

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, dieciocho (18) de Julio de dos mil veintidós (2022)  
*-discutida y aprobada en sesión virtual de la fecha-*

PROCESO	VERBAL
DEMANDANTE	CLARA INÉS AGUDELO DE GODOY
DEMANDADOS	LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ, YESENIA, VANESSA Y PEDRO JUAN GODOY TABORDA, HEREDEROS DE JUAN DIEGO GODOY AGUDELO y HEREDEROS INDETERMINADOS
RADICADO	05001 31 03 015 2016 01021 04 INTERNO: 2022- 048
PROCEDENCIA	JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
SEGUNDA INSTANCIA	SENTENCIA No 075
TEMAS	Y SIMULACIÓN ABSOLUTA COMPRAVENTA INMUEBLES-
SUBTEMAS	PRESCRIPCIÓN – REIVINDICATORIO- FRUTOS
DECISIÓN	CONFIRMA
MAGISTRADA PONENTE	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Cumplido el periodo de traslado para sustentación del recurso y alegaciones en esta instancia, procede el Tribunal a decidir sobre la apelación interpuesta por la parte demandante en simulación, y la demandante en reconvención-reivindicatorio contra la sentencia proferida por el JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN en sesión de audiencia celebrada el 02 de Marzo del 2022 en el presente proceso. La decisión se profiere por escrito, en aplicación de la ley 2213 de junio 13 de 2022 que adoptó como legislación permanente el Decreto 806 de 2020.

**I. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA PRINCIPAL SIMULACIÓN ABSOLUTA**

Contenida en la carpeta 01 PrimeraInstancia/carpeta 01.  
DemandaPrincipal/archivo 05001310301520160102100-0001

### 1.1. PRETENSIONES

**PRIMERA:** DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADO y por tanto inexistente, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 10928 de septiembre 30 de 2004, de la Notaría 15 de Medellín, celebrado entre CLARA INÉS AGUDELO DE GODOY como vendedora y JUAN DIEGO GODOY AGUDELO como comprador, del 100% del derecho de propiedad sobre los inmuebles con MI 001-215395 y 001-215398 de la ORIP zona sur de Medellín, por cuanto el acto de compraventa nunca existió. **SEGUNDA:** DECLARADA la simulación absoluta, se inscriba la sentencia en el correspondiente libro de registro de la ORIP, y se ORDENE al registrador la cancelación de la escritura No. 10928 de septiembre 30 de 2004 y la escritura No. 5468 de septiembre 11 de 2015 de la Notaría 19 de Medellín. **TERCERA:** CONDENAR a la demandada a pagar a la demandante los gastos y agencias en derecho del proceso.

### 1.2. FUNDAMENTO FÁCTICO DE LAS PRETENSIONES

Se narra en la demanda que el 30 de septiembre de 2004, ante la Notaría 15 del Círculo de Medellín se celebró contrato de compraventa protocolizado con escritura No 10.928 de esta fecha, entre CLARA INÉS AGUDELO DE GODOY como vendedora y su hijo JUAN DIEGO GODOY AGUDELO como comprador, siendo objeto de negociación: 1. El apartamento 201 del Edificio ALAMEDA ubicado en la diagonal 74C No. 32E-30 de la urbanización ALAMEDA de la ciudad de Medellín, con área particular de 131.07 mts<sup>2</sup>, altura libre de 2.40 mts, con sala, comedor, zona de ropas, alcoba de servicio con baño y closet, hall de alcobas, tres alcobas con closets, “dos ambos” y un balcón. Sus linderos son por el norte con muro de uso común que lo separa, en el vacío con el lote número 17 de la manzana “R” de la misma urbanización; por el sur, con muro de uso común que lo separa en el vacío del lote número 19 de la misma manzana y urbanización; por el oriente con muro de uso común que lo separa en el vacío con el techo que le sirve de cubierta al semisótano; por el occidente, con muro de uso común que lo separa de una parte de las escalas y del hall del apartamento, y en otra, en el vacío de la rampa de acceso a semisótano y del antejardín de la diagonal 74C; por debajo, con losa que lo separa del apartamento 101; por encima, con losa que lo separa de apartamento 301. Con MI No. 001-0215398. 2. El local para garaje No 5. Con un área particular de

13.39 mts<sup>2</sup>, altura libre de 2.40 mts, delimitado, por el norte, con línea de uso común que lo separa de la circulación vehicular; por el sur, con muro de uso común que lo separa del lote 19 de la manzana "R" de la misma urbanización; por el oriente, con línea de uso común que lo separa del local para el garaje número 4; por el occidente, con línea de uso común que lo separa del local para garaje número 6, por encima, con los que lo separa del apartamento 101. Con MI 001-0215395.

Cuenta que la señora CLARA vendió en forma ficticia estos inmuebles a su hijo, por las dificultades económicas de su actividad cafetera y personal, con el fin que este patrimonio, valioso como era su casa de residencia estuviere a salvo de acción legal, asegura que compró estos bienes al señor LUIS GONZALO MEJÍA LÓPEZ con escritura 1382 de julio 24 de 1997 de la Notaría 25 de Medellín, y desde esa fecha ha permanecido en él como señora y dueña, con posesión permanente y tranquila. Que JUAN DIEGO utilizó estos bienes como llegadero cuando se desplazaba del municipio de Bolívar- Ant. a Medellín. Se simuló esta venta de manera concertada al expresar en la escritura que el comprador pagó y la vendedora recibió de contado y a satisfacción la suma de \$53.000.000.00.

Se asevera en la demanda que la compra fue ficticia, porque el señor JUAN DIEGO nunca tuvo dinero y menos para pagar esa suma de su peculio, toda vez que su subsistencia dependía de lo que deliberadamente le daba su madre, pues no tenía trabajo, herencia, propiedades, ni renta propia. El único activo que figuraba a su nombre y que también era simulado, fue uno llamado nómina de póliza de seguros de SURAMERICANA que CLARA le traspasó al tener que retirarse de la aseguradora por llegar a los 75 años, para que pudiera seguir vendiendo a nombre de otro, este capital de la demandante, que construyó durante toda una vida de trabajo como vendedora de seguros lo cedió sin contraprestación a su hijo, quien aparecía en las pólizas, pero que desconocía el acontecer de los seguros, limitándose a "*firmar y respirar*". Esa nómina de pólizas generaba aproximadamente seis millones mensuales de los cuales CLARA disponía en vida de su hijo, dándole una cuota a JUAN DIEGO para sus gastos familiares. Al fallecer JUAN DIEGO no volvió a recibir nada, por cuanto SURAMERICANA entregó directamente ese derecho a LUZ ANGELA

TABORDA, quien olvidó que este activo no era de JUAN DIEGO sino de la madre, quien a sus 80 años tiene problemas económicos, pues era su único ingreso fijo mensual.

Afirma que nunca hubo intención real de entregar el título traslativo de dominio a favor del hijo, hay ausencia total de voluntad encaminada a producir efectos jurídicos, solo se quiso ocultar la verdadera titularidad de la señora CLARA, acuerdo simulatorio conocido por ANGELA TABORDA desde antes, siendo la compañera permanente de su hijo desde el 2003, quien luego de morir JUAN DIEGO el 5 de febrero de 2013 le expresó a ella y a su otro hijo JAIME GODOY que ella sabía que el apartamento y el garaje, y el vehículo Mitsubichi, de placa FGU467 no eran de JUAN DIEGO y que se levantaría la sucesión para devolver los títulos de dominio.

Señala que con escritura No 5468 de septiembre 11 de 2015 de la Notaría 19 de Medellín LUZ ANGELA TABORDA y sus hijos, levantaron la sucesión de JUAN DIEGO asignándoles el 50% del apartamento y garaje a LUZ ANGELA y el otro 50% para los hijos por partes iguales. Luego de ello ANGELA devolvió el vehículo a JAIME sin problema, pero para devolver el apartamento pidió a CLARA el pago de \$53'020.635.oo que se le pagó a SURAMERICANA por un préstamo, \$11'007.085.oo por pago a catastro del municipio de Medellín por los dos inmuebles, \$675.000.o por pago de administración, \$918.000.oo a la DIAN, \$660.864.oo por el trámite de la sucesión, \$1'500.000.oo por abogado de la sucesión, \$13.900.oo por un certificado de catastro, etc., todo con sus respectivos intereses, para un total de \$117'004.580.oo. Ante esta propuesta CLARA contestó que no tendría problema pero que debían sentarse a liquidar mes a mes el pago de la nómina por los activos de las pólizas de seguros que le había entregado SURAMERICANA desde el 5 de febrero de 2013 hasta el 20 de septiembre de 2015, cuando se expresó esta condición, suma que ascendía aproximadamente a \$190'000.000.oo, para hacer cruce de cuentas, pero desde ese día se guardó silencio absoluto.

### **1.3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA PRINCIPAL -SIMULACIÓN**

Admitida la demanda, una vez subsanada, (carpeta 01 PrimeraInstancia/carpeta 01. DemandaPrincipal/archivo 05001310301520160102100-0002/pag pdf 44) mediante

auto del 7 de septiembre de 2016 proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal, el cual fue notificado en forma personal a LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ a través de su apoderado general, y valiéndose de apoderado judicial responde la demanda, advirtiendo que unos hechos son ciertos, y en su mayoría no lo son.

