

JUZGADO DECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, octubre diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO: Sentencia de Primera Instancia Nro. 023
PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: : CLAUDIA LUCIA BARRERA AGUDELO.
DEMANDADO: FABIAN ENRIQUE BUITRAGO BUITRAGO
RADICADO: 05001-31-03-016- 2017-00529-00

INTRODUCCIÓN

Como se anunciará en la audiencia de instrucción, se procede a resolver el presente proceso, vencidos los términos en virtud del cúmulo de labores que ya ocupa la agenda del despacho, lo cual se hace en la forma ordenada en el artículo 280 del Código General del Proceso.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que, en el caso en estudio, los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. En efecto, la demanda constata en su estructuración las formalidades de ley; la actuación recibió el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, así mismo, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están presentes, esta agencia judicial es competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

ANTECEDENTES:

La señora Claudia Lucía Barrera Agudelo, quien es mayor de edad y vecina de esta ciudad, ha presentado demanda de acción de dominio en contra del señor Fabián Enrique Buitrago Buitrago, quien igualmente es mayor y vecino de esta ciudad, con el fin que el despacho declare que la

primera es propietaria del dominio de los siguientes bienes:

- A) *tercer piso y mejoras, con un área de 40 -41 mts² sin construir, cuyos linderos son los siguientes: por el frente con la calle 23; por el occidente, con los lotes 358 y 359; por el sur, con el lote nro. 371; por el oriente con nro. De apartamento 22-47, por le nadir con losa de dominio común que lo separa del segundo piso; por el cenit con aire libre.*
- B) *A) tercer piso y mejoras, con un área de 89,39 mts² sin construir, cuyos linderos son los siguientes: por el frente u oriente con la carrera 70A; por el norte con la calle 23; por el occidente con muro del aparto 70^a- 15; por el sur con el lote nro. 371; por el nadir con losa de dominio común que lo separa del segundo piso; y por el cenit; por el cenit con aire libre.*

Estos inmuebles están ubicados sobre un lote de terreno, situado en esta ciudad, en la fracción de Belén, en la carrera 70, distinguido en el plano de la urbanización con el número 372, con una cabida aproximada de 210 varas cuadradas, o sea 134.40 metros², se distingue con el folio de matrícula en mayor extensión nro. 001-172427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, zona sur.

Indica que, como consecuencia de la declaración solicitada, se ordene al demandado restituir a su propietaria, los inmuebles descritos.

Lo anterior se fundamenta en los hechos que sucintamente se refieren:

Señala que la demandante es la única propietaria inscrita, del lote de terreno, demás mejoras y anexidades, situado en la ciudad de Medellín, en la fracción Belén, en la carrera 70, distinguido en el plano de la urbanización con el nro. 372, con una cabida de 210 varas cuadradas, que equivale a 134,40 metros cuadrados, y que se delimita de la siguiente manera:

“Por el frente u oriente con la carrera 70; por la parte de atrás u o occidente con los lotes 358 y 359, por el norte con la calle 23; por e sur con

el lote nro. 371; según el título de adquisición, edificados sobre el existen casa y apartamento identificados calle 23 nro. 70-A- 3 para la casa y calle 23 nro. 70-A-11; inmueble que se distingue con la matricula nro. 001-172427".

Informa que dicho inmueble fue adquirido inicialmente por la señora Stella Serna de Pérez de Planeaciones y Construcciones Ltda, mediante escritura nro. 3669 del 19 de agosto de 1965; posteriormente esta señora transfirió a nombre de Elías de Jesús Barrera Rivera y Rosalba Agudelo de Barrera, mediante escritura nro. 3568 del 18 de noviembre de 1994.

Por medio de escritura 336 del 9 de marzo de 1999, los señores Elías Barrera y Rosalba Agudelo, venden al señor Fabian Enrique Buitrago Buitrago, el derecho de dominio que ellos tienen sobre los siguientes inmuebles:

Segundo piso, distinguido en la entrada con el nro. 70-A-15 de la calle 23, con los siguientes linderos: por el frente con la calle 23, por el occidente con los lotes 358 y 359, por el sur con el nro. 371, por el oriente con el apartamento distinguido con el número 22-46, por el nadir con losa de dominio común que lo separa del primero, por el sentir con losa o cubierta de este apartamento.

Segundo piso, distinguido con el nro. 22-47 de la carrera 70ª, cuyos linderos son: por el frente u oriente con la carrera 70ª, por el norte con la calle 23, por el occidente con el apto 70-A-15, por el sur, con el lote 371, por el nadir con losa de dominio común que lo separa del primer piso, y por el cenit, con losa o cubierta de este apartamento.

Agrega que mediante escritura nro. 5360 del 13 de diciembre de 2004, la señora Rosalba Agudelo de Barrera, transfiere el dominio que tenía, a favor de Claudia Lucía Barrera Agudelo, sobre el 50% en proindiviso del siguiente bien:

Un lote de terreno, situado en la fracción de Belén, en la carrera 70, distinguido con el nro. 372, edificado sobre el existen casa y apartamento,

calle 23 nro. 70-A-3 para la casa, y calle 23 nro. 70- a- 11 para el apartamento. Folio de matrícula del lote 172427

Por medio de escritura nro. 5476 del 17 de diciembre de 2004, el señor Elías Barrera, transfiere a nombre de la señora Claudia Lucía Barrera, el 50% del derecho de dominio que tiene sobre el inmueble de matrícula 172427.

Se informa que la escritura nro. 336 del 9 de marzo de 1999, de la notaría décima, no fue debidamente registrada en la oficina de registro.

Se dice que el señor Fabian Enrique Buitrago, en el año de 2006, sin consentimiento, construyó unas escaleras en el patio del apartamento 70-A-11, que dan acceso del segundo piso a la losa o cubierta del mismo, tercer piso, y de la misma manera inició la construcción de un cuarto útil en el tercer piso, que es de propiedad de la demandante, perturbando así la posesión que sobre dicho predio ha ejercido la misma.

Por ese motivo, convocó a la señora Buitrago a una inspección, por lo que, sin oponerse accedió a demoler las citadas construcciones, y a retirar los escombros.

En el año de 2014, el señor Buitrago cambió las cerraduras de las rejas de las escaleras que están ubicadas en el apartamento 70-A-3, que brindan acceso del primero al segundo piso, y del segundo piso al tercero, impidiendo acceso a la señora Claudia Barrera a su propiedad; por lo que una vez enterada, requirió al primero para llegar a un acuerdo, pero dicho señor se reputo dueño del tercer piso y requirió a la segunda para que no ingresara a dicho predio. Se cita a una audiencia de conciliación que resultó frustrada, dado que insisten que es dueño del tercer piso del predio que se detalla en el hecho primero de la demanda.

De acuerdo con lo anterior, señala que la demandante se encuentra privada de la posesión del tercer piso sobre el lote de terreno descrito en la demanda, que se matricula con el nro. 172427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, zona sur, pues el demandado se reputa

poseedor, sin haber atendido los impuestos, sin haber puesto sobre él, mejora alguna, y mucho menos haber tenido la aprehensión material, por lo que es señalado como poseedor de mala fe.

RESPUESTA A LA DEMANDA PRINCIPAL

Oportunamente el demandado ha dado respuesta a la demanda, lo cual se relata de manea sucinta:

Reconoce que la demandante es la única propietaria inscrita del bien inmueble descrito en el hecho primero, pero advierte que él ha ejercido actos de señor y dueño en el segundo piso, inmuebles distinguidos con los nros. 70-A-15 y 22-47, y en la cubierta general, en la medida que pretendió adquirir el derecho de propiedad a través de la compraventa celebrado con los señores Elías Barrera Rivera y Rosalba Agudelo, a través de la escritura nro. 336 del 9 de marzo de 1999, ello como consecuencia de promesa de venta celebrada en el año 1996, en donde se señala la intención de transferir el aire del segundo piso; posesión del segundo piso que es reconocida por la demandante, como consta en el escrito de demanda, y en el acta de conciliación celebrada en la Personería de Medellín.

Explica que no fue posible el registro de la escritura nro. 336, por actos con ánimo de defraudarlo, llevados a efecto por los eventuales vendedores, constituyendo como propietaria a la señora Claudia Barrera.

Indica que en relación con la construcción de las escaleras que se ubican en el patio del apartamento con nomenclatura 70-A-11, contaba con la autorización por escrito, de la poseedora Amparo Montoya Montoya, quien adquirió dicha propiedad mediante escritura 335 del 9 de marzo, antes que la demandante adquiriera de Elías Barrera y Rosalba Agudelo, mediante escritura 937 del 20 de junio de 2005.

Revela que la demandante en momento alguno se ha tenido como poseedora del tercer piso, o cubierta del segundo nivel, puesto que nunca

ha hecho actos con ánimo de señor y dueño. Agrega que si bien requirió al demandado para que derribara la construcción que hacía, ello se hizo finalmente por no tener los permisos de la curaduría, tal como desprende del acta de la correspondiente diligencia que elevara el inspector en abril del año 2006.

Insiste que la demandante nunca tuvo acceso al tercer piso o cubierta general del segundo piso, y por ello no ha ejercido actos de señor dueño de dicha parte del inmueble; refiere que el señor Buitrago amonestó a la demandante en el sentido de indicarle que el segundo y tercer piso no le pertenecen, según el contrato de compraventa que conocía.

Con base en tales respuestas, se opone a las pretensiones y presenta las excepciones de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto de la demandada, inexistencia de obligación de restituir.

DEMANDA DE RECONVENCION

Aparte de responder la demanda, el señor Fabian Enrique Buitrago, ha presentado demanda de reconvención en contra de su demandante, señora Claudia Barrera, con el fin que se declare que ha adquirido por prescripción el inmueble segundo piso, distinguido en su puerta de entrada con el nro. 70-A-15 y 22-47, y de la cubierta general de este, y que hacen parte de un bien inmueble de mayor extensión, el cual se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria 001-172427, lo cual hace con base en los hechos que sucintamente se presentan.

Se afirma que el señor Buitrago Buitrago ha ejercido actos de señor y dueño respecto de los bienes mencionados, señalando que la posesión consiste en la ocupación de dichos bienes y la puesta en arriendo de los mismos, lo cual se dio como consecuencia de haber celebrado contrato de compraventa con los señores Elías Barrera Rivera y Rosalba Agudelo, a través del cual, dicho señores pretenden transferir el derecho de propiedad que tenían sobre los mismos, contrato que consta en escritura pública 336 del mes de marzo de 1996, en donde se establece que se dio

como consecuencia de haber celebrado promesa de compraventa el día 5 de diciembre de 1996, en donde se obligan a transferir el aire del segundo piso, señalando que si el futuro el promitente comprador, construye en el tercer piso, el promitente vendedor no podría objeción a ello.

Aseveran que la posesión descrita ha sido ampliamente conocida por la señora Barrera Agudelo en diversas oportunidades, entre ellas, en acta de conciliación ante la Personería, y dentro del texto de la demanda que iniciara a través de este mismo procedimiento, donde reconoce que el segundo piso es del señor Buitrago, pero no respecto del tercer piso.

Se anuncia que el ahora actor, ha ejercido actos de señor y dueño sobre los bienes ya descritos, sin reconocer propiedad o posesión de parte de otra persona, desde el 9 de marzo de 1999 hasta la fecha de la demanda, sumando un total de 18 años, siete meses y ocho días, cumpliendo así con el tiempo de posesión exigida por las normas, de cara a la prescripción adquisitiva ordinaria como extraordinaria.

Se atestigua que ha hecho mejoras, tanto en el segundo piso como en el tercero, pertenecientes al inmueble de mayor extensión, identificado con la matrícula 001-172427, lo que se puede apreciar en adecuaciones para proteger, mantener y por supuesto dar un mejor aspecto al bien, y en el mismo sentido en el tercer nivel se ha acondicionado el espacio para almacenar ciertos bienes de propiedad del actor, lo que evidencia que ha tenido la aprehensión material con animo de señor y dueño del bien inmueble que posee desde que se hizo la compraventa con los señores Barrera y Agudelo.

Igualmente se señala que el señor Buitrago, en acuerdo con la demandada, ha pagado el impuesto predial, especialmente para el tercer trimestre del año 2013, lo cual hizo a través de consignación que realizara en la cuenta de la señora demandada.

Alega que la posesión de buena fe, inició con el hecho de la compraventa

celebrada con Elías Barrera y Rosalba Agudelo, a través de la escritura nro. 336 del 9 de marzo de 1991, desprendiéndose la buena fe de la confianza legítima del derecho de poseer el bien, que se desglosa de dicho contrato, además que esa posesión se ha ejercido de manera ininterrumpida, sin violencia, y sin que se halla interrumpido de manera natural o judicial por parte de la aquí demandada, puesto que ella solo inicio tramites judicial hasta el 8 de noviembre de 2017.

Notificada la accionada, ésta a través de su apoderado ha dado respuesta, señalando ser cierto que el actor ha ejercido posesión desde el tiempo que señala, pero solo sobre los bienes del segundo piso, no sobre el tercer piso, bienes que hace parte del de mayor extensión que señala el demandante, del cual la demandada es la única y exclusiva propietaria.

Reconoce que el señor Fabián ha tenido posesión de los bienes del segundo piso, los cuales inclusive los ha arrendado, lo que no ha sucedido respecto del tercer piso, del cual no se habla nada en la compraventa celebrada con los señores Barrera y Agudelo, en la escritura no se dice que ese bien haya sido objeto de la compraventa. Se precisa que la única propietaria del tercer piso lo es la señora Claudia Barrera, lo que se desprende de las escritura 5360 de 13 de diciembre de 2004 de la notaria segunda y la escritura 5476 del 17 de diciembre 2004 de la misma notaría, inscritas en el folio de matrícula 172427 el día 20 de diciembre del mismo año, sin que posteriormente haya prometido o vendido dicho tercer piso, a ninguna persona y menos al demandante.

Se advierte que la señora Barrera ha ejercido siempre su posesión como propietaria única del tercer piso, hasta el punto que lo ha defendido de las pretensiones de construcción del señor Buitrago, lo cual ha hecho a través de las correspondientes acciones, lo que ha tenido ocurrencia en los días 10 de noviembre de 2006, el 21 de noviembre del mismo año, a través de quejas y reclamos ante la inspección de policía, en el municipio de Medellín, y en las curadurías 1ª, 2ª y 3ª solicitando la prohibición a cualquier trámite para adición u otros sobre el lote de mayor extensión ubicado en la calle 23 nro. 70-A-03, con matrícula 172427.

Señala que no es cierto que el señor Buitrago haya asumido el pago de los impuestos hasta el tercer trimestre de 2013, ello corresponde a los años de 2010 hasta el cuarto trimestre de 2012, pues lo anteriores, siempre los pago ella.

Denuncia que solo desde agosto de 2014, el demandante pretende usucapir del bien que solicita, cuando cambio las cerraduras de las rejas que está ubicadas al lado del apartamento 70-A- 03, que brindaran acceso del primero al tercer piso, impidiendo el acceso de la señora Barrera a su propiedad.

Con todo ello afirma que el actor no cumple con los presupuestos legales para ser declarado propietario legítimo del tercer piso del lote de terreno ya descrito, y menos que se declare poseedor del mismo por prescripción adquisitiva ordinaria y por tanto extraordinaria; y presenta las excepciones de falta de causa para demanda la declaración de propiedad, falta de causa para demandar la pertenencia, inexistencia de los presupuestos de la acción.

Una vez que se han agotado los trámites de las notificaciones y las contestaciones de cada demanda, se ha dispuesto los demás tráites, como la celebración de las audiencias inicial y de instrucción; y finalmente oyendo a las partes en sus alegaciones finales, las cuales, cada una insisten en los fundamentos de hecho para perseguir el éxito de sus pretensiones, y que según sus criterios han logrado demostrar los elementos de cada una de las acciones intentadas; por tanto, finalizado así los trámites es del caso entrar a resolver la instancia, lo cual se hace con base en las siguientes anotaciones.

CONSIDERACIONES

Como ha quedado claro, la señora Claudia Lucía Barrera Agudelo introduce acción reivindicatoria con el fin de conseguir la restitución del bien inmueble que, según su pensamiento pertenece a ella como única y exclusiva propietaria, bien que se describe en el acápite de las

pretensiones, literales A y B, y que se ordene al demudado restituir a la actora los mencionados bienes.

Por su parte el accionado, señor Fabián Enrique Buitrago Buitrago, ha dado respuesta a la demanda, señalando de manera general, que desde el año 1999 viene poseyendo dichos bienes, ejerciendo actos de señor y dueño, por lo que ha presentado la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, aunque describiendo de manera diferente el bien, como bien se puede apreciar en su demanda de reconvención, donde solicita la declaratoria de adquisición por el modo de la usucapión, donde, aparte del supuesto bien reclamado por la señora Barrera, solicita se le reconozca igualmente dueño de otros bienes.

REFLEXIONES

Como es obvio, la decisión a tomar en este proveído debe comprender la demanda principal como aquella que se intenta por el procedimiento de la reconvención, las que serán decididas en su orden.

Tanto la demanda principal como la de reconvención han cumplido los requisitos que las hacen idóneas. Este Juzgado es competente para conocer del asunto, tanto por la ubicación del inmueble como por el domicilio del demandado. Demandante como demandado son personas naturales, tienen capacidad para ser parte como para actuar procesalmente, están representados por apoderados reconocidos, por tanto se encuentran satisfechos los presupuestos procesales.

DEMANDA DE REIVINDICACION

Plantea la demandante una demanda a tramitar por el proceso verbal de mayor cuantía, en busca de que se ordene al señor al demandado la restitución del inmueble ya alindado, en el acápite de las pretensiones, como bien A y bien B, del correspondiente escrito que originó la demanda.

De conformidad con el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación o

acción de dominio, es 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. De ahí que su procedencia se subordine a la demostración de los elementos que la configuran, así: a) Derecho de dominio en el demandante. b) Posesión material en el demandado. c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada en cosa singular y d) Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado.

La acción de dominio corresponde al que tiene la propiedad de la cosa plena o nuda, absoluta o fiduciaria de conformidad con el artículo 950 del Código Civil y se dirige contra el actual poseedor, artículo 952 ibídem.

La prosperidad de la acción reivindicatoria o de dominio, supone en el demandante la calidad jurídica de propietario y la cual debe acreditarse suficientemente por el demandante frente al demandado poseedor, porque aquél debe destruir la presunción legal a que se refiere el artículo 762 del Código Civil, según el cual, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Presunción legal que sólo puede ser desvirtuada con una prueba de propiedad apta conforme a la Ley, que dé cuenta de la existencia de un título legal de dominio adquirido con anterioridad a la posesión del demandado y no contrarrestado por otros que demuestren igual o mejor derecho, o que sumado a las posesiones que tuvieron sus antecesores jurídicos, le dé una posesión anterior a la del demandado poseedor actual. Si así se demuestra, habrá de concluirse que el reivindicante le asiste un mejor derecho a la posesión con respecto al demandado que no tiene o no aduce prueba de dominio anterior a la del demandante.

En el presente caso, en lo que concierne al dominio en la demandante, sobre el bien inmueble objeto de la reivindicación, el título por medio del cual lo adquirió lo constituye la compraventa que mediante las escrituras públicas 5360 del 13 de diciembre de 2004, y 5476 del 17 de diciembre del mismo, ambas elevadas en la Notaría Segunda del Circulo de Medellín, por medio de las cuales, los señores Rosalba Agudelo de Barrera y Elías Barrera Rivera, han transferido, cada uno en un 50% los derechos de

dominio y posesión que tienen para entonces sobre el inmueble distinguido en los literales d y e contenidos en el hecho numerado como segundo en el texto de la demanda., y que hacen parte del bien inmueble distinguido con la matrícula 001-172427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sin embargo, a pesar de esta venta que hicieron los señores Barrera Agudelo a la señora Claudia Lucía Barrera Agudelo, ya con anterioridad, a través de la escritura 336 del 9 de marzo de 1999, de la Notaría Décima de Medellín, los mismos señores vendieron al señor Fabian Enrique Buitrago Buitrago, los bienes inmuebles que se describen en esta misma demanda, en el hecho segundo, literal C, dos unidades que se ubican en el segundo piso del edificio, donde se ubican los bienes vendidos a la señora Claudia Barrera Agudelo, que se distingue con la misma matrícula inmobiliaria 001-172427.

Respecto de tal edificación, tal como lo advierte la demandante, ella es la única persona que aparece inscrita como propietaria, esgrimiendo tal calidad para reclamar en restitución los bienes que son reclamados y que se ubican en la parte superior del edificio, que finalmente constituye la cubierta general de la edificación, pues como lo advierte, dicha área no cuenta con construcción alguna, excepto una ramada, al parecer levantada por cuenta del accionado; pues no se cuenta dentro del proceso, con algún medio de prueba que verdaderamente certifique o muestre que efectivamente sea obra del señor Buitrago Buitrago.

En principio, como lo advierte la demandante, dado que es la única persona inscrita como dueña del lote donde se asienta el edificio, y por supuesto todas sus mejoras, habría de certificar tal situación, pues a través de la documentación arrimada, copia de las escrituras por medio de las cuales adquirió los bienes y certificado de propiedad, ha demostrado su titularidad; pero en realidad esa propiedad no tiene la naturaleza de plena sobre todo el edificio.

Pues bien, la misma demandante en su escrito de demanda, advierte y

reconoce como propietario de los bienes que se ubican en el segundo piso, al accionado, señor Fabian Enrique Buitrago; lo hace cuando en la demanda describe la escritura pública nro. 336 del 9 de marzo de 1999, por medio del cual, los señores Elías Barrera Rivera y Rosalba Agudelo le transfieren el derecho de dominio y posesión de los mencionados bienes; es decir, aunque dicha escritura no ha sufrido el proceso de inscripción, al reconocerlo como propietario, le tiene como poseedor material de tales inmuebles. En otras palabras, el edificio en su totalidad está siendo poseído de manera material por ambas personas.

En ese sentido debe concluirse, que así como el edificio está siendo poseído por ambos, en ese mismo sentido debe aclararse que la posesión que eventualmente ejerce el demandado sobre el tercer piso, que como se advierte atrás, constituye la cubierta del edificio, no la ejerce de manera exclusiva; pues sobre tal parte de la edificación también ejerce posesión la señora Barrera Agudelo; conclusión a la que llegamos con la ayuda de la ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal, la misma que en su artículo tercero, al ofrecer las definiciones de los bienes que son materia de la ley, señala lo siguiente:

“Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

...Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al

régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel...".

De acuerdo con tales definiciones, con los textos de la demanda y su respuesta, es posible determinar que nos encontramos frente a una edificación que se compone de varias unidades independientes de manera material, que en este caso, están destinadas a servir como vivienda, que constituyen áreas privadas y de servicio particular; pero también cuenta con áreas de servicio común, como son las losas que sirven de cubierta al primer y segundo piso, y que por tener tal naturaleza, pertenecen a todos los propietarios de las unidades.

De manera que siendo las losas de dominio de todos, y en este caso, teniendo todos la posesión sobre ellas, pues reconociendo la demandante, la calidad de propietario, aunque no inscrito, de parte del señor Buitrago sobre las unidades ubicadas en el segundo piso del edificio, se entiende que todos poseen las losas que sirven de cubierta al primer y segundo piso; y entre ellos, la señora Barrera Agudelo; de donde se concluye que el accionado en momento alguno ha poseído de manera exclusiva; y los actos que dice ha ejercido sobre la losa que se dice

poseedor, solo constituyen actos de perturbación a la posesión que ejerce igualmente la demandante sobre dicha área, pues no se olvide que al estar sirviendo de cubierta general a todo el edificio, significa que sirve de cubierta al primer piso que es propiedad de la actora, la cual, a través de ese servicio, igualmente está poseyendo y por tanto tiene todo el derecho de ingresar a esas áreas.

Reclama el accionado que los promitentes vendedores, señores Elias Barrera y Rosalba Agudelo, suscribieron documentos donde le autorizan construir sobre el tercer piso, pero lo cierto es que ello no sucedió en su totalidad, pues en la promesa de venta de fecha 5 de diciembre de 1996 ni el documento de fecha enero 23 de 1997, fueron suscritos por la señora Rosalba; por tanto, más pretende ahora darle efectos a dicho documento, cuando no está suscrito por todos los supuestos promitentes. Pero además de lo anterior, en criterio del despacho, se debe tener en cuenta el reglamento de propiedad horizontal que el mismo demandado trae al proceso como prueba de que el edificio ya tiene constituido dicha regulación, y que, aunque la correspondiente escritura aún no sufre el registro pertinente, y no nace todavía la persona jurídica, si lo está reconociendo como regulación de la convivencia que debe darse en el edificio; es decir, está aceptando que dicha reglamentación tiene efectos entre los propietarios y poseedores de la edificación, pues lo aporta como prueba de que las unidades y partes del edificio se encuentran debidamente delimitadas.

Siendo ello así, no entiende el despacho, como, todavía pretende realizar construcciones y modificaciones en la los que constituye el tercer piso, que se insiste, es la cubierta general del edificio, cundo en el mismo reglamento en su artículo 11, determina como bien de uso común, y por tanto, propiedad de todos; y en su artículo 13, le señala que los bienes de uso común pueden ser usados sin limitar el derecho de los demás propietarios; y el artículo 17 en su párrafo, expresamente señala que el propietario del segundo piso no puede levantar construcciones sobre la cubierta del edificio.

De manera que con base en estos antecedentes, mal puede pretender el demandado ejercer posesión exclusiva, cuando, de una parte, la naturaleza del bien, le impide hacerlo de esa manera; de otra parte el mismo reglamento de los prohíbe; y por última, aceptando en gracia de discusión que lo ha hecho, lo cierto es que, dentro del proceso no aparece acreditado debidamente; de un lado, que él es la persona que ha levantado la ramada que allí existe, pues ninguno de los testigos que brindaran su testimonio, lo informó de manera clara y nítida, y menos, aparece acreditado el tiempo preciso que supuestamente ha ejercido la alegada posesión.

Por tanto, habiendo acreditado la demandante, señora Claudia Lucía Barrera Agudelo, ostentar la calidad de copropietaria en común, que no única, de los bienes que reclama a través de esta demanda, que constituyen la cubierta general del edificio, se concluye como se ha deducido que tiene todo el derecho de hacer uso de dicho espacio, como lo hace el demandado, como poseedor de los bienes adquiridos por medio de la escritura 336 antes citada, y que no se encuentra inscrita, pero que a pesar de ello, es reconocido por la actora en el carácter de propietario.

Por lo anterior, se ordenará al señor Buitrago Buitrago, que cese los actos perturbatorios de la posesión que la actora tiene sobre ese bien común.

LA DEMANDA DE RECONVECIÓN

Como que se dijo, y obra en el expediente, el demandado, aparte de dar respuesta a la demanda de reivindicación, ha formula demanda de reconvección a través de la cual demanda a la señora Claudia Barrera, con el fin que se declare que ha adquirido por prescripción el inmueble segundo piso, distinguido en su puerta de entrada con el nro. 70-A-15 y 22-47, y de la cubierta general de este, y que hacen parte de un bien inmueble de mayor extensión, el cual se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria 001-172427, lo cual hace con base en los hechos que atrás se presentan sucintamente.

Como se deduce de la respuesta ofrecida por la demandada, ésta de manera expresa reconoce al actor, no solo como poseedor de los inmuebles ubicados en el segundo piso; sino como propietario de los mismos, según se desprende de la escritura nro. 336 del 9 de marzo de 1999, por medio del cual los señores Elías Barrera y Rosalba Agudelo, venden al señor Fabián, los inmuebles que reclama en pertenencia pero aclarándose que dicha escritura no ha sido registrada aún; y además señala que la única propietaria del tercer piso es ella, como única propietaria inscrita del lote y las mejoras.

Dado que ya nos hemos referido al procedimiento de esta demanda como a la reivindicación, encontrándolo en legal forma, consideramos que respecto de ello se hace innecesario cualquier otra consideración por lo que acudimos de una vez al estudio del asunto.

Para salir exitoso en sus pretensiones, el señor Fabián Enrique Buitrago, manifiesta que ha poseído materialmente los inmuebles ya citados, por un tiempo equivalente a 18 años y unos meses más, contados desde la fecha de creación de la escritura 336 atrás mencionada, y que siempre se ha comportado como un verdadero dueño, explotando usando y explotando los mismos, usándolos personalmente, arrendándolos, haciéndoles mejoras, etc, así como pagando algunos impuestos de todo el inmueble; todo ello sin reconocer dominio a cualquier otra persona.

Para sustentar sus afirmaciones el demandante en esta, solicita la práctica y recepción de medios de prueba como testimonios e inspección judicial, esta con el fin de identificar el bien y constatar la explotación y mejoras.

Con base en los fundamentos jurídico pertinentes analicemos si el demandante cumple con los elementos necesarios para que este juzgado acceda a sus pedimentos.

El artículo 2512 del Código Civil establece 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 ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales" . Y El artículo 2518 de la misma obra establece que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se hayan poseído con las condiciones legales.

Tratándose de personas legitimadas para soportar la pretensión, ella se debe dirigir contra quienes se encuentren inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble, como titulares de derechos reales sobre el mismo, y contra personas indeterminadas; o solamente contra éstas cuando de acuerdo a dicho certificado no aparezca persona alguna inscrita como titular de derechos sobre el bien. Siendo requisito indispensable, para la admisión de la demanda que a ella se acompañe como anexo un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos donde consten las personas que figuren como titulares de derechos sujetos a registro o que no aparece ninguno como tal, de conformidad con lo establecido en el artículo 407, numeral 5º del Código de Procedimiento Civil.

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. Para la extraordinaria no se requiere justo título y buena fe, como sí se requiere para la ordinaria.

El Código Civil sienta reglas y principios generales aplicables a las dos clases de prescripción y especiales para cada una de ellas. Entre las primeras pueden citarse las siguientes : Tanto la ordinaria como la extraordinaria constituyen un modo originario de adquirir; por medio de ambas se puede ganar el dominio de las cosas corporales, raíces o muebles, o los otros derechos que no estén especialmente exceptuados, en ambas se requiere además que se trate de cosas prescriptibles, que se hubiere ejercido la posesión de éstas y que esa posesión no haya sido interrumpida en cierto tiempo (Sentencia Honorable Corte Suprema de Justicia, G.J LXVI, pág. 347).

Respecto al tiempo necesario para adquirir por prescripción, varía según se trate de prescripción regular o irregular. Para la ordinaria exige la Ley un término de 10 años para inmuebles, debiendo derivar esa posesión de un justo título, es decir, que se trate de posesión regular. Para la prescripción extraordinaria exige la Ley una posesión de 20 años, sin que se requiera la presencia de título alguno, sólo el transcurso del tiempo. Dichos términos como se conoce, han sido modificados por la ley 791 de 2002, fijándolos en 5 y 10 años respectivamente dependiendo de la clase de prescripción.

La prescripción adquisitiva o usucapión, tiene su fundamento en la posesión definida por el artículo 762 del Código Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. Dicha posesión debe traducirse en hechos positivos a los que sólo da derecho el dominio, tales como cultivos, cercos, plantaciones, edificaciones, etc., componiéndolas los elementos corpus y ánimus.

El primero de ellos es la aprehensión material del bien o el hecho de poder ejercer sobre él actos de dueño, lo cual se prueba por ejemplo con los hechos positivos acabados de narrar y que se encuentran contemplados en el artículo 981 del Código Civil y el elemento ánimus, intención, es la voluntad firme de considerarse dueño del bien sin reconocer dominio ajeno. Además, debe ser tranquila, pacífica, pública, ininterrumpida e inequívoca.

En el caso a estudio se ha demandado la declaración adquisitiva de dominio en principio y como pretensión principal, en forma ordinaria de los bienes inmueble que se han señalado atrás; y dentro del proceso se ha podido establecer que los bienes pretendidos, ubicados en el segundo nivel del edificio en general, distinguidos con los números 70-A-15 de la calle 23, y 22-47 de la carrera 70ª, actualmente son poseídos por el demandante, y los ha poseído desde el día 9 de marzo de 1999, cuando los vendedores se los han entregado materialmente, y se ha demostrado por parte del actor en reconvención, algunos actos de esa posesión,

como la ocupación de ellos, unas veces ocupándolo personalmente, y otras más, a través de su disposición procediendo a arrendarlos a terceros; lo cual inclusive fue constatado en la diligencia de inspección judicial, cuando el despacho ha encontrado allí, a varios inquilinos que certifican recibieron en esa calidad del señor Buitrago Buitrago.

El bien pretendido es que actualmente posee el demandante; y se ha demostrado por parte de este, algunos actos de posesión como la ocupación de parte del bien, con un expendio de carbonilla y la custodia de un carro de bestia; pero no los cultivos que el mismo alega en su demanda, pues de la diligencia de inspección judicial practicada a la finca se desprende la inexistencia de tales actividades.

Pero además, los testigos que citó al proceso el demandante en reconvención, son todos contestes cuando certifican conocerlo como dueño desde hace muchos años, ninguno determinando la suma de ellos, pero si, señalado que hace más de diez años, lo observan haciendo actos de señor y dueño frente a tales unidades del segundo piso, y además, que no conocen de reclamo alguno que cuáquer persona le haya formulado para discutirle esa supuesta propiedad y por tanto posesión que ejerce desde hace tiempos.

Y resulta una prueba de especial categoría, y es precisamente la confesión y casi allanamiento a la demanda, que presenta la demandada señora Claudia Lucía Barrera, quien desde su demanda de reivindicación y luego al responder la demanda de reconvención, de manea expresa reconoce al señor Buitrago Buitrago, ni siquiera como poseedor, sino como dueño de esas unidades, en virtud de la venta que sus padres le hicieran a través de la escritura nro. 336 tantas veces mencionada, sin que se encuentre en el proceso alguna persona que discuta dicha posesión, la cual, como se infiere ha sido ininterrumpida, no clandestina, sin violencia, y por más de diez años.

Siendo ello así, y dado que el señor inició su posesión en vigencias de las normas anteriores que fueron reformadas por la ley 791, se puede concluir

una prescripción ordinaria de los bienes que se vienen tratando, las unidades que conforman el segundo piso de la edificación, y que son solicitados en pertenencia por el actor reconviniendo.

Pero no sucede lo mismo en relación con la llamada cubierta general del edificio, pues respecto de esta área, si bien el actor alega posesión, igualmente desde el año de 1999, también como consecuencia de la venta que recibiera a través de la susodicha escritura 336; lo cierto es que en dicha escritura no se menciona que dicha transferencia comprende la cubierta, aparte de señalar que, por el cenit, linda con la losa que cubre el apartamento. Teniendo en cuenta además que en dicho instrumento se advierte que el edificio a sido sometido a reglamento de propiedad horizontal, que sin estar aún inscrita la correspondiente escritura, el mismo actor lo trae como prueba de sus pretensiones, reconociendo así su efectos particulares entre los dueños del edificio, y además de donde se deriva, como se advirtió al resolver la demanda reivindicatoria, que dicha cubierta se trata de un bien de dominio común.

Ahora, aceptando en principio que ha ejercido actos posesorios sobre dicha área, como se advierte en el mismo acápite de la demanda principal, dichos actos han queda huérfanos de prueba, pues solo, de manera estricta, se cuenta con su versión, ya que no existe otra prueba que diga cuáles actos ha ejercido y especialmente desde cuándo. En esa materia, se insiste, la única obra que constató el despacho es la existencia de una ramada respecto de la cual señala el actor, instaló él; pero sin que se cuente con otro medio de prueba que lleve al despacho a convencimiento de sus afirmaciones, y especialmente la posesión por el tiempo necesario para adquirir como lo demanda; por tanto, en relación con esta área, no será procedente hacer tales reconocimientos, y al contrario, como se dice en la providencia al momento de tratar la acción reivindicatoria, solo se aprecia actos de perturbación a la posesión que igualmente goza la demandante principal sobre dicho espacio.

Por lo expuesto tenemos que concluir que en el caso que estudiamos, el actor en reconvención ha logrado demostrar su posesión material, en las

condiciones necesarias para adquirir, sobre los bienes que se ubican en el segundo piso del edificio que tiene como matrícula inmobiliaria 001-172427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; por tanto sobre ellos se declarara la adquisición por usucapión en favor del señor Buitrago Buitrago, no así sobre la cubierta general de la edificación que igualmente reclama en propiedad.

De acuerdo con el estudio del caso efectuado, EL JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Se declara infundada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, presentada por el demandado Fabián Enrique Buitrago Buitrago, frente a la pretensión reivindicatoria formulada por la demandante Claudia Lucía Barrera Agudelo, frente al bien determinado como la cubierta general del edificio inscrito bajo matrícula 001-1721427, y que la actora describe como dos áreas en las pretensiones, y que constituyen la cubierta general del edificio.

SEGUNDO: Como efecto de lo anterior, se accede las pretensiones de la parte demandante, pero solo en relación con el derecho de posesión, que como propietaria y cooposeedora, tiene Claudia Lucia Barrera Agudelo, sobre el área de la cubierta general del edificio mencionado y delimitado en el ordinal anterior.

Consecuencialmente se ordena al accionado, señor Fabián Enrique Buitrago Buitrago, que cese inmediatamente los actos perturbatorios que viene ejerciendo en contra de los derechos de posesión que la señora Barrera Agudelo ostenta fuerte a la cubierta general del edificio descrito en el ordinal primero de esta parte resolutive, permitiendo su acceso, sin restricción alguna a dicha área.

TERCERO: Se declara que el señor Fabián Enrique Buitrago Buitrago, ha

adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio los siguientes inmuebles:

- A. *“Segundo piso, distinguido en su puerta de entrada con el número 70-A-15 de la calle 23, con un área construida de 40-41 metros ², área libre 0.0, altura 2.50 metros, cuyos linderos con: por el frente con la calle 23, por el occidente con lotes 358 y 359, por el sur con el lote nro. 371; por el oriente con el muro del apartamento 22-47, por el nadir con la losa de dominio común que lo separa del primer piso, por el cenit, con la losa o cubierta de este apartamento.*

- B. *Segundo piso, distinguido en su puerta de entrada con el número 22-47 de la carrera 70-A de esta ciudad, con un área construida de 89.39 metros cuadrados, área libre 0, altura 2,50 metros, cuyos linderos son: por el frente u oriente, con la carrera 70ª; por el norte con la calle 23, por el occidente con muro del apartamento 70-A-15, por el sur con el lote nro.371, por el nadir con losa de dominio común que lo separa del primer piso y por el cenit, con losa o cubierta de este apartamento.*

Estos bienes están ubicado sobre un lote de terreno que cuenta con mejoras y anexidades, situado en la fracción de Belén, en la calle 70, hoy 70 A, distinguido en el plano de la urbanización con el numero 372, con una cabida aproximada de 134.40 metros cuadrados, y se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión nro. 172427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, zona sur de Medellín, siendo sus linderos: Por el frente con la carrera 70, hoy 70ª, por la parte de atrás con los lotes 38 y 359, por el norte con la calle 23, por el sur con el lote nro. 371.

CUARTO: Como efecto de dicha decisión, se ordena la inscripción de esta sentencia a favor del señor Fabián Enrique Buitrago Buitrago como propietario de los inmuebles pretendidos y determinados en el ordinal tercero; realizando las correspondientes anotaciones en los folios de matrícula respectivos, y abriendo las necesarias conforme a las normas

legales.

QUINTO: No se accede a las pretensiones formuladas por el actor reconviniente en relación con el inmueble determinado en su demanda como cubierta general del segundo piso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Se condena al accionado en la demanda principal y actor en la reconvención, a pagar las costas del proceso, rebajadas en un 50%, dado el éxito parcial de sus pretensiones.

NOTÍFIQUESE y CÚMPLASE



Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 27 de octubre de 2022 en
la fecha, se notifica el Auto
precedente por ESTADOS N° 120,
fijados a las 8:00a.m.



María Alejandra Cuartas López
Secretaria Ad Hoc

Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Gaviria
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **cbf3ee805a3f2949b997522f37c836431a47eef36aab7c96ddc1bd84c61462e**

Documento generado en 26/10/2022 05:26:09 PM

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