REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veinticinco (25) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	FABIAN HERNANDO LONDOÑO HENAO Y ELKIN ORLANDO LONDOÑO HENAO
DEMANDADA	MARISELA HERNANDEZ LOTERO
RADICADO	05001 40 03 **007 2012 00849** 01
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	**SENTENCIA Nº 016**
PROCEDENCIA	JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN.
TEMAS Y SUBTEMAS	DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LOS PRESUPUESTOS PARA SU PROCEDENCIA. LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y ADQUISITIVA DE DOMINIO.
DECISIÓN	REVOCA SENTENCIA. ORDENA LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE REIVINDICACIÓN.

Procede este Despacho a resolver la apelación que contra la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Descongestión de Mínima y Menor cuantía de Medellín, interpusiera el apoderado de la parte demandante, dentro del presente proceso verbal del radicado 05001 40 03 **007 2012 00849 01**, proveniente del Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín.

1. ANTECEDENTES.

Hechos. Presentan los actores a través de apoderado judicial demanda reivindicatoria en contra de la demandada la cual fundamentan en los siguientes hechos:

Que mediante la Escritura Pública N° 185 del 7 de febrero de 2011 de la Notaría 10 de Medellín, acto público que fue aclarado mediante la escritura pública N° 459 del 16 de marzo del mismo año 2011, de la misma notaría, los demandantes adquirieron a título de compraventa de los señores HERNAN DE JESUS MURILLO y LIBIA AMPARO CÁRDENAS el bien inmueble que describen así: Lote N° 03 de la manzana 99-37A de la urbanización Marco Fidel Suárez de la ciudad de Medellín, con un área de 102 m^2 y con los siguientes linderos: Por el Oriente, con el lote N° 2; Por el Occidente, con los lotes N° 4 y 6; Por el Norte con los lotes N° 7 y 9; Por el sur, con la calle 99, señalando que sobre el lote estaba construida una casa de habitación cuya nomenclatura es la Calle 99 N° 37 A -18, identificado con la M.I. 01N-470626 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.

Que seis años antes el segundo piso del bien inmueble venía siendo ocupado por la demandada inmueble que se distingue con el N° 37 A 16 de la Calle 99 y que desde tres años atrás los demandantes le han solicitado que desocupe el inmueble pero ella se niega a hacerlo, desconociendo sus derechos de propietarios.

Que se considera a la demandada una poseedora de mala fe por lo que no puede solicitar ningún tipo de prestación a su favor, aunado a que esta en incapacidad de ganar la prescripción del derecho de dominio sobre el inmueble.

Solicitan por tanto: Que se declare que a los demandantes pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble descrito en los hechos de la demanda; y que como consecuencia de ello, se ordene a la demandada la restitución del inmueble ubicado en el segundo piso, distinguido con la nomenclatura N° 37 A 16 de la Calle 99 de Medellín; y que se condene en costas a la demandada.

El trámite. Subsanados los requisitos que dieron lugar a la inadmisión de la demanda, mediante providencia del 9 de noviembre de 2012, se admitió la demanda, ordenando la notificación de la parte demandada, la cual se logró mediante la notificación personal el día 24 de abril de 2013.

La demandada dentro del término otorgado se pronunció a través de mandatario judicial.

La Resistencia. Acepta la existencia de los documentos públicos determinados, pero señala que dichos negocios jurídicos son simulados y que no hubo entrega material real de los inmuebles, y que la demandada es poseedora del segundo piso del inmueble desde hacía mas de 7 años y que incluso pago el valor de dicho inmueble tal y como figura en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 21 de julio de 2006, entre ella, los demandantes y los propietarios anteriores del inmueble. Que los demandantes nunca tuvieron la posesión material del inmueble contrario a ella que durante siete años ha ejercido sobre él actos de señora y dueña.

Que siete años antes de la presentación de la demanda, la demandada ha ejercido actos de señora y dueña y que los demandantes nunca recibieron materialmente el bien. Que en el contrato de promesa de compraventa se pactó que se vendería a los demandantes el primer piso y el aire del tercero, y a ella el segundo piso por el cual pagó la suma de $15.000.000 a los anteriores propietarios. Que no es posible que se pretenda la reivindicación de un bien del que no se ha ejercido el derecho de dominio ni la posesión.

Se opone a las pretensiones de la demanda e invoca como excepciones de mérito las que denomina: Excepción de pertenencia, prescripción adquisitiva de dominio por posesión; Temeridad y mala fe; y, Falta de legitimación en la causa por activa.

