



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL - REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	PEDRO LUIS OSORIO
DEMANDADOS	LUZ AMPARO TABARES SANCHEZ Y JORGE ALBERTO GUERRA TABARES
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 016
RADICADO	05001 40 03 024 2021 00196 06
PROCEDENCIA	JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
TEMAS Y SUBTEMAS	LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. PARA LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO SE EXIGE QUE SE CUMPLAN LOS REQUISITOS DE LEY PARA QUE PROSPERE COMO EXCEPCIÓN DE MÉRITO.
DECISIÓN	CONFIRMA SENTENCIA

Ejecutoriada la decisión mediante la cual se resolvió la solicitud de nulidad invocada por el apoderado de la parte demandada, y resuelta la acción de tutela que contra este Despacho judicial se interpusiera por parte del mismo profesional del derecho, procede el Despacho a proferir la sentencia de segunda instancia que en derecho corresponde.

Atendiendo a la facultad concedida en la Ley 2213 de 2022, artículo 12, de proferir sentencia escrita, procede el despacho en sede de segunda instancia a resolver el recurso de alzada que contra la sentencia proferida por el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Oralidad de Medellín interpuso el mandatario de la parte demandada, en el proceso Reivindicatorio del radicado de la referencia.

I. ANTECEDENTES

La demanda.

Presentó la parte demandante a través de su apoderada judicial, demanda mediante la cual solicitó:

- Declarar que el señor Pedro Luis Osorio, es el titular del derecho de dominio de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 001-496177 y 001-496201.
- Declarar que los señores Luz Amparo Tabares Sánchez y Jorge Alberto Guerra Tabares, son poseedores de mala fe de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 001-496177 y 001-496201.
- Condenar a los señores Luz Amparo Tabares Sánchez y Jorge Alberto Guerra Tabares, a reivindicar a Pedro Luis Osorio, el derecho de dominio pleno sobre los bienes identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 001-496177 y 001-496201, consistentes en el apartamento No. 202 y el parqueadero No. 2, de la Calle 2 Sur No. 55-91, Medellín, Edificio Parque del Rodeo P.H., cuyos linderos se informaron en los hechos primero y segundo de la presente demanda, y en la escritura pública No. 1.579 del 10 de junio de 1988 de la Notaría Diecisiete de Medellín.
- Condenar a Luz Amparo Tabares Sánchez y Jorge Alberto Guerra Tabares, a pagar a Pedro Luis Osorio, la suma de \$120.000.000, como frutos civiles causado desde octubre de 2010 y hasta octubre de 2020, en razón de su posesión de mala fe.

Como hechos que soportan las pretensiones señala:

Indicó que su poderdante adquirió el apartamento No. 202 ubicado en la Calle 2 Sur No. 55-91, Medellín, Edificio Parque del Rodeo P.H., identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-496177, mediante compraventa celebrada con

Constructora Limitada, protocolizada en la escritura pública No. 1.579 del 10 de junio de 1988 de la Notaría Diecisiete de Medellín.

Señala que la cabida y linderos del bien son los siguientes:

“Apartamento 202: situado en el segundo piso del edificio. El perímetro de este apartamento está comprendido entre los puntos 23 al 44, punto de partida según el plano V/4, linda por arriba, con losa común que los separa de los locales No. 55-83 y 55-79 de la calle 2 sur y zonas comunes; por el norte, en parte, con muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona común exterior, en parte, con muro común que lo separa del hall, y en parte, con muros comunes que lo separan de buitrones; por el oriente, en parte con muro común que forma la fachada con frente a escalera común, en parte, con muros comunes y puerta de acceso que lo separa de escaleras y de hall, en parte, con muro común que lo separa de buitrón, en parte, con muro medianero que lo separa del apartamento 203, en parte con muro común que lo separa de vacío que da a patio común, y en parte, con columna; por el sur, en parte, con muros comunes, ventanería y columna que forman la fachada con frente a patios comunes, y en parte, con muro común que lo separa de buitrón; por el occidente, en parte con columna, en parte con muro medianero y columna que lo separan del apartamento No. 201, y en parte, con muro común que lo separa de buitrón. Tiene un área aproximada de 68.72 mt², y una altura libre de 2.40 mts.”

Señaló que de igual manera adquirió el parqueadero No. 2 de la Calle 2 Sur No. 55-91, Medellín, Edificio Parque del Rodeo P.H., identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-496201, mediante compraventa celebrada con Constructora Limitada, protocolizada en la escritura pública No. 1.579 del 10 de junio de 1988 de la Notaría Diecisiete de Medellín, cuya cabida y los linderos del bien son los siguientes:

“Parqueadero No. 2: El perímetro de este apartamento está comprendido entre los puntos 11 al 20, y 11 punto de partida según el plano V/2, linda: por arriba, en parte con escaleras y en parte con losa común que lo separa del primer piso; por abajo, con piso acabado sobre el terreno; por el norte, con muros comunes de contención y ventanería; por el oriente, con el parqueadero No.