Sostiene que la venta no es ficticia, que no le consta las dificultades económicas que refiere la demandante, que es cuestionable que se vea normal celebrar una operación para defraudar a unos acreedores. Dice, que si hubo dificultades económicas de la demandante, es prueba de que la venta fue real, pues necesitaba del dinero para subsistir y fue el motivo para vender, y más si era el hijo, quien la dejaría vivir allí gratuitamente, era una venta que no le quitaría el techo, como si lo pretende la demandante con los hijos del fallecido, una joven de 18 años y dos menores de edad.

Admite como cierto que la demandante ha vivido en el inmueble desde la compraventa, como el comprador, pero no que lo haya hecho con ánimo de señora y dueña ejerciendo posesión, únicamente permaneció allí por un acto de mera liberalidad y gratuidad de su hijo en protección de su madre. Fue el hijo y ahora los demandados quienes han pagado el impuesto predial, las cuotas de administración, las deudas por los embargos como se confiesa en el hecho 11, y se corrobora con los documentos anexos a la demanda que le fueron entregados por la demandada. Deja en claro que desde la presentación de la demanda la demandante cancela las cuotas de administración porque la parte demandada no puede tener acceso a las cuentas de cobro.

Como se corrobora en la escritura de partición y adjudicación, JUAN DIEGO era el propietario de otros bienes inmuebles y muebles además de los que alega la demandante supuestamente simulados. No es cierto que le diera cuota al hijo para gastos familiares, pues era él quien sostenía a la madre, además de permitirle vivir gratuitamente en la vivienda, donde también vivía hasta el día del fallecimiento.

Afirma que no es cierto que conociera de la simulación, pues jamás la hubo y DIEGO siempre le manifestaba que esa era la casa que le dejaría a sus hijos en Medellín.

En relación con el vehículo, expresa que este es propiedad de JAIME GODOY, pues así lo manifestó JUAN DIEGO en vida, que lo había adquirido a través de SURAMERICANA quien era la acreedora prendaria, se aprovechó la vinculación de JUAN DIEGO a la aseguradora y su solvencia para sacar un crédito. El vehículo siempre fue utilizado por JAIME y luego de la sucesión, al adjudicarse el vehículo se hicieron los trámites para transferírselo.

Expone que le envió dos hojas a la demandante dándole a conocer los gastos que generan los inmuebles ocupados gratuitamente, solicitándole que debía colaborar con esos gastos, siendo falso que se enviaron para cobrarle unas deudas para devolverle los bienes.

Afirma que el traspaso de la póliza tampoco fue simulada, y no le adeuda suma alguna por ello, pues si fuera así porque no demandó para hacer efectivo ese crédito, ese derecho, se pregunta. Afirma que JUAN DIEGO no le debía nada a la demandante y lo recibido correspondía a las remuneraciones como agente de seguros.

Es así como se opone a las pretensiones y formula excepciones: 1. INEXISTENCIA DEL DERECHO Y DE LA SIMULACIÓN. El contrato celebrado el 30 de septiembre de 2004 fue real y cumplido íntegramente, por ello la demandante no tiene derecho para que se declare la simulación de ese acto. 2. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. Los arts. 2535 y 2536 CC extinción de derechos y acciones ajenos en razón del paso del tiempo sin su ejercicio, y la ley 791 de 2002 señaló que las acciones ordinarias prescribían en 10 años. Para el caso el contrato se celebró el 30 de septiembre de 2004 y los 10 años vencieron el 30 de septiembre de 2014, es decir hace más de 2 años (para la fecha de la respuesta). 3. INOPONIBILIDAD A TERCEROS DE BUENA FE. 4. LA QUE SE LLEGUE A PROBAR.

Por su parte el **CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN DIEGO GODOY AGUDELO** responde la demanda de simulación, diciendo que unos hechos son ciertos conforme la documentación allegada, otros deben tenerse como ciertos por confesión por apoderado, otros no le constan. Formula excepciones de mérito. 1. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA al tenor de los arts. 2535 y

2536 CC, teniendo en cuenta que el contrato objeto de litigio se celebró el 30 de septiembre de 2004. 2. NADIE PUEDE VALERSE DE SU PROPIO DOLO, CULPA O MALA FE. La demandante acepta que participó en la simulación de contrato de compraventa, conocía la ilicitud de ocultar la realidad. 3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA. Puesto que la señora CLARA no se ha visto afectada con la simulación.

## **2. DEMANDA DE RECONVENCIÓN- REIVINDICATORIO**

Contenida en la carpeta 01 PrimeraInstancia/carpeta 02. DemandaReconvencción/archivo 05001310301520160102100-0001 presentada por LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ en contra de CLARA INÉS AGUDELO DE GODOY

### **2.1. PRETENSIONES PRINCIPALES**

**PRIMERA:** Se DECLARE que la comunidad formada por LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ, YESENIA GODOY TABORDA, VANESSA GODOY TABORDA y PEDRO JUAN GODOY TABORDA es dueña en común y proindiviso de dos inmuebles constituidos por el apartamento 201 y local para garaje número 5, ubicado en el municipio de Medellín, identificados con MI 001-0215398 y 001-0215395, alinderados en el hecho primero de la demanda de simulación y en la escritura pública No 10928 del 30 de septiembre de 2004 y 5468 del 11 de septiembre de 2015, incorporadas al expediente. **SEGUNDO.** Se CONDENE a la demandada CLARA INES a restituir a la demandante y a la comunidad el inmueble a la ejecutoria de la sentencia. **TERCERO.** Se CONDENE a la demandada como poseedora de mala fe, desde la fecha que se demuestre en el proceso, a pagar los frutos que haya percibido y los que con mediana inteligencia y actividad hubiere podido percibir la demandante y la comunidad. **CUARTO.** Se CONDENE a la demandada en costas.

### **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

**PRIMERA.** Se CONDENE a CLARA INÉS a entregar a la comunidad los inmuebles apartamento 201 y local para garaje No 5, con MI 001-0215398 y 001-0215395, alinderados en el hecho primero de la demanda de simulación y en la escritura pública No 10928 del 30 de septiembre de 2004 y 5468 del 11 de septiembre de 2015, incorporadas

al expediente. **SEGUNDA.** Se CONDENE a la demandada como poseedora de mala fe, desde la fecha que se demuestre en el proceso, a pagar los frutos que haya percibido y los que con mediana inteligencia y actividad hubiere podido percibir la demandante y la comunidad. **TERCERA.** Se CONDENE a la demandada en costas

## **2.2. FUNDAMENTO FÁCTICO**

Se narra en esta demanda que el señor JUAN DIEGO GODOY AGUDELO adquirió de la señora CLARA INÉS AGUDELO DE GODOY dos inmuebles identificados con MI 001-0215398 y 001-0215395 debidamente alinderados en el hecho primero de la demanda de simulación y en la escritura pública No 10928 del 30 de septiembre de 2004 y 5468 del 11 de septiembre de 2015, incorporadas al expediente. Desde la fecha de la compra JUAN DIEGO vivió en el inmueble de forma continua y permitió que allí residiera su madre de forma gratuita. JUAN DIEGO falleció el 5 de febrero de 2013 y mediante escritura 5468 de septiembre 11 de 2015 de la Notaría de Medellín se adjudicó en un 100% el derecho de propiedad del fallecido a su compañera e hijos.

Dice que la demandada alega ser poseedora de los inmuebles en disputa, pues en su demanda afirmó que ha permanecido en los inmuebles como señora y dueña hasta el presente en forma permanente y tranquila. Que los únicos y reales dueños de los bienes han sido JUAN DIEGO desde 2004 hasta el 2013 cuando falleció, y la aquí demandante y sus hijos desde la fecha de la muerte y que iniciaron el proceso de sucesión para adquirir el 100%. Afirma que los poseedores de los inmuebles han sido JUAN DIEGO, su compañera permanente y sus hijos desde que se adquirió el inmueble, quienes han realizado actos de señor y dueño como pagar impuesto predial, pagar cuotas de administración, levantar hipoteca, gestionar el levantamiento de embargo por parte de la Alcaldía de Medellín, y JUAN DIEGO residió allí desde la compra hasta su fallecimiento. Advierte que la demandada solo con la presentación de la demanda se autollama poseedora y reclama para sí el derecho, pues antes no realizó actos de señora y dueña.



Expone que la demandada CLARA confesó en los hechos 11 y 12 de la demanda de simulación y en el acápite de pruebas documentales que ella no asumió las obligaciones propias de un poseedor como pagar impuestos, cuotas de administración, levantar hipotecas y embargos, pues acepta que otras personas estaban pagando dichas obligaciones y le enviaron los comprobantes de esos pagos, además en los hechos 2 y 5 pone de manifiesto una crítica situación económica desde el año 2004, año en que le vendió al hijo.

