



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
La Estrella, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	053804089002 – 2021 – 00291 – 00
Proceso	VERBAL REIVINDICATORIO
Demandante	WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y OTRA
Demandados	SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ
Sentencia Civil	<b>021</b>
Decisión	ORDENA REIVINDICACIÓN

En la fecha, siendo las dos de la tarde (2:00 p.m.) se constituye el despacho en audiencia pública, con miras dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL REIVINDICATORIO**, promovido por **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA** en contra de **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**.

**SÍNTESIS DE LOS HECHOS:**

Los demandantes **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA**, mediante escritura pública No. 568 del 30 de marzo de 1996 de la Notaría veintitrés del Círculo Notarial de Medellín, adquirieron de WILLIAM JAIRO ISAZA PARRA, el inmueble identificado con **M.I. No. 001 – 544661**, de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, Zona Sur, consistente en un lote de terreno, con todas sus mejoras anexidades, situado en el municipio de La Estrella, en el paraje LA INMACULADA, hoy Calle 96 AA Sur Nro. 50 AA – 47, en donde existe en la actualidad una construcción de tres niveles o pisos sin desenglobar, que mide 6.40 metros de frente, por doce metros de centro, para un área total aproximada de 76.80 metros cuadrados, alinderado de la siguiente manera:

“Por el frente, con una calle, por un costado, con predio de LEONEL VÉLEZ CANO; por el otro costado, con propiedad de FE MARÍA TAMAYO BENÍTEZ, y por la parte de atrás con propiedad de ALVEIRO DE JESÚS SALAS FLÓREZ”.

Se señala que la cuota parte del bien inmueble del cual se pretende la reivindicación y sobre la que la demandada ejerce posesión, es un apartamento ubicado en el primero piso del predio antes descrito.

Refiere que los demandantes no han enajenado ni prometido en venta el inmueble a la demandada, encontrándose privados de la posesión material del aludido primer piso, desde el 1 de abril de 2018, fecha en la que la demanda SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ, utilizando vías de hecho, violencia, engaños y argumentando poseer un contrato de compraventa que nunca se perfeccionó, obligó a la señora CINDY YURANI MONCADA ATEHORTÚA, quien ocupaba el inmueble en calidad de arrendataria, a entregar el inmueble.

Se indica también que la demandada es poseedora de parte del inmueble, reputándose públicamente dueña del primer piso, pero que dicha calidad la tiene de mala fe; además de que nunca ha pagado el impuesto predial, ni servicios públicos y no está en capacidad legal para ganar por prescripción del dominio del bien.

#### **PRETENSIONES:**

El demandante, con fundamento en las situaciones fácticas precedentes, elevó como peticiones, las siguientes:

- 1.)** Que se le reconozca el dominio pleno y absoluto que tiene, sobre el inmueble identificado con M.I. No. 001 – 544661, de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, Zona Sur, cuyas características y linderos ya fueron descritas.
- 2.)** Consecuencialmente, se condene a la demandada, a restituir a favor de los actores, el primer piso del bien antes mencionado.
- 3.)** Que se declare que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias, por ser la demandada una poseedora violenta y de mala fe.

4.) que en la restitución del predio, se comprendan las cosas que forman parte del mismo o se refuten como inmuebles, conforme a su conexión con el mismo.

5.) El pago del valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño pudiera percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde iniciada la posesión, hasta el momento de la entrega del inmueble.

6.) Que se cancele cualquier gravamen que pese sobre el inmueble.

7.) Que se inscriba la sentencia en el folio de matrícula Nro. 001 – 544661.

8.) Se condene a los demandados en costas.

### **TRÁMITE Y RÉPLICA:**

Comoquiera que la demanda reunió los requisitos de ley, mediante auto del 15 de julio de 2021, se admitió, disponiéndose la notificación de la demandada, la cual se surtió efectivamente, por lo que, a través de apoderado especial, procedió a dar contestación de la demanda, así:

Frente a los hechos:

Refiere que el primero y segundo no le constan, pero aclaran que el primer piso tiene como nomenclatura la Calle 96 AA Nro. 50 AA – 47, y los pisos segundo y tercero, tienen nomenclatura y entrada independiente, correspondiendo a la calle 96 AA Sur Nro. 50 AA – 49.

