



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	APELACIÓN SENTENCIA – ORDINARIO
DEMANDANTE	JOSÉ ALBERTO ARANGO
DEMANDADOS	ANTONIO ROJAS VARGAS Y OTROS.
DECISIÓN	CONFIRMA -MODIFICA
PROCESO RDO.	05001-31-03-015-2004-00182-02

Medellín, dieciséis de junio de dos mil veintitrés

ANTECEDENTES

1. DEMANDA: José Alberto Arango, por medio de apoderado judicial, presentó demanda reivindicatoria en contra de Antonio Rojas Vargas, María Josefa Rojas Vargas y María del Carmen Rojas Vargas, mediante la cual solicitó que (i) se declarara que a él pertenece el dominio pleno y absoluto sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-716207 y 001-716206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, (ii) se ordenara la restitución del bien inmueble en mención, (iii) se condenara a los demandados a pagar el valor de los frutos civiles o naturales de los inmuebles, y no solo los percibidos -por ser los demandados poseedores de mala fe-, sino también los que el demandante con mediana inteligencia hubiera podido percibir y, (iv) se declarara que el demandante no está obligado a indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del Código Civil.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial expuso los siguientes hechos:

a. Mediante escritura pública 675 de 21 de marzo de 2002 de la Notaría 26 de Medellín, al demandante José Alberto Arango, le fueron adjudicados en la sucesión de la hermana Maria Elvia Arango, los siguientes bienes inmuebles:

"El apartamento distinguido en su puerta de entrada con el número 55-67, que hace parte integrante del edificio de propiedad horizontal, situado en la Calle 2, Urbanización El Rodeo II Etapa, del municipio de Medellín, con un área construida de 109,81 metros cuadrados, con un área libre de patio de 14,30 metros cuadrados, con una altura libre de 2,50 metros, cuyos linderos actuales son: 'Por el norte, en 7 metros con la Calle 2; Por el sur, en 7 metros, con Bernarda Jaramillo; Por el oriente, en 18, 10 metros, con Ernesto Betancur; Por el occidente, en 18,70 metros, con Rogelio Maya; por debajo con el subsuelo sobre el cual se levantó el edificio; por encima, con losa común que lo separa del segundo piso'.- este inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria número 001S-716206 (...)

El apartamento distinguido en su puerta de entrada con el número 55-65, que hace parte integral del edificio de propiedad horizontal, situado en la Calle 2, Urbanización El Rodeo Segunda Etapa, del municipio de Medellín, con un área libre de 5.50 metros cuadrados, con una altura libre de 2.50 metros, cuyos linderos actuales son: 'Por el norte, en 7 metros con la Calle 2; por el sur, en 7 metros, con Bernarda Jaramillo; por el oriente, en 18,10 metros, con Ernesto Betancur; por el occidente, en 19,70 metros con Rogelio Maya; Por debajo, con losa común que lo separa del primer piso; por encima, con la losa que le sirve de cubierta al segundo piso y el cual es de su propiedad'. Este inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria número 001S-716207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur"

b. Los bienes inmuebles en mención hacían parte del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-0042367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-, el cual fue adquirido por la causante Maria Elvia Arango, por compra que hizo a Julia Rita Montoya viuda de Díez, mediante escritura pública 1725 de 31 de agosto de 1973 de la Notaría 7 de Medellín.

c. La posesión actual de los inmuebles mencionados la ostentan Antonio Rojas Vargas, María Josefa Rojas Vargas y María del Carmen Rojas Vargas, quienes expulsaron a la fuerza al legítimo dueño. Estos, aprovechando que el

demandante iba a iniciar el proceso de sucesión intestada de la finada Maria Elvia Arango, le pusieron todas las trabas posibles, al punto que acudieron a las autoridades penales y de familia, para alegar fraude procesal y nulidad de la escritura de adjudicación, alegando que tienen una posesión de aproximadamente de 30 años, sin tener en cuenta que la legítima dueña había dejado de existir 3 años atrás y allí vivió hasta su muerte. Con esas trabas han impedido que José Alberto Arango continúe en el ejercicio de la posesión, de ahí que se vio compelido a denunciarlos ante la fiscalía por el delito de invasión de tierras y edificios.

d. El demandante fue sacado violentamente de su propiedad por los demandados, quienes adujeron ser los dueños, bajo el argumento de que son hijos de crianza de Maria Elvia Arango.

e. El demandante tenía la posesión de dichos inmuebles desde que Maria Elvia Arango vivía.

f. Los demandados vivían o vivieron conjuntamente con la causante y el heredero.

2. CONTESTACIÓN

2.1. El demandado Antonio Jesús Rojas Vargas, por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó como "excepciones": (i) "*Fraude procesal*", (ii) "*Mala fe*", (iii) "*Pretensión inocua y sin fundamento*", (iv) "*Falta de legitimación en causa por pasiva*", (v) "*Falta de legitimación en causa por activa*", (vi) "*Inepta demanda*", (vii) "*Inexistencia de la obligación de mi poderdante*" y (viii) "*Inexistencia del título escriturario*".