Señala que con base en el avalúo catastral para el año 2016 de los inmuebles \$149'554.000.00 y \$11'477.000.00, el doble asciende a \$322'062.000.00, de ahí que el canon mensual de arrendamiento de los bienes sería de \$3'220.620.00, estimando como perjuicio un canon mensual de arrendamiento desde la notificación del auto admisorio de la demanda principal a la parte demandada hasta que se entregue el inmueble, ascendiendo a \$122.383.560.00 (para el momento de presentación de la demanda de reconvención).

### **2.3. POSICIÓN DEMANDADA EN RECONVENCIÓN-REIVINDICATORIO**

Admitida la demanda de reconvención carpeta 01 PrimeraInstancia/carpeta 02. DemandaReconvención/archivo 05001310301520160102100-0002 fue respondida por CLARA INÉS y de dicho escrito se compendia: Expone que si bien el señor JUAN DIEGO adquirió los inmuebles con Mi 001-0215398 y 001-0215395 mediante escritura 10928 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría 15 de Medellín, él nunca tuvo la posesión del mismo, pues tanto su hijo como su compañera e hijos sabían que antes, durante y después de la muerte del JUAN DIEGO la casa era de CLARA AGUDELO, quien vendió de manera simulada el apartamento y garaje a su hijo por sus dificultades económicas y así proteger su patrimonio. La demandada desde que compró el apartamento y garaje en el año 1997 ha permanecido en él como señora y dueña hasta la presente, ejerciendo posesión en forma permanente y tranquila.

Advierte que su hijo JUAN DIEGO tenía una habitación en el apartamento desde antes de la compra ficticia, donde pernoctaba cuando venía de Bolívar a realizar vueltas a Medellín, tal como la tenía sus otros hijos JAIME, de formación militar, que la ocupaba

intermitentemente y el señor JORGE ALBERTO quien es una persona discapacitada. También que ella le puso a nombre de JUAN DIEGO su empresa de seguro construida durante más de 50 años de trabajo, incluso los inmuebles quedaron a su nombre para que pudiera calificar para un préstamo familiar en la COOPERATIVA FINANCIERA JFK. Afirma que JUAN DIEGO no residía ni tenía su domicilio en el apartamento, siempre pidió permiso a CLARA para que sus hijos se quedaran en ese inmueble cuando venían de Bolívar o estuvieran de vacaciones, él siempre tuvo como domicilio principal personal y para negocios el Municipio de Bolívar-Ant., tanto que allí le llegaba la correspondencia de la Cooperativa, de la DIAN e impuestos de vehículos. LUZ ANGELA no conoció el interior del apartamento hasta el día del fallecimiento de JUAN DIEGO y los hijos no permanecían más de tres días. JUAN DIEGO siempre quiso devolver el apartamento, pero como existía un crédito hipotecario no lo podía hacer, tanto que a su muerte el crédito quedó saldado por el seguro de muerte y la beneficiaria de ese seguro era CLARA por ser la real propietaria del inmueble y porque el pago de las cuotas mensuales era del bolsillo de la madre, quien por demás nunca entregó materialmente los inmuebles que se pretende reivindicar.

Señala que no es cierto que JUAN DIEGO permitiera que allí viviera su madre de manera gratuita, al contrario, era su hijo con los demás hermanos quienes la visitaban en su casa, excepto JORGE ALBERTO quien vivía con CLARA por su discapacidad, CLARA siempre tuvo la posesión de su apartamento y parqueadero.

Niega que JUAN DIEGO y su familia hayan tenido la posesión del inmueble, CLARA estuvo a la espera que le devolvieran los bienes pero esta acción no vino de parte de los demandantes, incluso LUZ ANGELA se quedó con la empresa de seguros que era de CLARA, pues JUAN DIEGO era un mandadero cuando iba a la empresa ejecutiva, nunca fungió ni entendió el negocio, incluso el pago mensual del seguro de vida que se le pago a LUZ ANGELA cuando murió su hijo, salía de la nómina de la empresa adscrita a SURAMERICANA que era de CLARA pero que no podía estar a su nombre por la edad.

Asevera que los pagos que hizo LUZ ANGELA fueron exclusivamente para levantar la sucesión, como se observa con las fechas de los recibos, antes ni JUAN DIEGO ni LUZ ANGELA hicieron pago alguno, se atrasó en los pagos desde el fallecimiento de JUAN DIEGO. Era tan conocedora LUZ ANGELA que el apartamento no era de JUAN DIEGO que le pasó una factura de cobro de los impuestos, cuotas de administración, gastos notariales que realizó para la sucesión, para aceptar que CLARA era la dueña, es decir le prestó la plata para pagar esas deudas, suma que no le ha pagado porque LUZ ANGELA se quedó con la empresa de seguros.

Se opone a las pretensiones y en defensa de sus intereses formula excepciones: 1. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, conforme el art. 2536 CC que lo fija para la acción ordinaria en 10 años término que redujo la ley 791 de 27 de diciembre de 2002, fecha desde la cual se debe contar el término, y la demanda de reconvención se presentó el 8 de noviembre de 2016, igual si se cuenta desde la venta ficticia 30 de septiembre de 2004. 2. ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO DE LA SEÑORA CLARA INES AGUDELO DE GODOY. Desde que compró los inmuebles en el año 1997 nunca se ha despojado de la posesión de los mismos, incluso ni cuando vendió de manera ficticia a su hijo JUAN DIEGO en septiembre de 2014. Ha sido poseedora material y está amparada por la presunción de propietario. Afirma que la propiedad de las demandantes no antecede a la posesión de CLARA, así se tenga en cuenta la fecha en que compró en forma ficticia JUAN DIEGO, pues la posesión de CLARA data del año 1997 con título de dominio y sin título desde que fingió la venta a su hijo. 3. ENRRIQUECIMIENTO SIN CAUSA al pretenderse que se declare a CLARA poseedora de mala fe para que se le obligue a pagar los frutos civiles.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda de simulación fue presentada inicialmente ante los jueces civiles municipales de Medellín, siendo asignado el conocimiento al Juzgado Cuarto Civil Municipal, despacho que luego de inadmitir, admite la demanda, dispone emplazamiento de herederos indeterminados, se surte la notificación personal a LUZ ANGELA, recibe su respuesta, y ante la demanda de reconvención instaurada,

señala que es incompetente en razón de la cuantía y dispone remitir a los jueces civiles del circuito, donde es repartido el asunto al Juzgado Quince Civil, quien desató la Litis en primera instancia, avocando el conocimiento el 07 de diciembre de 2016, profiriendo en esa oportunidad sentencia anticipada el 09 de diciembre de 2016, decisión que fue recurrida y revocada en segunda instancia, disponiendo en cumplimiento de esta decisión, publicación del edicto en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, se designa curador a los indeterminados, se le notifica y éste da respuesta. Se admite demanda de reconvención, la cual es contestada y se corre traslado de las excepciones propuestas por los demandados principal y en reconvención.

Trabada así la Litis, se convocó a la audiencia regulada en el artículo 372 CGP. que se llevó a cabo en dos sesiones, el 6 y 31 de mayo de 2021 (carpeta 04. Audiencias), en ella se agotó la fase de conciliación, interrogatorios, se fijó el litigo, se procedió con el saneamiento del trámite, con el decreto de pruebas, fijando fecha para su práctica, alegatos y fallo, audiencia que tuvo lugar el 30 de septiembre de 2021 (archivo 13) practicando las pruebas testimoniales, fijando fecha para continuar el 01 de marzo de 2022 (archivo 22.1, 22.2, 22.3), sesión en la que se agotó la práctica de prueba, se escuchó alegaciones finales y se fijó fecha para el 02 de marzo de 2022, sesión en la que se profirió el fallo (archivo 22.4).

#### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Se profirió en sesión de audiencia celebrada el 02 de marzo de 2022 y en ella el juzgado expuso: Hace referencia, en forma extensa, a las demandas principal y de reconvención, a sus pretensiones y hechos y a las respuestas y excepciones propuestas con relación a cada una de ellas, y a los alegatos finales.

Luego de esta referencia indica que se reúnen los presupuestos procesales necesarios para proferir fallo, dando paso al estudio de la demanda principal de SIMULACIÓN ABSOLUTA de la escritura 10928 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría 15 de Medellín, iniciando con el análisis de la excepción de prescripción extintiva formulada por la parte demandada, indicando que este tema lo había estudiado en

ocasión anterior al proferir sentencia anticipada que fue revocada por una nulidad, pero cuyas condiciones no han variado, y por tanto la decisión en tal sentido deberá mantenerse con fundamento en el art. 2512 CC que regula la prescripción extintiva, cuyo término deberá contarse desde que la obligación se haya hecho exigible, y será de 5 años en la acción ejecutiva o de 10 en la ordinaria, art. 2536 CC, esta última que es la que interesa, se interrumpe civilmente por demanda judicial y naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la deuda en forma expresa o tácita. Advierte que en la simulación no se encuentra una norma especial que fije término de prescripción, por tanto, debe seguirse la regla general del art. 2536 ib. como se ha establecido jurisprudencialmente. Señala que en el caso se tiene que la escritura atacada fue suscrita en septiembre 30 de 2004 por la demandante CLARA INES como vendedora, con base en ello desde esa fecha surge el derecho para esta demandante para ejercerlo, sin haberlo hecho, pues el término se cumplía el 30 de septiembre de 2014, sin que se acreditara interrupción o suspensión, y como la demanda de simulación fue presentada el 22 de agosto de 2016, vencido el término de 10 años, se declarará la prosperidad de la excepción de mérito de prescripción extintiva, sin necesidad de analizar las demás excepciones propuestas frente a la demanda principal.

