



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO - ANTIOQUIA**

Cinco (05) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	reivindicatorio
Radicado	05088-40-03-002-2016-00696-00
Demandante	MARIA FANNY NARANJO HENAO
Demandada	PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO
Asunto	Profiere sentencia

Procede el despacho a dictar sentencia en el proceso **VERBAL-REIVINDICATORIO**, instaurado por **MARIA FANNY NARANJO HENAO**, en contra de **PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO**.

I. ANTECEDENTES.

1.- LAS PRETENSIONES. Mediante escrito, la señora MARIA FANNY NARANJO HENAO, coadyuvada de abogado en ejercicio, demandó a la señora PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO, para que por los trámite del proceso Verbal Reivindicatorio se declarara por parte del despacho que, *“ se confirme el dominio pleno y absoluto a la señora MARIA FANNY NARANJO HENAO, sobre el 50% del siguiente bien inmueble demarcado con el No. 16 de la manzana 1, con nomenclatura transversal 56B No. 47-81 localizado en el Barrio El Cóngolo, de esta ciudad y comprendidos dentro de los siguientes linderos: “Por el frente, en 5 metros , con la calle 56, por un costado en 19.50 con el lote No. 17 de la misma urbanización prometido en venta a Luis Sierra y por atrás con el lote No. 19 de la sociedad vendedora y con el pasaje a la carrera 48 primer lindero”, quien ostenta dicho derecho por sucesión de ARAMON ANTONIO NARANJO, protocolizada por escritura pública No.*

Doscientos cuarenta y cuatro (244) del 17 de febrero de 2004 de la Notaria 10°. Del Circulo de Medellín. En el mismo sentido solicito que, “como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restituir una vez ejecutoriada esta sentencia, e favor del demandante, el 50% del inmueble mencionado”.

Finalmente indicando solicitando que, “la señora PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO, deberá pagar a la demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos civiles, consistentes en los cánones de arrendamiento que debió recibir mi poderdante la cual hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado y la valorización de dicho bien inmueble de acuerdo a justa tasación efectuadas por perito, desde el mismo momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor”

Agregando que, “la demandante no está obligada por ser la poseedora de mala re, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil”

“Que la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil En su Título Primero del Libro II”

Concluyendo con que, “ esta sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Bello Antioquia” “Que se concede a la demandada en costas del proceso.

2.- LOS HECHOS. En sustento fáctico de lo pretendido arguyó que es dueña y propietaria del 50% del lote terreno y mejoras de la casa de habitación del segundo piso, demarcado con el número 16 de la manzana 1, con la siguiente nomenclatura en la transversal 56B No. 47-81, Barrio Cóngolo de Bello, con los linderos ya descritos, que adquirió el 50% por sucesión de CONCEPCION HENAO, la cual recaí sobre un bien inmueble compuesto de tres pisos, mediante sentencia aprobatoria de partición de fecha 6 de diciembre de 1982, proferida por el Juzgado 14 Civil del Circuito

de Medellín, y la sucesión de RAMON ANTONIO NARANJO, protocolizada por escritura pública Nro. 244 del 17 de febrero de 2004 de la Notaria 10ª., de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, que desde el año que recibieron el dominio del bien inmueble, le fue arrendado a la señora ALBERTINA PINEDA, quien vivía en compañía de su hijo el señor Alberto Arboleda Pineda y hace ocho años fallecido la señora Pineda, y su hijo no volvió a pagar el canon de arrendamiento con quien no se hizo nuevo contrato de arrendamiento, impidiendo con su actuación que pueda disponer libremente del inmueble.

Agregó que en condición de propietaria, ha poseído el inmueble desde la fecha en que le fue adjudicada y la misma le ha sido perturbada inicialmente por el señor Alberto Arboleda Rivera y posteriormente por la señora PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO, quien según versión realizada por ella, en la audiencia de conciliación manifestó haberle pagado al señor Arboleda Rivera para que le entregara el inmueble, y posesionarse dicho inmueble sin su permiso, y luego mediante escritura pública Nro. 991 de 2013 adquirió el 50% sobre dicho bien y que tenía su hermana la señora Margarita María Naranjo Henao, y sabiendo que solo es la dueña del 50% esta posesionada de todo el inmueble; que no ha enajenado ni prometió en venta el 50% del inmueble y que la demandada esta en incapacidad de adquirir el mismo por prescripción el mismo.

3.- TRÁMITE Y RÉPLICA. La demanda, sometida a jurisdicción y habiendo reunido a cabalidad las exigencias del caso, se admitió mediante proveído del 27 de julio de 2016, en el cual se dispuso darle el trámite propio del proceso VERBAL y dar traslado a la demandada (fl. 39, cuaderno principal), quien se notificó en forma personal y directa (fls 44 cuaderno principal).