2.2. La demandada María Josefa Rojas Vargas, por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes "excepciones": (i) "*Fraude procesal*", (ii) "*Falta de legitimación en causa por pasiva*", (iii) "*Demanda inocua*", (iv) "*Inexistencia de la obligación*", (v) "*Falta de legitimación en causa por activa*", (vi) "*Petición de modo indebido e inexistencia de causa*" y (vii) "*Mala fe*".

2.3. La demandada María del Carmen Rojas Vargas, por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes "excepciones": (i) *"Falta de legitimación en causa por activa"*, (ii) *"Inexistencia de la obligación"*, (iii) *"Suspensión del proceso"*, (iv) *"Mala fe"*, (v) *"Demanda inocua"*, y (vi) *"Propiedad"*.

2.4. Por pasiva se ordenó integrar el litisconsorcio con Ramón Rodríguez Úsuga, quien compareció al proceso por medio de apoderado judicial y se opuso a las pretensiones de la demanda invocando las siguientes "excepciones": (i) *"Desconocimiento total del demandado sobre el derecho de dominio que alega la parte demandante"*, (ii) *"Confesión del actor sobre la calidad de poseedores que tiene un codemandado"*, (iii) *"Demanda temeraria y mala fe"* y (iv) *"Enriquecimiento sin causa"*. Asimismo, el demandado solicitó el reconocimiento de mejoras.

2.5. El litisconsorcio por activa fue integrado por Ernesto de Jesús Betancur Zapata, quien posteriormente falleció y, por tanto, al proceso comparecieron los herederos Juan Carlos, Adriana María y Luz Stella Betancur Tabares, así como la cónyuge Inés Cecilia Palacio Botero.

3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN: El demandado Ramón Rodríguez Úsuga presentó demanda de reconvención en contra de los herederos determinados e indeterminados de José Alberto Arango y de Ernesto de Jesús Betancur Zapata, con el fin de que se declarara que por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio adquirió los siguientes bienes inmuebles:

"Apartamento Distinguido en su puerta de entrada con el número 55-67, que hace parte integrante del edificio de propiedad horizontal, situado en la Calle 2, Urbanización El Rodeo II Etapa, del municipio de Medellín, con un área construida de 121,21 metros cuadrados, con un área libre de patio de 14,30 metros cuadrados, con una altura libre de 5,50 metros, con una altura libre de 2,50 metros, cuyos linderos actuales son: 'por el norte, en 7 metros con la Calle 2; por el sur, en 7.00 metros, con Bernarda Jaramillo; Por el oriente, en 18,10 metros, con Ernesto Betancur; por el occidente, en 19-70 metros con Rogelio Maya; por debajo con losa común que lo separa del primer piso; por

encima con losa que le sirve de cubierta al segundo piso. Matrícula Inmobiliaria 001-716207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Apartamento distinguido en su puerta de entrada con el número 55-67, que hace parte integrante del edificio de propiedad horizontal, situado en la Calle 2, Urbanización El Rodeo II Etapa, del municipio de Medellín, con un área construida de 109,81 metros cuadrados, con un área libre de patio de 14.30 metros cuadrados, con una altura libre de 2.50 metros, cuyos linderos actuales son: 'Por el norte, en 7 metros con la Calle 2; por el sur, en 7 metros con Bernarda Jaramillo; por el oriente, en 18,10 metros con Rogelio Maya; Por debajo, con el subsuelo sobre el cual se levantó el edificio; por encima con losa común que lo separa del segundo piso'. Matrícula inmobiliaria 001-716206, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur"

Como pretensión subsidiaria, el demandante en reconvención solicitó el reconocimiento y pago de las mejoras útiles.

Como sustento de lo pretendido en la demanda de reconvención, el apoderado judicial de Ramón Rodríguez Úsuga, expuso lo siguiente:

a. María Elvia Arango, hermana de crianza de Antonio, Josefa y Carmen Rojas, adquirió los bienes inmuebles objeto de litigio, mediante escritura pública 7125 de 31 de agosto de 1973 de la Notaría 7 de Medellín.

b. Con anterioridad a la compraventa en mención, el demandante en reconvención y su cónyuge, ya ocupaban el inmueble, lote de terreno con una especie de principio de construcción con garaje. Una vez adquirido por María Elvia, esta se fue para Venezuela y dejó en posesión a Carmen Rojas Vargas, quien fuera su hermana de crianza y a Ramón Rodríguez Úsuga, quienes a la vez cuidarían de la madre de María Elvia, de nombre de Rosa Vargas, quien tenía problemas de salud.

c. Ramón Rodríguez Úsuga laboraba como agente de la Policía Nacional y con los salarios que devengaba y préstamos que hacía, empezó a construir

paulatinamente su vivienda y simultáneamente se encargaba de los cuidados de Rosa Vargas hasta cuando esta falleció en 1974.

d. Ante la muerte de Rosa Vargas, la señora María Elvia, radicada en Venezuela, les reiteró a Ramón Rodríguez y a su cónyuge la intención y consentimiento de que se quedaran viviendo allí y siguieran con las construcciones, en agradecimiento por los cuidados brindados a Rosa Vargas y porque en todo caso, al ser familia, no encontró reparo alguno para ello.