Resuelto lo relacionado con la demanda principal, continúa el juez con el estudio de la demanda de reconvención- REIVINDICATORIO-, y las excepciones que propuso la demandada. Cita el art. 946 CC, hace mención de los requisitos de esta acción, titularidad del demandante, posesión en el demandado, que la cosa sea singular y que haya identidad entre lo perseguido y lo poseído. En el caso advierte que no hay duda sobre la presencia de estos elementos. Procede entonces a pronunciarse sobre las excepciones opuestas por la demandada en reconvención, iniciando con la prescripción extintiva, cita para ello la sentencia C-122-2021(sic) (que en realidad corresponde a la SC2122-2021), donde señala que la acción reivindicatoria no es extingible sea por prescripción o caducidad, solo si otra persona ha ganado la titularidad por usucapión, esta cita permite afirmar que la prescripción invocada no procede. Continúa con el análisis de la segunda excepción que se llamó, ánimo de señor y dueña, fundamentada en que desde que compró el inmueble en 1997, no se despojó de la posesión de los

bienes, pero luego de recopilar el material probatorio, con base en el art. 166 y 167 CGP, tanto documental y testimonial, y analizarlo en conjunto se estableció que JUAN DIEGO sí manejaba la empresa de seguros pues fue capacitado para ello, generando los ingresos para su familia y CLARA, así como que tenía condición económica para obtener el bien, y la situación económica de CLARA dada su desbordada intención de gastos la llevó a la venta de los bienes, se acreditó entonces que JUAN DIEGO permitió que su madre con su hermano discapacitado viviera en el mismo bien, pues no requería de él para su vivienda, y la demandada no probó su posesión. En relación con la tercera excepción de enriquecimiento sin causa, no procede por cuanto el bien no era de la poseedora.

En cuanto a las restituciones mutuas, cita el art. 964 CC, en especial el inciso tercero que refiere a que el poseedor sea de buena fe, y el inciso 2 que determina que si no existen frutos se tendrá el valor del bien. Para el caso considera que los bienes en cuestión no generaron utilidad para la señora CLARA INÉS por cuanto con su hijo enfermo y sin demostrarse que tuviera propiedad alguna, utilizó los bienes para su condición de existencia, para su techo, sin pretender alquiler o frutos civiles del mismo, máxime que la prueba recopilada da cuenta de la ayuda de su hijo JUAN DIEGO al dejarla vivir allí, y por ello no procede algún reconocimiento, siempre actuó de buena fe y su intención, y la falsa creencia de ser la propietaria, por ello no hay lugar a reconocer este reclamo, solo la restitución de los bienes objeto de reivindicación y así accede a esta pretensión, negando frutos civiles.

## **5. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

La parte **demandante principal** en demanda de simulación, interpone recurso de apelación y manifiesta sus inconformidades:

Con relación a la decisión sobre la simulación absoluta:

1. No se estableció la verdad al interpretar las pruebas en forma diferente a lo que nos traen. No se comparte la prosperidad de la prescripción de la acción simulatoria, desde donde se cuenta dicho término, desde la misma fecha de la escritura, por cuanto la simulación es aceptada por nuestra legislación y es aceptada mientras no haya daños hacia los contratantes o terceros, y ese término debe partir desde el momento mismo en que los herederos de JUAN DIEGO

negaron ese acuerdo entre JUAN DIEGO y CLARA INÉS, cuando LUZ ANGELA se negó a devolverle los bienes a ésta.

Con relación a la decisión en la demanda de reconvención-reivindicación:

1. En la demanda reivindicatoria no se puede tener o contabilizar desde el año 2004, porque JUAN DIEGO aceptó que ese contrato era simulado, y que estaba protegiendo a su madre, y con ellos podían lograr un préstamo en la Cooperativa, y mientras JUAN DIEGO estuvo con vida, nunca se motivó a demandar en reivindicación.
2. Reclama que, si bien se reúnen ciertos requisitos, no se dilucidó si la propiedad de los actores antecede a la posesión de la demandada, en vista que la posesión está protegida en el art.762 CC con la presunción de ser propietaria, y ese derecho surgió para los demandantes en el año 2015 cuando se levantó la sucesión y no antes, cuando CLARA era poseedora. Ahora si JUAN DIEGO hubiese obtenido la posesión en el año 2004, pues no es suficiente ser titular, tampoco podría buscarse que esa posesión era actual o coetánea al título de dominio, pues CLARA venia poseyendo desde 1997 y continuó poseyendo. Se equivoca el juzgado al decir que JUAN DIEGO desde 2004 poseía el bien y permitió que su madre viviera allí.

Sobre esta argumentación, la parte demandante principal-simulación-se pronunció en esta instancia, controvirtiendo las afirmaciones que hace el apelante.

La parte **demandante en reconvención** en demanda reivindicatoria, recurre la decisión y su reparo se centra en reclamar la negativa de los frutos civiles. Dice que el poseedor está obligado a pagar los frutos civiles y los que hubiese podido obtener, el bien es un bien inmueble urbano que estaba en capacidad de producir como mínimo el valor de un canon de arrendamiento, habiendo aprovechamiento porque se vive en él o porque se arrienda, en el caso CLARA INÉS se aprovechó del bien porque no pagó arrendamiento, y es de mala fe porque sabía que ella no era la dueña , y si no existiera mala fe, la hay desde la presentación de la demanda, como lo señala la norma art. 964 CC.

## II. CONSIDERACIONES

### 1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD

El Tribunal ha determinado que concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales que permiten abordar el fondo del asunto, amén de que no se advierte irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado hasta el momento.

### 2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Debe ocuparse esta Sala de Decisión de determinar, si como lo reclama la parte demandante principal, no se estableció en debida forma el término de prescripción de la acción simulatoria, y definido ello, proceder a analizar si se acreditó con suficiencia la presencia de la simulación en el contrato atacado. En caso negativo y con relación a la demanda reivindicatoria, establecer si JUAN DIEGO tenía posesión desde 2004, y en el tiempo, que fue anterior si la posesión de CLARA INÉS o la titularidad de los demandantes. En caso de mantenerse la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, se analizará lo relacionado con los frutos civiles que el a quo negó, único reparo que formuló la parte demandante en reconvención-reivindicatorio.

### 3. DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

El art. 2512 CC señala que la prescripción es un modo de adquirir cosas ajenas o de extinguir acciones o derechos ajenos, transcurrido cierto tiempo en posesión de ellas o sin haber ejercido las acciones y derechos, siempre que concurren los demás requisitos.

A la luz del artículo 2535 del C.C, *“la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.-.- Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”*. (se subraya)

La prescripción es entonces una sanción al titular de un derecho que se abstiene de ejercerlo durante determinado tiempo previsto por la ley. Tema abordado por el tratadista Chileno Arturo Alessandri Rodríguez, en su obra Derecho Civil-Teoría de las Obligaciones, página 490, quien expone:



*Es lo cierto que la prescripción extintiva, al igual que la adquisitiva, no produce sus efectos mientras no haya sido declarada por sentencia judicial. De ahí por qué el legislador diga que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla y que los jueces no pueden declararla de oficio. Se comprende. La prescripción es un beneficio, un recurso que el legislador ha puesto en manos del deudor y cuyo ejercicio lo ha dejado entregado a su conciencia, en atención a que la prescripción extingue el derecho del acreedor sin que éste sea satisfecho con la prestación que se le adeuda; por eso, la ley ha creído mejor dejar al criterio del deudor este beneficio que le otorga; él sabrá si la alega o no la alega. Y por esta misma razón el juez no puede declararla de oficio, aun cuando la prescripción aparezca de manifiesto.”*

Para el conteo del término de prescripción, el legislador ha fijado numerosos lapsos de tiempo consagrados en diferentes normas, que por regla general son de orden público. Existiendo fenómenos que afectan la materialización y los efectos jurídicos de la prescripción extintiva, esto es, la interrupción (art. 2359 CC), la suspensión (art. 2541, 2530 CC) y la renuncia (art. 2514 CC).

Sobre el tema de la acción de simulación y el momento en que nace el interés para quien demanda, y como se debe contar el término prescriptivo, la Corte Suprema de Justicia recientemente se ha pronunciado en SC1589-2020, MP Álvaro Fernando García Restrepo, haciendo cita de jurisprudencia añosa, pero que se mantiene, y allí dijo:

4.1. Con ese propósito, sea lo primero señalar que, en líneas generales, el ejercicio de una acción, cualquiera que sea, exige la presencia previa de un detrimento al derecho del reclamante, toda vez que sólo así tiene sentido la búsqueda de su reparación, que es el fin último de todo proceso judicial.

De allí se sigue que «sin interés no hay acción» y que «el interés es la medida de la acción».