En lo concerniente al hecho tercero indica no ser cierto, puesto que se hace una descripción equivocada del inmueble, puesto que no es una cuota o parte, el bien demandado es el inmueble en sí, y que está debidamente escriturado y registrado con la matrícula Nro. 001 – 544661.

Con relación al hecho cuarto no lo considera como un hecho sino como una afirmación aclaratoria del hecho primero.

Señala que el hecho quinto no es cierto, ya que los demandantes están negando la existencia de dos contratos de compraventa y enajenación perpetua firmados, por medio de la cual prometieron en venta la totalidad del primer piso. Esto lo sustentan en que el 9 de noviembre de 2017, falleció el señor JUAN FERNANDO RESTREPO, quien sostuvo una relación de afecto con la demandada SORAIDA MILENA RESTREPO, y con la cual procrearon un hijo. Se indica que con el occiso lo señores WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA, se celebró la primera compraventa del inmueble, pero sin que le transfirieran el dominio.

Aclara entonces que la primera compraventa se celebró el 1 de abril de 2013 entre los demandantes y HÉCTOR MAURICIO CARMONA, quien obró como agente oficioso del señor JUAN FERNANDO RESTREPO como comprador, reuniendo la promesa de venta los requisitos esenciales y de validez de los contratos y negocios jurídicos. Adicionalmente, se informa que el 24 de febrero de 2018, mediante un documento privado denominado "OTRO SÍ A PROMESA DE COMPAVENTA DE INMUEBLE" los promitentes vendedores y la señora SORAIDA RESTREPO, modificaron el contrato inicial, reconociendo a ésta, de manera voluntaria y por mutuo acuerdo como propietaria absoluta del inmueble. Manifiesta también que el precio de la promesa fue pagado en su totalidad por el agente oficioso en el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA ESTRLEL, dentro del proceso radicado 053804089001-2010-00347, el cual concluyó por pago y se levantaron las medidas cautelares.

Pone de presente también que, luego de levantadas las medidas, el inmueble prometido en venta fue hipotecado nuevamente, llegándose incluso a secuestrarlo, dentro del proceso Rdo. 05380489002-2017-00270, que cursaba ante este despacho, pero la señora SORAIDA RESTREPO, oportunamente presento incidente de oposición, deteriorándose la relación entre las partes, de ahí que los vendedores decidieran no hacer los títulos de tradición, sino perseguirla en proceso reivindicatorio.

Expresa que el hecho sexto es cierto, ratificando que la demandada ejerce actos de posesión con ánimo de señora y dueña de manera absoluta, quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y de buena fe desde el 1 de abril de 2013.

Consideran que el hecho séptimo no es cierto, aclarando que si bien en el contrato de compraventa no se estipuló la forma de entrega, esta sí se realizó de manera formal por acuerdo entre los vendedores y el agente oficioso, por lo que no hay lugar a reconocer la suma de \$18.235.776, ya que la propietaria vive en el inmueble, y los demandantes se desprendieron de su propiedad por enajenación perpetua.

Al hecho octavo se responde que es parcialmente cierto, ya que la demandada vive en el primer piso en calidad de poseedora de buena fe, ya que los contratos de compraventa firmados, determinan causa y objeto lícito y pago del precio.

Al hecho noveno se señala que no es cierto, ya que, una vez recibido el inmueble, la señora SORAIDA MILENA RESTREPO, los impuestos fueron pagados de manera compartida según la cuota parte que le correspondía a cada uno, pero de un momento a otro, los recibos dejaron de llegar al primer piso y se entregaban en el segundo.

Finalmente, al hecho décimo no lo consideran un hecho en sí, y al décimo primero, que no les consta.

Con base en ello, la parte demandante se opone a la totalidad de las pretensiones, y se solicita que sean desestimadas.

Como excepciones de mérito, propuso:

**1. AUSENCIA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY 640 DE 2001:**

Basada en la falta de agotamiento de la conciliación extrajudicial.

**2. CONFUSIÓN:**

La fundamenta en que, al no reconocer los demandantes a la demandada como propietaria del inmueble, y al haberse beneficiado del dinero recibido de la venta, la confusión permite de manera recíproca volver las cosas al estado anterior, de ahí que los demandantes deban devolver los dineros recibidos del comprador, más los intereses que se causaron desde el 22 de marzo de 2023.