Dentro del término correspondiente, la parte demandada ejerció su derecho de contradicción, por lo que mediante apoderado judicial se allegó respuesta en la que manifestó que el primer hecho no es cierto, ya que de los documentos aportados como son la escritura 244 de 2004 y el certificado de libertad, no se señala la nomenclatura de la cual señora Fanny manifiesta ser la propietaria y adicionalmente la nomenclatura es transversal 56 B Nro. 47-81 de la que dice ser la dueña, está ubicada en el primer piso

y no en el segundo piso como se argumenta en la demanda, el segundo piso tiene su propia nomenclatura y es transversal 56B Nro. 47-79 y por tanto el 50% que pretende la señora Fanny, con la nomenclatura transversal 56 B Nto. 47-81 no tiene nada que ver en este litigio y los prediales que se aportan se observa que es dueña del 12.5% de una propiedad y no del 50% como se manifiesta en la demanda.

Al hecho segundo, tercero, cuarto y quinto, señala que deben probarse, ya que en la documentación allegada a la demanda, no se observa que la demandante sea dueña del 50% del inmueble descrito en la demanda, no se allegó ningún tipo de contrato de arrendamiento que justifique lo afirmado y cita al señor Alberto Arboleda para que realice la manifestación; que no se aportó prueba de la fecha exacta de la muerte de la señora Albertina como tampoco cuando el señor Alberto dejó de pagar los cánones de arrendamiento; que se prueba que la demandante ha poseído el inmueble desde la fecha que se le adjudicaron la sucesión, lo que si es cierto es que la señora Paula ha realizado mejoras en la totalidad del inmueble, después de comprarle al señor Alberto la posesión de más de 20 años, observándose que la señora Fanny nunca ha ejercido de señora y dueña, durante todos estos años y nunca ha pagado prediales, ni valorización del predio.

El hecho sexto y séptimo no es cierto ya que el documento de venta de derechos hereditarios al señor Juan Naranjo Henao, ya fallecido del 22 de junio de 1984, le compra los derechos hereditarios que le correspondían a la señora Fanny Naranjo, aparece solo la firma de los testigos que presenciaron la venta y que la posesión la venía adquiriendo el señor Alberto y la madre de este desde hacía más de 20 años, la cual compro y ha realizado actos de señora y dueña desde esa venta, ha realizado mejoras en todo el predio e igualmente ha pagado los prediales y valorización

Se opuso, pues, a la prosperidad de las peticiones y con el fin de enervarlas plantó la excepción perentoria de *“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE LA CUOTA PARTE OBJETO DE LITIGIO”*, y en sustento arguye que la demandante no tiene derecho alguno porque el transcurso del tiempo ha configurado que adquiriera la titularidad del derecho real de dominio. El derecho no solo apremia a quien ha sido diligente en relación a

su derecho, sino que también castiga a quien ha sido negligente en relación a su derecho, sino que también castiga a quien ha sido negligente y ha abandonado su dominio por más de una década dejándose como cargo a un tercero que ha invertido gran parte de su vida, tiempo, trabajo, dinero producto de su trabajo para el cuidado del mismo y evitar que el estado lo sustraiga por el no sufrago de impuestos, tasas como parte de los tributos en una consecuencia de la función social de la propiedad en el estado colombiano; que ha realizado mejoras en la totalidad del bien inmueble, después de haberle comprado la posesión al señor Alberto Arboleda, y la demandante nunca ha ejercido de “señora y dueña” durante estos años (animus y corpus), es más nunca ha pagado prediales y valorización.

Por último, indica que en caso de prosperar las pretensiones que le reconozca las mejoras necesarias y útiles de conformidad con la justa apreciación efectuadas por los respectivos peritos desde el mismo momento de iniciada la posesión real efectiva; que se condene en costas a la parte3 demandante.

II. CONSIDERACIONES.

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Revisada la actuación cumplida se observa que la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal de menor cuantía, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte y para comparecer al plenario, tanto por activa como por pasiva.

2.- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. / Concepto y presupuestos axiológicos. De acuerdo con lo previsto en el artículo 946 del Código Civil, 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, frente a lo cual la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado de antaño, que *“La acción reivindicatoria que es la que tiene el dueño que ha perdido el contacto con su cosa, el dueño sin posesión, contra el poseedor sin propiedad, es medio o vía legal para reclamar el derecho de posesión, no el dominio, el cual apenas figura como antecedente, como causa para que actor pueda pedir y obtener el*

goce pleno de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución de la cosa.”¹

De lo anterior se desprende que para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar una serie de hechos, que la doctrina ha denominado presupuestos axiológicos de la acción de dominio. Ellos son: a) Derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado; c) identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del C. C.).

Ahora, si alguno de tales presupuestos no aparece acreditado en el juicio, fracasa la pretensión, desde luego que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza; reclama que no fluya la duda en ninguno de sus contornos, esto es, la convicción acerca de los hechos constituye, ni más ni menos, el punto de apoyo del juez para hacer venir el conjunto de consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra.

