivindicar se trata, es decir comunero, el bien, y esa cuota debe estar debidamente determinados, individualizados para determinar la posesión que ejerce el demandado. Y, de existir prueba de iniciar el demandado como tenedor, en virtud de un contrato, como se afirma en este evento, de arrendamiento, pues quien excepciona la prescripción extintiva de dominio, en virtud del proceso reivindicatorio donde surge la pugna del mejor derecho, pues, debe, además, probar la intervención del título, como se explicó en precedencia.

4.3. Descendiendo al caso bajo consideración, se debe analizar probatoriamente dos situaciones especiales:

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



(i)-. La antigüedad del derecho de propiedad respecto del inicio de la posesión

(ii)-. Si, en este caso, era necesario **probar** la cadena interrumpida de propiedad inscrita y, la intervención del título de mero tenedor al de poseedor, para establecer fecha de antigüedad y con ello, el **mejor derecho**. Aspectos alegados dentro del proceso y destacados en los argumentos de la apelación como indebidamente valorados por el juez de primer grado.

4.4. Al proceso se trajo por la demandante **Elizabeth Salcedo Herrera** para acreditar su **derecho a que se le reivindique el bien**, escritura pública de compra venta Nro. 4.471 con data **11 de diciembre de 2018**, documento con el cual, demuestra la adquisición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-104237 de la carrera 43 A con calle 38, del Barrio San Diego, de Medellín; negocio jurídico que adicional, fue registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, como se evidencia en anotación 006 del respectivo certificado; medio de prueba que da cuenta la titularidad de ésta y desde qué fecha.

Por su parte la demandada, como **poseedora**, se muestra en los elementos de prueba que para la fecha en que se formula la demanda, **06 de diciembre de 2019**, revestía su condición de tal. Es así como se cuenta con la **confesión** que de ello realiza al responder la demanda. En los hechos 2 y 4 manifiesta que en efecto GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ viene ejerciendo la posesión con una antelación de 15 años, incluso desde antes del fallecimiento de su señor padre **Abel Antonio Berrio Henao**. Además, en el hecho 6º declara que no reconoce desde entonces dominio ajeno. Adicional se presenta recibos concernientes a pagos realizados para obtener lo necesario a fin de llevar a cabo mejoras, mantenimiento y conservación del inmueble, como yace en el archivo digital 01, página 72 y siguientes, compra de materiales de construcción, pintura, grifería ventana, mesón de cocina...etc., que datan de **marzo de 2017 y durante el año 2018**, los que si bien fueron **desconocidos** por el demandado en la réplica a las excepciones

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



plateadas por la demandada, lo cierto es que no se dio trámite alguno a ello, como lo señala el art. 272 inciso 3º del C. G. del P., como tampoco se registra reclamo por el interesado para surtirse el mismo acorde con la normativa en cita, por lo que, la irregularidad no alegada en su momento permite que la documental desconocida haya quedado con validez para ser valorada en la sentencia como se hizo por el funcionario judicial de conocimiento.

Ahora bien, la documental de los recibos antes reseñados, en consonancia con el certificado de la Subsecretaria de catastro para inscripción de la posesión obrante en la carpeta digital 01 página 215, de la diada **febrero 23 de 2018**, el recibo de cobro de dicho impuesto que se dirige a la demandada de fecha **noviembre 28 de 2019**, el documento que registra la visita de inspección que se realiza para intervención del riesgo respecto del inmueble por la autoridad competente, de fecha **2 de enero de 2017**, las respuestas de las autoridades señaladas por reclamos de la demandada en relación al bien objeto de este litigio, concretamente EPM y el ISVIMED para concretar el subsidio de mejoramiento de vivienda que datan de **enero de 2016**, dan cuenta actos de señorío, del ánimo que le asiste como dueña, reflejando los mismos que se ejercen desde marzo del año 2017, enseñan o exteriorizan su interés por mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad en su provecho como cualquier dueño lo haría, posesión que con esa prueba viene siéndolo desde **enero del año 2016**, pues no yace otro elemento demostrativo de actos exteriores de su explotación a esa fecha.

En lo que respecta a la **prueba testimonial**, concretamente recepcionada en este proceso a los señores David Paterson Restrepo y María Consuelo Álvarez son coincidentes desconocer los hechos concretos de posesión de la demandada. prueba que no es útil al proceso y deja en claro que para el momento de formularse la demanda en el año 2019, incluso, desde antes, como se registra documentalmente, esto es, desde **enero del año 2016 se ejercen actos que son indicativos de posesión**. Cumpliéndose hasta acá con los presupuestos para reclamar en reivindicación, esto es, identidad del bien, condición de propietario inscrito del demandante de la reivindicación y la calidad de poseedor del demandado.



4.5. Sin embargo, es necesario recordar que, cuando se discute el mejor derecho, como acá sucede al plantearse a excepción de prescripción adquisitiva de dominio por la demandada, **ambos extremos del litigio** adquieren la responsabilidad probatoria de demostrar cuál de ellos es el más antiguo, esto es, cuál de ellos tiene **mejor derecho**, lo que se determina por la antigüedad debidamente acreditada, lo que implica, para el propietario inscrito, enseñar aquella **cadena ininterrumpida** de transferencia del dominio de sus antecesores, lo que se prueba idóneamente con el título y el modo, enseñando el certificado expedido por el registrador de Instrumentos públicos enseñando en registro de cada antecesor de su propiedad y con el correspondiente documento donde queda vertido el modo en que se adquiere, como sucede con las escrituras públicas de compraventa, sucesión y las sentencias de adjudicación, entre otras.

En el caso del poseedor, probando con cualquier medio demostrativo autorizado por el legislador, como sucede con la prueba documental y testimonial utilizada en este evento, la **fecha concreta** a partir de la cual se ejerce esa posesión. Y, en el caso de existir anteladamente una tenencia, demostrando la fecha en que ocurre **la intervención**, es to es, el cambio de tenedor a poseedor, se enseñe ese **acto de rebeldía y desconocimiento de dueño diferente**, como se expuso en precedencia.

- Para ello, se trae al proceso varias escrituras que dan cuenta de una **cadena interrumpida de propiedad inscrita**, así:

a)-. Escritura pública 1375 con data **17 de agosto de 2007** de la Notaria 16 de Medellín, mediante la cual se realiza liquidación de herencia de los causantes Candelaria Quiceno Echeverri y Jesús Moreno Tobón y se adjudica el bien de este proceso a favor de Rodrigo Moreno Quiceno (archivo digital 01 página 220).

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



b)-. Escritura pública 1098 del **30 de marzo de 2012**, de la Notaria Sexta de Medellín mediante la cual el señor Rodrigo Moreno Quiceno transfiere por compraventa, parte del derecho de dominio (50%) del inmueble acá debatido a la señora **María Consuelo Álvarez**; y la Escritura pública 3158 del **24 de septiembre de 2018** de la Notaria Octava de Medellín, por medio de la cual entre las mismas partes se transfiere a título de compraventa el otro 50% del dominio (archivo 01 página 207) y,

c)-. Escritura pública nro. 4471 del **11 de noviembre de 2018** elevada ante la Notaria 8ª del círculo notarial de Medellín donde la acá demandante ELIZABETH SALCEDO HERRERA, adquiere el bien mediante compraventa efectuada a **María Consuelo Álvarez** (archivo 01 pág. 29)

d)-. Certificado expedido por el Registrador de II PP el día **18 de noviembre de 2019** que dan cuenta del registro o inscripción de la transferencia del dominio, es decir, la titularidad inscrita de cada una de las anteriores escrituras como se avizora en las anotaciones 03 a 06 del certificado de libertad y tradición en referencia. Obrante en el archivo digital 01 página 43 y siguientes.

De la prueba que antecede, se concluye que, la propiedad registra una antigüedad que data en favor de la demandante desde **17 de agosto de 2007**.

- En cuanto a la posesión ejercida por la demandada GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ, reposa en el plenario, como se expresó en aparte anterior, prueba documental y testimonial que, analizada en conjunto, enseñan **actos de posesión** desde **enero de 2016**.

Conclusión a la que, contrario a la primera instancia llega esta sede, en virtud a que la prueba traída por la poseedora para demostrar su capacidad de usucapión mejor que la propietaria inscrita, resultó insuficiente.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Y, es que, de los testimonios escuchados en el proceso **no se concreta fecha de inicio de la posesión superior a la señalada documentalmente**, menos dan certeza de lo ocurrido con la **intervención de la tenencia** que su padre traía como arrendatario del mismo, la que se registra hasta el **5 de febrero del año 2008** (archivo 06 página 05 y siguientes) con el recibo de pago de canon de arrendamiento adosado al expediente en tal sentido, además, soportado el hecho de la tenencia del bien, en los contratos suscritos por el progenitor de la demandada, señor **ABEL ANTONIO BERRIO HENAO**, desde la diada **17 de septiembre de 1962** para el primero de los contratos celebrados y el segundo de ellos, **17 de septiembre de 1982**, la demanda de restitución de tenencia promovida contra éste para la entrega del inmueble trabado en este litigio dirigido al juez Civil Municipal iniciado por Darío Moreno Quiceno con data 8 de julio de 1982 (folios 10 y 11 del archivo digital 06), que da origen al pago de los cánones por consignación bancaria, que como se dijo, se aporta uno con fecha **5 de febrero del año 2008**.

Con esta prueba documental se desvirtúa la presunción de dominio de quien afirmó posesión por más de 30 años, incluso "*desde antes de fallecer su padre*" o desde que era "*menor de edad*," como lo refiere en **declaración extraproceso** rendida por la misma demandada, señora **Gicela del Socorro Berrio** ante notario y en presencia de **dos** testigos, Acta Nro. 1014 del 21 de febrero de 2018, folio 162 y 163 del archivo digital 01. Máxime, cuando ni siquiera se establece esa fecha de deceso del progenitor para verificar si ocurrió antes o después del **05 de febrero de 2008**, cuando se registra ese pago de canon de arrendamiento y, menos enseña el acto de **rebeldía externo** de aquella para marcar el desconocimiento de la tenencia del bien en virtud de aquel contrato de arrendamiento y con ello, la mutación de tenedora en virtud de la condición de heredera del señor **ABEL ANTONIO** en el de poseedora, es decir, la **intervención del título**.

Otro tanto predicable de la **declaración** de **María Consuelo Álvarez**, tanto en aquella rendida ante Notario de forma extraprocesal como la brindada en el proceso, pues, si bien en la primera adujo que **GISELA DEL SOCORRO** es **poseedora desde que era menor de edad**, afirmación que la realiza **en febrero 22 de**



1996, ante la Notaria 1ª de Medellín, resulta contradictorio con la prueba documental que aporta la demandante enseñando que el progenitor de aquella, el señor **ABEL ANTONIO BERRIO HENAO** contaba con la tenencia del inmueble a título de **arrendatario** y con el **pagó canon de arrendamiento hasta el año 2008** como yace en archivo digital 06 página 20. Además, al declarar ante el juez de conocimiento, adujo que, no conocía sobre hechos de posesión, no le constaba los mismos y **explicó** su declaración extraproceso, en el hecho de desconocer quién era propietario de aquel primer piso que habitaba la demandada con su padre para cuando la declarante se muda al segundo nivel de la edificación y, solo cuando la testigo logra obtener el 100 por ciento de la propiedad, el vendedor entrega a ésta, los contratos de arrendamiento del bien y los pagos de canon, descubriendo esa condición de arrendatario. Tampoco declara sobre la intervención del título para acreditar mejor derecho la poseedora.

De la declaración extraproceso del 22 de febrero de 1996 de la señora **María Elisa Castaño Valencia** a folio 164 de 165 del archivo digital 01, menos se extracta aspecto alguno que permita establecer esa intervención o mutación del título de tenedora a poseedora. Y, de la misma manera, el testimonio de **David Paterson Restrepo**, pues éste afirma desconocer hechos relevantes sobre la condición de poseedora de la demandada.

4.5. Por consiguiente, con estos elementos de prueba al **confrontar los títulos** de demandante y demandada, se logra acreditar cuál es el que debe prevalecer, que, en este caso, lo será el de la propiedad por su antigüedad e ininterrupción de la transferencia del dominio, que data desde **agosto 17 de 2007**, en tanto la posesión se demostró desde **enero de 2016**.

En ese orden de ideas, asiste la razón al recurrente en alzada sobre sus reparos, por lo que ha de **revocarse** la sentencia del 1 de septiembre de 2022 que denegó la pretensión reivindicatoria del bien, para en su lugar **declarar** que la propietaria del bien con matrícula inmobiliaria 001-104237 de la carrera 43 A con calle 38 nro. 38-

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



108, del Barrio San Diego, de Medellín, tiene derecho a que le sea reivindicado o restituído en posesión material. Se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR la sentencia proferida el 01 de septiembre de 2022 por el Juzgado Quince Civil Municipal de Medellín, por las razones expuestas en esta sentencia de alzada (no acreditarse mejor derecho de la demandada en posesión)-.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone ordenar la **reivindicación** o **restitución** del bien con matrícula inmobiliaria 001-104237 de la carrera 43 A con calle 38 nro. 108, del Barrio San Diego, de Medellín a su propietaria titular inscrita **ELIZABETH SALCEDO HERRERA**, que tendrá que hacer la demandada **GISELA DEL SOCORRO BERRIO ORTIZ** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada en primera y segunda instancia, las que serán liquidadas por la secretaria del juzgado de primer grado.

Como agencias en derecho en esta segunda instancia se fija la suma de 2 S.M.L.M.V., para ser consideradas en la liquidación referida.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

JUEZ

L.M.

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **378e484252452e35aa553b74362791eee126047f74ba070c194792d6fd243c7e**

Documento generado en 27/11/2023 09:39:46 AM

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