De las excepciones de mérito invocadas se corrió traslado a la parte demandante la cual se pronunció de manera extemporánea.

Así las cosas, integrada la litis se fijó fecha para la realización de la audiencia consagrada en el artículo 101 del CPC, en la cual se evacuaron las etapas de conciliación, excepciones previas, saneamiento, interrogatorio a las partes, y fijación del litigio.

Posteriormente mediante auto del 4 de octubre de 2013 se decretaron las pruebas tal y como fueron solicitadas por las partes.

En cumplimiento del Acuerdo CSJAA14-471 del 11 de septiembre de 2014 y la Circular CSJAC14-73 se remitió el expediente al juzgado 14 civil municipal de Medellín, despacho que continuó con el trámite, cerrando el periodo probatorio y dando paso, para que las partes, a través de sus apoderados judiciales presentaran sus alegatos de conclusión, término que solo fue aprovechado por el apoderado de la parte demandada.

Nuevamente en cumplimiento de la directriz del Acuerdo PSAA14-10195 de 2014 del Consejo Superior de la Judicatura, se remitió el proceso a los juzgados civiles municipales de descongestión, despacho que antes de fallar de fondo el asunto decretó unas pruebas de oficios, las cuales no pudieron ser evacuadas por inasistencia de los testigos.

Así las cosas, mediante providencia del 30 de noviembre de 2015, el juzgado primero civil municipal de descongestión de mínima y menor cuantía de Medellín, denegó las pretensiones de la demanda, y condenó en costas a la parte demandante. Inconforme con la decisión la parte vencida se alzó contra la sentencia de primera instancia.

Por reparto correspondió a este despacho el conocimiento del presente proceso en sede de segunda instancia, que es pertinente resolver.

La Sentencia de primera instancia. La Juez a quo luego de realizar los antecedentes del caso, estableció como problema jurídico si efectivamente se dan los presupuestos para que prospere la acción pretendida por la parte actora y si como consecuencia de ello, debía ordenarse la restitución del bien inmueble.

Como premisas jurídicas, invocó algunos apartes jurisprudenciales y como sustento normativo mencionó el artículo 946 del CC para determinar como presupuestos de la acción: "1°. El derecho de dominio en el actor; 2°. La cosa

singular reivindicable; 3°. **Posesión material por el demandado**; y 4° Identidad entre el bien que se persigue por quien invoca la pretensión con el bien poseído contra quien se ejercita la acción" (negrillas y subrayas del texto de la sentencia), acotando posteriormente sobre las demás normas sustantivas que rigen la materia, v. gr., los artículos 947, 948 y 949.

Analizando las pruebas en su conjunto y a la luz de la sana critica señaló frente al primer presupuesto del derecho de dominio en cabeza de los demandantes, que el mismo se prueba con los documentos que se adosaron con la demanda, especialmente el folio de M.I. N° 01N-470626 donde se puede verificar que los demandantes son los propietarios inscritos del inmueble que fue adquirido mediante la escritura pública N° 185 del 7 de febrero de 2011; y que de dicho inmueble hace parte el segundo piso distinguido con la nomenclatura N° 37 A-16 por no hacer parte de un mismo globo o bien inmueble, no quedando duda que los demandantes son los propietarios del inmueble. Así como tampoco consideró reparo alguno frente al presupuesto de la cosa singular reivindicable, puesto que indicó que está debidamente identificado el inmueble y que según su área y linderos es el mismo bien inmueble que se pretende reivindicar.

Con respecto al tercer presupuesto axiológico de posesión de la demandada MARISELA HERNANDEZ LOTERO, con fundamento en el artículo 952 CC consideró que efectivamente la demandada ostenta la calidad de poseedora y que durante el tiempo que ha permanecido en el inmueble se ha comportado como tal ejerciendo actos propios de un poseedor, lo cual incluso fue objeto de confesión en el interrogatorio de parte que absolviera en audiencia.

Y sobre el cuarto presupuesto consideró de igual manera que existe identidad plena entre el bien que se pretende en acción reivindicatoria y el que es de propiedad de los demandantes, situación que se verificó no solo con los documentos aportados al plenario sino con el dictamen pericial en el cual se determinó por la perito que se trata del mismo bien inmueble de acuerdo con su cabida y linderos.