Frente al primer presupuesto se tiene que el derecho de dominio de los bienes inmuebles en Colombia se adquiere con perfección jurídica una vez que se han producido dos actos, a la sazón, el de la transferencia del dominio por escritura pública (título); y el de la tradición jurídica, que se patentiza mediante la inscripción del instrumento en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (modo), amén de la entrega material que finiquita el negocio, de tal manera que, para demostrar la condición de titular del derecho de dominio de un bien inmueble, basta con aportar fotocopia debidamente autenticada de la escritura pública de compraventa o título traslativo similar, por medio de la cual el demandante en reivindicación adquirió ese derecho de dominio, y el certificado de libertad y propiedad del mismo bien raíz, donde conste que ha sido registrada la transferencia del derecho aludido.

Al respecto, relievra la Corte “... *que de los elementos que son necesarios para el buen suceso de la pretensión reivindicatoria que aquí se discute, interesa destacar, para los efectos de esta sentencia, el que atañe a la*

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 3 de abril de 1941.

prueba de la calidad de propietario en el demandante, según lo reclaman los artículos 946 y 950 del Código Civil, conforme lo ha reiterado hasta la sociedad esta Corporación. Al fin y al cabo, la acción de dominio tiene linaje real, motivo por el cual únicamente se concede a quien es titular de un derecho de esta misma estirpe” (Casación Civil de 23 de junio de 2000, M. P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, expediente: 5459); así que, según la misma Corporación, “Para el éxito de la acción de dominio se exige que el demandante sea el titular del derecho de propiedad del bien reclamado...” (Casación Civil de 05 de mayo de 2006, M. P. Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar, expediente: 252864589000-1999-00067-01).

Y frente al tema de la prueba del dominio, necesario para la reivindicación, la misma Corte señaló: *“...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 o enfrentando títulos del actor contra la mera posesión del opositor (G. J., t. XLVI, pag. 626; CLV, pags. 417 y 418; CCXLIX, Volumen II, pág. 1774, entre otras)” (Casación Civil de 21 de junio de 2007, M.P. Dr. César Julio Valencia Copete, expediente: 7892).*

En torno del segundo presupuesto, la posesión del bien por el demandado, debe decirse de entrada que la posesión ha sido entendida como 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 (art. 762 del C. C). Es, pues, un hecho tan trascendente para el derecho que goza de protección legal.

No obstante lo anterior, para que la posesión sea protegida es necesario que se prueben sus elementos de una manera clara y precisa, es decir, que no quepa duda de que el llamado o autodenominado poseedor

ostenta ese carácter por tener el *corpus* y el *animus* necesarios, entendiendo por el primero el poder físico - material que tiene una persona sobre una cosa, que se refleja en los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre ésta, y por el segundo, que es el elemento intelectual o volitivo, la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno.

En cuanto a la prueba de la posesión del demandado, necesaria para que salga adelante la reivindicación, distintas teorías se han erigido, desde la subjetiva que considera que los actos materiales sobre una cosa nada significan si no van acompañadas del elemento intelectual, es decir, que para probar la posesión es necesaria la existencia de voluntad y aprehensión material de la cosa poseída, o dicho de otro modo, la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, hasta la objetiva que da preponderancia al *corpus* y hace presumir el *animus*, mientras no se demuestre lo contrario. Así que, si una persona realiza actos de explotación económica en un bien, por ese solo hecho la ley presume posesión, aunque, como la presunción que se predica es legal, admite prueba en contrario y los sujetos procesales, como el demandante, pueden demostrar que un título, actuación, o la misma ley excluyen la posesión.

De la redacción del Código Civil, al definir la posesión, se infiere que éste sigue la corriente subjetiva al predicar la necesidad de *corpus* y *animus*, lo que, sin embargo no es tan claro si se analiza alguna jurisprudencia emanada de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Doctor Humberto Murcia Ballén, quien categóricamente afirmó: *“En la prueba de la posesión su elemento intencional (animus rem sibi habendi), justamente por ser subjetivo se presume; es decir, que demostrados los actos materiales constitutivos de la posesión para que a quien los ejecute no sea considerado poseedor, es necesario acreditar que tales actos no han sido realizados con la intención de someter la cosa al ejercicio del respectivo derecho real, que es, en este caso, el derecho de propiedad plena o exclusiva sobre la cosa.”* (Sentencia de noviembre 3 de 1982).