1; por el sur, con zona común de circulación vehicular; y por el occidente, con columnas, muros comunes de contención y ventanería. Tiene un área aproximadamente de 12.60 mt², y una altura variable mínima de 1.75 mts aproximadamente.”

Que, el 20 de septiembre de 2010, los inmuebles mencionados anteriormente fueron fraudulentamente sustraídos del patrimonio de su mandante, mediante compraventa protocolizada en la escritura pública No. 2511 del 20 de septiembre de 2010 de la Notaría Veintitrés de Medellín.

Afirmó que lo parte demandada empezó a poseer desde el 20 de septiembre de 2010, luego de haber adquirido los inmuebles por medios fraudulentos siendo asaltados en su buena fe.

Como consecuencia de lo expresado anteriormente fue materia de investigación por parte de la Fiscalía General de la Nación, quien acusó al señor José Humberto Chavarro Murcia de falsedad en documento privado en concurso homogéneo por dos ocasiones, y concurso heterogéneo con las conductas de obtención de documento público falso en dos ocasiones, fraude procesal en dos ocasiones y estafa agravada.

Que, el 21 de febrero de 2019 el Juzgado Octavo Penal del Circuito de Medellín con Funciones de Conocimiento, absolvió al señor José Humberto Chavarro Murcia de los cargos formulados, pero declaró la nulidad de los actos escriturarios Nos. 2903 del 11 de agosto de 2010 de la Notaría Nueve de Cali, y 2511 del 20 de septiembre de 2010 de la Notaría Veintitrés de Medellín, al haber encontrado acreditada la suplantación de los verdaderos titulares de derechos reales. Dicha providencia quedó en firme tras la decisión de la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, del 14 de agosto de 2020, de rechazar la alzada por insuficiente sustentación.

Indicó que con la nulidad de los actos fraudulentos, Pedro Luis Osorio retomó el derecho de dominio sobre los bienes, pero privado de su uso y goce, por la posesión ejercida por los señores Luz Amparo Tabares Sánchez y Jorge Alberto Guerra Tabares.

Que el 31 de agosto de 2020, se presentó solicitud de conciliación extrajudicial en derecho. La audiencia se realizó el 08 de octubre de 2020, sin llegar a ningún arreglo. Los convocados manifestaron que recobrarían la titularidad por la vía judicial, mediante proceso de pertenencia.

Refirió que su mandatario fue privado del uso y goce de los inmuebles, y dejó de explotar el inmueble en su favor, ya que su poderdante arrendaba el inmueble antes de presentarse esta situación, puesto que no vivía en Medellín, ni lo requería para habitarlo personalmente.

Agregó que un apartamento con parqueadero como los de su mandante, puede ser arrendado actualmente (2021) en la suma de \$1.500.000, teniendo en cuenta que el área del apartamento es de 68 mts², la ubicación del edificio en Cristo Rey - El Rodeo, el estrato del sector (3), la edad de la edificación, y la accesibilidad a vías, transporte y comercio.

Agregó que según la ley 820 de 2003, en su artículo 20, señala que el incremento máximo del canon de arrendamiento de vivienda urbana, es el 100% del IPC del año inmediatamente anterior, teniendo en cuenta esa directriz, partiendo de que los inmuebles pueden ser arrendados actualmente en la suma de \$1.500.000 mensuales, el inmueble dejó de reportarle a su poderdante un rédito aproximado de \$146.588.093,50, entre el octubre de 2010 y octubre de 2020, conforme a la siguiente liquidación:

Año	IPC	VALOR CANON*	No. MESES**	TOTAL
2021	—	1.500.000,00	0	-
2020	1,61%	1.475.850,00	10	14.758.500,00
2019	3,80%	1.419.767,70	12	17.037.212,40
2018	3,18%	1.374.619,09	12	16.495.429,05
2017	4,09%	1.318.397,17	12	15.820.766,00
2016	5,75%	1.242.589,33	12	14.911.071,95
2015	6,77%	1.158.466,03	12	13.901.592,38

2014	3,66%	1.116.066,18	12	13.392.794,10
2013	1,94%	1.094.414,49	12	13.132.973,89
2012	2,44%	1.067.710,78	12	12.812.529,33
2011	3,73%	1.027.885,17	12	12.334.621,99
2010	3,17%	995.301,21	2	1.990.602,41
TOTAL LIQUIDACIÓN FRUTOS CIVILES				146.588.093,50

*Valor canon = canon del año anterior – IPC del año calculable.

**Número de meses de ese año que los demandados explotaron el bien.

Finalmente afirmó que los demandados sabían que el inmueble fue adquirido por medios fraudulentos, en tanto solicitaron ser reconocidos como víctimas de los hechos delictivos anunciados anteriormente. De ese modo, su posesión es de mala fe.

El trámite.

Subsanados los requisitos por los cuales el juzgado de primera instancia, inadmitió la demanda, mediante providencia del 18 de enero de 2022, se admitió la demanda verbal con pretensión reivindicatoria y se ordenó notificar a la parte demandada concediéndole el término de ley para contestar.

La resistencia.