Cumplidos así los presupuestos de la acción, descendió al análisis de las excepciones de mérito invocadas por la parte demandada en defensa de las pretensiones y determinó que frente a la Excepción de Prescripción Adquisitiva de dominio se configuraban los presupuestos de aquella y que el soporte probatorio daba cuenta de la existencia de una posesión de la demandada por el término que señala la ley para las viviendas de interés social, como es en este caso, y de acuerdo con la modificación que hiciera la ley 791 de 2002, en cuanto al tiempo de posesión exigido. Consideró entonces con las pruebas testimoniales y el documento que se denomina "Contrato de promesa de compraventa", donde figuraba la demandada como promitente compradora junto con los demandantes, del bien inmueble que ahora es objeto de reivindicación; contrato en virtud del cual la demandada canceló a los entonces promitentes vendedores la suma de $15.000.000, que en ella confluían los requisitos exigidos por la ley para que prescriba a su favor el derecho de dominio sobre el inmueble. Declaración que dio al traste con las pretensiones de la demanda y que dio lugar a desestimar las pretensiones de la misma.

Sustento del recurso. Ante la inconformidad de la parte demandante el apoderado interpone el recurso de apelación contra la decisión de la a quo, el cual sustentó básicamente con los siguientes argumentos: Señala que la Juez a quo consideró que el inmueble que ocupa la demandada es de los que la ley denomina de interés social de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 9° de 1989, y con fundamento en ello, declaró la excepción de Prescripción extintiva de la acción, contrariando los preceptos del artículo 306 del CPC que es claro en señalar que el juez de oficio puede declarar las excepciones de mérito que encuentre probadas salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deben ser alegadas por las partes. Que los demandantes probaron como era debido los presupuestos de la acción reivindicatoria y que la posesión de la demandada sobre el inmueble comenzó desde el año 2006, siendo interrumpida por la presentación de la demanda.

Para resolver el asunto en sede de segunda instancia, es necesario que el despacho realice las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

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

En virtud del artículo 320 del CGP, (antes artículo 357 del CPC), el Superior solo podrá enmendar la providencia en la parte que fue objeto de recurso salvo que deban hacerse pronunciamientos sobre otros asuntos que estén íntimamente relacionados con aquel. Por ello este despacho en sede de segunda instancia solo se pronunciará en lo que fue objeto de inconformidad por el apelante, toda vez que en el escrito de sustentación del recurso presentado ante el despacho hace referencia a puntos que fueron analizados por la a quo en la primera instancia y que al no ir en contra de sus pretensiones, no es del caso hacer más extensa la decisión al tratar dichos temas que fueron debidamente evacuados.

Problema jurídico. Como problema jurídico puede establecerse si efectivamente la juez de primera instancia desacertadamente declaró de oficio la excepción de prescripción extintiva de la acción, cuando aquella está limitada por la ley procesal para ser invocada por la parte interesada, y si con fundamento en ello, debe revocarse la sentencia de primera instancia; aunado a que la parte demandada invoca la excepción de prescripción adquisitiva de dominio por tratarse de una vivienda de interés social, cuando la ley le otorga a los demandantes como titulares del derecho de dominio, el término de diez (10) años para obtener la reivindicación de bien inmueble de su propiedad.

La acción reivindicatoria. El artículo 946 del C. Civil consagra que *"La acción reivindicatoria 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"*.

La doctrina ha señalado como elementos o presupuestos de esta acción: *a) Que el ddante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda; b) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; c) Identidad entre lo poseído y lo pretendido; d) Que el ddado tenga la calidad jurídica de poseedor*.

Es claro entonces que la legitimación por activa solo esta dada para el propietario de la cosa cuya reivindicación se pretende, y la legitimación por pasiva solo en cabeza del poseedor, descartando la posibilidad de obtener la cosa de manos del tenedor por medio de esta acción.

Con relación a los elementos de la acción reivindicatoria ha indicado la Corte Suprema de Justicia:

> *"…Inicialmente, ha de reiterar la Sala -en lo concerniente al derecho de dominio y a la acción reivindicatoria- que uno de los atributos arquetípicos del primero es el de persecución, en virtud del cual al propietario se inviste de la facultad de reclamar la restitución del bien que no se encuentra en su poder, de cara a aquel que sí lo detente.*
>
> Sobre el particular, recuérdese que dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el Derecho Romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque "en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la

cosa en que radica el derecho" (LXXX, pág. 85). De ahí que, como bien acotara Ulpiano, "Oficio del juez será en esta acción, [la reivindicatoria], el indagar si el demandado posee" (Digesto, 6, 1. 9).

Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado.