Esa presunción referida por la Corte, sin embargo, puede llevar a equívocos; pues, no pocas veces se ve como el hecho de ocupar un inmueble, puede ser revelador de posesión, pero también puede ser de mero tenedor, como sería el de comodatario, al tiempo que realizar mejoras a una

casa puede ser acto de posesión, pero también puede ser cumplimiento de un encargo por el propietario, el arrendador, o el administrador; o puede ser una forma de pago de arriendo, entre otras; de ahí que la propia Corte, en añosa sentencia de 14 de mayo de 1947, hubiera expuesto: *“De la acción reivindicatoria responde el poseedor actual de la cosa singular o de la cuota determinada proindiviso de cosa singular materia de aquélla. Si quien la ocupa niega tener ese ánimo, sencillo sería que toda acción reivindicatoria se frustrase, si esa sola negativa del demandado bastara como prueba de la falta de ese elemento sin el cual, como queda dicho, no puede reputársele poseedor, aunque ocupe la cosa, o esté ejecutando en ella actos que, vistos en sí, se supongan posesorios. De otro lado si a esta apariencia se atribuyera desde luego esa calidad, si esos actos hubieran de tenerse por sí solos como prueba de posesión, quedaría identificada con ésta la mera tenencia: Uno y otro extremo son peligro para la justicia. A esquivarlo conduce el análisis de esos hechos, no limitado a su simple materialidad, sino extendido a cuanto revele si efectivamente van acompañados del ánimo de dominio indispensable para que constituyan posesión.”* Y más recientemente expuso: *“Requisito esencial es, para que se integre la posesión, el animus domini o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, efectuados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito.”* (Casación civil de 16 de marzo de 1998. M. P. Nicolás Bechara Simancas).

Por lo tanto, más allá de las distintas teorías y diferentes posturas probatorias de la Corte con el correr de los años, lo cierto es que tanto el corpus como el animus deben brotar evidentes, y aunque el segundo es de una incuestionable dificultad, obviamente se puede inferir de actos positivos, propios de quien ejerce dominio o señorío sobre las costas, pero ese ejercicio lógico no se debe hacer aislado, sino en conjunto para que la sumatoria de acciones permitan derivar, con meridiana claridad, que en efecto confluyen ambos elementos y, por consiguiente, que el detentador es al tiempo, el poseedor de la cosa.

En punto de la identificación del bien la Corte ha dicho que si el demandado acepta la condición de poseedor del bien pretendido, la identidad queda acreditada, amén de que esa no es la única manera de evidenciar ese hecho (C. S. J. Sala de Casación Civil, sent., del 16 de junio de 1982, G.J. Tomo CLXV páginas de la 119 a 128). Sin embargo, esa posibilidad demostrativa no es absoluta; pues, como se sabe, la confesión admite prueba en contrario y, entonces, bien puede suceder que a la par de la confesión se encuentren elementos probatorios válidos en el infolio que lleven a conclusión diversa de la debida identificación del bien objeto de reivindicación (C. S. J. Sala de Casación Civil, sent. del 1° de abril de 2003, Exp. 7514 M. P. Dr. Manuel Ardila Velásquez). Esto último es de suma importancia porque aunque los litigantes compartan su visión del inmueble, es menester que el juzgador tenga total certeza sobre la materia frente a la cual ordenará la entrega respectiva, incluso para impedir nuevas controversias al momento de la ejecución del fallo. Ergo, si bien valiosa, la confesión no emerge como prueba suficiente de la identidad del bien a reivindicar, por donde se viene la necesidad de que el actor traiga elementos probatorios suficiente para ese menester o, dicho en sentido contrario, si el actor no trae ningún dato adecuado para tal identificación o si los que ofrece resultan insuficientes, se queda sin asidero la supuesta admisión fáctica del demandado, en tanto supone aprehensión de un bien no definido en el proceso aunque los dos, activo y pasivo, tengan común certeza en torno del objeto a que aluden.

En suma, no basta el acuerdo entre ellos para la legal confección de la sentencia, sino que es menester el establecimiento de cada uno de los requisitos de la reivindicación, entre los cuales, como se anticipó, figura el de identidad de la cosa pretendida.

Finalmente, respecto de la singularidad basta decir que sólo el dominio referido a un bien concreto, así sea en parte, brinda legítimo pábulo al dueño para pretender la reivindicación de su bien o de su porción, lo que descarta, así las cosas, la posibilidad de reivindicar objetos que se encuentran dentro de una universalidad jurídica, por supuesto contra alguien que ocupa la misma posición de expectativa; o sea, en tratándose de masas de bienes sólo procederá la reivindicación contra terceros poseedores, y siempre en ejercicio del iure común o, lo que es lo mismo,

siempre que se demande para la comunidad universal, verbi gratia, la sucesión, como así lo destacó la Corte en la casación civil de 27 de marzo de 2001, con ponencia del Magistrado Jorge Santos Ballesteros.