Al respecto, la Corte tiene sentado que:

*En los casos en que la ley habla de interés jurídico para el ejercicio de una acción, debe entenderse que ese interés venga a ser la consecuencia de un perjuicio sufrido o que haya de sufrir la persona que alega el interés; es más, con ese perjuicio, que en presencia del Código Civil ha de ser no cualquier consecuencia sentimental o desfavorable que pueda derivarse de la ejecución de determinado acto, es preciso que se hieran directa, real y determinadamente, los derechos del que se diga lesionado, ya porque puedan quedar sus relaciones anuladas o porque sufran desmedro en su integridad; un daño eventual y remoto, que apenas pueda*

*entreverse como consecuencia de las estipulaciones de un contrato, no es elemento suficiente para constituir el perjuicio jurídico que requiere la ley. El derecho de donde se derive el interés jurídico debe existir -lo mismo que el perjuicio- al tiempo de deducirse la acción, porque el derecho no puede reclamarse de futuro (G.J. Tomo XLJX pág. 848) (CSJ, SC del 9 de junio de 1947, G.J., t. LXII, pág. 431; se subraya). (subraya del texto)*

4.2. En el caso de las acciones dirigidas a que se declare el fingimiento de un acto o contrato, es igualmente indispensable que su promotor, ya se trate de uno de los contratantes o de un tercero, demuestre ser titular de un derecho legítimamente protegido, que pueda resultar dañado con la conservación del acto simulado, como lo ha señalado la Corte en multiplicidad de fallos, como pasa a ilustrarse.

4.2.1. En sentencia del 8 de junio de 1967, se indicó:

*Existe en derecho un principio general según el cual sin interés no hay acción. Este principio es desde luego aplicable cuando se ejercita la acción de simulación. Puede afirmarse que todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación.*

*Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción.*

*Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio.*

*El interés viene a ser de esta manera la consecuencia de un perjuicio sufrido por la persona que demanda la simulación, perjuicio que no consiste, simplemente, en cualquier consecuencia que pueda derivarse de la celebración del acto; es indispensable que éste vulnere real y efectivamente los derechos de quien se dice lesionado, porque puedan quedar anulados o sufrir menoscabo en su integridad (CSJ, SC del 8 de junio de 1967, G.J. t. CXIX, pág. 149; se subraya). (subraya del texto).*

4.2.2. Algún tiempo después, la Sala amplió su análisis, así:

*(...) En las convenciones en que se ofrece conflicto entre la voluntad real y la voluntad declarada, o, en otros términos, en que el negocio es simulado, su aniquilamiento se puede lograr a través de la acción correspondiente, la que generalmente se encuentra en cabeza de las partes y, excepcionalmente, en cabeza de terceros.*

*(...) Respecto de la titularidad y procedencia de la acción de simulación por las partes simuladoras o contratantes, inicialmente hubo una corriente doctrinal que se resistió a concederla a los participantes de actos de tal naturaleza, fundándose en el principio romano nemo creditur turpitudinem suam allegans, que algunos hacen consistir en que 'la justicia cierra los ojos negando su protección, cuando quien la requiere no llega hasta ella con las manos limpias'.*

*Algunas legislaciones alcanzaron a recoger positivamente tal postulado. La mayoría de los códigos de los diferentes países (artículo 1766 del Código Civil Colombiano) y la doctrina se han inclinado por conceder la acción de simulación a los contratantes, como quiera que el fin perseguido por ella es el de colocar nuevamente las cosas dentro del marco de la licitud, o sea, de regresar al terreno de la legalidad, con lo cual no se cercenan principios morales.*

*(...) Siendo transmisible la acción de simulación, los herederos de las partes, al igual que éstas, tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulado el negocio jurídico celebrado por el causante y con mayor razón, cuando tal acto lesiona sus derechos herenciales, como sucede cuándo con ello se menoscaba su legítima. En este evento no queda duda sobre la suficiencia del interés jurídico del heredero que obre jure hereditario o jure proprio, para impugnar el acto simulado del causante.*

*Empero, el hijo, en vida del padre, como no es heredero y apenas contempla una mera expectativa de poder heredarlo, no se encuentra asistido de interés jurídico para controvertir judicialmente la simulación de un negocio celebrado por su progenitor. La posibilidad de heredar, o mejor, la esperanza de heredar, como no se trata de ningún derecho, no autoriza al hijo en vida del padre para impugnar de simulado el contrato por éste celebrado (casación civil de 9 de junio de 1947, número 2048, página 436).*

*De no ser así, los negocios jurídicos se verían permanentemente amenazados por personas sin interés jurídico y, por ende, sin derecho para atacarlos (CSJ, SC del 4 de octubre de 1982, G.J. t. CLXV, pág. 281). (subraya del texto)*

4.2.3. De forma mucho más reciente, la Corporación, respecto de la acción de que se trata, insistió en que:

*(...) En lo concerniente a la legitimación para impetrarla, cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual.*

*(...)*

*Es decir, que en razón de la naturaleza de la aludida acción, es en verdad relativamente amplio el espectro de quienes pueden ejercitarla, pues de ellos se exige, simplemente: a) Que sean titulares de una relación jurídica amenazada por el negocio simulado; y b) que ese derecho o situación jurídica pueda ser afectado con la conservación del acto aparente; todo lo cual puede simplificarse, entonces, diciendo que podrá demandar la simulación quien tenga interés jurídico en ello, interés que, como igualmente lo ha definido la Corte, 'debe analizarse y deducirse para cada caso esencial sobre las circunstancias y modalidades de la relación procesal que se trate, porque es ésta un conflicto de intereses jurídicamente regulado y no pudiendo haber interés sin interesado, se impone la consideración personal del actor, su posición jurídica, para poder determinar, singularizándolo con respecto a él, el interés que legitima su acción' ( G.J. LXXIII, pág. 212) (CSJ, SC del 30 de octubre de 1998, Rad. n.º 4920; se subraya). (subraya del texto).*

4.2.4. Y en proveído posterior, puntualizó:

*(...) Si bien es verdad que, en principio, la legitimidad para promover la acción dirigida a obtener que se declare la simulación de un contrato, está radicada en quienes fueron parte del mismo, también lo es que tanto la jurisprudencia de la Corte, como la doctrina, nacional y foránea, han admitido que es viable, en ciertos supuestos, que un tercero al respectivo negocio jurídico, eleve dicha solicitud.*

*Sobre el particular, ha observado la Sala que, en principio, '[c]uando se formula una pretensión simulatoria de cara a un contrato, los legítimos contradictores son aquellas partes que concurrieron al respectivo negocio jurídico y, en consecuencia, son ellos quienes gozan de legitimación dentro del correspondiente proceso. En tal virtud, en tratándose de un contrato de compraventa, por vía de ejemplo, los llamados a participar en la contienda procesal serían el comprador y el vendedor' (Cas. Civ., sentencia del 12 de julio de 2001, expediente No. 6050).*

*Empero, como lo puso de presente el recurrente, '[e]n lo concerniente a la legitimación para solicitar la simulación, de tiempo atrás y en forma reiterada ha sostenido esta Corporación que son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el acto simulado, y en su caso sus herederos, sino también los terceros, cuando ese acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual: 'Puede afirmarse, que todo aquel que tenga un interés jurídico protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquellas como éstos están capacitados para ejercitar la acción. Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el*

acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio' (G.J. tomo CXIX, pág. 149) (CSJ, SC del 30 de noviembre de 2011, Rad. n.º 2000-00229-01). (subraya propia del texto)

Y en relación con el término de prescripción de la acción simulatoria, y en especial en el caso de compraventa de inmuebles, cuando quien demanda el acto simulado es uno de los contratantes, especificó en ésta misma sentencia, desde que momento surge el interés para perseguir la declaración judicial de simulación:

4.3. Resulta nítido, entonces, que uno es el interés que surge para los contratantes y/o los partícipes en el concierto simulatorio y otro el de los terceros.

No obstante lo anterior, siendo factible, en principio, la simulación de cualquier clase de contrato y que ello acontezca por pluralidad de causas, resulta imposible referirse, en abstracto, al interés que en cada caso asista a quien demande la declaración judicial de ese estado de cosas.

Por eso la jurisprudencia, como viene de registrarse, más que referirse a derechos específicos, ha preferido fijar unas pautas generales que, aplicadas en las situaciones concretas, permitan establecer si el peticionario de la simulación, está asistido de un interés suficiente que lo legitime en el ejercicio de dicha acción.

**Sólo a título de ejemplo y en consideración a que los contratos objeto de la presente controversia corresponden a unas compraventas, cabe señalar que, tratándose de negocios jurídicos traslaticios del dominio, su fingimiento total (simulación absoluta), comporta la afectación de la propiedad de quien de esa manera se desprende de ella, pues la convención significa que el bien sale de su patrimonio. (resalta la Sala)**

Otro tanto ocurre cuando, no obstante ser cierta la enajenación, se coloca como adquirente a una persona distinta del verdadero comprador (simulación relativa). Éste, quien pese a no figurar como contratante fue, necesariamente, uno de los realizadores del acuerdo simulatorio, verá afectado su derecho de dominio, si no se restablece la prevalencia del genuino negocio celebrado.