De las premisas precedentemente consignadas, *se deduce que, acreditada en cabeza del demandado la calidad de poseedor con relación a la cosa (o cuota de ella) pretendida en reivindicación, incumbirá al demandante -en ejercicio de la carga que in abstracto le impone el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil- desvirtuar la presunción que consagra el artículo 762 del Código Civil, ya que "esta presunción es legal, esto es, subsiste mientras no se demuestre que el derecho lo tiene otro" (sent. nov. 13 de 1962). Ahora bien, si con tal propósito el actor invoca su calidad de propietario, habrá de aportar, entonces, la prueba relativa a ese hecho jurídico, es decir, la concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto "el demandante debe probar, frente al demandado poseedor, que es el propietario del bien puesto que solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee" (sent. oct. 23 de 1992).*

Infiérase igualmente de lo dicho, que el demandado podrá enervar la acción reivindicatoria, prevaliéndose de la aducida presunción de dominio, para lo cual habrá de acreditar que su posesión fue anterior al título de propiedad ostentado por su contraparte sobre el bien en disputa, dado que, ***cuando se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la***

base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica*…*" (sent. oct. 23 de 1992, ya citada).[1]

La prescripción. Señala al respecto el artículo 1512 del C. Civil que *"la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*
Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción ".

Se distinguen entonces en esta norma, dos clases de prescripción a saber, la ***adquisitiva*** y la ***extintiva***, siendo la primera de ellas la que como su nombre lo indica, permite que se adquieran los bienes o las cosas cuando se cumplen determinados presupuestos establecidos en la ley. *"Si se posee un bien ajeno en las condiciones fijadas en la ley se obtiene un derecho real, caso en el cual la prescripción se denomina adquisitiva o usucapión*[2]"; mientras que la segunda, contrario a ello, es la que extingue la posibilidad de ejercer una acción o reclamar un derecho porque se ha dejado transcurrir cierto lapso de tiempo*. "La prescripción extintiva o liberatoria extingue las acciones o derecho ajenos por no ejercer su titular en el tiempo establecido en la ley"*[3]

Es claro que la demanda en este caso va encaminada a la declaración de la Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de la demandante en reconvención, y para ello, es necesario que se pruebe el cumplimiento de los siguientes presupuestos axiológicos:

1. *Posesión material en el demandante por el tiempo que indique la ley (en este caso por 10 años por tratarse de la extraordinaria), de forma continua, pacífica e ininterrumpida.*

[1] Sentencia del 15 de Agosto de 2001. Exp. 6219. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

[2] VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Tercera Edición.

[3] Ibídem.

2. *Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción,*
3. *Que exista identidad entre la cosa o bien pedido y el poseído.*

Con relación a la posesión de conformidad con el artículo 762 del mismo compendio normativo, puede afirmarse que es "*…la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*
El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Se deduce de la anterior definición que la posesión se compone de dos elementos, ***Corpus*** y ***Animus***, el primero material y el segundo intelectual. El corpus como elemento material es la tenencia de la cosa determinada por parte de quien alega poseerla, y el animus como elemento intelectual que hace parte del fuero interno de las personas, es la convicción o creencia de tener la cosa con el ánimo de ser su dueño, creencia que debe ser reflejada al mundo exterior, es decir, no solo deber hacer parte de su fuero interno sino que debe ser exteriorizada en actos positivos; que es lo que en últimas lo diferencia de la tenencia.

Al respecto la H. Corte Suprema de Justicia indicó en alguna oportunidad que en materia de posesión el corpus hace presumir la existencia del ánimus, y dijo: "*Para que pueda darse por establecida procesalmente la posesión, deben quedar justificados los elementos esenciales de ella: el corpus, o sea su presupuesto material u objetivo, y el ánimus, su elemento intencional o subjetivo... En la prueba de la posesión su elemento intencional (ánimus rem sibi habendi), justamente por ser subjetivo se presume; es decir, que demostrados los actos materiales constitutivos de la posesión, para que 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..."[4]

De igual manera la posesión se ha clasificado en ***regular*** e ***irregular***, indicando que la regular es aquella que está precedida de justo título y se ejerce con buena fe, mientras que en la irregular falta uno de los anteriores elementos, sin olvidar que la buena fe se presume y que es la mala fe la que hay que probar en cualquier proceso de que se trate, de conformidad con lo establecido en el artículo 769 del C. Civil.

En el mismo sentido la ley señala para el caso de la posesión que está precedida de buena fe y justo título, que el término de prescripción que aplica es la **ordinaria**, que de conformidad con el artículo 2528 del C. Civil *"Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran"*. Mientras que para la posesión irregular, es decir, la que no está precedida de justo título opera la **extraordinaria**.