### **3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA:**

Se explica esta excepción como aquella institución jurídica que actúa como remedio del detrimento injustificado del patrimonio depositado a cargo de una contraprestación o negocio jurídico incumplido injustificadamente. En este caso, los demandantes recibieron la suma de \$50.000.000.00, de ahí que ante el incumplimiento de los vendedores y la solicitud de reivindicación sin restituir a los compradores el dinero depositado, constituye un empobrecimiento en contra de la demandada.

### **4. BUENA FE POR PARTE DE LA DEMANDADA:**

Entendida como la creencia errónea e inculpable de estar obrando conforme a derecho, o también como sinónimo de probidad, la parte demandada explica que su actuar ha sido de buena fe, ya que ha procedido con ética, moral y buenas costumbres en este caso, basándose en los documentos de compraventa y demás pruebas arrimadas al proceso.

### **5. MALA FE POR PARTE DE LOS DEMANDANTES:**

Argumentada en que los demandantes el 25 de julio de 2013, fecha posterior a la firma y pago de la promesa de compraventa del inmueble, hipotecaron el inmueble, a sabiendas que ya no les pertenecía; y que, una vez saneado, no procedieron a la tradición a la compradora.

### **6. EXCEPCIÓN EVENTUAL Y SUBSIDIARIA DE NO CONCURRENCIA DE PRESUPUESTOS Y/O ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

Se sustenta este medio exceptivo, en que, si bien es cierto en el certificado de libertad y tradición ordinario se logra evidenciar el titular del dominio, los

demandantes no aportaron el certificado de tradición especial que permita determinar con absoluta certeza, quiénes fungen como reales titulares del dominio.

Señala también que no se cumple con el requisito de determinación del bien, ya que no se establece el porcentaje o cuota que se pretende reivindicar.

### **ANÁLISIS PROBATORIO:**

En cuanto a las probanzas que obran en el expediente, tenemos:

#### **Parte demandante**

##### **I. Documentales:**

- Copia de la escritura pública Nro. 568 del 30 de marzo de 1996 de la Notaría Veintitrés (23) del Círculo Notarial de Medellín.
- Certificado de Libertad del Inmueble.
- Copia de la ficha catastral del inmueble.
- Copias de facturas de impuesto predial actualizado.

##### **II. Interrogatorios de Parte:**

En audiencia celebradas los días 21 de abril y 23 de agosto de 2022, se recibieron los interrogatorios de las partes.

##### **III. Testimoniales:**

Se decretó y recibió la declaración de las siguientes personas:

- **LILIANA AMPARO RESTREPO:**
- **ERIKA RESTREPO BONOLLA**
- **JUAN GUILLERMO SÁNCHEZ**

#### **Parte demandada**

### **I. Documentales:**

- Copia de la escritura pública Nro. 568 del 30 de marzo de 1996 de la Notaría Veintitrés (23) del Círculo Notarial de Medellín.
- Folio de matrícula Nro. 001 - 544661
- Contrato de promesa de compraventa del 1 de abril de 2013.
- Otro sí, al contrato de compraventa, con fecha 24 de febrero de 2018.
- Tres declaraciones extrajuicio.
- Registro civil de defunción de LUIS FERNANDO RESTREPO.
- Registro civil de nacimiento del menor JUAN FELIPE RESTREPO.
- Cobro de impuesto predial del Municipio de La Estrella.
- Copia de la escritura Nro. 1954 del 12 de julio de 2013, mediante la cual se constituye hipoteca sobre el bien.
- Copia de la diligencia de secuestro y escrito de oposición.
- Oficio Nro. 153/13 del Juzgado01 Promiscuo Municipal de la Estrella

### **II. Interrogatorios de Parte:**

En audiencia celebrada el día 28 de marzo de 2023, se recibió el interrogatorio de la demandada.

### **III. Testimoniales:**

Se decretaron y practicaron los testimonios de las siguientes personas:

- HÉCTOR MAURICIO CARMONA.
- LEIDY JOHANA LÓPEZ CEBALLOS.

Frente a la tacha de sospecha de esta testigo, el despacho la encuentra infundada, ya que, más allá de su parentesco con la demandada, su declaración guarda consonancia con la de otros testigos y lo relatado en la demanda y su contestación, no dejando entrever una posible parcialización.

- YONATHAN STIVEN MEJÍA VILLA (El apoderado desistió de este testimonio.

**Prueba trasladada:**

Se decretó trasladar los expedientes 2017 – 00270 de este mismo despacho y 2010 – 00347 del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella.

**ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

**Parte demandante:**

El apoderado de los accionantes, inició su intervención describiendo el bien a reivindicar indicando que se trata del primer piso, tal como se señaló en la demanda.

Igualmente, hizo referencia a la enfermedad y adicción del señor JUAN FERNANDO RESTREPO, esto con la finalidad de evidenciar que el señor HÉCTOR MAURICIO CARMONA, actúo de manera abusiva; y, en su concepto, engañó a los demandantes y a la familia de JUAN FERNANDO.

Puso de presente que la promesa de compraventa nunca se perfeccionó a la luz de las normas del código civil.

Culmina sus alegatos expresándole al despacho que se dan los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la reivindicación, para lo cual cita jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

**Parte demandada:**

El profesional del derecho que asiste a la demandada, comienza sus alegatos haciendo hincapié en la necesidad y carga de la prueba, conforme a la regulación del Código General del Proceso, esto para indicar que las excepciones propuestas fueron debidamente probadas, así como los hechos narrados en la contestación, donde se corrobora que los demandantes se desprendieron del primer nivel del inmueble objeto de esta Litis, desde el mes de abril de 2013.

Igualmente, se constató que al firmar la compraventa, se dio una adquisición perpetua, reconociendo a la demandada como propietaria, a través de documentos

que no fueron tachados de falsos, y cuyas firmas fueron debidamente reconocidas en los interrogatorios formulados a la parte demandante.

También hizo alusión a que no se demostró que su representada hubiere ingresado al bien por vías de hecho; por el contrario, la entrega se realizó de manera voluntaria al señor **MAURICIO CARMONA**; y, si bien falta la tradición, sí se reputa como propietaria en común y proindiviso con los demandantes.

Finaliza sus alegatos, poniendo de presente que la posesión se arraiga desde que se celebra el negocio jurídico, mismo que satisface los requisitos legales, por lo que dicha posesión se muestra más duradera en el tiempo que el derecho de propiedad de la parte actora.

### **ASIGNACIÓN DE VALOR PROBATORIO**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 176 del Código General del Proceso, se han apreciado las pruebas referidas en su conjunto, lo que permite determinar que para la resolución del presente, cobran mayor relevancia las pruebas documentales aportadas por la parte demandante, donde se incluye el certificado de libertad y escritura pública de compraventa donde se acredita la titularidad respectivo del bien. Asimismo, la promesa de compraventa y el otro sí arrimado por la demandada, con el que se demuestra la intención de las partes de realizar una eventual transferencia del dominio.

Finalmente, se toma como referente lo expuesto por las partes en sus declaraciones.

En orden a decidir, previamente,

### **SE CONSIDERA:**

Toda decisión judicial, debe fundamentarse en **los medios probatorios**, aportados al proceso, **en forma regular y oportuna**, conforme lo dispone el Art. 164 del CGP. Asimismo, incumbe a las partes, probar los hechos en que se basan

las súplicas de la demanda o excepciones de mérito de la contestación, según el caso, conforme lo ordena el Art. 167, ibídem.

**De la controversia jurídica y las excepciones propuestas o las que de oficio se encontraren probadas.**

Conforme a lo ordenado por el artículo 280 del CGP, procede el despacho a pronunciarse sobre las excepciones propuestas, así:

**1. AUSENCIA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY 640 DE 2001:**

Frente a esta excepción, basta señalar que, conforme a lo establecido en el párrafo 1º del CGP, cuando se solicita la práctica de medidas cautelares, el demandante puede acudir directamente a la jurisdicción sin agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En este caso, los accionantes solicitaron la inscripción de demanda, la cual se mostraba procedente conforme al artículo 590 numeral 1. Literal a), ibídem, por discutirse litigiosamente el dominio sobre un bien inmueble, por lo que, mediante auto del 9 de septiembre de 2021, se decretó la cautela mencionada. Por consiguiente, no era necesario agotar el requisito de procedibilidad.

**2. CONFUSIÓN:**

La fundamenta la parte demandada, en que los demandantes no la reconocen como propietaria del inmueble y se beneficiaron del dinero recibido de la venta, la confusión permite de manera recíproca volver las cosas al estado anterior, de ahí que los demandantes deban devolver los dineros recibidos del comprador, más los intereses que se causaron desde el 22 de marzo de 2023.