Los demandados Luz Amparo Tabares Sánchez y Jorge Alberto Guerra Tabares debidamente vinculados al proceso, a través de apoderado judicial contestaron la demanda dentro del término legal, proponiendo así mismo, excepciones de mérito.

Frente a los hechos 1, 2 y 8, se admiten.

En cuanto a los hechos 3, 5 y 6, se atienden a lo que se demuestre.

Manifestó que el hecho 4, no se admite, lo que hicieron mediante contrato de compraventa celebrado por medio de la escritura pública N° 2511, otorgada en 2010-09-20 en la Notaría 23 del Círculo de Medellín, inscrita en 2010-09-21 en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, lo cierto es que la señora Luz Amparo Tabares Sánchez nunca ha ocupado, a ningún título, tales bienes raíces, puesto que el único tenedor y poseedor material de los mismos desde el momento en que fueron adquiridos ha sido siempre el señor Jorge Alberto Guerra Tabares.

Indicó que los hechos 7 y 11, son apreciaciones legales.

En cuanto a los hechos 9 y 10, señaló que no le consta.

Finalmente refirió que el hecho 12, es falso. Debe probarse que los demandados hubiesen solicitado su reconocimiento como víctimas dentro del proceso penal, no puede deducirse que hubiesen tenido conocimiento previo de la falsificación de poder presuntamente conferido al señor Gómez Parra, como tan absurdamente concluye la parte actora. Todo lo contrario, esa petición solo hizo hincapié en el hecho de que desconocían el acto delictivo que se investigaba, igualmente resulta exagerada la conclusión de la parte accionante en cuanto a que esa solicitud convirtió a los demandados, automáticamente, en poseedores de mala fe.

Con fundamento en aquellas manifestaciones, se opone a todas las pretensiones de la demanda e invoca como excepciones de mérito:

i) Falta de legitimación en la causa por activa y ii) Falta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de la demandada Luz Amparo Tabares Sánchez.

Posteriormente, la apoderada judicial del demandante Pedro Luis Osorio se pronunció frente a las excepciones de mérito, manifestando que, deben ser desestimadas por carecer de sustento fáctico y jurídico legal, exponiendo:

- Frente a la falta de legitimación en la causa por activa; señala que el apoderado de la parte demandada establece que la parte demandante carece

de legitimación en la causa por activa, porque Jorge Alberto Guerra Tabares adquirió el derecho real de dominio sobre los inmuebles por prescripción adquisitiva de dominio, pero eso es algo que aún no ha sido definido por un juez, tal como se desprende de los certificados de libertad y tradición aportados.

Si bien es cierto que una de las formas de adquirir el dominio es la prescripción, también lo es que la misma requiere de declaratoria judicial puesto que tratándose de bienes raíces, la sentencia donde se declare la prescripción adquisitiva de dominio hará las veces de escritura pública.

Agregó que los demandados solo tienen una mera expectativa de adquirir por usucapión, y la realidad es que hoy el derecho real de dominio sobre los inmuebles inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-496177 y 001-496201, se encuentra en cabeza del señor Pedro Luis Osorio.

- Frente a la falta de legitimación en la causa por pasiva con respecto a Luz Amparo Tabares Sánchez. Es falso que "la demandada Luz Amparo Tabares Sánchez nunca ha (...) ejercido nunca actos posesorios sobre los mismos, ni directamente ni por interpuesta persona...", ya que en el juicio oral adelantado en el Juzgado Octavo Penal del Circuito de Medellín con Funciones de Conocimiento, el día 13 de agosto de 2018, la señora Tabares Sánchez al absolver interrogatorio del Fiscal manifestó que junto con su hijo eran copropietarios de los bienes inmuebles; que percibían los frutos civiles y que la tenencia de los mismos había sido tranquila e ininterrumpida; que ambos sufragaban los gastos generados por los bienes raíces y que adicionalmente, con el fruto de los esfuerzos de su trabajo se había sufragado una parte del precio pactado.

Del mismo modo, Jorge Alberto en su declaración en el proceso penal, el día 25 de septiembre de 2018 reconoció que los inmuebles son tanto suyos como de su madre, lo cual prueba que el animus de señor y dueño no es exclusivo, sino compartido con su madre, y, por lo tanto, ella está legitimada para ejercer su derecho de defensa.

Señaló que, hasta los meses de agosto y septiembre de 2018, en los que se recibieron las declaraciones en el Juzgado Octavo Penal, los señores Jorge

Alberto Guerra Tabares y Luz Amparo Tabares reconocen una posesión conjunta respecto de los bienes inmuebles que ahora son objeto de su reivindicación por parte del demandante.

Finalmente solicitó valorar el hecho que su representado, no podía ejercitar la acción de dominio en contra de los demandados, puesto que no tenía como acreditar la titularidad del derecho de dominio antes de que se decretara la nulidad del instrumento público a través del cual los demandados adquirieron de manera fraudulenta los bienes inmuebles objeto de su reivindicación; además, solo hasta el 18 de septiembre de 2020, cuando quedó inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria lo ordenado por el Juez Penal, recuperó su legítimo derecho de propiedad sobre los dos bienes inmuebles, y pudo acreditar su derecho de dominio ante el Juez competente para cesar la posesión irregular de los demandados.