3.- LA PRETENSIÓN PROCESAL Y EL INTERÉS PARA OBRAR. La pretensión procesal, enarbolada en proceso de stirpe judicial, se encuentra integrada por tres elementos basilares, a saber, el subjetivo que involucra tanto a pretensor como a resistente; el objetivo o lo que se pide en concreto, trátase de un bien material de una conducta específica, y la *causa petendi*, tanto fáctica como jurídica, la primera de las cuales atañe a los hechos que llevan al objeto, desprovistos de cualquier consideración personal, al paso que la segunda apunta a los fundamentos normativos sustanciales que permiten identificar la tipicidad de lo buscado.

Así, la pretensión debe auscultarse en su conjunto, desde luego que todos los elementos se consideran al instante de resolver de fondo el litigio y es claro que frente a todos ellos, perfectamente individualizados, se pronuncia el demandado, lo que, entonces, permite colegir que la reunión cabal e idónea de todos ellos garantiza el debido proceso del contrincante procesal por pasiva.

De ese modo, como ha sostenido con razón la jurisprudencia de la Corte “... *sujetos, objeto y causa son los elementos de toda pretensión por cuyo conducto se obtiene la individualización del contenido litigioso de cada proceso civil en particular, y en cuanto al tercero de esos elementos concierne, debe tenerse presente que lo constituye el conjunto de hechos de relevancia jurídica en que el actor ha fundado la ameritada pretensión, constituyendo en consecuencia uno de los ‘factores esenciales del libelo’ (G. J, Ts. LIX, pág. 818, y LXXV, pág. 158)...*” (Cas. 14 de feb. de 1999. Exp. 5099. S-001- 99 M. P. Carlos Esteban Jaramillo Scholss).

Fuera de lo anterior, corresponde decir que todos los elementos integrantes de la pretensión procesal emergen de una voluntad, un deseo, o un querer del actor, quien aspira a que efectivamente salga avante su petición, lo que en manera similar acontece con la resistencia, desde luego que el demandado también debe perseguir interiormente que prosperen sus defensas; en otras palabras, lo pedido o lo excepcionado no

es algo que brote simplemente de la ley, al menos no en cuanto a derechos disponibles, así como no brotan del antojo del togado, sino que surgen lo que realmente espera la parte o el sujeto procesal con ese interés. De ese modo, los sujetos no sólo se analizan desde el ángulo sustancial y su parangón con el procesal, para establecer la legitimación en la causa, sino que, adicionalmente, se escrutan en torno a sus verdaderas intenciones sustantivas, que la mayor de las veces coincide con lo enarbolado en los libelos, ya el introductorio, ora el de contestación.

Lo expuesto pone de relieve que la pretensión procesal es algo que, además de contar con una estructura jurídica, cuenta con un origen síquico, espiritual e interior del accionante que, se repite, desea lo pedido, de tal suerte que cuando el pretensor en su esquema volitivo no quiere realmente lo reclamado, pese a su íntima relación con el supuesto tutelado por la legislación, la pretensión pasa a ser una especie de quimera o de apariencia, insuficiente para desatar efectivamente la litis. En otras palabras, para proceder a un estudio de mérito de la pretensión ésta debe obedecer a lo real y sustancialmente querido por el peticionario.

Ahora, la teoría general del proceso contempla el interés para obrar como uno de los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, frente a lo cual ha expuesto que se trata de un interés sustancial en el fallo de mérito, tanto desde el lugar del pretensor como del resistente. Ese interés, en palabras del profesor Hernando Devis Echandía, *“... se refiere al interés jurídico sustancial particular o concreto que induce, al demandante, a reclamar la intervención del órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que mediante sentencia resuelva sobre las pretensiones invocadas en la demanda, y al demandado, a contradecir esas pretensiones, sino se halla conforme con ellas; y a los terceros que intervengan luego en proceso, a coadyuvar la pretensión o la oposición de una de las partes, o a formular una pretensión propia.*

“Es decir, este interés hace referencia a la causa privada y subjetiva que tiene el demandante para instaurar la demanda, el demandado para contradecirla y el tercero para intervenir en el proceso.”²

² DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso. Tomo I. Décimo tercera edición. 1994. Editorial Diké. Medellín. Pág. 254.

Y con relación a sus características indica el autor que el interés para obrar no es el mismo interés para accionar, como tampoco es el interés para contradecir en general, ni es presupuesto procesal, sino sustancial de la sentencia de fondo. Incluso, no puede confundirse con la titularidad del derecho sustancial pretendido, y debe ser sustancial, subjetivo, concreto, serio y actual, donde lo subjetivo “... dice relación con la especial calidad del sujeto que tiene el móvil para demandar la tutela jurisdiccional. Es en él, no en otro sujeto, en que él debe residir esa exigencia.”³, comenta el tratadista Luis Alonso Rico Puerta, esto es, “... hace referencia a la causa o motivo, privado o subjetivo que tiene el demandante para accionar...”⁴, afirma la doctora Beatriz Quintero de Prieto.