e. Los cónyuges ejercieron la posesión durante todos estos años, de manera pacífica, quieta e ininterrumpida, asumiendo las cargas propias de señores y dueños, tales como el pago del impuesto predial, la instalación de servicios domiciliarios y demás sobrevivientes. Además, fueron ellos quienes bajo sus perspectivas e intenciones, adecuaron el inmueble y determinaron a qué personas les iban a permitir ocupar parte del mismo, hasta cuándo y bajo cuáles circunstancias.

f. Entre los demandados y María Elvia Arango, siempre existió una relación de hermandad con un alto grado de afecto, en virtud de que esta última se crio en el hogar de ellos, por ser media hermana por parte del padre de los señores Rojas Vargas, siendo esta la razón que la llevó a permitir que Carmen Rojas y Ramón Rodríguez vivieran en el lote. Además, a ese sitio era que María Elvia llegaba las veces que requiriera cuando venía de Venezuela y en ningún momento expresó la intención de que entregaran el inmueble.

g. En 1975 se continuó la construcción que existe en la actualidad y entre 1990 y 1991, el demandante en reconvención hizo las últimas mejoras, consistentes en estucar el segundo piso, en el cual vive con su cónyuge, con el conocimiento de familiares, amigos y vecinos del sector.

h. Antonio, Josefa y otros hermanos y familiares, brindaron ayuda para hacer las construcciones que existentes. Toda la familia Rojas reconocía y respetaban en la pareja la condición de poseedores del inmueble a usucapir.

i. En ejercicio de los hechos de posesión, Ramón Rodríguez y Carmen Rojas hicieron los siguientes gastos para mantenimiento y reparaciones de los

inmuebles: Impuestos, construcción total del primer piso, instalación de servicios públicos a cada construcción o vivienda, vaciado de losa del primer piso y construcción total del segundo piso.

j. El demandante estima el valor de las mejoras en \$40'000.000^{oo}, toda vez que ello implicó mano de obra, materiales, trámites, entre otros.

k. Una vez que María Elvia Arango falleció en 2001, el demandado en reconvención, José Alberto Arango, tramitó en las oficinas de catastro de Medellín, que el impuesto predial no siguiera llegando a nombre del redemandante, y ha efectuado actos de perturbación a la posesión.

4. CONTESTACIÓN A DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

4.1. Como herederos determinados de Ernesto de Jesús Betancur Zapata, comparecieron Adriana María, Luz Stella y Juan Carlos Betancur Tabares, quienes, mediante apoderado judicial, se opusieron a las pretensiones de la demanda de reconvención y presentaron las "excepciones" que denominaron: (i) *"Falta de legitimación en la causa por activa"*, (ii) *"Mala fe del demandante"*, (iii) *"Fraude procesal"*, y (iv) *"No haber poseído el bien por el tiempo requerido legalmente"*.

4.2. Los herederos indeterminados de José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata, así como las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre los inmuebles objeto de la demanda, fueron notificadas por medio de curador *ad litem*, quien no se opuso a lo pretendido.

5. SENTENCIA: Mediante sentencia de 05 de diciembre de 2018, el Juzgado 018 Civil del Circuito de Medellín decidió:

"PRIMERO: Condenar a los señores María del Carmen Rojas Vargas y Ramón Rodríguez Úsuga, a restituir en favor de la sucesión de los fallecidos José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata, los inmuebles con M.I. Nos. 001-716206 y 001-716207 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la calle 2 No. 55-67 y 55-65, Urbanización El Rodeo II de Medellín (...)

SEGUNDO: Se condena a los demandados María del Carmen Rojas Vargas y Ramón Rodríguez Úsuga, a cancelar en favor de la sucesión de los fallecidos José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata, mediante sumas iguales (50% para cada una), la suma de treinta millones setecientos noventa y ocho mil trescientos noventa y dos pesos m.l. (\$30.798.392) a título de frutos civiles (...)

TERCERO: Se niegan las excepciones de mérito propuestas frente a la pretensión reivindicatoria, atendiendo a lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: Negar la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio formulada en demanda de reconvención por Ramón Rodríguez Úsuga. No es necesario el estudio de los medios exceptivos (...)."

5.1. Al analizar la pretensión reivindicatoria, el juez tuvo por acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión y ordenó la respectiva entrega. Al respecto, determinó que la condición de dueños de los demandantes, quedó demostrada así: Respecto al demandante José Alberto Arango, por adjudicación de los bienes herenciales según consta en la escritura pública N° 675 de 21 de marzo de 2002 de la Notaría 26 de Medellín; y en cuanto a Ernesto de Jesús Betancur Zapata, por compra que hizo al demandante inicial -José Alberto Arango- del derecho de dominio sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 001-716206, ubicado en la Calle 2 N° 55-67 de Medellín, según consta en escritura pública N° 2.245 de 09 de agosto de 2004 de la Notaría 26 de Medellín.