Por lo tanto, no puede aceptarse el argumento de que el demandado Guerra Tabares venía ejerciendo posesión desde septiembre de 2010 sobre los bienes inmuebles, y en consecuencia favorecerlo con 8 años de posesión; y al mismo tiempo aceptar que el demandante solo tuvo un año y medio para ejercer la acción de dominio, so pena de perder su derecho de propiedad por la figura de la usucapión.

La Sentencia de primera instancia.

Agotadas las etapas de la audiencia a la cual se convocaron a las partes. Se dictó sentencia en la cual la Juez *A quo* decidió:

“PRIMERO: Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva para resistir la pretensión reivindicatoria en cabeza de la señora Luz Amparo Tabares Sánchez, al encontrarse acreditada dicha excepción propuesta por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Reivindicar al señor Pedro Luis Osorio en su calidad de propietario la posesión de los bienes inmuebles con todas sus mejoras y anexidades identificados con matrícula inmobiliaria 001-496177 y 001-496201 de la Oficina de Instrumentos Públicos De Medellín Zona Sur, los cuales se describen en la

Escritura Pública No. 1.579 del 10 de junio de 1988 de la Notaría Diecisiete de Medellín, y se encuentran ubicados en la Calle 2 Sur No. 55-91, apto 202 y parqueadero Nro. 2 del edificio Parque del Rodeo P.H. de la ciudad de Medellín.

TERCERO: Condenar al demandado Jorge Alberto Guerra Tabares a restituir al demandante los bienes que posee e identificados en el numeral anterior, para lo cual se le otorgó el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la providencia.

La restitución ordenada comprende lo previsto en el artículo 962 del CC.

CUARTO: Condenar al señor Jorge Alberto Guerra Tabares al pago de los frutos civiles causados desde su integración a la Litis, en favor del demandante Pedro Luis Osorio, por valor de \$7.446.210,00, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia. Para lo cual se le concede el término de 10 días, contados desde la ejecutoria de la providencia y, en caso de no ser así, se condena al pago de intereses legales, desde el día siguiente a la fecha en que debió efectuarse el mismo, hasta el pago efectivo de esta condena.

QUINTO: Abstenerse de condenar en costas en esta oportunidad, de acuerdo a lo dispuesto en la parte considerativa del fallo y según lo preceptuado por el numeral 5º del artículo 385 del CGP.”

Una vez concedido el uso de la palabra a los apoderados, la parte demandante solicitó aclaración de la sentencia en cuanto a la fecha que se consideró en la parte motiva que la señora Luz Amparo no ejerció actos posesorios sobre los bienes objeto de reivindicación.

Por otro lado, la parte demandada, interpuso recurso de apelación, argumentado, por un lado, que apelaba todo lo que fuera desfavorable en relación con el demandado JORGE ALBERTO GUERRA TABARES y en lo que afecte también a la codemandada LUZ AMPARO TABARES SANCHEZ.

Resalta que la juez de primera instancia no se había pronunciado respecto a la excepción relacionada con la prescripción adquisitiva que se había invocado en la contestación de la demanda, pues si bien se había incurrido en un error al denominar incorrectamente la excepción como falta de legitimación en la causa por activa, cuando realmente se trataba de la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el Despacho debió haber analizado el hecho

que todos los argumentos que la sustentaban se encontraban dirigidos a exponer la configuración de la misma en su modalidad de ordinaria, careciendo entonces de motivación la sentencia sobre este análisis puesto en debate en la contestación. A su vez, se reservó el derecho de presentar de forma escrita dentro del término previsto para ello, los reparos concretos que sustentaban su recurso de alzada.

Frente a la aclaración presentada por la demandante que no había lugar a la misma, por cuanto la decisión de declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva de la señora Luz Amparo, contenida en el numeral primero de la parte resolutive no ofrecía ningún motivo de duda, a su vez que tampoco se encontraban frases que hubieran influido en la decisión del numeral 1° que fueran confusas sobre ese punto.

Con relación al recurso de apelación el mismo fue concedido por parte de la Juez en el efecto devolutivo y de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 323 del CGP.

La apelación de la parte demandada.

Dentro del término concedido por la juez *A quo*, el apoderado apelante presentó los reparos contra la sentencia de primera instancia en los siguientes términos:

1. De la lectura del capítulo III de la contestación de la demanda debe concluirse que la parte demandada en este proceso está proponiendo también la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria y/o de dominio, aunque no lo haya expresado muy claramente, pero así debe entenderse.
2. Afirmó que el accionado Jorge Alberto Guerra Tabares viene poseyendo los inmuebles objeto material de la acción de restitución, con justo título y buena fe, desde el 20 de septiembre del año 2020.
3. Indicó que la escritura de venta constituye un justo título traslativo de dominio, y que la buena fe se presume y que la mala fe deberá probarse.

4. Agrega que en sentencia SC-50652020, la Corte Suprema de Justicia explicó que "Frente al derecho de dominio, la prescripción extintiva y la adquisitiva se encadenan, es decir, en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y, del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que, en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel."