Al respecto, hay que decir que el concepto aplicado por el apoderado de la señora **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**, no concuerda con la figura de la confusión.

Ciertamente, debe recordarse que, conforme a lo establecido en el artículo 1724 del Código Civil, la confusión es un modo de extinguir las obligaciones que se configura cuando en una misma persona concurren las calidades de acreedor y deudor.

Bajo este supuesto, no puede predicarse la ocurrencia de la confusión en el *sub judice* ante el no reconocimiento de la demandada como propietaria por parte los demandados, ya que ello nada tiene relación con la posible convergencia de las calidades de acreedor y deudor en una misma persona.

### **3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA:**

Señala el profesional del derecho que asiste a la accionada, que los demandantes recibieron la suma de **\$50.000.000.00**, de ahí que ante el incumplimiento de los vendedores y la solicitud de reivindicación sin restituir a los compradores el dinero depositado, constituye un empobrecimiento en contra de la demandada.

Sobre este medio exceptivo, hay que indicar que de *viaja data*, tanto jurisprudencial como doctrinariamente se ha reconocido que son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico.

Para el caso bajo estudio, no puede predicarse el enriquecimiento sin causa, toda vez que, conforme al acervo probatorio recaudado, tanto en las declaraciones de parte, testimonios y documentos, principalmente el contrato de promesa de compraventa y un otro sí, se pudo establecer que entre las partes se celebró un negocio jurídico mediante el cual se aceptaba el pago de la suma de dinero antes mencionada, para, en un futuro, celebrar una compraventa; y, para ello, se llevó a cabo un acto preparatorio para dicha finalidad, como lo es el contrato de promesa.

Nótese entonces que sí se está frente a una causa jurídica que daba pie a los contratantes para acudir ante la jurisdicción a exigir el cumplimiento de lo pactado;

o, eventualmente, solicitar la resolución del contrato en virtud del incumplimiento de la contraparte.

Adicionalmente, no puede hablarse tampoco de un empobrecimiento absoluto de la demandada, puesto que ésta se ha visto beneficiada por la ocupación del bien; y, tal como lo relató el testigo **HÉCTOR MAURICIO CARMONA**, desde el año 2013, los familiares del señor **JUAN FERNANDO RESTREPO** se usufructuaron de la vivienda, percibiendo el canon de arrendamiento respectivo hasta el año 2017, fecha en que la señora **SORAIDA MILENA RESTREPO**, pasó a ocuparlo directamente.

#### **4. BUENA FE POR PARTE DE LA DEMANDADA Y MALA FE DE LOS DEMANDADOS:**

Indica el apoderado de la parte resistente, que su representada actuó con probidad y ética, basándose en los documentos de compraventa arrimados al proceso.

Frente a este medio exceptivo, hay que señalar que la buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en las relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse; y es una falta el quebrantar la buena fe.

Además de estar consagrado en el artículo 83 de La Constitución Nacional, el principio de la buena fe, en materia de posesión, se encuentra regulado en los artículos 768 y 769 del Código Civil, que establecen:

**ARTICULO 768. <BUENA FE EN LA POSESION>.** *La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.*

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

**ARTICULO 769. <PRESUNCION DE BUENA FE>.** La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

En este caso, la demandada tenía la convicción de que la promesa de compraventa, así como el pago de la suma de **\$50.000.000**, le otorgaban el derecho a ocupar el inmueble y proclamarse como su propietaria.

Lo anterior resulta en un error muy común en la práctica negocial colombiana, donde los ciudadanos se convencen de que la promesa equivale a la compraventa propiamente dicha, de ahí que procedan al pago del valor convenido y la entrega del bien, desentendiéndose con posterioridad del perfeccionamiento de la escritura pública y de su registro, lo que conlleva, en definitiva, a que no se conviertan en verdaderos propietarios del inmueble. Lo anterior por cuanto una promesa de compraventa genera una obligación de suscribir un documento, más no la de transferir el dominio. Sobre este tema, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia del 4 de noviembre de 2008, con ponencia del magistrado JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, dentro del Expediente C-1100131030092000-09420-01, expuso:

*La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo"<sup>2</sup>.*

*Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, "en el derecho patrio, no constituye título 'originario', ni 'traslativo' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, '... la promesa de contrato ...' no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)"*

*De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.*

Por lo anterior, más allá de que la demandada tuviera el concepto errado de haberse convertido en dueña del bien, no implica esto de que jurídicamente hubiere alcanzado dicho estatus.