El juzgador explicó que, en ambos casos, el derecho de dominio sobre los inmuebles se remonta a la titularidad en el dominio de la finada María Elvia Arango, quién los había adquirido por compra que hizo a María Julia Rita Montoya viuda de Díez, conforme con la escritura pública N° 1725 de 31 de agosto de 1973, de la Notaría Séptima de Medellín. Sobre el particular, la autoridad judicial resaltó que en el proceso quedó acreditado que la finada María Elvia Arango habitó y ejerció la posesión en los inmuebles hasta abril de 2001, fecha en la cual falleció.

En ese orden, el funcionario judicial concluyó que en este asunto el dominio de María Elvia Arango se transmitió al causahabiente José Alberto Arango, por menester de la sucesión, en los términos de los artículos 1008, 1013 y 1041 del Código Civil, por lo que el dominio sobre los inmuebles de José Alberto Arango, se remonta al inicio del dominio que de los mismos tuvo María Elvia Arango en 1973.

Una vez superada la condición de propietarios en cabeza de los demandantes, el juez de primer grado concluyó que en este asunto también se acreditó la condición de poseedores únicamente respecto de los demandados María del Carmen Rojas Vargas y Ramón Rodríguez Úsuga, por lo que excluyó del litigio a los demandados Antonio y María Josefa Rojas Vargas. Asimismo, consideró que quedó acreditada la identidad entre los bienes reclamados y los poseídos por los mencionados demandados y, que, además, se trata de cosa singular reivindicable.

Así, de conformidad con el artículo 964 del Código Civil y en atención al dictamen pericial obrante en el expediente, condenó a los demandados a pagar frutos civiles. Finalmente, con fundamento en los motivos que tuvo para reconocer la prosperidad de los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, despachó desfavorablemente las excepciones formuladas por el extremo pasivo.

5.2. Luego, el juez negó la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio invocada mediante demanda de reconvención por Ramón Rodríguez Úsuga, bajo el argumento de que este no acreditó el tiempo de posesión, en tanto no demostró que hubiese sido poseedor material de los inmuebles desde los 30 años anteriores a la presentación de la demanda –como lo afirmó en el escrito de reconvención-, sino que apenas acreditó que la posesión inició después del 06 de abril de 2001, luego de la muerte de María Elvia Arango, mientras que la demanda de reconvención fue presentada el 07 de mayo de 2010, sin que se configurara el término de diez (10) años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida requeridos por la ley, como exigencia para obtener un pronunciamiento favorable.

6. APELACIÓN: Inconforme con lo resuelto, el demandado Ramón Rodríguez Úsuga – demandante en reconvención-, interpuso el recurso de apelación y presentó los siguientes reparos:

-El juzgado de primera instancia erró al conceder la reivindicación de los inmuebles, en tanto no tuvo en cuenta que el título de adquisición de los demandantes iniciales, fue posterior al inicio de la posesión del demandante en reconvención Ramón Rodríguez. Asimismo, el juez se equivocó al darle vocación de prueba como título de adquisición de propiedad a las anotaciones obrantes en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles, donde constan las inscripciones de adquisición de la antecesora María Elvia Arango, cuando al proceso se debió aportar las respectivas escrituras públicas, pero ello no aconteció, pues el demandante se limitó a presentar el título por el cual adquirió la propiedad, mismo que es posterior a la posesión y no se ocupó se presentar los anteriores al suyo para que se diera la cadena ininterrumpida de títulos.

En efecto, la parte apelante insiste en que inició la posesión en 1973, pero si en gracia de discusión se determinara que apenas empezó en el momento en que María Elvia Arango falleció, esto es, el 06 de abril de 2001, lo cierto es que tal posesión es anterior a la adquisición de la propiedad por parte de los demandantes José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata.

-El juez *a quo* no valoró las pruebas en conjunto, toda vez que los testimonios y la prueba documental dan cuenta de cómo Ramón Rodríguez Úsuga ha poseído los inmuebles desde hace más de treinta años, que ha venido ejerciendo como señor y dueño, haciendo mejoras, pagando impuestos y protegiendo los bienes de terceros, sin reconocer como dueña a otra persona. Inclusive, pasó por alto que el mismo demandante inicial en la contestación a la demanda de reconvención, afirmó que María Elvia Arango le indicó a Ramón Rodríguez Úsuga que se fuera de la casa, pero este no la abandonaba porque se sentía dueño de la misma y no reconocía a otra persona como tal, al punto que María Elvia no presentó querrella o demanda en contra de Ramón Rodríguez para que este devolviera la propiedad.

7. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

7.1. La parte apelante, insistió en la revocatoria de la sentencia y reiteró -en síntesis- los argumentos expuestos en primera instancia al momento de presentar los reparos concretos.

7.2. Por su parte, los no recurrentes, solicitaron que la sentencia sea confirmada. Al respecto, señalaron que la interpretación de la parte apelante es equivocada, en tanto el modo de adquirir el dominio por causa de muerte, tiene efectos retroactivos, pues ante el hecho de la muerte del propietario del bien, opera la transmisión del derecho del causante a su heredero, con efectos desde el deceso de aquel, como lo indica el artículo 1401 en concordancia con el artículo 779 del Código Civil. Asimismo, precisó que es suficiente que el demandante en reivindicación aporte el certificado de tradición y libertad que acredite la anotación de la inscripción de la sentencia aprobatoria de la partición o adjudicación de la sucesión de la finada María Elvia Arango, sin que ello quiera decir, que desde la fecha de inscripción en el registro público de la referida providencia judicial, se adquirió la propiedad de los respectivos inmuebles por parte de sus herederos, porque recuérdese que, el derecho de propiedad data desde 1973, fecha en la cual la finada María Elvia Arango adquirió la propiedad sobre estos, y posteriormente por el hecho del deceso, lo transmitió a sus herederos y por ello es equivocado el decir del recurrente que su posesión inició antes de haber sido los demandantes propietarios de los inmuebles a reivindicar.