5. Que el artículo 2529 del Código Civil dispone que "El tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de ... cinco (5) años para bienes inmuebles"

6. Señala además que el señor Guerra Tabares empezó a poseer los inmuebles materia de la acción reivindicatoria el 20 de septiembre de 2010, es decir, que el 21 de septiembre de 2015, ya había transcurrido el tiempo necesario para que se configure en su favor la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Finalmente solicitó revocar la sentencia apelada y en su lugar acoger la excepción perentoria de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio en favor del demandado Jorge Alberto Guerra Tabares.

II. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

Verificado el cumplimiento de los presupuestos formales para dictar una sentencia de fondo estimatoria, como son: Jurisdicción, Competencia, Capacidad para ser parte y para comparecer, Demanda en debida forma, además que no existe tampoco causal de caducidad ni nulidades que declaren que afecten la validez de lo actuado en la primera instancia, es viable resolver de fondo en sede de segunda instancia.

En virtud del artículo 320 del CGP, el superior solo podrá enmendar la providencia en la parte que fue objeto de recurso, salvo que deban hacerse pronunciamientos sobre otros asuntos que estén íntimamente relacionados con

aquel. Por ello este despacho en sede de segunda instancia solo se pronunciará en lo que fue objeto de inconformidad por la parte apelante.

Así las cosas, habrá de evaluarse el alcance de la decisión adoptada por el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Oralidad de Medellín, a fin de constatar si en efecto, al recurrente le asiste la razón, esto es, de llegarse a comprobar que la decisión no se ajusta a derecho, o si por el contrario el reparo está llamado a desestimarse por cuanto la misma sí resulta ajustada.

Problema jurídico.

Como problema jurídico debe este Despacho establecer si en efecto la sentencia de primera instancia debe ser revocada en tanto no se analizaron en debida forma las excepciones de mérito invocadas por la parte demandada, más concretamente la que denominara "Falta de legitimación en la causa por activa" debiéndose entender que aquella está referida al cumplimiento de los presupuestos de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio en cabeza del demandado Jorge Alberto Guerra Tabares, excepción que de prosperar cambiaría el sentido del fallo, negando la reivindicación de los inmuebles.

O si contrario a ello, se considera por parte de esta judicatura que la sentencia de la Juez *A quo* esta acorde con los elementos de confirmación allegados, debiendo confirmarse su decisión.

Para ello es necesario que se aborden en forma breve en principio algunas consideraciones generales sobre el asunto, para luego descender al caso concreto, relacionado con aquello que fue motivo de inconformidad por parte del apoderado apelante.

Presupuestos de la acción reivindicatoria.

El artículo 946 del C. Civil consagra la acción reivindicatoria señalando que 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.

De cara a la anterior definición se han extractado los elementos propios de la acción que son: *i)* derecho de dominio en cabeza del actor, *ii)* posesión del bien materia de la reivindicación por el demandado, *iii)* identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante, y, *iv)* que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa de la misma naturaleza.

Sobre esta acción, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente:

"Puestas en ese orden las cosas, débese acometer que el legislador para proteger el derecho de dominio instituyó la acción reivindicatoria, por la cual habilitó al propietario de una cosa singular desprovisto de la posesión, para procurar su restitución de quien la detenta con ánimo de señor y dueño, sin serlo (artículo 946 del C. C.). Igualmente, estatuyó que la aludida acción puede ejercitarse para reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular (artículo 949 Ibídem).

La prosperidad de la acción reivindicatoria prevista en el artículo 949 del Código Civil está supeditada a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que el demandante sea el titular del derecho de dominio de la cuota determinada proindiviso que pretende reivindicar; b) que el demandado detente la posesión material de la misma; c) que exista plena identidad entre el bien poseído por éste y el que comprende la cuota de dominio cuya reivindicación reclama el actor; d) que la reivindicación recaiga sobre una cuota determinada proindiviso de un bien". (Negritas fuera del texto)¹

Y con relación al segundo requisito, esto es, que el demandado ostente la calidad de poseedor, ha dicho la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

"Según se desprende de lo acabado de señalar, es al demandante a quien le compete probar que ostenta la calidad de propietario del bien objeto de la pretensión, pues sólo de esa manera podrá, por lo menos en principio, desvirtuar la presunción que protege al demandado en su condición de poseedor, cual lo prevé el artículo 762 del Código Civil al decir, según su inciso segundo, que "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". En este orden de ideas, resulta que, acorde con lo dicho por la Sala, en una acción como la que se viene comentando el litigio puede desarrollarse en uno cualquiera de los dos siguientes terrenos: mediante la confrontación de títulos del demandante con títulos y posesión del demandado

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 14 de agosto de 2007, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

o enfrentando títulos del actor contra la mera posesión del opositor (G. J., t. XLVI, pág. 626; CLV, págs. 417 y 418; CCXLIX, Volumen II, pág. 1774, entre otras).