Así las cosas, ese motivo subjetivo que subyace al concepto de pretensión, como se explicó, y que acompasa con el concepto de interés sustancial para obrar, debe estar presente como presupuesto material de la sentencia de mérito o, estima esta Judicatura, para la bienandanza de la pretensión; en caso inverso el *petitum* fracasa porque no existe la necesidad de obtener la declaración, orden y constitución que supuestamente se impetró.

5.- CASO CONCRETO.

En el evento que ocupa la atención del Juzgado tenemos que para que resulten abantes las pretensiones incoadas por la parte demandante dentro del trámite que acogió el presente proceso, es indispensable que dentro del trámite del mismo se pruebe que se reúnen los presupuestos facticos de cara a los presupuestos normativos y jurisprudenciales que permitan inferir de manera razonada que no hay lugar a duda que, la razón le asiste a la parte que convoca, lo cual dará lugar a que luego de lograr el convencimiento más allá de toda duda del despacho, no reste más que proferir declaración en la cual se acoja lo pretendido. Y para ello se tendrán que analizar a la luz de la norma y la jurisprudencia que se está en presencia de los elementos estructurales y legales propios de la pretensión reivindicatoria, como los son:

- 1. Derecho de dominio en cabeza del actor;**

³ RICO PUERTA, Luis Alonso. Teoría General del Proceso. Segunda edición. 2008. Editorial Leyer. Bogotá. Pág. 612.

⁴ QUINTERO, Beatriz y Eugenio PRIETO. Teoría General del Proceso, tomo II. Editorial Temis. Bogotá. 1995. Pág. 85.

2. posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado;
3. identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y
4. que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del C. C.).

De cara al requisito número relacionado con la titularidad del dominio sobre lo que se intenta reivindicar en cabeza del quien lo pretende, tenemos que, como brota al consultar el certificado de tradición y libertad del bien identificado con matrícula inmobiliaria 01N 160456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte (fl. 11 a 13, cuaderno principal) la demandante es, en efecto, propietaria en comunidad de parte del bien inmueble referido en el folio según anotación número 8, anotación efectuada en razón a la nota de aprobación que por sentencia judicial, efectuó el juzgado catorce de circuito de Medellín en fecha de 16 de diciembre de 1982, misma de la cual se desprende del trabajo de partición que, a la demandante le fue asignado en comunidad junto con la señora María Margarita Naranjo Henao cuota vinculada como reza en la partición referida a la mitad del lote en proindiviso mas mejora casa habitación en segundo piso ubicada en el barrio el Congolo de Bello.

Del dictamen pericial allegado por el auxiliar de justicia, se pudo determinar que el porcentaje en cuota que corresponde a la demandante esta en 12.5% del total del proindiviso, lo que permite en conjunto con lo anteriormente expresado, inferir al despacho que quien pretende la acción de dominio se encuentra plenamente facultada para elevar una reclamación cuando quiera que sienta amenazado o perturbado su derecho, toda vez que se trata de un comunero que pretende la acción de dominio sobre la cuota que le asiste dentro de la comunidad con arraigo a la titularidad en cuota que le asiste, dejando satisfecho el requisito numero uno de los elementos estructurales y legales necesarios para que la pretensión reivindicatoria se enerve.

De cara al segundo requisito relacionado con la posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado; cabe indicar que una vez analizadas las pruebas documentales aportadas por la parte demandante y demandada, el despacho en su análisis pudo colegir que, que

la parte pasiva dentro del presente tramite sale avante también dentro del escrutinio del folio de matrícula referido registrando en anotación que también figura como propietaria en cuota y proindiviso, advirtiendo que según anotación en el referido certificado mediante escritura pública 991 del 30 de abril de 2013, la parte demandada efectuó compra de los derechos que tenía sobre el inmueble la señora MARGARITA MARIA NARANJO HENAO, *ver folios 52 a 54*; y que en ese mismo animo mediante escritura Nro. 277 del 10 de febrero de 2009, adquirió del señor FABIO DE JESUS NARANJO HENAO, los derechos que le asistían a él en el mismo edificio, los anteriores sumados a los comprados a los herederos del señor JUAN DE JESÚS, como puede observarse en el certificado de libertad en la anotación 10, además de los adjudicados en la sucesión del señor Ramón Antonio Naranjo Duque, según la anotación 11 del respectivo folio de matrícula, dejando sentado con esto que, aunque la parte pasiva dentro del presente tramite según el dictamen pericial allegado por el auxiliar de justicia a folios 156 y siguientes si habita el inmueble en principio alegado como segundo piso, lo hace no en calidad de poseedor sino en calidad de titular del dominio en cuota, alejando toda posibilidad de configuración del requisito estructural número dos de la acción de dominio.