En cuanto a la prueba documental -escrituras públicas-, refirió que el juez no puede exigir pruebas de la condición de titular del derecho real de dominio diferentes a las previstas en el ordenamiento jurídico, por lo que el certificado de tradición y libertad del inmueble que acredita el dominio por medio de un título inscrito, tiene mérito demostrativo suficiente para probar la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, sin que le sea dado solicitar más formalidades.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURIDICO. En atención al recurso de apelación interpuesto, al Tribunal le corresponde definir, si la parte apelante tiene razón al señalar que la decisión de primera instancia debe ser revocada, en tanto que contrario a lo que el juez consideró en la sentencia, en este asunto los demandantes iniciales debieron valerse de la cadena de títulos de dominio antecedentes a los suyos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria y no lo hicieron, ya que la posesión del demandante en reconvención inició con anterioridad a los títulos de adquisición de los demandantes iniciales y estos no presentaron la escritura pública por medio de la cual la finada María Elvia Arango adquirió el dominio sobre los bienes inmuebles objeto de litigio en 1973. Lo anterior, conlleva a verificar, en todo caso, la valoración probatoria desplegada por el juez *a quo* en cuanto a la posesión alegada por el apelante, quien invoca la aprehensión material de los inmuebles con ánimo de señor y dueño por un lapso superior a 30 años.

2. MARCO NORMATIVO Y APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

2.1. Sobre la acción reivindicatoria, la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- en sentencia SC776 de 15 de marzo de 2021, expuso:

"El artículo 946 del Código Civil define la acción de dominio o reivindicación como la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. A partir de allí, la jurisprudencia, en forma reiterada, ha dejado establecido que para su prosperidad es menester que concurren los siguientes elementos esenciales, tradicionalmente denominados como axiológicos: a) derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

Y como según el artículo 762 de la misma obra, el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, el reivindicador debe desvirtuar la presunción anotada, acreditando que es el dueño de la

cosa objeto de litis y que tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor. Por supuesto, éste a su vez, en ejercicio de su derecho constitucional de defensa, puede, entre otras posturas, debilitar o frenar la pretensión bien con la formulación de excepciones de mérito que enerven el derecho o ya controvirtiendo la existencia de cualquiera de esos elementos esenciales”.

En esa misma sentencia, dicha Corporación, al referirse a la cadena ininterrumpida de títulos de que se vale el pretensor en reivindicación para desvirtuar la presunción de dueño que recae sobre el poseedor, reiteró lo siguiente:

"En principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la devolución de la cosa (...) Dentro del proceso reivindicatorio se pueden presentar varias circunstancias relacionadas con los contrincantes y, especialmente respecto de la forma en que cada uno de ellos afronta el litigio. La primera, alude a que solo el demandante esgrime en su pro la existencia de título de propiedad para oponerlo a la mera posesión que tiene en su favor el contradictor y la segunda, se configura cuando ambas presentan 'títulos' de dominio (...) Importa destacar que la circunstancia que viabiliza la reivindicación cuando el reclamante aduce 'título' demostrativo del derecho de dominio con suficiencia para destruir la posesión del accionado tiene efectos meramente relativos, esto es, entre las partes enfrentadas en el respectivo litigio, que no se extienden a terceras personas no intervinientes en el proceso y que tampoco atribuyen de manera absoluta la propiedad a la parte actora vencedora. En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los 'títulos' de propiedad del actor mediante la verificación de la existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, produciendo protección y prevalencia el que logre comprobar mayor antigüedad (sentencia de 28 de septiembre de 2009, exp. 2001-00002-01).

Asimismo, la Corte insistió en que

"Quien alega ser dueño, como en el caso sub lite, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era verus dominus del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva (SC de 2 dic 1970. G. J. t. CXXXVI, pág. 119)".

2.2. En tratándose de demandante en reivindicación que adquirió el dominio por el modo de la sucesión, la Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia SC1833 de 29 de julio 2022, expuso:

"(...) en el modo de adquirir el dominio denominado sucesión por causa de muerte, la partición realizada en el juicio no tiene efectos traslaticios, en la medida en que tal consecuencia corresponde únicamente al modo de la tradición (art. 740 C.C.), «...cada uno de ellos (los modos de adquirir el dominio) se basta así mismo en el ámbito que le concierne. Por ello ni el registro del decreto de posesión efectiva de la herencia, ni el de la sentencia aprobatoria de la partición, juegan papel de tradición, como tampoco el de la sentencia que declara haber sido adquirido un bien por prescripción, ni el de la resolución gubernamental sobre adjudicación de tierras baldías: para adquirir, en estos últimos casos, basta la ocupación (art. 1º, ley 200 de 1936) y la usucapión, como en aquéllos la sucesión por causa de muerte, esto es, la transmisión directa del de cujus al heredero. La tradición nada tiene que hacer: aquellos modos actúan en los campos que les son propios y exclusivos.» (CSJ SC de 31 oct. 1995, Gaceta Judicial LXXXI, pág. 506).