En el caso de los terceros, es muy amplia la gama de los derechos que pueden resultar amenazados y/o vulnerados con los actos simulados. El de crédito, en el caso de los acreedores, el de gananciales, en el caso de los cónyuges, o el de herencia, en el caso de los hijos, cuando actúan *iure proprio*.

**4.4. En estrecha consonancia con lo anterior, hay que añadir que el aparecimiento de dicho «interés», marca el momento en el que surge para su titular la posibilidad de reclamar contra el acto aparente, pues como ya se resaltó, sin interés no hay acción.**

**En los ejemplos dados, el interés que habilita al fingido enajenante, o al verdadero propietario que compra por interpuesta persona, para demandar la simulación, se materializa desde la celebración misma del negocio ficticio, porque es a partir de allí que sufre lesión su derecho de dominio, que es el que habrá de rehabilitarse con el ejercicio de la acción de prevalencia. (resalta la Sala).**

En cambio, el de los mencionados terceros se concretará sólo cuando el derecho de crédito, o a los gananciales, o a la herencia, resulte efectivamente conculcado.

4.5. Circunscritos a la situación de los herederos, el interés en que pueden ampararse para deprecar la apariencia de los actos de su causante varía, según que accionen *iure hereditario* o *iure proprio*, como pasa a elucidarse.

4.5.1. En el primer supuesto, tratándose de la acción que tenía el causante y que le fue transmitida al heredero, según ya se explicó, el interés de éste será el que aquél ostentaba y, por ende, su concreción deberá evaluarse frente al último. De suyo, que el sucesor recibirá la acción en el estado en que se encuentre al momento del fallecimiento del causante.

#### **4. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

Es relevante recordar que la reivindicación o acción de dominio, que es la que ejercita la parte demandante en reconvención, la define el artículo 946 del Código Civil, como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, concepto que por lo dispuesto en el artículo 949 ídem, cabe extenderse al dueño de una cuota proindiviso en una cosa singular, para recuperar la posesión perdida de la cuota.

Ahora bien, el éxito de toda pretensión reivindicatoria o de dominio, exige tal y como se tiene definido doctrinaria y jurisprudencialmente, la demostración por parte del demandante de los siguientes presupuestos advertidos por el a-quo, derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este; posesión actual del demandado; identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado; y, que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

Del anterior aserto participa la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de Junio 21 de 2007, corporación que reiteradamente ha sostenido lo siguiente:

“Conforme al artículo 946 del Código Civil la acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, precepto a partir del cual la jurisprudencia de la Corporación tiene sentado que para el buen suceso de la reivindicación el promotor del litigio tendrá que probar la presencia de los respectivos presupuestos, esto es, el derecho de dominio en cabeza del demandante, la posesión material en el demandado, la identidad de la cosa pretendida con la poseída por el opositor y que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular. 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".

Como en todo proceso de restitución en ejercicio de una acción reivindicatoria, deben concurrir los presupuestos antes señalados, debiendo precisar respecto del primero, que la exigencia de su configuración está prevista en el artículo 950 del C. C., en cuanto dispone que la acción reivindicatoria le corresponde al que tiene *“la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*, y por lo tanto a aquel que ostenta la titularidad del derecho en su haber patrimonial, aunque conveniente resulta señalar también, que a renglón seguido el legislador le concede la misma acción al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en caso de poderla ganar por prescripción, conocida desde la época romana como *“acción publiciana”*, cuya procedencia se condiciona a que no se ejerza contra el verdadero dueño o contra quien posea igual o mejor derecho, según mandato del artículo 951 ídem.

Permite lo expresado concluir, que por virtud de la pretensión reivindicatoria, se confrontan dos situaciones jurídicas, a saber, la del reivindicante o titular del derecho, frente a la del poseedor sobre quien recae una presunción de dominio, confrontación que exige sopesar de una parte la trayectoria de ambos contendores en el ejercicio de su derecho, y de otra la continuidad de la posesión útil, en la que por supuesto también juega papel importante el concepto de la suma o accesión de posesiones, acorde con los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Correlativamente, la pretensión reivindicatoria, deberá dirigirse contra el actual poseedor, al punto que si se formulara contra el mero tenedor, éste tiene la obligación de declarar el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre la tiene, y procede también, no sobra advertirlo, contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, sobre la base de que con su enajenación se haya hecho *“imposible o difícil su recuperación”*, con la consiguiente indemnización de perjuicios en el caso de que la enajenación se haya hecho a sabiendas de que la cosa era ajena, según clara imposición de los artículos 952 a 955 ibídem. Estas situaciones jurídicas, legitiman por pasiva a quien tiene la calidad de poseedor demandado, genéricamente expuesto.

Sobre la identidad de la cosa y su singularidad, los otros presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es apenas lógico, que deba estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la demandada. De no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen.

De faltar alguno de los anteriores elementos axiales no podría accederse a la pretensión reivindicatoria, y sólo restaría la desestimación total de la misma.

En primer lugar, debe verificarse que la accionante sea la titular del derecho de dominio sobre la cosa cuya reivindicación pretende; para demostrar lo cual, basta con aportar copia debidamente de la escritura pública mediante la cual se adquirió el derecho de dominio sobre el bien raíz objeto de su pretensión y el certificado de libertad y propiedad del mismo, donde conste que tal transferencia fue registrada.

Lo anterior es así por cuanto, para adquirir el derecho real de dominio en Colombia, se requiere tanto el título como el modo; y, en tratándose de adquisición de bienes inmuebles, la existencia del título se prueba con la escritura pública a través de la cual se documenta el contrato de transferencia del dominio – compraventa, donación, sucesión, etc -; y el modo, con la correspondiente constancia de inscripción del título



escriturario en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; se itera, ambos documentos indispensables para acreditar la titularidad del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles.

Sobre este particular la jurisprudencia ha sido nutrida, permitiéndose esta Sala citar C.E., sent. 2001-00195, enero 30 de 2013, C.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa.

“En tratándose del derecho real de dominio, el sistema civil colombiano requiere para su perfeccionamiento que converjan el título y el modo, es decir, que para radicar la propiedad en cabeza de alguien, es necesario, en primer lugar, que exista un título otorgado con la finalidad de transferir el dominio de una persona a otra, y, posteriormente, que esa transferencia se perfeccione mediante la efectiva entrega o tradición de la cosa. Recogiendo las definiciones ofrecidas por el profesor José J. Gómez, la honorable Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“como se sabe, en el derecho civil se distinguen claramente las nociones de título y de modo. Así el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales, conforme lo ha establecido desde antiguo la doctrina universal, al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título. Y en virtud de estos dos fenómenos los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas”.

De acuerdo con lo anterior, el derecho real nace de la suma de dos momentos, el primero de ellos, la formación del título que en tratándose de bienes inmuebles, la Sala ha considerado en múltiples oportunidades que el derecho real de dominio sobre este tipo de bienes es de los pocos derechos subjetivos que el legislador somete a tarifa legal, esto es, al cumplimiento de unas solemnidades ad substantiam actus que exigen a su titular ciertas formas documentales para el perfeccionamiento y prueba de los actos jurídicos que involucren la adquisición y transmisión de los mismos.

Al respecto debe observarse que dicho título, el cual puede estar contenido en un contrato, necesariamente celebrado mediante escritura pública, según lo dispone el artículo 12 del Decreto 960 de 1970, o en un acto administrativo o judicial, solo constituyen fuente de obligaciones, y por lo tanto no tienen la virtud, per se, de transferir el derecho real de dominio, como si la tradición, que es, precisamente, donde se presenta un segundo momento, correspondiente a la verificación del modo.

La tradición, como modo de adquirir el dominio de un bien inmueble se efectúa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 756 del código civil, por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda de acuerdo con el lugar de ubicación del bien raíz. (...)”

### III. CASO CONCRETO

Conforme lo disponen los arts. 320 y 328 C.G.P., serán los aspectos objeto de reparo concreto y debidamente sustentados en esta instancia, los temas sobre los cuales tendrá competencia el Tribunal para pronunciarse, debiendo esta Sala limitarse a ellos al momento de resolver el recurso vertical, y de ser necesario abordar los asuntos consecuenciales.

1. El primer ataque que se resolverá es aquel que se refiere a la declaratoria de la prescripción de la acción de simulación, formulado por la parte demandante principal.

Considera la parte recurrente que el término no se debió contar desde la fecha en que se suscribió la escritura de venta que se está atacando, 30 de septiembre de 2004, sino desde el momento en que los demandados, herederos de JUAN DIEGO negaron ese acuerdo entre JUAN DIEGO y CLARA INÉS, cuando LUZ ANGELA se negó a devolverle los bienes a ésta.