3. En esta última hipótesis, que es la que viene al caso, es claro que al promotor del proceso también le incumbe poner al descubierto que el opositor, en efecto, es el poseedor de la cosa reclamada, pues a este aspecto es al que alude justamente al segundo de los elementos antes relacionado. En este punto de la exposición debe reiterar la Sala que la posesión se configura cuando aparecen cabalmente evidenciados los dos elementos que la estructuran, esto es, el animus y el corpus, significando aquél -elemento subjetivo-, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, en tanto que el segundo -material o externo-, ocupar la cosa, lo que se traduce en la explotación económica de la misma, con actos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, entre otros hechos de parecida significación. Los requisitos que así se dejan explicados, cuya base legal sustancial es, en lo fundamental, el artículo 762 del Código Civil, permiten distinguir la institución en referencia de la tenencia, de que trata el artículo 775 ibídem, pues, en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, mientras en la primera a la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas externamente se está en relación con los bienes". (G. J., t. CLXVI, pág. 50).

Así, si la parte demandada -poseedor material de la cosa reclamada- admite o reconoce el dominio ajeno sobre la cosa, quiere decir que no ostenta el poder sobre la misma con el ánimo de señor y dueño, es decir, el "animus", -uno de los elementos de la posesión-.

La prescripción.

Está contemplada en el artículo 2512 del C. Civil como "*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado 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 "

Hay entonces según la ley sustancial, dos clases de prescripción, la **adquisitiva** y la **extintiva**. La primera es la que permite que se adquieran

los bienes o las cosas cuando se cumplen determinados presupuestos establecidos en la ley. *"Si se posee un bien ajeno en las condiciones fijadas en la ley se obtiene un derecho real, caso en el cual la prescripción se denomina adquisitiva o usucapión"*². Mientras que la segunda, es la que extingue la posibilidad de ejercer una acción o reclamar un derecho porque se ha dejado transcurrir cierto lapso de tiempo. *"La prescripción extintiva o liberatoria extingue las acciones o derechos ajenos por no ejercer su titular en el tiempo establecido en la ley"*³

Una definición de prescripción dada por la doctrina es: *"Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad, ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia"*⁴.

De igual manera, el artículo 2527 ídem, contempla una clasificación para la prescripción adquisitiva, indicando que puede ser **ordinaria** o **extraordinaria**. La **ordinaria**, artículo 2528 ídem, es la que se adquiere mediante una *posesión regular* e ininterrumpida *durante el tiempo* que las leyes requieren. La *posesión regular* contemplada en el artículo 764 es *"la que procede de justo título y buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"*, y el *tiempo de posesión* exigido en la ley de conformidad con el artículo 2529 *"es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces"*; de conformidad con la Ley 791 de 2002, que reformó la norma que antes contemplaba un periodo decenal para los bienes inmuebles.

Por otro lado, la **extraordinaria**, artículo 2531 ídem, no exige justo título, sino *solo el tiempo de posesión*, que según el artículo 2532 es de diez (10) años, sin distinguir si se trata de bienes muebles o inmuebles, y según la reforma de la Ley 791 de 2002 que redujo la posesión veintenaria por el decadal; posesión que en este caso se considera *irregular*, por la ausencia de alguno de los requisitos del artículo 764, es decir, por falta o de justo título o de buena fe.

² Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Tercera Edición.

³ *Ibidem*.

⁴ Arturo Alessandri, Manuel Somarriva, Antonio Vodanovic. Tratado de los derechos reales. Tomo II, 5ª Edición, Pág. 12.

En este asunto se invoca la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del demandado sobre los bienes inmuebles que son objeto de reivindicación, lo que implica que debe acreditarse que haya justo título y el paso del tiempo; ello exige una carga probatoria en la parte demandada, para que salga avante aquella declaración en su favor.

La posesión.

Acerca de la posesión el artículo 762 del C. Civil, dice que 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".

Deben reunirse entonces dos elementos, el **Corpus** y el **Animus**. El primero es la tenencia material de la cosa determinada por parte de quien alega poseerla, y el **animus** como elemento intelectual, es la convicción o creencia de tener la cosa con el ánimo de ser su dueño, creencia que debe ser reflejada al mundo exterior, es decir, no solo deber hacer parte de su fuero interno, sino que debe ser exteriorizada en actos positivos; que es lo que en últimas lo diferencia de la tenencia.

CASO CONCRETO

Para resolver los problemas jurídicos planteados en la presente sentencia es necesario que esta agencia judicial analice la inconformidad planteada por la parte demandada con relación a la apelación que interpuso contra la decisión de primera instancia.

Y es claro que su inconformidad radica básicamente en que considera no se hizo un adecuado análisis de una de las excepciones de mérito que invocara, por lo que el Juzgado de conformidad con lo establecido en la ley procesal, se detendrá en lo que fue objeto de apelación de la sentencia. Ello implica que el análisis que hizo la Juez *A quo* en cuanto a los presupuestos axiológicos de la

acción reivindicatoria, y la declaración de prosperidad de la excepción de mérito de "Falta de legitimación en la causa por pasiva" nos serán objeto de estudio en esta instancia, ya que no fueron motivo de apelación.