De cara al requisito número tres de la acción reivindicatoria relacionado con la identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; esta judicatura advierte una vez revisado el material adosado como prueba documental que, lo solicitado por el actor de la pretensión a través de su apoderado dentro de la demanda relacionado con la reivindicación del bien identificado entre otras cosas por su nomenclatura, en contraste con la dirección de nomenclatura encontrada en la puerta de entrada del inmueble referido, segundo piso, a saber transversal 56b#47-79 no concuerdan a plenitud, toda vez que la deprecada por el apoderado del actor dentro del escrito de demanda es la transversal 56b#47-81, la cual una vez constada en la diligencia de inspección judicial quedo evidenciado que se trataba de la contenida en las jambas de la puerta del primer piso de la edificación, quedando reflejado que la nomenclatura que esta asignada para el segundo piso es transversal 56b#47-79, dejando claro que, tal situación no solo fue advertida por este despacho durante la inspección judicial al lugar, sino que la misma situación fue apreciada y puesta en conocimiento por el perito auxiliar de la justicia, quien mediante

informe allegado a folios 158 manifestó la inconsistencia entre lo deprecado por el demandante en cuanto a la identificación del inmueble por su nomenclatura y linderos y lo encontrado mediante la inspección ocular del auxiliar de justicia, que reafirma la tesis postulada por esta judicatura que da cuenta de la no concordancia entre la identidad del inmueble descrito por su nomenclatura y además sus linderos dentro de la acción de dominio y el encontrado tanto en la inspección judicial como en los documentos que obran como prueba dentro del plenario de la demanda.

Finalmente, surtido el análisis de los tres anteriores requisitos para que la acción de dominio prospere, no queda más que dar análisis de los presupuestos facticos propuestos por las partes, de cara al cuarto requisito el cual versa sobre que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular, frente a lo cual no le asiste duda al despacho que tanto lo que pretende el actor dentro de la acción de dominio como sobre lo que dan cuenta los documentos adosados como prueba, versan sobre una titularidad cuota en común y proindiviso en cabeza de la parte actora dentro del presente trámite, bajo el entendido que quien pretende reivindicar lo hace para sí pero en el porcentaje que en cuota le corresponde dentro de la comunidad, y advirtiendo de parte del despacho que a pesar de que la pretensión elevada por el togado que representa los intereses de la parte activa versa sobre un 50% de la comunidad de la cual hace parte esta, queda claro que no se está en presencia de semejante porcentaje, pues el mismo una vez efectuadas las pesquisas al material allegado como medio de convicción, da cuenta de que a la parte de asiste un derecho en cuota tan solo del 12.5% del total de la comunidad frente al bien, lo que en principio no desfigura la calidad de comunero que exige este cuarto requisito, pero que en caso de prosperar la pretensión elevada, daría lugar a la reivindicación exclusivamente de la parte que efectivamente está en titularidad de la parte actora.

Así las cosas, una vez analizados los presupuestos que resultan necesarios a la luz de la norma para que este tipo de pretensión salgan abantes dentro del trámite invocado, lo que resta al despacho es decidir frente al asunto que convoca, no dejando de exponer las razones que den o no lugar a la concesión de lo pretendido, y en concordancia con esto, encontró el despacho que los cuatro presupuestos para que la pretensión

saliese prospera dentro de la demanda impetrada no resultaron satisfechos en conjunto, debido a que, aunque en principio la pretensión tenía vocación de prosperidad a partir del primer requisito exigido para este tipo de procesos por cuando se logro determinar que quien invocaba el amparo de la justicia dentro de la acción de dominio, estaba facultado por activa ya que se trataba del titular en cuota del dominio sobre el bien identificado con la matrícula inmobiliaria 01N 160456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, rápidamente tal expectativa se fue dilucidando con el análisis de los demás requisitos, pues si bien del análisis del requisito cuarto de la acción de dominio se pudo colegir que si se estaba en consonancia con lo dicho antes relacionado con un titular de dominio en cuota y proindiviso que pretendía la reivindicación en cuanto a su parte, y que como se advirtió la diferencia en el porcentaje en caso de salir avante la pretensión, no lisiaba al despacho para ordenar la reivindicación en la cuota que correspondiese en su momento; del análisis del requisito tres se pudo advertir que no existía consonancia entre la identificación del inmueble pretendido con pretendido por el actor, pues si bien se trata de un bien que se identifica por matricula inmobiliaria y que se encuentra en cabeza de varios comuneros en cuanto a su titularidad, es claro que de lo inspeccionado y de lo analizado, se pudo establecer que, el bien objeto de la presenta acción, es un bien no sometido a régimen de propiedad horizontal pero que goza de varias unidades de vivienda, que efectivamente fueron individualizadas mediante nomenclatura una vez se efectuó actualización, a saber que cuando el pretensor enerva la pretensión lo hace claramente a sabiendas que de lo que se esta hablando es de un inmueble que ya cuenta con actualización catastral, y que resulta imperante que la misma sea la llamada a invocar en cuanto a la identificación y no la que en vieja data se tuvo.