Recordemos que el art. 2535 CC señala que *“la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.-.- Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.* Es decir, allí no se señala que el término prescriptivo de la acción deba contarse desde la fecha del negocio jurídico atacado, sino desde el momento en que surge la exigibilidad de la obligación, y por ende el interés de quien pretende hacer efectiva esa obligación. Ello, a menos que haya norma específica que señale que dicho término debe contarse desde la fecha del contrato que se ataca, como por ejemplo la acción nacida del pacto comisorio (art. 1938 CC) y de la acción pauliana (art. 2491, numeral 3), pero ello no ocurre en la acción de simulación, a la cual se debe aplicar la norma general de la prescripción (art. 2536 CC).

Teniendo claro que el momento en que nace el interés de quien pretende un negocio jurídico simulado, es el hito para empezar a contabilizar el tiempo, cuyo transcurso sin ejercer la acción conlleve la

prescripción, debe determinarse en este caso cuando surgió para la demandante CLARA INÉS dicho interés.

Al observar la escritura No. 10928 de septiembre 30 de 2004, que contiene el negocio jurídico que se ataca y se pretende simulado, se observa que allí la señora CLARA INÉS, demandante en la acción simulatoria, compareció en calidad de **vendedora**, es decir, participó en el negocio como contratante, enajenante fingida, como se pretende al demandar la simulación de dicho acto. Tal calidad – contratante-, permite afirmar, a la luz de la jurisprudencia citada, que el interés para demandar la simulación de dicho negocio jurídico, surgió en la misma fecha en que se celebró el contrato, pues al tratarse de una compraventa, como negocio jurídico traslativo de dominio “*su fingimiento total (simulación absoluta), comporta la afectación de la propiedad de quien de esa manera se desprende de ella, pues la convención significa que el bien sale de su patrimonio*”. (ib). Y al salir dicho bien de su patrimonio, es allí, en ese preciso momento en que surge para la contratante-vendedora el interés que la legitima para ejercer la acción de simulación, en contra de ese acto que se considera aparente, pues de no surgir dicho interés no hay lugar a la acción, como lo explicó claramente la jurisprudencia en cita.

Entonces tenemos que para los contratantes “el interés que habilita al fingido enajenante, o al verdadero propietario que compra por interpuesta persona, para demandar la simulación, se materializa desde la celebración misma del negocio ficticio, porque es a partir de allí que sufre lesión su derecho de dominio, que es el que habrá de rehabilitarse con el ejercicio de la acción de prevalencia.” (ib) (se subraya).

Surge con nitidez, que en el caso que nos ocupa, el momento en el cual nace el interés para CLARA INÉS que la legitima para impetrar la acción de simulación, por su calidad de contratante- enajenante fingida, es el mismo momento en que se celebró el negocio pretendido como aparente, es decir 30 de septiembre de 2004, fecha desde la cual debe contarse el término de 10 años, que es el fijado por la norma como término para que opere la prescripción de la acción de simulación, verificando si la demanda fue incoada dentro de ese tiempo o no. Pero al acudir a la historia del proceso, se observa en el registro que la

demanda fue radicada en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín el 23 agosto de 2016, y al indagar en el expediente, en el poder adjunto suscrito por la demandante, se encuentra un sello de presentación personal con fecha 12 de agosto de 2016, sin que pueda visualizarse la fecha de presentación de la demanda, pero en conjunto, estas fechas permiten tener certeza que la demanda fue presentada entre el 12 y 23 de agosto de 2016, fecha para la cual, se había superado con creces el término requerido para que opere la prescripción de la acción, el cual vencería el 30 de septiembre de 2014, contados desde que surgió el interés para CLARA INÉS, que al ser contratante.-enajenante nace desde la misma fecha en que se celebró el contrato pretendido como fingido.

El argumento presentado por la parte recurrente, no es de recibo, pues como ha quedado claro, el momento en que surge el interés, es el que fija el tiempo desde el cual empieza a correr el término prescriptivo, y ello depende de la calidad que se tenga frente al negocio atacado, sea contratante o tercero, y para los contratantes, en este caso para la vendedora-enajenante-, dicho interés surge desde el mismo momento en que se suscribe el negocio fingido, pues al ser traslativo de dominio, su patrimonio se ve afectado desde ese instante, siendo este el inicio del tiempo que tenía para incoar la acción, y así no lo hizo, por ello el paso del tiempo sin ejercer su acción hace que se extinga por el fenómeno de la prescripción. No prospera este reparo.

2. El recurrente, demandante principal, ataca la sentencia de primera instancia con relación a la demanda de reconvención que accedió a la pretensión reivindicatoria, al considerar que se equivoca al tener a JUAN DIEGO como poseedor desde septiembre de 2004, pues él admitió que el contrato era simulado, ser titular no es suficiente y requiere posesión y en vida no intentó la reivindicación del bien. Además, expone, que el juez no dilucidó si la posesión que ejerce CLARA INES desde 1997 cuando compró el bien con escritura 1382 del 24 de julio de 1997 es anterior a la titularidad de los demandantes en reconvención, la cual inició en el 2015, al tramitar la sucesión de JUAN DIEGO.

Lo primero que hay que aclarar al recurrente, es que, precisamente la acción reivindicatoria la ejerce el titular del derecho de dominio, quien

por acción de un tercero no ejerce la posesión sobre dicho bien sobre el cual tiene la propiedad, es por ello que no puede pretenderse que el titular tenga la posesión, pues de ser así no tendría sentido la acción. Recordemos que el artículo 950 del C. C dispone que la acción reivindicatoria le corresponde al que tiene *“la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*, y por lo tanto a aquel que ostenta la titularidad del derecho en su haber patrimonial, aquel en quien se encuentre registrada la titularidad del bien, a través de la escritura pública debidamente registrada (título y modo), y persigue con ella que el bien del cual no está en posesión le sea reintegrado por quien ejerce la posesión.

En la sentencia fustigada, se estableció, luego de analizar el conjunto probatorio, y para resolver la segunda excepción planteada por CLARA INÉS argumentando su posesión, que el titular del derecho desde septiembre de 2004 era JUAN DIEGO quien permitió que su señora madre continuara viviendo allí con otro hijo, sin que la demandada en reconvención acreditara el ejercicio de dicha posesión, como para desvirtuar el derecho de dominio. El juez se refirió a la posesión que alega la demandada CLARA INÉS ejercer sobre el predio.

Llama la atención de la sala, y sin poder entender porque, el recurrente afirma que JUAN DIEGO admitió que el contrato era simulado, cuando para el momento en que se inició este proceso él ya había fallecido, sin que se pudiera conocer su posición sobre ese aspecto. Y sobre el porqué no inició en vida el proceso de reivindicación ha de decirse que, el inmueble lo adquirió de manos de CLARA INÉS y por ser ella su progenitora permitió que continuara viviendo allí y si esa fue su decisión no tendría razón para iniciar tal acción, pues fue su voluntad, mera liberalidad permitir que su mamá junto con su hermano discapacitado, continuaran pernoctando en dicho bien, como acto de solidaridad y en cumplimiento de una obligación para con su progenitora.

Sobre el aspecto que refiere el recurrente relacionado con que el juez no hizo alusión a si la posesión era anterior al título, teniendo en cuenta que los demandados adquirieron su derecho con la escritura de la sucesión en 2015, y que CLARA INÉS viene ejerciendo posesión desde 1997, es de anotar que con relación al primer punto le asiste

razón, pues el a quo no se detuvo en analizar este asunto, y frente al segundo se equivoca en dicha apreciación como se explica.

Sobre la necesidad que el título de dominio del reivindicante sea anterior al inicio de la posesión, por la presunción que acompaña al poseedor, se ha pronunciado la CSJ en sentencia CSJ SC11334-2015, 27 ago., rad. n° 2007-000588-01:

«[...] 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 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 autor. 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 [...]».

También precisó en sentencia sustitutiva CSJ SC 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504:

«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». (se subraya).

Citas que reitera la CSJ en sentencia SC8702-2017, de junio 20 de 2017, Radicación n° 11001-3103-030-2003-00831-02, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

En el caso que nos ocupa, para determinar la cadena ininterrumpida de títulos, basta con dar lectura cuidadosa a los folios de matrícula aportados, y que corresponden a los bienes perseguidos. Se sabe que la señora CLARA INÉS adquirió los bienes por compra que hiciera con escritura 1382 del 24 de julio de 1997, y los vendió, como consta en la

escritura No 10928 de septiembre 30 de 2004, encontrando en los respectivos folios de matrícula, lo siguiente: en el folio 001- 2015398 (apartamento) en la anotación 10 el registro de la escritura 1382 de julio 24 de 1997 con la cual adquiere CLARA INÉS de GONZALO MEJIA LÓPEZ, en la anotación No. 12 se registra la venta de CLARA INÉS hace a su hijo JUAN DIEGO con escritura 10928 de septiembre 30 de 2204, y en la anotación No 15 la adjudicación de la sucesión de JUAN DIEGO GODOY AGUDELO a PEDRO JUAN, VANESSA Y YESENIA GODOY TABORDA y LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ con escritura 5468 de septiembre 11 de 2015. Y en el folio de matrícula 001-215395 (garaje) en la anotación 10 el registro de la escritura 1382 de julio 24 de 1997 con la cual adquiere CLARA INÉS de GONZALO MEJIA LÓPEZ, en la anotación No. 12 se registra la venta de CLARA INÉS a su hijo JUAN DIEGO con escritura 10928 de septiembre 30 de 2204, y en la anotación No 14 la adjudicación de la sucesión de JUAN DIEGO GODOY AGUDELO a PEDRO JUAN, VANESSA Y YESENIA GODOY TABORDA y LUZ ANGELA TABORDA MUÑOZ con escritura 5468 de septiembre 11 de 2015. Siendo clara la cadena de títulos que respalda la titularidad de los demandantes en reivindicación, pues JUAN DIEGO adquirió por compra que hizo a su señora madre, negocio que no fue desvirtuado, y los demandantes en reconvención reciben como continuadores de su padre dicha titularidad al momento de fallecer, siendo adjudicado para cada uno su derecho en el 2015, conformando una comunidad.