Precisamente, el inciso inicial del artículo 1401 del Código Civil consagra que «[c]ada asignatario se reputará haber sucedido inmediata y exclusivamente al difunto, en todos los efectos que le hubieren cabido, y no haber tenido jamás parte alguna en los otros efectos de la

sucesión», al paso que el precepto 779 de la misma obra prevé que «[c]ada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión.»

En otros términos, la transmisión del causante a su heredero a través de la adjudicación o partición llevada a cabo en el juicio sucesorio tiene efecto retroactivo a partir del día de deceso de aquel, lo cual traduce que tal distribución no tiene alcances traslaticios.

Pensar lo contrario implicaría afirmar que en el interregno entre la muerte y el reparto de bienes se configuró el traslado de la masa herencial a una comunidad indivisa y que cada heredero, a su vez, entrega a los demás coherederos los bienes dejados por el causante, poseídos proindiviso, una vez aprobada la sentencia de partición. Nada más desacertado si se tiene en cuenta que es el de cujus quien transmite.

(...) En suma, en el modo de adquirir el dominio denominado sucesión por causa de muerte opera la transmisión del derecho del causante a su heredero, con efecto desde el deceso de aquel, aun cuando la sentencia aprobatoria de la adjudicación o partición siempre sea acto declarativo posterior, providencia que carece de alcances traslaticios, pero que debe ser inscrita si recayó sobre bienes inmuebles previamente a su protocolización notarial”.

3. EL CASO EN CONCRETO. En esta ocasión, la Sala, desde un comienzo advierte que, contrario a lo indicado por la parte recurrente, el juez de primer grado tuvo razón al concluir la concurrencia de los elementos de la reivindicación y la ausencia de los de la pertenencia, de modo que, la decisión impugnada debe ser confirmada, y al respecto se expone:

En el escrito de alzada, el apelante Ramón Rodríguez Úsuga -demandante en reconvención- en síntesis, señala que, los demandantes iniciales que pretenden la reivindicación de los inmuebles objeto de litigio, debieron desvirtuar la presunción de propietario que él como poseedor material tiene, según lo dispuesto en el artículo 762 del Código Civil, mediante la oposición para ello de los títulos anteriores al establecimiento de la posesión; pero no

lo hicieron. No obstante, en este asunto, tal cuestión deviene innecesaria, en tanto el demandante en reconvención -demandado inicial-, no acreditó que la posesión, desplegada por él, fuera anterior al título de adquisición de los demandantes.

En este punto, conviene precisar que, si bien el demandado inicial Ramón Rodríguez Úsuga -apelante- insistió en que ha exteriorizado la condición de poseedor de los inmuebles por más de 30 años, lo cierto es que ello no quedó acreditado en el expediente. Por el contrario, los pocos testigos que pudieron dar detalles con precisión sobre los hechos aquí debatidos, refirieron que, si bien desde 1973 María Elvia Arango adquirió los bienes aquí debatidos, lo cierto es que ella, como propietaria inscrita en su momento, siempre vivió con Ramón Rodríguez Úsuga y María del Carmen Rojas Vargas, a quienes autorizó a vivir allí con ella, al igual que también vivieron con ellos el demandante inicial José Alberto Arango y la cónyuge Blanca Oliva Sepúlveda. Los testigos, en general, dieron cuenta de que la propietaria de los bienes fue María Elvia Arango, hasta la fecha en que falleció, lo cual acaeció el 06 de abril de 2001, quien, si bien trabajaba en Venezuela, venía a la casa cada seis meses sin inconveniente alguno y que luego de la muerte de ella, los demandados iniciales despojaron del inmueble a José Alberto Arango.

Al respecto, véase la versión del testigo Juan Bautista Rendón Agudelo, quien dijo que conocía a Ramón Rodríguez desde hace 40 o 45 años, pero que a quien reconocía como dueña de la casa era a María Elvia Arango (fol. 1, c.7), así: *"Me di cuenta de que ella era la propietaria porque conversaba con mi señora y conmigo cuando doña Elvia venía de Venezuela y entonces comentábamos y nos dimos cuenta de que ella era la propietaria y porque cuando ella nos ofreció agüita como la dueña que era de la propiedad"*. Otro testigo como Gustavo de Jesús Marulanda, si bien reconocía que Ramón Rodríguez llevaba viviendo allí más de 25 años, dijo no saber quién era el dueño de la propiedad (fol. 6, c.7).

La testigo Dolly Tabares Serna (fol. 5, c. 9), citada a solicitud del demandante en reconvención, fue contundente en la declaración, al señalar que *"A José Alberto Arango, a él lo conocí porque la hermanita Elvia Arango lo tenía viviendo en la casa de ella (...) yo conocí primero a doña Elvia porque ella era*

vecina ahí de nosotros". Adicionalmente, dijo: *"Sé que Ramón y la señora Carmen siempre han dicho que la casa dizque es de ellos, la casa donde vivió Elvia y don Alberto con ellos (...)"*. Esta testigo, al ser interrogada sobre la época desde la cual conoce a las personas involucradas en este pleito, señaló: *"En 1975, que nosotros compramos ese lote, desde ese año los conozco porque ellos vivían allá con doña Elvia, en la casa vivían todas esas personas [refiriéndose a María del Carmen Rojas y Ramón Rodríguez], lo que era don Alberto y doña Oliva llegaron despuesito, al poquito tiempo de nosotros estar ahí (...) Ahí vivía Carmen Rojas y (...) el esposo de María del Carmen Rojas".* Al declarar sobre la condición en que habitaba el inmueble el señor Ramón Rodríguez Úsuga, indicó: *"Vivía ahí con la esposa María del Carmen Rojas, en calidad como de cuidanderos, ellos cuidaban ahí la casa, la señora, doña Elvia, trabajaba en Caracas Venezuela".*

También señaló que Ramón Rodríguez *"vivía allá con la esposa y doña Elvia, ella se iba y trabajaba un tiempito y venía y se quedaba otro tiempito"*. Al ser cuestionada sobre cuánto tiempo habitó el inmueble José Alberto Arango y la cónyuge Oliva Sepúlveda, la deponente refirió: *"pues el tiempo antes de la señora morir se sí estuvieron varios años ahí, pero después de que la señora murió al poquito tiempo esta señora Carmen y don Ramón lo sacaron de allá"* (fol. 6, reverso). Explicó que *"(...) El motivo era que doña Elvia siempre dijo que esa casa era para don Alberto, el hermano, que ella no había tenido hijos y que quería que el hermano gozara de esa casita. Lo sacaron porque don Alberto le dijo a Carmen y a Ramón que la propiedad se la había dejado su hermana Elvia a él. Ellos decían que no, que eso era de ellos y Carmen alegaba que ella era hermana de Elvia. Entonces ellos se disgustaron porque don Alberto decía eso, que la casa le pertenecía a él (...)"*.

También señaló que María Elvia Arango habitó los últimos años de vida *"En la casa de ella (...) ella vivió en el primero y cuando construyó el segundo se trasladó para el segundo piso"*, y lo compartió *"con Ramón, Carmen, José Alberto Arango y Oliva Sepúlveda"*. Esta declaración, encuentra respaldo en la versión de las testigos Luz Marina Lopera Ospina (fol. 8, c.9) y Marina de Jesús Betancur de Pérez (fol. 10, c.9).

En efecto, lo anterior, permite concluir, que por lo menos, con anterioridad a 06 de abril de 2001, fecha en que María Elvia Arango -propietaria inscrita en ese momento de los inmuebles objeto de litigio- falleció,¹el demandante en reconvención Ramón Rodríguez Úsuga, se servía de los inmuebles por la benevolencia o tolerancia de la propietaria, sin que ello afectara la integridad del derecho de esta, conforme el artículo 2050 del Código Civil¹⁰⁰ dispone. Inclusive, en el escrito de reconvención, el mismo Ramón Rodríguez Úsuga, siempre refirió que ingresó al inmueble con autorización de María Elvia Arango y que esta le encomendaba labores de cuidado, sin que se haya acreditado, que, con anterioridad a 06 de abril de 2001, aquel se haya rebelado frente a la propietaria inscrita, desconociéndole el dominio, pues, por el contrario, la señora María Elvia Arango vivió en el inmueble hasta esa fecha en que murió.

Ahora, si bien no se desconoce que los demandantes iniciales afirmaron que Ramón Rodríguez Úsuga es poseedor, lo cierto es que esa posesión no deviene desde 1973 ni desde antes del 06 de abril de 2001, como el apelante pretende hacer valer. Es más, ni siquiera se puede afirmar con certeza que la posesión haya iniciado inmediatamente el 06 de abril de 2001 – una vez Elvia Arango falleció- como el juez *a quo* concluyó, pues nótese que la testigo Dolly Tabares Serna refirió que después de que María Elvia Arango falleció, *"a/ poquito tiempo esta señora Carmen y don Ramón"* sacaron a José Alberto Arango de allá (fol. 6, reverso). Lo anterior, guarda consonancia con la declaración extrajudicial obrante a folio 60 del cuaderno de reconvención, en la que Blanca Oliva Sepúlveda, expuso que *"Aproximadamente a los seis (6) meses de haber fallecido MARIA ELVIA, los señores CARMEN, JOSEFA Y ANTONIO ROJAS VARGAS, nos sacaron de la residencia a sabiendas que mi esposo se encontraba enfermo y tenemos una hija que es especial, igualmente que era el único heredero en cualquier proceso de sucesión de su hermana MARÍA ELVIA (...)"*.

¹ “<**ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA**>. La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.
Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.
Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.
Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro”.