Al no existir una definición en la ley del justo título, la Corte Suprema de justicia lo ha definido como "*Todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, seria apto para atribuir en abstracto el dominio".* Mientras que de la buena fe, se señala que la misma se presume, y que contrario a ello, la mala fe debe probarse; y debe ser tenida en cuenta al momento de la adquisición de la posesión, con el cumplimiento de los demás requisitos.

La prescripción extraordinaria, exige solo el cumplimiento de los presupuestos de posesión por el término establecido en la ley y la buena fe, sin que exista un justo título de por medio.

En este caso, contrario a lo afirmado por la juez a quo, la prescripción que se alega es la extraordinaria porque la posesión de la demandante en reconvención no está precedida de justo título, por ello solo debe cumplir con

[4] Sala Civil Corte Suprema de Justicia, año 1982.

el requisito de la posesión por el tiempo determinado en la ley, y la buena fe, que sea de paso decirlo, al presumirse, corresponde a la parte demandada probar que no existe tal.

Y es que no puede tenerse como justo título el documento de promesa de compraventa suscrito en el año 2006, porque bien sabido es que para que se tenga como justo título aquel debe reunir los elementos necesarios para que solo falte el cumplimiento de las formalidades legales para que se constituya como un verdadero titulo de dominio, y la promesa de compraventa esta lejos de serlo.

El otro presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio o usucapión, es que la cosa poseída esté dentro de las cosas entendidas como del comercio humano, es decir, las cosas que sean prescriptibles, porque en el caso de los bienes de uso público (artículo 2519 C. Civil), así como los bienes que son baldíos, la ley ha sido tajante en indicar que no son prescriptibles y ningún paso del tiempo muda la posesión en titularidad.

El artículo 2518 del C. Civil al respecto señala: "*Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...".* La cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión debe ser susceptible de adquirirse por prescripción.

El tercer elemento o presupuesto es que debe existir identidad entre la cosa pedida y la poseída; para lo cual es necesario determinar si efectivamente el bien que se pretende adquirir por prescripción es el mismo que se ha identificado en el libelo de la demanda.

CASO CONCRETO.

Para resolver el presente asunto, como se indicó anteriormente debe ceñirse esta judicatura a lo que es motivo de inconformidad por el apelante, y de cara al problema jurídico planteado, es preciso entonces que se analice si en efecto debían negarse las pretensiones de la demanda, al encontrarse probada de

oficio la Prescripción extintiva de dominio que fue la excepción que según el análisis de la a quo, dio al traste con las pretensiones.

Sea lo primer resaltar que la sentencia de primera instancia realizó un pormenorizado y adecuado análisis sobre los presupuestos de la acción reivindicatoria, y a la luz de las pruebas allegadas al plenario, encontró acreditados los presupuestos que a la luz de la ley, y debidamente desarrollados por la jurisprudencia, dan cabida a la prosperidad de las pretensiones de la demanda; esto es, *i) un derecho de dominio en cabeza del actor*, que consideró debidamente probado a través de las escrituras públicas adosadas y el certificado de tradición y libertad del inmueble en cuestión; *ii) Una cosa singular reivindicable*, que encontró probada no solo con la descripción del bien inmueble por su cabida y linderos, sino que se refuerza con lo dicho por la perito designada quien corroboró que en efecto se trata de un bien inmueble debidamente singularizado e individualizado el que se reclama en reivindicación; *iii) La posesión material por el demandado*, que se valoró con la afirmación que de ello hiciera la parte demandante en la demanda, además de la confesión que en la contestación a la demanda y en el interrogatorio de parte, hiciera la demandada cuando afirma ser la poseedora del segundo piso del bien inmueble. Finalmente, sobre el cuarto presupuesto de *iv) La identidad entre el bien que se persigue por quien invoca la pretensión, con el bien poseído contra quien se ejercita la acción*, lo declaró probado con los títulos de dominio aportados por los demandantes que los señala como señores y dueños inscritos del bien inmueble, y con la experticia de la perito que ratificó que el bien inmueble de propiedad de aquellos, es el mismo que ahora se reclama restituir, por ser ocupado por la demandada.

Lo que generó entonces reproche de la parte demandante frente a dicha decisión de mérito, es sin duda alguna la declaración de la prescripción extintiva de dominio que hiciera la juez y que cercenó por ende, la prosperidad de las pretensiones; por lo cual es necesario que este despacho se detenga en este análisis porque es claro que también ante dicha prosperidad y por sustracción de materia, se dejaron de analizar las demás excepciones de merito invocadas.