Como se observa, la cadena de títulos que respalda el derecho de dominio de los demandantes en reconvención, data de mucho antes de que CLARA INÉS asumiera la calidad de poseedora, sin que pueda ser admisible, como lo alega el recurrente que ésta ha poseído desde 1997 cuando compró, pues si bien ejerció la posesión por ser la propietaria, la calidad que la acompañó desde que compró hasta cuando vendió fue la de propietaria, derecho real que le permitía gozar y disponer de la cosa (art. 669 CC), y no la de poseedora, ya que la posesión es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, y se presumirá dueño mientras otra persona no acredite serlo (art. 762 CC), como no ocurrió en este caso.

Al desprenderse CLARA INÉS de su derecho de dominio sobre los bienes, se quedó disfrutando de ellos, por voluntad de su hijo JUAN

DIEGO, como un acto de mera liberalidad, de solidaridad con su progenitora, y como bien lo explicó el a quo, no acreditó su calidad de poseedora, no se acreditó su ejercicio, que haya desplegado actos de señorío sobre los bienes en forma exclusiva y excluyente, ni desde que momento inició dicha posesión, sin que pueda contabilizarse desde que compró en 1997, pues en esa época no era poseedora sino titular del dominio, como se explicó en líneas anteriores.

Al tener probada la cadena de títulos que respalden el derecho de dominio de los demandantes en reivindicación, sin que la calidad de poseedora se haya acreditado con suficiencia como para echar abajo dicha titularidad, no prospera este reparo.

3. El reparo que formuló la parte demandante en reconvención se relaciona con la negativa a reconocer frutos civiles de conformidad con el art. 964 CC, el cual debía ser como mínimo el canon de arrendamiento.

En efecto, es bien sabido que el poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario; y que el de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).

Así lo ha explicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reiteradas oportunidades, señalando que:

“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952).



Se tiene entonces que solo está obligado a cancelar los frutos en los términos del tercer inciso del precepto 964 del Código Civil según el cual el poseedor de buena fe *“no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda*

Alusivo a esas reglas que gobiernan la materia, se tiene por establecido que *“cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’”* (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 1º de julio de 1971), postura que se refrendó posteriormente al señalar que *“al poseedor de buena fe, por el contrario, se le reconoce el derecho de hacer suyos los frutos percibidos mientras estuvo en esa condición, es decir, bajo el convencimiento de ser dueño de la cosa (...), estado que se entiende subsistente hasta el momento de producirse la litis contestación,”* (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de abril de 2005, radicación No. 110013103006-1991-3611-02).

Por consiguiente, los frutos cuya restitución aquí procede, serán solamente los percibidos por la demandada con posterioridad a la fecha en que se notificó del auto admisorio de la demanda de reconvención-reivindicatorio, actuación que se surtió por estados y tuvo lugar el día 12 de diciembre de 2019 y no desde el 23 de agosto de 2016, fecha en que se presentó la demanda de simulación, como lo pretende la parte actora en reconvención, al subsanar los requisitos para la admisión de dicha demanda; queda por establecer si se probó dichos frutos.

En cuanto al malestar que expone el recurrente, al indicar que el raciocinio del juez fue errado porque se refiere a que la poseedora no percibió frutos porque ella vivió allí para suplir su necesidad de techo, y los que se reclama, son los frutos que dejó de percibir el propietario, es de advertir que tales manifestaciones no son equivocadas, toda vez que el art. 964 CC indica que *“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana.....”* (se subraya), dejando claro que debe acreditarse que la poseedora percibió

frutos durante el tiempo que tuvo el bien en su poder, y a esa situación fue que se refirió el a quo al hacer este análisis. Consideración que se comparte, pues lo cierto es que en este caso finalmente no se probó los frutos que haya percibido la poseedora y que dejó de percibir los titulares del derecho de dominio, ni su cuantía, puesto que en la demanda reivindicatoria y el escrito de subsanación se hizo solo la afirmación, que no tiene respaldo probatorio como un dictamen pericial, sin que sea tarifa legal pero que sería la prueba idónea, en la que se indica que se toma el valor catastral para el año 2016, se multiplica por 2 y de ese valor se toma el 1%, para obtener el monto del canon de arrendamiento mensual que el predio debía producir, toda vez que si bien el avalúo catastral es una base para determinar el comercial, este y el valor de un canon de arrendamiento se establece teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la zona en que se encuentre el inmueble, la época, el estado del bien y condiciones del sector en que se ubique (si cuenta con transporte, si es residencial o comercial, si tiene vías acceso, etc.).

Véase que el juez requirió a la parte demandante en reconvención, con auto de septiembre 30 de 2019 con el cual inadmitió dicha demanda, para que estableciera en debida forma, clara, precisa y detallada, los frutos que pretende reclamar, explicando cómo obtiene dichas sumas, requerimiento al que contestó remitiendo a lo dicho en la demandada, en el acápite que denominó ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA, citando nuevamente la ley 820 de 2003, sin soporte alguno. Pero olvida la parte que el porcentaje que fija la ley que cita, es un límite para evitar el abuso y proteger al arrendatario en materia de vivienda urbana, y por ello debe probarse, los frutos y su cuantía, según las condiciones exteriores e interiores del predio. Frutos que se considera no se probaron, además que como quedó establecido en el plenario, CLARA INÉS permaneció en el inmueble por benevolencia de su hijo JUAN DIEGO, como lo aceptaron los demandantes en reconvención, lo que implica que no era su interés obtener beneficio económico de dicho bien, y posterior a su muerte, continuó en dicha condición, y solo cuando se presenta la demanda de simulación es que los titulares del derecho persiguen la restitución de los bienes.

Y no puede tomarse como un juramento estimatorio, lo expresado en la demanda, que sirva como prueba de dicha cuantía pues, para ello, y

conforme el art. 206 CGP “..*deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de los conceptos....*”, exigencia que no cumplió el demandante en reconvención pese al requerimiento que le hiciera el juez, se limitó a decir que para 2016 los inmuebles tenían un avalúo catastral de \$149.554.000 y \$11.477.000, el doble de esta sumatoria es de \$322.062.000, y el 1% de esa suma corresponde a \$3.220.620, que sería el monto del canon de arrendamiento mensual, sin que obre en el plenario prueba alguna de dichos frutos ni de su cuantía, nótese que, sin ser tarifa legal, la parte interesada pudo haber acudido a una prueba pericial en la cual se tuvieran en cuenta todos los aspectos que se han mencionada para determinar con certeza el valor del canon de arrendamiento del inmueble en disputa, pero no se hizo, no se probó por ningún medio que dichos frutos se hayan generado ni su cuantía. No prospera este reparo.

En conclusión, ninguno de los reparos planteados por los recurrentes prospera, pues sus argumentos no tuvieron la fuerza para desvanecer o debilitar la decisión que se atacó mediante el recurso vertical, por tal motivo procede la CONFIRMACIÓN de la sentencia.

## **COSTAS**

Atendiendo las resultas del recurso y conforme al art. 365 regla 3 CGP, se impone condena en costas de esta instancia en contra de la parte demandante principal-simulación- y a favor de la demandada principal-simulación, teniendo en cuenta que este extremo procesal se pronunció en esta instancia sobre el recurso interpuesto y sustentado por aquella. No hay lugar a condenar en costas de esta instancia a la demandante en reconvención-reivindicatorio- toda vez que no hubo actuación en esta instancia por la parte demandada en reconvención-reivindicatorio- con relación al recurso interpuesto por aquella, no se causaron (regla 8 ib.)

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## FALLA

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia proferida en sesión de audiencia celebrada el 02 de marzo de 2022, por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín.

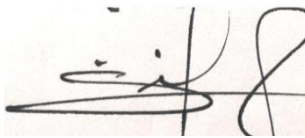
**SEGUNDO. CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte demandante principal-simulación- y a favor de la demandada principal-simulación, por haberse causado. (regla 3 y 8, art. 365 CGP)

**TERCERO. NO IMPONER** condena en costas de esta instancia a la demandante en reconvención-reivindicatorio- por no haberse causado (regla 8, art. 365 CGP)

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**  
**Los Magistrados,**

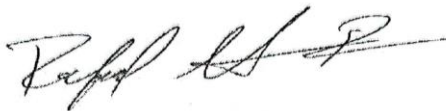
  
**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*



**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**  
**Magistrado**

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)



**RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO**  
**Magistrado**

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*