Sumado a lo anterior esta que, quien identifico el bien inmueble lo hace erróneamente pues si bien, se esta en presencia del mismo bien inmueble en cuanto a su matrícula inmobiliaria, sus linderos no resultan concordantes con los contenidos en los instrumentos que para ello fueron adosados como pruebas por las partes, aunado a lo advertido por el auxiliar de la justicia quien manifestó la situación poniéndola en conocimiento de las partes sin que existiese mayor reparo frente a esto. Y es que de cara a este requisito la corte ha sido enfática al respectivo al referirse.

Al respecto, la Corte en sentencia **T-731 DE 2013**, señaló:

“En particular con relación al presupuesto relativo a la singularización del bien reivindicado, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que las cosas que no están debidamente individualizadas o determinadas, y las universalidades jurídicas tales como el patrimonio o la herencia no pueden ser objeto de reivindicación.”⁵

4.2.2. En cuanto a la verificación de la identidad del bien a reivindicar y el poseído por parte demandada, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que de nada vale que una titulación sea perfecta “si quien la presenta como actor no demuestra que ello cobija, o que dentro de ella se halla, aquello que señala como poseído por otro”.⁶ Así mismo, la misma corporación ha indicado que resulta indispensable que se acredite satisfactoriamente el presupuesto de la identidad.

“La identidad entre la cosa sobre la cual arraiga el derecho cuya titularidad demuestra el actor, y la cosa poseída por el demandado, es indispensable, porque 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”.⁷

Igualmente, cuando la cosa singular que se reivindica es un predio, “hay que indicar con precisión su ubicación y linderos, de modo que quede debidamente determinado y no haya lugar a dudas o confusiones”.⁸ También desde la doctrina, Alessandri y Somarriva, por ejemplo, señalan sobre este mismo punto que:

“[e]l actor debe determinar e identificar la cosa que pretende reivindicar, es decir demostrar que ella es la misma que el demandado posee, porque precisamente la posesión de esta cosa determinada es la que funda la

⁵ En este sentido ver, por ejemplo, la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, del 6 de diciembre de 1955.

⁶ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, junio 8 de 1945 (MP. Ricardo Hinestrosa Daza).

⁷ Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia 27 de abril de 1955 (M.P. José J. Gómez).

⁸ En este sentido ver, por ejemplo, la sentencia de la Sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia, del 6 de diciembre de 1955.

legitimación pasiva del demandado, y el desposeimiento de la misma, la legitimización activa del demandante”.⁹

Finalmente, el hundimiento de la pretensión se ve completa cuando se hizo el análisis del segundo requisito de la acción de dominio, toda vez que quedo mas que demostrado que quien ostenta la parte pasiva dentro del presente tramite, no tiene la calidad de poseedor simplemente como quiera que lo exige la norma, sino que la demandada tiene claramente la calidad de titular del dominio en cuota también junto con la demandante, lo que hace imposible que se configure dicho presupuesto legal, cuando quiera que la norma es clara al exigir que quien llama a reivindicación ante la administración de justicia, lo hace amparado en que quien perturba el uso y goce del inmueble no es un titular con igual derecho dentro del mismo, sino un poseedor que sobre el mismo bien pretende desconocer señorío ajeno, anteponiéndose como dueño sin que le asista titulo de por medio que lo acredite como tal, situación que debe ser alegada por el demandante y reafirmada ya sea en la contestación de la demanda o dentro de la practica de las pruebas por la parte pasiva, cosa que jamás sucedió debido a que como se pudo cotejar estamos es ante una titular de derecho real de dominio en cuota y no de una poseedora.

Así las cosas, lo que inmediatamente deviene del asunto es que las pretensiones de la parte actora no resulten abantes dentro del presente negocio que convoca al despacho, razón por la cual este despacho decide no acoger la pretensión elevada y en consecuencia tampoco lo pretendido por la parte pasiva, lo cual ya no resulta del resorte de este proceso que se evalué ante la improsperidad de la acción de dominio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

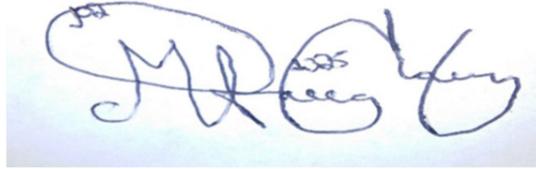
FALLA:

⁹ Los Bienes y Los Derechos Reales. Santiago: Editorial Nascimento, 1974, p. 823.

SE NIEGAN las pretensiones esgrimidas dentro del proceso VERBAL REIVINCATORIO, promovido por **MARIA FANNY NARANJO HENAO** en contra de **PAULA ANDREA NARANJO RESTREPO**, por lo expuesto en la parte motiva.

Se condena en costas en la suma de \$ 1.000.000 , a cargo de la parte demandante en favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL', with some additional scribbles and a date '2023' visible.

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL

JUEZ