La prescripción alegada por la parte demandada en la excepción de merito se denominó en forma textual: "**Excepción de Pertenencia, Prescripción Adquisitiva de dominio por posesión**". Recordemos que el código civil en su artículo 2512, consagra dos tipos de prescripciones como se indicó en las consideraciones generales de esta providencia. Por un lado, esta la prescripción adquisitiva en el artículo 2518 que estipula: *"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales…";* mientras que por otro lado, se consagra la prescripción extintiva en el articulo 2535 al señalar 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…".*

La anterior distinción para indicar que existen dos prescripciones distintas y que para declarar judicialmente la una o la otra, es necesario que se alegue por quien quiera beneficiarse de ello, según lo exige no solo el articulo 2513 del CC, sino también el artículo 282 del CGP que limita la posibilidad del juez de declarar probada una excepción de mérito si la encuentra probada, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa que deben alegarse con la contestación de la demanda. Empero, sobre la prescripción extintiva la norma relata que cuando no se proponga la de prescripción extintiva se entenderá renunciada.

La excepción propuesta por la parte demandada con miras a la declaración de un hecho nuevo modificatorio de la situación fáctica propuesta por la parte actora, esta encaminada a la prescripción adquisitiva y no a la extintiva como enfatizó la parte apelante, y al ser dos prescripciones distintas, no es del caso, que el operador jurídico la adecúe porque en efecto, estaría contrariando los mandatos de la ley, tanto sustancial como procesal.

Por tal motivo el análisis de los elementos de confirmación, deben estar enfocados a aquella prescripción adquisitiva de dominio que refiere el extremo pasivo de la Litis, y no a la prescripción extintiva, además porque la primera

de ellas pretende que la parte demandada pueda accionar en pro de una pretensión que le permita adquirir por declaración judicial, la propiedad sobre el bien inmueble del cual ostenta la posesión; mientras que la segunda, lo que busca es cercenar en la parte actora la posibilidad de reivindicar el bien, por haberse agotado el termino que le otorga la ley para solicitar el inmueble de su propiedad. Es decir, que cada prescripción trae consigo consecuencias diferentes y por tanto no puede adecuarse la una a los elementos de confirmación que soportan la otra.

Ahora bien, la demandada afirma ser poseedora del bien inmueble a reivindicar, desde julio del año 2006, fecha en la cual se suscribió una promesa de compraventa que obra a folios 47 a 49 del expediente entre ella y los demandantes, como promitentes compradores, y quienes eran los anteriores propietarios del inmueble, como promitentes vendedores; estableciéndose en dicho documento, entre otros, que se entregaría a los promitentes compradores el bien inmueble al momento de la firma del documento y que se vendería el segundo piso a la demandada, y el primer piso y el aire a los demandantes.

Señala la parte demandada que ese documento constituye el justo título que la acredita como poseedora del bien inmueble con animo de señora y dueña. De la misma manera afirmó que canceló a los promitentes vendedores la suma de $15.000.000 siendo la parte que le correspondía pagar de conformidad con el precio establecido para el inmueble, que fue la suma de $30.000.000.

En el mismo sentido, afirmaron los testigos, que la demandada adquirió el inmueble a través de dicho documento, y que en efecto canceló la suma de dinero que le correspondia por el segundo piso del inmueble.

Que lleva en el inmueble, para el momento de las declaraciones - año 2013 – aproximadamente 6 años de ocupar el segundo piso del inmueble y siempre como dueña y señora del mismo, desconociendo la propiedad en cabeza de los demandantes o de otras personas.

Al analizar los elementos de prueba relacionados anteriormente y que la juez A quo también tuvo como sustento de su decisión, considera esta judicatura que aquellos no resultan suficientes para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio en cabeza de la demandada, por las razones que pasan a exponerse.

Para el año 2011, en los meses de febrero y marzo, se firmaron las escrituras públicas de venta del inmueble (escritura y aclaración), pero no puede afirmarse que aquellas se dieron en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa relacionado por la demandada, porque aquel documento se suscribió el 21 de julio de 2006, y en el mismo se estipuló el valor de la venta en $30.000.000 que serian pagados así: una cuota de $20.000.000 al momento de la firma de la promesa, es decir el mismo 21 de julio de 2006, y los otros $10.000.000 en 16 letras de cambio, cada una por valor de $600.000 y la ultima por valor de $400.000, que se pagarían los cinco primeros días de cada mes, lo que implica que el valor total del inmueble debió ser cancelado para diciembre de 2007 si se cumplían los pagos como se había establecido. Lo cual no se cumplió porque incluso se indicó por ambas partes, que los promitentes vendedores debieron demandar a los promitentes compradores para resolver dicho contrato ante el incumplimiento en los pagos.

Al analizar la prueba trasladada, contentiva de la copia del proceso de Resolución de contrato, instaurado por quienes fueran los propietarios del bien inmueble prometido en venta, se pudo verificar que aquel proceso terminó por cuenta de la declaratoria de la excepción previa de Inepta demanda invocada por la que ahora es demandada, a través de su apoderado judicial, lo que permite señalar que en efecto aquel proceso terminó por otra situación distinta a la resolución del contrato, o al pago del resto del precio del inmueble adeudado. Lo que si debe decirse es que en aquella demanda los promitentes vendedores afirmaron que quienes son partes en este proceso cancelaron el valor de $20.000.000 pero no se especifica quién pago la suma de dinero, y aunque la parte demandada insiste en que esta probado y asi lo admitió la juez a quo, que la señora MARISELA canceló la suma de $15.000.000, para este despacho esto no quedó debidamente acreditado a través de una prueba que

permita afirmar tal situación, puesto que las declaraciones de terceros no puede considerarse una prueba suficiente del pago de aquella no despreciable suma de dinero, mas aun cuando una de las testigos, MARY LUZ SANIN VELASQUEZ, señaló que la demandada solo recibía la suma de $25.000 diarios como repartidora de volantes, y que su condición económica era tan precaria, luego de la muerte de su esposo, que llevaba 6 meses sin pagar el arriendo donde vivía, tal y como lo relató el señor GABRIEL ANGEL PALACIO VARGAS, lo que lo obligó como propietario del inmueble a solicitar a los demandantes que le ayudaran para que ella le desocupara el mismo; por lo que se pregunta el despacho cómo pudo la demandada obtener y entregar tal cantidad de dinero si no tenía ni con qué pagar el arriendo donde vivía, seis meses antes, y mas aun cómo entregar dicha suma de dinero sin haber obtenido el recibo de pago de parte de los promitentes vendedores? O por qué pagar la mitad del precio total del bien inmueble cuando realmente eran 3 los promitentes compradores y según el documento, el inmueble se escrituraría en 3 personas distintas, teniendo la demandada solo obligación de pago de 1/3 parte del mismo? Sumado a ello en el documento de promesa no se estableció tampoco la manera como se había cancelado esa suma de dinero, como para señalar que en efecto la demandada había aportado aquella suma de dinero como parte de la compra del inmueble y por un valor superior al que le correspondía sobre el inmueble.

Ahora bien, en el interrogatorio que absolviera la misma demandada en agosto de 2013, si bien se menciona como poseedora con animo de señora y dueña, también se resalta que puso en conocimiento del juzgado la solicitud que aproximadamente 3 años atrás le venían haciendo los demandantes del bien inmueble que ocupaba y que se negó a entregar con el argumento de haber pagado por él. Esto, va en contraposición con el argumento de posesión por mas de 6 años de manera quieta y pacifica, puesto que los demandantes le habían reclamado el inmueble tres años atrás, es decir para el año 2011 aproximadamente, fecha que se compadece con la suscripción de la escritura pública de compraventa que los hizo propietarios del inmueble.

Esta prueba tampoco puede entonces tomarse como fundamento de la posesión de la demandada por el tiempo que le exige la ley para adquirir por prescripción el bien inmueble de la referencia.

Y finalmente los demandantes adquirieron el inmueble por medio de escritura Pública el 7 de febrero de 2011 por valor de $18.000.000 sin que en parte alguna se pudiera determinar que dicho documento público se realizó honrando la promesa de compraventa que se hubiere suscrito antes.

No esta por demás también señalar de nuevo que dicha promesa de compraventa no puede tomarse como justo título para que la demandada afirme que la prescripción que ha ejercido es ordinaria, puesto que las obligaciones adquiridas en aquel documento no fueron cumplidas ni por ella ni por los demandantes, por lo cual aquel no cumplió la finalidad para la cual se había firmado, y era perfeccionar la venta a través de la escritura pública.