Con todo, y en armonía con lo expuesto por el juez *a quo*, el Tribunal observa, que como la posesión del apelante Ramón Rodríguez Úsuga inició con posterioridad al 06 de abril de 2001, lo cierto es que a la fecha en que pretendió la prescripción adquisitiva de dominio por intermedio de la demanda de reconvención (11 de mayo de 2010), aún no había transcurrido el término de 10 años requerido por el artículo 2536 del Código Civil para adquirir el dominio por el modo de la prescripción.

Asimismo, de cara al punto central del reparo de apelación, la Sala encuentra que, en este asunto, no se tornaba necesario que, el demandante inicial José Alberto Arango, al demandar la reivindicación, se valiera de un título de dominio anterior al suyo, porque el derecho de él antecede a la posesión del demandado inicial Ramón Rodríguez Úsuga. En efecto, si bien mediante escritura pública 675 de 21 de marzo de 2002 (fol. 1-5, c.1) al ahora finado José Alberto Rodríguez se le adjudicaron por el modo de la sucesión los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-716207 y 001-716206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, la cual fue debidamente inscrita el 12 de abril de 2002 en los respectivos certificados de tradición (fols. 13-14, c.1), lo cierto es que el derecho de dominio sobre estos se transmitió de manera inmediata al heredero José Alberto Arango, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1401 del Código Civil, por lo que ha de entenderse que este adquirió el dominio de los bienes el mismo 06 de abril de 2001. Lo anterior, porque la partición de la masa hereditaria tiene el efecto retroactivo señalado en los artículos 779 y 1401 del Código civil, que consiste en que se tenga por efectuada no en la fecha en que se aprobó por el juez o en que se verificó extrajudicialmente, sino el día de la delación de la herencia, que generalmente coincide con el de la muerte del causante (artículos 1012 y 1013 del código civil) y, por tanto, no hay discontinuidad ante la propiedad y el heredero, ya que este es el continuador de la persona de aquel.

Por lo tanto, en lo que respecta al demandante José Alberto Arango, promotor de la pretensión de dominio, no es necesario demostrar la cadena sucesiva de títulos de sus antecesores, en tanto el último título invocado (que en este evento es la ley y el modo de la sucesión por causa de muerte), por medio del cual él se hizo al dominio de los bienes -que se remonta al mismo 06 de

abril de 2001-, por sí mismo se muestra anterior al inicio de los actos posesorios de Ramón Rodríguez, por lo que en este caso el derecho de dominio es suficiente para desvanecer la reputación de dueño del poseedor Ramón Rodríguez. Situación que además legitima el derecho del demandante vinculado por activa Ernesto de Jesús Betancur Zapata -representado también por sus sucesores procesales-, quien el 09 de agosto de 2004 adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-716206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, según consta en la escritura pública 2245 (fol. 92-95, c.1), que da cuenta del contrato de compraventa celebrado con José Alberto Arango, la cual fue debidamente inscrita en el certificado de tradición correspondiente (fol. 96, c.1). En este último evento, Ernesto de Jesús, que adquirió el inmueble con posterioridad a la posesión del demandado Ramón Rodríguez Úsuga, se vale del título de dominio de quien lo antecede, José Alberto Arango, para sacar adelante la pretensión reivindicatoria.

4. Actualización de la condena en concreto. El artículo 283 del Código General del Proceso, dispone que:

"La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados.

El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado (...)"

En aplicación de tal precepto, la Sala actualizará hasta la fecha de esta sentencia, la condena impuesta por concepto de frutos civiles, en los siguientes términos:

El juez impuso condena total por la suma de \$30'798.392^{oo}, la cual deberá indexarse desde la fecha de la sentencia de primera instancia -05 de diciembre de 2018-, hasta la fecha de esta sentencia, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Va = Vh \text{ (valor histórico)} \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$Va = \$30'798.392^{\circ\circ} \frac{X 132,80}{100,00} = \$40'900.264^{\circ\circ}$$

El valor actualizado, por concepto de frutos civiles, asciende a CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$40'900.264°°).

5. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en otros aspectos adicionales, el Tribunal advierte que la decisión de primera instancia será modificada únicamente en lo que tiene que ver con la actualización de la condena impuesta por concepto de frutos civiles; en lo demás, la providencia impugnada será confirmada. Se condenará en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho, se fijará la suma de \$2'320.000°°, equivalente a 2 SMLMV.

DECISIÓN

Por lo expuesto la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO. MODIFICAR el ordinal "SEGUNDO" de la providencia impugnada, en el sentido de indicar que la suma actualizada por concepto de frutos civiles queda así: a favor de la sucesión de los fallecidos José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata "*mediante sumas iguales (50% para cada una)*", la suma de CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$40'900.264°°).

SEGUNDO. CONFIRMAR en lo demás la sentencia proferida el 05 de diciembre de 2018, por el Juzgado 018 Civil del Circuito de Medellín.

TERCERO. Las COSTAS de esta instancia se imponen al apelante Ramón Rodríguez Úsuga y a favor de los demandantes iniciales -ahora sucesión de los fallecidos José Alberto Arango y Ernesto de Jesús Betancur Zapata-. Como

agencias en derecho se fija un valor de \$2'320.000^{oo}, que equivale a 2 SMLMV.

NOFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN