



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

| | |
|------------|--|
| Proceso | Declarativo |
| Demandante | Jesús Emilio Rico Arismendy |
| Demandado | Laura Montoya Rico y otros |
| Radicado | 05001 40 03 017 2021 00125 01 |
| Decisión | Confirma parcialmente sentencia de primera instancia |
| Sentencia | No. 054 |

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 373 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por Jesús Emilio Rico Arismendy, frente a la Sentencia del 07 de diciembre de 2022, proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín.

Antecedentes:

De la demanda: Refiere el demandante Jaime de Jesús Rico Correa que es propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-130665, empero, manifiesta que se encuentra privado de la posesión de la segunda planta de su bien, pues esta se encuentra en cabeza de Laura Montoya Rico, Luis Carlos Montoya, Hernán Darío Pino Rico, Ángela María Rico, Elizabeth Rico García, Jorge Iván Rico García y María Elvia Rico García, posesión que vienen ejerciendo violentamente, profiriendo amenazas en contra del actor. Conforme a las situaciones descritas, la parte demandante pretende la reivindicación del bien, y el pago de los frutos civiles por la ocupación de este.

De la contradicción: Agotados los trámites del emplazamiento de personas indeterminadas y la notificación por conducta concluyente de los demandados, los pasivos de la pretensión manifestaron que llevaban cerca de 46 años en posesión del bien, mucho antes de la adquisición del dominio por parte del demandante, así mismo afirmaron no haber adquirido la posesión por medio de actos violentos pues esta se derivó de la autorización que el señor Jaime

de Jesús Rico le diera a su hermano Bernardo Antonio Rico Correa (padre y abuelo de los demandados) para construir en el segundo piso de la propiedad.

Señalaron que con esfuerzos económicos de Bernardo Rico y los demandados construyeron la casa del segundo piso que hoy habitan y poseen, ejerciendo actos de señores y dueños por más de 46 años de manera continua e ininterrumpida. Conforme a lo anterior los demandados propusieron la excepción de prescripción extintiva de dominio, abuso del derecho y enriquecimiento sin justa causa y subsidiariamente, pago de mejoras y buena fe de los demandados.

De la sentencia de primera instancia: Luego de advertir que el proceso cumple con los presupuestos procesales y de realizar precisiones sobre los procesos declarativos, el *a quo* desestimó las pretensiones de la demanda bajo las siguientes premisas centrales: 1) El título del demandante es posterior a la posesión de los demandados, 2) No existe una plena individualización del bien por falta de coincidencia de los linderos de la demanda y el señalado por el perito de la causa, 3) encontró probada la prescripción adquisitiva de dominio en favor de Gloria Rico García, María Elvia Rico García y Hernán Darío Pino Rico.

De la apelación: La sentencia fue apelada por la parte demandada quien expuso como puntos de inconformidad los siguientes: 1. Que el juzgado de primera instancia debió considerar la suma del tiempo del anterior propietario al actual, 2. Cuestionó la calidad de poseedores de los demandados bajo el argumento de que no es posible adquirir un segundo piso por prescripción y 3. Que el *a quo* declaró la prescripción adquisitiva de dominio, siendo que la parte demandada propuso la prescripción extintiva.

Previo a resolver son necesarias las siguientes,

Consideraciones:

Sea lo primero indicar que para resolver el asunto *sub judice* deben evaluarse diferentes aspectos procesales y sustanciales que permitan un mejor panorama de *la Litis* en concreto, por ello, se considera menester abordar: i) El presupuesto axiológico de propiedad del demandante y ii) la posesión sobre

un bien no sometido a propiedad horizontal y iii) el principio de congruencia de las sentencias judiciales.

Del presupuesto axiológico, propiedad del demandante: La jurisprudencia colombiana ha sido pacífica al definir cuáles son los presupuestos materiales de la pretensión de reivindicación, a saber, la Sentencia CSJ SC11786-2016 indica como tales:

(i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.

En el particular nos interesa el primero de ellos, según el cual, quien demande en reivindicación debe ser al momento en que se ejerce la pretensión, el propietario del bien sometido a la *Litis*, teniendo una exigencia adicional que probar en el proceso, esta es, que su título de propiedad debe ser anterior a la posesión de los que reputa como parte pasiva de su pretensión, so pena de una sentencia desestimatoria.

Al respecto, en 1943 la Corte Suprema de Justicia refirió que:

(...) en cada caso y solo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad" SC de 24 de marzo de 1943, G, J, L1, V. pag. 247).

En el caso concreto, se encuentra que el demandante adquirió la titularidad del bien objeto del proceso el 06 de febrero de 2020, tal como consta en la anotación número 11 del folio de matrícula inmobiliaria 01N-130665, mientras que los demandados Gloria Rico García, Maria Elvia Rico García y Hernán Darío Pino Rico habitaban el bien desde 1974 o 1975 en calidad de poseedores, según los testimonios de Mariela de Jesús Osorio de Arroyave y Guillermo Gómez Uribe (vecinos del bien de usucapión), se encontraban poseyendo desde hace más de 40 años, tiempo que no fue desacreditado por

la parte demandante, lo que a todas luces desdibuja el cumplimiento del presupuesto *sub judice*.

Ahora bien, se debe aclarar que no se está discutiendo la cadena de tradiciones que estatuyó como propietario al demandante, sino que se está declarando un asunto probo en el proceso, el cual es, el corto período como dueño, de cara a la posesión de los demandados, por tanto, no es de recibo que el demandante refiera que deben sumarse los años de propiedad a los de su anterior propietario, pues el ordenamiento jurídico colombiano de manera alguna permite la suma de propiedades para el cómputo de dicho término, como bien sí se puede hacer para la suma de posesiones en pro de consumir el término legal para adquirir un inmueble a través de una pretensión de pertenencia. Por la anterior razón, se encuentra que la juez de instancia fue acertada al percibir como incumplido dicho requisito.

La posesión sobre un bien no sometido a propiedad horizontal:

Tradicionalmente la posibilidad de ejercer posesión sobre la planta de un edificio sin encontrarse sometido a un régimen de propiedad horizontal había sido desconocida por la jurisprudencia civil patria, bajo el argumento principal de que en Colombia no se encuentra reglado el derecho de superficie, dicha imposibilidad de poseer se traducía materialmente en que aquellas personas que ocuparen un bien bajo tales circunstancias, solo tendrían la calidad de mejoristas y en tal sentido solo serían tenedores de la porción del bien detentado, encontrándose en la imposibilidad jurídica absoluta de adquirir por prescripción.

Pese a lo anterior, para el año 2020, el máximo Tribunal de la especialidad civil varió su precedente, indicando que, en estos casos, la pertenencia se circunscribe a la teoría de la usucapión de un bien de menor extensión que se desprende de uno de mayor extensión y precisando que la exigencia en este sentido, es la de cualquier otro proceso de pertenencia, esto es, la determinación de la cosa y la debida individualización del inmueble¹.

Aludió la Corte en dicho pronunciamiento que en suma, la imprescriptibilidad de los bienes debe venir señalada expresamente por la constitución y la ley y,

¹ Sentencia SC4649 de 2020.

es que el legislador ha sido cuidadoso en señalar cuáles son los bienes no susceptibles de adquirirse por prescripción, a saber, los señalados en los artículos 63, 72 y 75 de la Constitución política, artículo 2519 del Código Civil, artículo 17 de la ley 1138 de 2008, artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 y artículo 375 del C.G.P), a *contrario sensu*, todos los bienes que no estén señalados como usucapibles, son susceptibles de ser poseídos por quien reúna los elementos propios de la posesión, entendida como la “*tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño* (artículo 762 del Código Civil)”.

Lo anterior para concluir que no es de recibo que los demandados no sean poseedores bajo la consideración de que el mal denominado “*aire*” es imprescriptible, pues como se dilucidó, existe una variación jurisprudencial en tal sentido, ahora bien, en gracia de discusión lo que podría haber discutido el demandante en el proceso de la referencia es la condición misma de poseedor de los demandados ante la falta del elemento *ánimus* como elemento faltante de la posesión, pues es evidente el lacónico estudio del elemento estructural por parte del *a quo*, empero, al no haber sido alegado en el *sub examine*, no será evaluado por esta judicatura y en consecuencia, se encuentra improcedente el reparo formulado.

El principio de congruencia de las sentencias judiciales: Evidente es que las providencias judiciales y más especialmente la sentencia, debe propender por la aplicación de principios que representen una decisión justa y razonable ante los ojos del ordenamiento jurídico, tal es el caso del *principio de congruencia* de las sentencias judiciales.

Al respecto de este mandato de optimización, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha indicado que:

(...) es un límite al poder decisorio del fallador, que impone que haya correspondencia entre lo resuelto y lo que oportunamente plantearon los litigantes como materia de la controversia, sin perjuicio de las facultades oficiosas atribuidas por normas especiales. Así lo establecen los artículos 305 del Código de Procedimiento Civil y 55 de la ley 270 de 1996, en su orden: «[la] sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieran sido alegadas si así lo exige la ley»; y «las sentencias judiciales

deberán referirse a todos los hechos y asuntos planteados en el proceso por los sujetos procesales».

Máxima explicable por la naturaleza de los asuntos que se discuten en materia civil y comercial, que por regla general son patrimoniales y de libre disposición, por lo que en ellos predomina el principio dispositivo, según el cual las partes tienen la iniciativa de la acción, el impulso del proceso, la fijación de los límites de la decisión, la formulación de los recursos e, incluso, los efectos de la cosa juzgada. Bien conocido es el brocárdico «ne eat iudex ultra petita partium» -la sentencia ha de atenerse a las pretensiones de las partes-, utilizado desde antaño para reconocer el señorío de los litigantes sobre la causa y, por esta vía, impedir que la actividad jurisdiccional se desvíe hacia puntos no planteados en los escritos de demanda y oposición, so pena de incurrir en exceso de poder o en defecto del mismo².

Dicho lo anterior, un proceso tramitado por fuera de la voluntad de las intervinientes del proceso, fundado sobre premisas que no son discutidas por las partes, no solo desborda los límites de la actividad jurisdiccional, sino que en el particular puede configurarse como un defecto insoslayable de las providencias que resuelvan los asuntos sometidos a su conocimiento.

En el *sub iudice*, al estudiarse los escritos de proposición de excepciones formulados por los demandados, se encuentra que en momento alguno se hizo alusión a la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien objeto de disputa o lo que es lo mismo, proponer la excepción de pertenencia por vía de excepción como lo señala la juez de primera instancia. Se precisa, que lo excepcionado por la parte demandada fue en el caso concreto, la prescripción extintiva del dominio, la cual se fundamentaba en que al demandante le había prescrito la posibilidad de ejercer la acción reivindicatoria *“en el entendido que, al momento de comprar el bien, era conocedor de la posesión que ejercían los demandados”*³.

Por lo anterior, se tiene que la sentencia de primera instancia omitió resolver con precisión sobre la excepción propuesta, razón por la cual esta instancia se ocupará de ella.

²Sentencia SC4257 de 2020.

³ Archivo número 17ContestaciónDemandaJorgeyLuisCarlos 2021 00125.

La prescripción extintiva o liberatoria es una forma de extinción de las obligaciones, así lo contempla el ordinal 10 del artículo 1625 del Código Civil, al respecto de esta, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC17213-2017 indicó:

Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria, que es la que viene al caso, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho.

Dicho lo anterior, conviene estudiar cuál es el término para que opere la prescripción de la acción reivindicatoria; al respecto la jurisprudencia en la materia ha sido enfática en señalar que la acción reivindicatoria por ser inmanente al derecho de dominio, no fenece por el mero paso del tiempo, pues, tal circunstancia solo ocurre si una persona diferente al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley.

En atención a lo anterior, en la proposición de excepciones, no hizo alusión a los elementos propios de la prescripción adquisitiva que se advierte, pues, la sola enunciación de la habitación del bien por más de 40 años como lo hizo la parte demandada, no es un elemento suficiente configurativo de dicha excepción, *máxime* cuando funda su oposición en que el reivindicante adquirió el bien cuando ya los pasivos habitaban el inmueble, quienes por demás, tampoco advirtieron los requisitos propios de la posesión en la excepción planteada.

Se enfatiza, en que el despacho de instancia no solo dio trámite a una excepción que no fue propuesta, sino que adicionalmente y en gracia de discusión se advierte que, si pretendía (como bien lo dijo en la parte considerativa de la sentencia) dar trámite a la excepción de pertenencia por medio de interpretación de la contestación de la demanda, estaba obligado a darle aplicación a los postulados del párrafo primero del artículo 375 del

C.G.P y, una vez agotadas las etapas procesales del caso podría declarar o no la pertenencia, según lo prescribe la norma en comento, a saber:

Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

Por estas consideraciones, al no haberse alegado y probado debidamente la usucapión del bien y no existir la posibilidad de prescribirse el derecho de dominio por el solo paso del tiempo, se declarará infundada la oposición formulada.

Con todo y lo anterior, el Despacho judicial encuentra que no hay mérito suficiente para revocar la sentencia de primera instancia por cuanto 1) no se encontró satisfecho el presupuesto axiológico, propiedad del demandante 2) el reparo que se considera próspero referente a la incongruencia de la excepción declarada de prescripción adquisitiva de dominio, no tiene la virtualidad de variar la decisión en favor de la parte demandante y 3) la decisión de declarar insatisfecho el presupuesto material de la debida determinación del bien no fue atacado por el recurrente.

Sin costas porque no se causaron.

Decisión:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

F a l l a:

Primero: Confirmar el numeral primero de la sentencia proferida en audiencia realizada el siete (07) de diciembre de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín, en este proceso Declarativo, Instaurado por el señor Jesús Emilio Rico Arismendy, en contra de Laura

Montoya Rico, Luis Carlos Montoya, Hernán Darío Pino Rico, Ángela María Rico, Elizabeth Rico García, María Elvia Rico García, y Gloria Rico García.

Segundo: Revocar el numeral segundo de la sentencia aludida, razón por la cual se declara no probada la excepción de prescripción extintiva de dominio formulada por la parte demandada, de acuerdo con lo analizado en precedencia.

Tercero: En lo demás se confirma la sentencia apelada. Sin costas porque no se causaron.

Cuarto: En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al despacho de origen.

Notifíquese

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **d739cd64f5bd88494f7630b41ff5a8fd7db0ab6b1df1c7e2291564b5b85ac87d**

Documento generado en 10/03/2023 03:33:17 PM

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