Expresa el apoderado apelante que si bien se hizo una inadecuada denominación de la excepción de mérito, del contenido de su argumento se desprende que lo que realmente se pretendía era que se declarara que había operado en favor del demandado, la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, y que de ello, la juez *A quo* no hizo ningún tipo de pronunciamiento.

Sea lo primero indicar que en efecto aquel *lapsus* que tuvo el apoderado al momento de esbozar las excepciones de mérito no debe ser objeto de interpretación por parte del juez, como lo señala la apoderada de la parte demandante en sus alegatos; puesto que los lineamientos para que el juez interprete la demanda o la contestación y/o excepciones, están debidamente determinados por la jurisprudencia, sin que este sea el caso. No es posible que se atienda a la interpretación cuando, son bastante distantes ambas figuras. Una de ellas, -la legitimación en la causa- está en la esfera del derecho procesal y es un presupuesto material que debe existir para que pueda proferirse sentencia, esto es, sin aquel debe desestimarse la pretensión. La otra, -prescripción ordinaria adquisitiva de dominio-, por su parte está enmarcada en el derecho sustancial y exige la verificación de los presupuestos para que aquella se configure.

Sin embargo, y contrario a lo que estima el apelante, al escuchar el audio contentivo de la sentencia oral proferida por la juez de primera instancia, se considera que sí hubo pronunciamiento de su parte con relación a dicha excepción, y que aquel pronunciamiento está determinado por el contenido de la excepción, mas no solo por su "mala" denominación de falta de legitimación.

Aun así, debe decirse que este Despacho analizará con mas detalle aquella excepción invocada, por ser el motivo de la apelación, de conformidad con los elementos de confirmación allegados, para determinar si aquellos pueden llegar a tener la fuerza probatoria de declarar su prosperidad.

Se precisa entonces de cara a lo señalado en la jurisprudencia y la doctrina, para que pueda determinarse que ha operado la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, deben cumplirse con los siguientes requisitos:

- i) Posesión material en cabeza del demandante o quien pretende usucapir.
- ii) Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido en la ley, de forma pública, pacífica e ininterrumpida
- iii) Que haya identidad de la cosa que se pretende usucapir
- iv) Que este sea susceptible de adquirir por prescripción.

Así entonces, se tiene que la parte demandada afirma en su contestación y a través de la excepción de mérito que ha adquirido el inmueble que se pretende reivindicar por ser el poseedor del mismo durante el tiempo que exige la ley.

No cabe duda en cuanto al primer requisito que el demandado es el poseedor de los inmuebles, no solo fue así establecido por parte de la *A quo* al momento de analizar los presupuestos de la acción reivindicatoria, puesto que declaró debidamente probado que el demandado Jorge Alberto Guerra Tabares, es el poseedor y que por tanto está legitimado por pasiva para resistir la acción reivindicatoria, sino que también al declarar la prosperidad de la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de la codemandada Luz Amparo Tabares Sánchez, se consideró acreditado que quien ejerce el corpus y el animus sobre los inmuebles, es el demandado Guerra Tabares.

Por ello al tener este presupuesto como parte integral de aquellos elementos axiológicos de la acción pretensora, no habría lugar a detenernos en el estudio de aquel.

El segundo elemento o presupuesto para declarar probada la excepción es que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido en la ley, de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Y es en este presupuesto donde esta oficina judicial, encuentra reparos en su cumplimiento, por lo que pasa a exponerse.

En su interrogatorio de parte, el demandado Guerra Tabares hizo saber que ingresó al inmueble en principio como propietario, desde el 20 de septiembre de 2010, cuando suscribió escritura pública de compraventa, con quien en su momento consideró estaba legitimado para hacerlo, por cuenta del poder que tenía, al parecer de quien figuraba como el propietario inscrito. Y tal fue la convicción de legalidad de aquel negocio jurídico, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, registró aquella compraventa tal y como se observa en las anotaciones 15 y 16 de los folios de MI 001-496177 y 001-496201, correspondientes al apartamento y parqueadero respectivamente.

A partir de ese momento, comenzó a ejercer como propietario del inmueble, cuidándolo de terceros, pagando las expensas para su mantenimiento y ocupando el mismo. Incluso indicó que no solo pagaba las cuotas de administración, sino que llegó a ser parte del consejo de administración. Y resaltó que su madre la copropietaria Luz Amparo, nunca había vivido allí, por lo que siempre fue él quien ocupó el inmueble, pagó sus gastos e hizo mejoras. Que ante la comunidad siempre fue reconocido como el dueño del inmueble.

Que vivió en el apartamento desde el 20 de septiembre de 2010, con una interrupción solo de un año (2017) que estuvo por fuera del país, tiempo durante el cual lo tuvo en arrendamiento.

Aun así, reconoce que posteriormente por cuenta del proceso penal que se iniciara en contra de quienes participaron en la venta del inmueble en forma fraudulenta, se ordenó la anulación de la escritura pública y la cancelación del registro de aquella en instrumentos públicos, mediante la cual se había hecho propietario junto con su madre la codemandada Luz Amparo Tabares, pero indicó siguió viviendo en el inmueble sin ningún tipo de inconvenientes, por cuanto se continuaba considerando dueño, y seguía asumiendo los gastos del mismo.

Señala que esa situación generó que dejara de ser el propietario inscrito, pero que aun así siguió siendo el poseedor del inmueble, sin perder el ánimo de

señor y dueño de aquel, con independencia de ya no tener un justo título que lo respaldara.

Se verifica en los anexos de la demanda que mediante sentencia del 21 de febrero de 2019, el Juzgado 8° penal del circuito de Medellín, absolvió de responsabilidad penal al señor José Humberto Chavarro, sin embargo ordenó la anulación de la escritura Pública N° 2511 del 20 de septiembre de 2010, así como la cancelación de la anotación 15 y 16 de los folios de MI de los inmuebles, donde se había registrado la compraventa, situación que pone los inmuebles nuevamente en cabeza del ahora demandante, dejando al demandado en calidad solo de poseedor, como lo afirma en su declaración.

Y si bien reiteró en varias oportunidades que es distinto ser poseedor que propietario, aquellas dos calidades si confluyen cuando se es propietario, porque actúa como señor y dueño de lo que le pertenece en acción real de dominio. Pero cuando solo se es poseedor, la situación es distinta porque ya se debe acreditar a través de los medios de prueba señalados en la ley, que en efecto su permanencia en el inmueble, se da como señor y dueño de aquel, ejerciendo la posesión de la propiedad para sí, y desconociendo otro dueño.

Esta posesión entonces debe ser ejercida como lo señala la ley, en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, por el tiempo previsto en la norma.

Para el caso de la prescripción ordinaria, que es la que expone el apelante, según el artículo 2529 del CC, debe ser por cinco años cuando se trata de bienes inmuebles, tiempo que además debe estar precedido del justo título; documento que contrario a lo que señala el recurrente, en este asunto no existe.

La norma no define el justo título pero se ha entendido por parte de la doctrina que justo título es aquel documento que sirve para transferir el dominio y en este caso, la escritura pública que es aquel documento que se consideraba justo título, ya no existe en el mundo jurídico por cuenta de su anulación por vía judicial, así como la cancelación del registro de aquella, lo que necesariamente deja al demandado sin aquel documento que le permita ejercer

la posesión solo por el periodo de cinco años, para ser considerado dueño ante la ley.

Obsérvese que el artículo 766 del CC señala en cambio lo que no es justo título, y enlista: i) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende, ii) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo, iii) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido, iv) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.

Lo subrayado para indicar que dentro de ese listado se encuentra aquella escritura pública que fue otorgada mediante un documento falso que no podía tenerse como el poder legalmente otorgado por el aquí demandante para vender los inmuebles. Fue con base en aquel documento falso que se hizo el perfeccionamiento de la venta a través de la escritura pública, la cual finalmente y por decisión judicial en firme, se anuló, junto con la cancelación del correspondiente registro.

Estas actuaciones del proceso penal, fueron de pleno conocimiento de la parte demandada puesto que no solo participaron en el proceso sino que allí fueron reconocidos como víctimas, lo que implica que la cancelación del negocio jurídico fue debidamente conocido por ellos, dejando sin piso la existencia del justo título que acompaña el tiempo de posesión.

Ahora bien, si tenemos en cuenta entonces aquel elemento como un presupuesto necesario para la acción de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, debe desecharse de tajo la prosperidad de aquella, puesto que como se indicó, el demandado carece del justo título, que acompañado del tiempo exigido, le daría la posibilidad de ser declarado poseedor, con la consecuencia de poder llegar a ser dueño de los inmuebles.

En cuanto a los demás presupuestos de la prescripción, esto es, *que haya identidad de la cosa que se pretende usucapir, y que este sea susceptible de*

adquirir por prescripción; considera la judicatura que por sustracción de materia, no es necesario analizar, puesto que la ausencia de uno de ellos, es suficiente para declarar impróspera la excepción invocada.

Finalmente siguiendo el lineamiento de la juez *A quo*, en esta segunda instancia tampoco habrá lugar a la condena en costas.

En conclusión de lo anterior, el despacho habrá de confirmar la sentencia de primera instancia en todas sus partes.

En mérito de lo expuesto y son necesidad de más consideraciones, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de Ley,

FALLA

PRIMERO: SE CONFIRMA la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Oralidad de Medellín, con fundamento en las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: NO SE CONDENA en costas en esta instancia.

TERCERO: Una vez ejecutoriada la presente decisión, **SE ORDENA** la devolución del expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones correspondientes.

CUARTO: REMÍTASE copia de la presente sentencia al Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad, en atención al oficio N° 547 del 12 de abril de 2023, mediante el cual se comunicó la solicitud, como prueba de oficio decretada por aquel despacho.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 026

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 21 de febrero de 2024

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA**

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

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: **c91e4aa6ca69eb6bfb52e553d628e30428728b8e00ebc4fc6d990f56c1880f90**

Documento generado en 20/02/2024 08:07:36 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>