Bajo este entendido, comprende el despacho que no se desvirtúa la presunción de la buena fe, puesto que el actuar de las partes le dio a entender a la señora **RESTREPO LÓPEZ**, de que podía acceder a la vivienda. Esto conlleva necesariamente, para efectos de la reivindicación reclamada, que no sea viable el reconocimiento del pago de los frutos civiles, conforme a lo establecido en el artículo 964 del Código Civil, que reza:

**ARTICULO 964. <RESTITUCION DE FRUTOS>.** *El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

*Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.*

*El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los*

*percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.*

En lo concerniente a la mala fe de los demandantes, basada en el hecho de haber hipotecado el bien y no realizar la tradición, debe considerarse que, al tenor de los argumentos antes expuestos, los señores **WILSON HINCAPIÉ Y ELIZABETH VÉLEZ** no tenían ningún impedimento para hipotecar la vivienda ni de perfeccionar la tradición, ya que la promesa de compraventa no los obligaba en tal sentido. Por ello, no puede predicarse una mala fe cuando los demandantes actuaron dentro del facultades y lineamientos del Código Civil.

#### **6. EXCEPCIÓN EVENTUAL Y SUBSIDIARIA DE NO CONCURRENCIA DE PRESUPUESTOS Y/O ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

Se sustenta este medio exceptivo, en que, si bien es cierto en el certificado de libertad y tradición ordinario se logra evidenciar el titular del dominio, los demandantes no arrimaron un certificado especial en el que se observe con absoluta certeza, quiénes son los titulares del bien.

Sobre este tópico, hay que poner de presente que la parte demandada quiere hacer extensiva una exigencia que no ha contemplado el legislador, puesto que el numeral 5 del artículo 375 del CGP, se limita a indicar: "A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro".

Nótese de esta manera, que ya no se exige como requisito la presentación de un certificado "especial", bastando, por ende, un certificado que de fe sobre quiénes son los titulares de derechos reales.

Así, en la práctica judicial, algunos despachos solían inadmitir las demandas por la ausencia de dicho certificado especial, lo cual constituía un exceso ritual manifiesto y que conllevaba a que, en segunda instancia, el *ad quem* revocara la decisión. A modo de ejemplo, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, mediante auto del 19

de diciembre de 2019 dentro del expediente 033200200854-02, M.P Marco Antonio Álvarez Gómez, expuso:

“Obsérvese que el referido artículo 375 del CGP únicamente excluyó, respecto de su predecesor, el aparte relativo a la certificación de no aparecer ningún titular de derecho real, que no es la hipótesis que gobierna este pleito, por cuando desde la demanda de acción dominical se evidenció que la señora María Luz Urueña Ribera figura como propietaria del inmueble.

Por tanto, no le era permitido al juez rechazar la demanda en cuestión, so pretexto de no haberse aportado un “certificado especial” de cuyo contenido no dio cuenta, porque, se insiste, lo único que exigía el anterior Código de Procedimiento Civil y reclama ahora el Código General del Proceso, es un certificado en el que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales”.

Se concluye de esta manera, que el certificado de libertad y tradición se muestra como suficiente para determinar la titularidad de dominio.

Seguidamente, se analizarán los presupuestos procesales y sustanciales de la acción reivindicatoria, así:

#### **De la legitimación en la causa por activa y pasiva:**

**El artículo 950 del Código Civil**, establece la titularidad para ejercer la acción reivindicatoria, señalando que ésta corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa. Asimismo, el artículo 952 ibídem, señala que dicha acción, se dirige en contra del actual poseedor. Con base en ello, se observa que en el *sub judice*, figuran como propietarios **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA**, quienes adquirieron por compraventa contenida en la escritura pública No. 568 del 30 de marzo de 1996, de la Notaría 23 de Medellín, según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria **No. 001 - 544661** de la oficina de Registro de II.PP. de Medellín, zona sur.

Igualmente, es demandada **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**, quien ostenta actualmente la calidad de ocupante y presuntamente poseedora. Es por ello, que, en el presente caso, se satisfacen los presupuestos de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

### **De los requisitos para la prosperidad de la acción reivindicatoria**

La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

De acuerdo con este concepto, la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia (1), ha expresado que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil, precisó que, tratándose de bienes inmuebles, se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, “según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”.

En otras palabras, la identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado.

### **Derecho de dominio en cabeza de la parte actora:**

Se arrima para tal efecto, la escritura pública No. 0560 del 30 de marzo de 1996, donde se aprecia que los demandantes **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA**, adquirió del señor **WILLIAM JAIRO ISAZA PARRA**, un inmueble ubicado en la Calle 96 AA Sur Nro. 50 AA - 47 de este municipio, identificado con el Folio de Matrícula No. 001 – 544661, de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, Zona Sur. Igualmente, esa compraventa se encuentra debidamente registrada en dicho folio, según se constata en la anotación No. 005.

#### **Posesión material de la demandada:**

Se ha establecido con el acervo probatorio, que la señora **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ** ocupa el primer piso del inmueble objeto de reivindicación, sobre el cual se proclama como dueña en virtud de una promesa de compraventa celebrada inicialmente por el señor **HÉCTOR MAURICIO CAMONA**, como agente oficioso de **JUAN FERNANDO RESTREPO**, y con posterioridad, por un otro sí firmado directamente por ella y los demandantes.

#### **Identidad del bien:**

En el presente caso, no existe duda alguna que el bien en litigio se identifica con Matrícula No. 001 – 544661, de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, Zona Sur.

Ahora, tal como se señaló en la jurisprudencia antes menciona, este requisito se satisface con la correspondencia total o parcial del bien de propiedad del actor. De esta forma, ha quedado claro que el inmueble está compuesto por tres niveles, de los cuales el primer piso es ocupado por la demandada y el segundo por los demandantes y el tercero se encuentra arrendado; y frente al cual no se ha realizado desenglobe. Por ello, más allá que el apoderado de la accionada manifieste que no existe identidad del bien por cuanto cada uno de estos niveles tiene nomenclatura independiente, resulta inobjetable que la reivindicación recae sobre la primera planta.

## CONCLUSIÓN

Se concluye entonces que se satisfacen los presupuestos para acceder a las pretensiones reivindicatorias. Pese a ello, el *petitum* relacionado con el reconocimiento de frutos se torna improcedente, por cuanto, como se señaló precedentemente, no fue posible demostrar la mala fe en cabeza de la demandada, a lo que se suma que los mencionados frutos no fueron debidamente estimados conforme lo exige el artículo 206 del CGP.

Finalmente, se condenará en costas a la demandada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### FALLA:

**PRIMERO: DECLARAR** infundadas las excepciones propuestas por la parte demandada en el presente asunto.

**SEGUNDO: ESTIMAR** la pretensión reivindicatoria contenida en el escrito demandatorio.

**TERCERO:** En consecuencia, se ordena a la demandada **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**, reivindicar a los señores **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA**, el inmueble identificado con **M.I. No. 001 – 544661**, de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, Zona Sur, consistente en un lote de terreno, con todas sus mejoras anexidades, situado en el municipio de La Estrella, en el paraje LA INMACULADA, hoy Calle 96 AA Sur Nro. 50 AA – 47, primer piso.

**CUARTO: ORDENAR** la entrega voluntaria del inmueble urbano antes descrito, **en el término máximo de quince (15) días**, por parte de la demandada **SORAIDA MILENA RESTREPO LÓPEZ**, a sus legítimos propietarios **WILSON**

**ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA.**

Precluído este término sin que se hubiera realizado la entrega, se comisionará a la autoridad respectiva para que proceda a la entrega coercitiva.

**QUINTO: NO RECONOCER** el pago de frutos civiles por parte de la demandada a los demandantes, conforme a lo dicho en la parte motiva.

**SEXTO:** Se condena a la parte demandada al pago de costas procesales a la parte demandante, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad.

**SÉPTIMO: FIJAR** como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, a favor de **WILSON ALBERTO HINCAPIÉ RAMÍREZ Y MARÍA ELIZABETH VÉLEZ ACOSTA**, la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS** (\$2.320.000 m/l); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**OCTAVO: ORDENAR** el archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros radicadores, una vez realizado lo dispuesto en los numerales precedentes.

**NOVENO:** Esta decisión queda notificada en estrados, y contra ella procede el recurso de apelación por tratarse de un asunto de menor cuantía, para lo cual se concede el uso de la palabra a los asistentes.

**CÚMPLASE:**

**RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO**  
Juez.