Se considera de la misma manera que se presenta una inconsistencia en la sentencia que es objeto de revisión en esta oportunidad, porque se señala allí que los demandantes solo a partir del año 2011, pueden reclamar de la demandada el inmueble, en acción reivindicatoria ya que solo a partir de ese momento, se cumple con el presupuesto de ser los propietarios para accionar en su contra; pero a la vez reconoce la calidad de poseedora de la demandada desde el año 2006; fecha para la cual entonces no podría proponer la demandada frente a los demandantes la prescripción, por cuanto el inmueble estaba en cabeza de otros propietarios. Y si se comienza a contar el tiempo de prescripción que puede oponer a los demandantes, no se cumple con el termino que exige la ley, ni aun teniendo el bien inmueble como de interés social de acuerdo con el dictamen pericial que reposa en el expediente, puesto que la demanda reivindicatoria data del año 2012.

Asi las cosas, para este despacho en sede de segunda instancia, no está debidamente acreditada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio en cabeza de la demandada.

Y menos aun podemos hablar de la prescripción extintiva porque según la norma sustancial (art. 2536 CC), los demandantes pueden reclamar el bien inmueble hasta por un tiempo de diez (10) años; se hicieron propietarios en el año 2011 y la demanda se presentó en el año 2012.

En cuanto a la excepción denominada "Temeridad y mala fe" sin ahondar mucho en ella, ante la claridad de su improsperidad, puede decirse que la parte demandada no probó la mala fe de los demandantes como lo exige la ley; contrario a ello, se pudo verificar que aquellos como propietarios afectados, reclaman de la jurisdicción el derecho que les ha venido siendo afectado por parte de la demandada al ocupar parte del inmueble de su propiedad sin permitirles ejercer en forma libre el derecho de dominio.

Finalmente la excepción de falta de legitimación en la causa por activa tampoco tiene vocación de prosperidad alguna, puesto que del examen de los presupuestos de la acción reivindicatoria se pudo establecer que los demandantes son los propietarios inscritos del inmueble, y esto los legitima para demandar sin ningún tipo de obstáculo. Aunado a ello, reclaman de la demandada la restitución del inmueble, precisamente porque para ese momento de la presentación de la demanda, no había transcurrido el tiempo que le permitiera a ella, reclamar la prescripción adquisitiva sobre la porción del inmueble que posee.

Corolario de lo anteriormente analizado, la sentencia de primera instancia habrá de ser revocada y en su lugar se acogerán las pretensiones de la demanda, declarando que pertenece a los demandantes el bien inmueble descrito y determinado en la demanda, y como consecuencia de tal declaración, se ordenará a la demandada que en el termino de 10 dias habiles contados a partir de la notificación de la presente providencia, restituya a los demandantes el bien inmueble descrito y alinderado, so pena de proceder con la restitución forzada del mismo, para lo cual se comisionará a la autoridad competente.

Se condenará en costas a la parte demandada tanto en primera como en segunda instancia, fijando para esta ultima como agencias en derecho la suma de $454.200.

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

FALLA:

PRIMERO: SE REVOCA en su totalidad la sentencia de primera instancia proferida el 30 de noviembre de 2015, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Descongestión de Mínima y Menor cuantía de Medellín, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente sentencia.

SEGUNDO: SE DECLARAN IMPRÓSPERAS las excepciones de merito invocadas por la parte demandada.

TERCERO: SE DECLARA que pertenece en dominio pleno y absoluto de los señores FABIAN HERNANDO LONDOÑO HENAO y ELKIN ORLANDO LONDOÑO HENAO, el bien inmueble que se describe así: Lote N° 03 de la manzana 99-37A de la urbanización Marco Fidel Suárez de la ciudad de Medellín, con un área de 102 m^2 y con los siguientes linderos: Por el Oriente, con el lote N° 2; Por el Occidente, con los lotes N° 4 y 6; Por el Norte con los lotes N° 7 y 9; Por el sur, con la calle 99. Lote sobre el cual está construida una casa de habitación cuya nomenclatura es la Calle 99 N° 37A -16 segundo piso, identificado con la M.I. 01N-470626 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.

CUARTO: SE CONDENA a la señora MARISELA HERNANDEZ LOTERO a restituir el inmueble descrito y alinderado a los demandantes, dentro de los diez (10) días habiles siguientes a la notificación por estados de esta sentencia.

De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de entrega.

QUINTO: SE CONDENA en costas a la parte demandada tanto en primera como en segunda instancia.

SEXTO: SE FIJA como agencias en segunda instancia a cargo de la parte demandada la suma de **$454.200**.

SÉPTIMO: SE ORDENA la devolución del expediente al juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, luego de las anotaciones de rigor.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA

JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 030

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

Medellín 1º de marzo de 2021

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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

Código de verificación:
9523bb310e90187d5f5c80a8230c05489392c58a4c43fc681dc6c7179fb487ec
Documento generado en 26/02/2021 01:21:26 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica