



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, siete de junio de dos mil veintitrés

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 en concordancia con el artículo 373 del CGP se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente la sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO el 16 de noviembre de 2022 en el proceso verbal adelantado por JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA contra PABLO LUIS OSSA GIRALDO.

1. ANTECEDENTES

1.1 Por medio de la escritura pública No. 4137 del 19 de diciembre de 2017 de la Notaría Primera de Envigado, PABLO LUIS OSSA GIRALDO transfirió a título de compraventa a PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ un lote de terreno situado en la Urbanización José Félix de Restrepo del Municipio de Envigado, con matrícula inmobiliaria 001-552357 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Medellín (Zona Sur).

1.2 Por escritura pública No. 912 del 28 de febrero de 2018 de la Notaría Dieciséis de Medellín, PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ constituyó hipoteca de primer grado en favor de JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA por CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100'000.000) sobre el inmueble.

1.3 PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ transfirió el inmueble a título de compraventa en favor de JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA a través de la escritura pública No. 649 del 12 de abril de 2019 de la Notaría Veintidós de Medellín, en el momento la vendedora se encontraba viviendo en el inmueble con PABLO LUIS OSSA GIRALDO.

1.4 En junio de 2019 PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ desocupó el inmueble para hacer entrega al comprador, pero PABLO LUIS OSSA GIRALDO se negó a salir y permanece en él hasta la fecha.

1.5 PABLO LUIS OSSA GIRALDO formuló demanda con pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado con PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ mediante la escritura pública No. 4137 del 19 de diciembre de 2017 de la Notaría Primera de Envigado, dicho proceso es conocido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado.

1.6 JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA en condición de acreedor hipotecario y propietario del inmueble siempre actuó de buena fe y es ajeno a los actos jurídicos celebrados por PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ.

1.7 Pretende se declare que el demandante tiene el dominio pleno y absoluto sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-552357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur) y consecuentemente se ordene al demandado la restitución en favor del demandante.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La parte demandada se opuso a la prosperidad de las pretensiones y formuló las excepciones de “PLEITO PENDIENTE PENAL, PLEITO PENDIENTE CIVIL, POSESIÓN ININTERRUMPIDA DEL DEMANDADO, INEPTA DEMANDA POR AUSENCIA DE OBLIGACIÓN DEL SUJETO PASIVO e INEPTA DEMANDA POR FALTA DE SANEAMIENTO PREVIO DE UN TERCERO.”

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 16 de noviembre de 2022 al considerar que no existía legitimación en la causa por activa ni por pasiva frente a la pretensión de reivindicación.

Al efecto, enuncio los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la pretensión, el derecho real de dominio en el cabeza del demandante, lo cual no tiene discusión al constar en el folio de matrícula inmobiliaria; la posesión del demandado que se reconoció desde la contestación de la demanda por más de

treinta años y la identidad del predio que tiene el carácter de prescriptible.

Formalmente están dados los elementos, pero cuando se contestó la demanda se formuló oposición a la misma y se presentaron las excepciones de pleito pendiente civil, pleito pendiente penal, posesión ininterrumpida del demandado que consiste en que este tiene la posesión legal desde junio de 1990 y la de inepta demanda por obligación del sujeto pasivo, relativo a que la vendedora no ha cumplido con la obligación de traditar el inmueble al demandante.

Al estudiar el alcance de las excepciones, el Despacho consideró que cuando se alega pleito pendiente debe mirarse el contenido del artículo 61 del CGP como una causal de suspensión del proceso; sin embargo, debe trascenderse de ese análisis y examinarlo de cara a la legitimación en la causa y a los presupuestos de la posesión enunciados en el artículo 762 del C.C., dado que el demandado hace 32 años habita el bien como señor y dueño en virtud de adquirirlo por compra hecha a JUAN BAUTISTA OSSA; pero sucede que por la escritura de 2017, el demandado le vendió a PAULA ANDREA ECHAVARRÍA en unos negocios que hoy son cuestionados ante la jurisdicción penal y civil, sin que el demandado haya dejado de detentar la posesión; a la vez PAULA ANDREA ECHAVARRÍA le vendió al demandante sin hacerle entrega puesto que nunca ha tenido la posesión del inmueble.

Colige que mediante este proceso el demandante no busca recuperar el uso y goce del bien raíz de su propiedad ocupado temporalmente por una persona que se considera poseedora, sino que lo buscado es forzar la entrega del bien

vendido por PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ quien omitió la obligación de entregar porque nunca tuvo la posesión, sin que pueda considerarse al demandado como un poseedor que busque adquirir por prescripción, sino que habita el inmueble al haberlo adquirido mediante compraventa, el problema es que tiene diferencias en relación al alcance de la compraventa celebrada.

En este sentido se citó la sentencia del 30 de julio de 2010. M.P. William Namén Vargas en la cual la Corte analizó un problema jurídico similar, concluyendo que aunque al demandado se le reconoce como poseedor y el demandante se le considera como propietario, en este proceso no existe legitimación en la causa ni por activa ni por pasiva, porque en el medio existen diferencias contractuales que uno y otro deben resolver con PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ, de ahí que este litigio no sea un conflicto extracontractual que se pueda plantear en un juicio reivindicatorio, sino que es un problema contractual que debe resolverse sobre la validez y cumplimiento del contrato de compraventa.

4. APELACIÓN

La parte demandante interpuso el recurso de apelación sosteniendo que desde la escritura No. 4137 de la Notaría Primera de Envigado, en la que consta la compraventa celebrada entre PABLO LUIS OSSA GIRALDO y PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ se dispuso la entrega real y material del inmueble y a su vez, como compradora le entregó el inmueble a JESÚS

ALBERTO GALEANO MOLINA como se dispuso en la escritura de venta por ellos suscrita en la Notaría Veintidós de Medellín en el 2019.

Entre el 2017 y el 2019 PAULA ANDREA detentaba tanto la propiedad como la posesión sobre el inmueble y con posterioridad a abril de 2019 hizo entrega material; situación permitida por el demandante mientras la vendedora conseguía otra vivienda; como propietaria y poseedora fue quien se hizo cargo de los gastos notariales y presentó paz y salvo necesario para proceder con la transferencia patrimonial.

La posesión de PABLO LUIS OSSA GIRALDO terminó cuando vendió el inmueble y sólo volvió a surgir cuando PAULA ANDREA ECHAVARRÍA RAMÍREZ entregó el bien al demandante con ocasión del contrato de compraventa.

Solicita la aplicación de las consecuencias probatorias derivadas de la inasistencia del demandado a la audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se encuentra probada la falta de legitimación en la causa?

¿Debe aplicarse el precedente citado en la sentencia de primera instancia?

Si la respuesta es negativa, ¿deberá ordenarse la reivindicación del bien?

¿Hay que ordenar el pago de frutos?

¿Excepciones formuladas por la parte demanda’

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿Legitimación en la causa?

Como la sentencia de primera instancia se basó en la prueba de la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, se analizará si se encuentran los elementos para predicar la existencia de este presupuesto material, haciendo hincapié en el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia.

Tratándose de la falta de legitimación en la causa, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil¹, ha sostenido que:

“A este propósito, “la legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del ‘titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico’ (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá,

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de octubre de 2011. Referencia 11001-3103-032-2002-00083-01. M.P. William Namén Vargas.

Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, ‘es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste’ (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, ‘según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la ‘legitimatio ad causam’ consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, ‘el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular’ (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103- 033-2001-06291-01), pues es obvio que, si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función de la jurisdicción cuya

característica más destacada es la de ser definitiva’ (casación de 3 de junio de 1971, CXXXVIII, litis. 364 y siguientes)” (cas. civ. sentencia de 14 de octubre de 2010, exp. 11001-3101-003-2001-00855-01.)”

La Corte entiende que la falta de legitimación en la causa conlleva a desestimar las pretensiones del demandante:

“2.- Haciendo de lado lo anterior, preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es su titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de cosa juzgada material para que ponga punto final al debate, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo éste formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder.”

En el caso concreto la falta de legitimación en la causa en ambos extremos de la relación procesal la encontró probada el A Quo, al estimar que como la

posesión tiene un origen contractual y aún se está debatiendo lo concerniente con la validez de la compraventa celebrada entre PABLO LUIS OSSA GIRALDO y PAULA ANDREA ECHEVERRI RAMÍREZ, deben desestimarse las pretensiones y considerar que ni JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA estaba legitimado para incoar la pretensión de reivindicación ni PABLO LUIS OSSA GIRALDO tenía la calidad de poseedor para oponerse a dicha pretensión.

Conclusión que no comparte esta Sala de Decisión Civil al tener presente que la legitimación en la causa es un presupuesto material que se mira por la calidad sustancial que se abroguen las partes frente a una pretensión determinada; por tanto, lo propio es verificar en el trámite si se cumple la condición de tal, al margen de la estimación o desestimación de las pretensiones que responde a la prueba de los presupuestos axiológicos de aquella.

El Juzgado esgrimió razones para desestimar la pretensión de reivindicación en el origen de la posesión alegada y en la existencia de un pleito pendiente respecto del contrato de compraventa que generó la posesión del demandado y la propiedad del demandante; se probó que JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA ostenta la calidad de propietario con base en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria No. 001-552357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

Mientras que la posesión de PABLO LUIS OSSA GIRALDO se reconoció en

la contestación de la demanda en el hecho 6, expresando que se concibe como señor y dueño del inmueble debido a que el contrato de compraventa celebrado por PAULA ANDREA ECHEVERÍ RAMÍREZ fue absolutamente simulado y adolece de nulidad- folios 3 del archivo 14 del cuaderno de primera instancia del expediente digital.

Con estos dos presupuestos que gozan de sustento en el plenario, se concluye que el demandante tiene la calidad de propietario y el demandado la de poseedor, mismas que son requeridas cuando se trata de un juicio de reivindicación como lo establecen los artículos 950 y 952 del CC; iterando que compete al Juez adentrarse en el estudio de los presupuestos axiológicos de la pretensión de reivindicación; no estando en discusión el carácter sustancial de las calidades en las que obran demandante y demandado; por lo que debe el Juez debe acometer el estudio de los demás elementos para establecer si es procedente o no la reivindicación en los términos pretendidos.

6.2 ¿Aplicación del precedente que sustentó la sentencia de primera instancia?

El Juzgado de primera instancia erigió su decisión en torno a la aplicación de las consideraciones expuestas en la sentencia del 30 de julio de 2010² al establecer que la acción reivindicatoria es de carácter real y se diferencia de las acciones resolutorias originadas en las relaciones jurídicas contractuales, a

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. William Namén Vargas. Expediente: 11001-31-03-014-2005-00154-01.

sabiendas que ambas pueden conducir a la restitución del bien en favor del propietario.

La Corte consideró que:

“En particular, la restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o, en virtud, del ejercicio de una acción contractual.

Más exactamente, existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato.”

Para concluir que:

“La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ella. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria solo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de

simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa supresión del obstáculo que impide su ejercicio.”

Porque, “cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues solo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión de la cosa sin su aquiescencia.”

En procura de la estabilidad y certeza en el tráfico jurídico, la jurisprudencia ha determinado que cuando la posesión tiene un origen contractual, se excluye el ejercicio de la acción reivindicatoria como mecanismo para obtener la restitución del bien, porque estando de por medio el negocio jurídico, la restitución sólo se obtiene a través del ejercicio de la acción del vínculo que une a las partes.

Teoría que fue aplicada por el Juzgado de primera instancia al considerar que la reivindicación no es procedente porque se está disputando la validez del negocio jurídico de compraventa celebrado entre PABLO LUIS OSSA GIRALDO y PAULA ANDREA ECHVERRÍ RAMÍREZ ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado en el trámite con radicado 05266 31 03 003 2019 00079 00; allí se impetró como pretensión la nulidad del contrato de compraventa formalizado mediante la escritura pública No. 4137 del 19 de diciembre de 2017; expresando que como PABLO LUIS OSSA GIRALDO detenta la posesión con ocasión de una relación contractual que se está debatiendo en

juicio y de la cual se logra obtener la restitución del inmueble, no es procedente dar trámite al proceso reivindicatorio porque la vía adecuada es la contractual.

No obstante, el Juzgado echa de menos que en el entramado negocial, JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA (hoy demandante-propietario) tiene la calidad de tercero de buena fe exenta de culpa, porque él no fue el comprador de PABLO LUIS OSSA GIRALDO, sino que negoció el inmueble con PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ que lo adquirió de PABLO LUIS OSSA GIRALDO; es decir, la cadena de compraventas consistió en que PABLO LUIS OSSA GIRALDO le vendió a PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ mediante escritura pública No. 4137 del 19 de diciembre de 2017 y fue ella en su calidad de propietaria quien procedió a otorgar una garantía hipotecaria y posteriormente a vender el inmueble a JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA a través de la escritura pública No. 649 del 12 de abril de 2019.

Así, el negocio jurídico que está en discusión en otro proceso por posible simulación o afectado en su validez, es la compraventa entre PABLO LUIS y PAULA ANDREA y no la compraventa celebrada entre PAULA ANDREA y JESÚS ALBERTO.

Es el negocio jurídico acordado entre PABLO LUIS y PAULA ANDREA, el que originaría una posible posesión de índole contractual y del cual se podrían predicar los efectos mencionados en la jurisprudencia citada, esto es, la restitución propia de las acciones contractuales que excluyen el ejercicio de la acción reivindicatoria; sin embargo, el actual demandante JESÚS ALBERTO

el compró el derecho de dominio directamente a PAULA ANDREA y no a PABLO LUIS.

Dejando de lado el Juzgado de primera instancia, que PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ no hace parte del presente proceso y el actual propietario JESÚS ALBERTO no tiene incidencia en el contrato celebrado entre PABLO LUIS y PAULA ANDREA; dada su condición de tercero de buena fe, no le son oponibles ni las consecuencias ni los efectos que puedan derivarse ante una eventual resolución, nulidad o declaración de simulación en lo que concierne con la titularidad anterior del inmueble en disputa; frente a JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA no le son aplicables los efectos de una transferencia patrimonial de la que no hizo parte.

Sobre este tema la Corte Suprema de Justicia ha considerado:

“Como únicamente las partes contratantes tienen interés en elevar a ley con rango jurídico los hechos de la realidad que son susceptibles de estipulaciones privadas para vincularse jurídicamente por ellas, es ostensible que las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos de esa manera no pueden imponerse a terceros, salvo los casos excepcionales previstos por la ley civil: nadie puede resultar comprometido sino en la medida en que lo ha querido. El vigor normativo de los actos y negocios jurídicos, en suma, se circunscribe a las personas que forman parte de la respectiva relación jurídico-sustancial, lo que explica la relatividad de su alcance.

...

El principio general dispone que las convenciones no perjudican ni provechan a terceros: res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest, decían los romanos; lo que nunca ha significado que no ejercen repercusión sobre los terceros, «sino solamente que no pueden hacer nacer un derecho en contra o a favor de un tercero; esto es, que son impotentes para convertir a una tercera persona en acreedora, deudora o propietaria».³ Siendo el contrato una ley para las partes, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos sólo significa que las partes carecen de facultad para hablar en nombre de otros o comprometer sus intereses cuando no están investidos de ninguna delegación o poder de representación.»⁴

Se ha establecido que los no intervinientes en el contrato pueden ser terceros absolutos, quienes son totalmente ajenos a la relación; o terceros relativos que no intervienen en la celebración del convenio, pero con posterioridad resultan afectados por las consecuencias derivadas de la relación sustancial.

Un ejemplo de los primeros, que toca con el asunto en examen, son los verdaderos extraños a la relación que dada su falta de participación no se benefician ni perjudican con ella; mientras que los terceros relativos pueden ser el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario (causahabientes a título particular) y ***“en estas situaciones la relatividad de los contratos significa que tales causahabientes***

³ Louis JOSSERAND. Derecho civil, t.II, vol. I. Teoría general de las obligaciones. Buenos Aires: Bosch, 1950. p. 183.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez. SC 3201-2018.

no han estado representados en los negocios celebrados por el causante, por lo que no asumen su posición contractual ni se ven afectados por los actos o negocios suscritos por él.”

Y no son terceros ni absolutos ni relativos, (i) los sucesores a título universal y (ii) los acreedores quirografarios, de ahí que en tales situaciones no es procedente invocar el principio de la relatividad de los contratos y sobre ellos sí recaen los efectos del contrato para precaver la recomposición patrimonial.

En la situación a examen, JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA es un tercero absoluto que no se afecta ni se beneficia del contrato de compraventa celebrado con anterioridad a él; lo propio se predica de la eventual simulación o invalidación que no le resultaría oponible, porque no podría ordenarse que restituya la propiedad de un bien que adquirió de buena fe y con plena convicción de la titularidad que detentaba PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ; predicándose en ese evento la posibilidad de una restitución por equivalencia por parte de PAULA ANDREA, pero en ningún momento el despojo de la propiedad de manos de quien, al menos en este proceso, se reputa como un tercero de buena fe.

En consecuencia, el precedente que sirvió de base a la sentencia de primera instancia no resulta aplicable al caso concreto, porque no pueden extenderse los efectos del contrato de compraventa celebrado entre PABLO LUIS y PAULA ANDREA al hoy demandante.

JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA no debe resistir los efectos que se deriven del contrato celebrado entre PABLO LUIS y PAULA ANDREA, manteniéndose incólume su calidad de propietario con vocación de reivindicación, al tiempo que la posesión ejercida por PABLO LUIS OSSA GIRALDO no tiene origen en el contrato de compraventa en virtud del cual el demandante adquirió la calidad de propietario, lo que se erige como razón para no aplicar la teoría que consideró el Juzgado.

En este orden, la posesión ejercida en este proceso por el demandado no tiene origen en un contrato celebrado con el demandante, surgiendo la legitimación para adelantar la pretensión de reivindicación, cuyos presupuestos se examinarán en el acápite siguiente.

6.3 ¿Presupuestos para declarar la reivindicación?

Teniendo presente que las partes gozan de legitimación en la causa y la posesión que alega el demandado no proviene de la relación contractual a través de la cual el actual demandante adquirió el dominio del inmueble que se busca revindicar, lo propio será verificar si se cumplen los presupuestos axiológicos de la reivindicación.

La jurisprudencia y la doctrina con apoyo en lo dispuesto por el artículo 946 del CC, han establecido que la acción de dominio tiene como presupuestos axiológicos o componentes necesarios para su éxito que (i) el demandante sea el titular del derecho real de dominio sobre la cosa cuya reivindicación pretende;

(ii) que la cosa objeto material de la pretensión sea singular y reivindicable o cuota determinada de cosa singular; (iii) que haya identidad entre la cosa poseída y la pretendida en reivindicación y; (iv) que el demandado tenga la condición de poseedor actual de la cosa.

Ahora y para efectos de establecer si prevalece la posesión del demandado o la titularidad del demandante, es necesario determinar la época a partir del cual PABLO LUIS OSSA GIRALDO – demandado - comenzó a reputarse nuevamente como poseedor, teniendo presente que con la venta que le hizo a PAULA ANDREA, se desprendió transitoriamente de su calidad de propietario y reconoció dominio ajeno, por lo que para el momento de la venta no puede reputársele como poseedor; memorando que PABLO LUIS OSSA GIRALDO le vendió a PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ mediante escritura pública No. 4137 del 19 de diciembre de 2017 y fue ella en su calidad de propietaria quien procedió a otorgar una garantía hipotecaria y posteriormente a vender el inmueble a JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA a través de la escritura pública No. 649 del 12 de abril de 2019.

Tampoco, la existencia de un proceso de nulidad de la compraventa celebrada entre PABLO LUIS OSSA GIRALDO y PAULA ANDREA ECHEVERRÍ RAMÍREZ, iniciado por el hoy demandado el 29 de marzo de 2019, del cual se verificó su estado en el enlace <https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=ikV60QNK%2fOh6FY9kKbZPDS6PLdY%3d>

es un elemento para desprender el momento en que se consideró nuevamente

como poseedor; trámite judicial que adelanta bajo el expediente con radicado 05266 31 03 003 2019 0079 00, dos años después a la celebración de la compraventa celebrada con PAULA ANDREA.

No existe acervo probatorio que permita clarificar o establecer la fecha, momento o época en que comienza nuevamente la posesión por parte del demandado con respecto al inmueble objeto del proceso de reivindicación; haciéndose imposible determinar si prevalece el derecho del poseedor – demandado - sobre el titular del dominio - demandante.

Frente al particular la Corte Suprema de Justicia ha considerado que:

“Como se advirtió al comienzo de estas consideraciones, la incertidumbre acerca de la época en la cual comenzó el demandado a poseer el predio objeto del litigio impide que se haga una comparación entre esa posesión y los títulos, o más cabalmente, el título aducido por la demandante, pues demostrando el mismo la propiedad que la legitima para pedir la reivindicación, no hay enfrentamiento que hacer entre la posesión y el título.”⁵

De ahí que, por falta de prueba, no se tiene certeza sobre el momento de inicio de la posesión por parte del demandado; agregando que el hoy poseedor ha mutado su calidad respecto del inmueble e interrumpió su titularidad frente al

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de mayo de 2015. M.P. Jesús Vall de Rutén Ruíz. Expediente: SC 6037-2015.

mismo al venderlo en el año 2017.

En este orden, se encuentran reunidos los elementos axiológicos para proceder con la reivindicación, como lo son (i) la titularidad del dominio del demandante que se acredita con la escritura pública de compraventa y la anotación en la matrícula inmobiliaria No. 001-552357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur); (ii) el inmueble se encuentra identificado e individualizado y se trata de ***“un lote de terreno, situado en el Municipio de Envigado, comprendido por los siguientes linderos; por el norte en una extensión de 5.60 metros con la carrera 14; por el sur en la misma extensión con Jesús M Restrepo y Alonso de J Buriticá; por el oriente en una extensión de 19.050 metros con propiedad del vendedor, por el occidente en la misma extensión con propiedad de Cecilia Restrepo de Hoyos. Para una exacta identificación del lote está situado en la Manzana G del plano de la Urbanización José Félix de Restrepo y está señalado con el número 14 de dicha manzana”***; (iii) existe identidad entre el inmueble poseído y el pretendido; y (iv) el demandado arguye su calidad de poseedor.

En suma, se encuentran reunidos los cuatro elementos que legal y jurisprudencialmente se han fijado para la prosperidad de la pretensión de reivindicación y por ello se REVOCARÁ la sentencia de primera instancia, para en su lugar, condenar a PABLO LUIS OSSA GIRALDO a restituir el inmueble ubicado en la transversal 34 B Sur No. 32-19 e individualizado en esta providencia, a manos de JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA.

6.4 ¿Frutos civiles?

El artículo 964 del CC dispone:

“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 recibir 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, está sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos.”

(Destacado fuera del texto).

De acuerdo con lo narrado en la demanda, con la información obtenida del interrogatorio absuelto por el demandante y con haz probatorio, no hay elementos que permitan desvirtuar la presunción de buena fe consagrada en el artículo 83 de la CP que ampara al poseedor – demandado, PABLO LUIS OSSA

GIRALDO.

El demandado se ha comportado como tal y si se ha rehusado a honrar los compromisos dispuestos en los contratos de compraventa a través de los cuales se le privó la titularidad del inmueble en disputa, obedece a la convicción de ser poseedor, sin que de allí se colija la existencia de actos mal intencionados, defraudatorios o violentos frente al demandante.

Teniendo en cuenta que la buena fe se presume, en el proceso no se han ventilado conductas que den cuenta de un obrar mal intencionado por parte del poseedor; el proceso declarativo de nulidad que está siendo conocido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado y la denuncia penal por los delitos de estafa y falsedad material en documento privado, no son indicativos de mala fe, al contrario, exteriorizan el ánimo de defenderse.

Por ende, al considerarlo como un poseedor de buena fe, debe pagar los frutos *percibidos* a partir de la contestación de la demanda que se presentó el 8 de septiembre de 2022 como se verifica en el archivo 13 del cuaderno principal del expediente digital.

En lo concerniente con la estimación de los frutos, la parte demandante presentó dictamen pericial obrante a folios 3 a 6 del archivo 6 del cuaderno de primera instancia del expediente digital, que presenta una estimación seria, razonada y fundamentada de los frutos que pudiera generar el inmueble atendiendo a sus condiciones particulares, su lugar de ubicación y su área.

Al momento de subsanar la demanda y en cumplimiento de las disposiciones del artículo 206 del CGP, el demandante consideró que los frutos ascienden a OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$83'979.885).

Sin embargo y dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 964 del CC al tratarse de un poseedor de buena fe, de las pruebas allegadas y practicadas en el proceso, no puede concluirse que estuviera percibiendo frutos del inmueble objeto de disputa, máxime cuando es PABLO LUIS OSSA GIRALDO en su condición de poseedor quien vive exclusivamente en el bien; por ello, como no se demostró que esté percibiendo frutos desde la presentación de la demanda, no se impondrá condena al demandado en este aspecto.

6.5 ¿Excepciones?

Como la sentencia objeto de apelación será revocada al negar la prosperidad de la excepción de falta de legitimación, de conformidad con el inciso 3 del artículo 282 del CGP, la Sala Civil debe emitir pronunciamiento con respecto a las excepciones formuladas.

6.5.1 ¿Pleito pendiente penal?

Guarda relación con la denuncia penal que interpuso el demandado por la presunta comisión de los delitos de estafa, falsedad material agravada en documento público y obtención de documento público falso, cuyo conocimiento

se asignó al Juzgado Primero Penal del Circuito de Envigado con el Código Único de Investigación 05266 60 00203 2017 07982, alegando que el resultado del proceso penal tendrá incidencia en la decisión de este trámite máxime que se presentó acusación ante el Juzgado Penal.

Sobre el pleito pendiente el numeral 8 del artículo 100 del CGP dispone que debe darse entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, situación que permite desestimar la excepción porque la presunta comisión de los delitos se alega frente a PAULA ANDREA ECHVERRÍ y no con respecto al demandante, que no fue parte en el negocio de compraventa entre ésta y el demandado PABLO LUIS OSSA GIRALDO; además, el pleito pendiente tiene el carácter de ser una excepción previa y la parte demandada omitió proponerla como tal.

6.5.2 ¿Pleito pendiente civil?

El demandado arguye que se está pretendiendo la anulación de la escritura de compraventa No. 4137 del 19 de diciembre de 2017, lo que a su juicio conlleva a la nulidad de la hipoteca consagrada en la escritura pública No. 912 del 28 de febrero de 2018 y la compraventa del 12 de abril de 2019 instrumentalizada en la escritura pública No. 649, proceso que se tramita bajo el radicado 05266 31 03 003 2019 00079 00.

El pleito pendiente conforme lo estatuye el artículo 101 del CGP debe proponerse como una excepción previa; pero al margen, la pretensión en el proceso civil que está en curso en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de

Envigado busca analizar la validez del contrato de compraventa celebrado entre PAULA ANDREA ECHVERRÍ y el demandado PABLO LUIS OSSA GIRALDO, frente al cual el actual demandante es un tercero.

6.5.3 ¿Posesión ininterrumpida del demandado?

Como la posesión del demandado es uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión de reivindicación, el ser interrumpida o no, fue analizado en acápites anteriores al determinar que PABLO LUIS OSSA GIRALDO ha tenido diferentes relaciones con el inmueble; primero fue su propietario, luego reconoció dominio ajeno vendiéndolo a otra persona y después se reputa como poseedor, sin que para la Sala Civil se haya probado el momento a partir del cual volvió a ejercer la calidad de tal; por lo que se despachará de forma desfavorable.

6.5.4 ¿Inepta demanda por ausencia de obligación del sujeto pasivo e inepta demanda por falta de saneamiento previo de un tercero?

Expone que la demanda no reúne los requisitos formales porque no hay obligación del sujeto pasivo y por falta de saneamiento de PAULA ANDREA ECHEVERRÍ como tercera que recibió el bien de manos de PABLO LUIS OSSA GIRALDO y posteriormente lo vendió a JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA.

La inepta demanda según el numeral quinto del artículo 100 del CGP es una

excepción previa y se refiere a aquellos casos en que no se cumplan los requisitos formales o se hayan acumulado indebidamente las pretensiones, sin que tenga relación con el incumplimiento de obligaciones o la falta de saneamiento que son cuestiones de fondo de la controversia contractual.

7. COSTAS

Puesto que la sentencia la REVOCARÁ, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada y en favor de la demandante, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 365 del CGP.

8. AGENCIAS EN DERECHO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

DECISIÓN

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,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **REVOCA** la sentencia de la referencia; en su lugar, se declara que **JESÚS ALBERTO GALEANO MOLINA** tiene el dominio pleno y absoluto del inmueble especificado en esta providencia, con matrícula inmobiliaria No. 001-552357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur); en consecuencia, se **CONDENA** al demandado **PABLO LUIS OSSA GIRALDO** a restituir al demandante, dentro de los **CINCO (5)** días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble ubicado en la transversal 34 B Sur No. 32-19 del Municipio de Envigado, consistente en *“un lote de terreno, situado en el Municipio de Envigado, comprendido por los siguientes linderos; por el norte en una extensión de 5.60 metros con la carrera 14; por el sur en la misma extensión con Jesús M Restrepo y Alonso de J Buriticá; por el oriente en una extensión de 19.050 metros con propiedad del vendedor, por el occidente en la misma extensión con propiedad de Cecilia Restrepo de Hoyos. Para una exacta identificación del lote está situado en la Manzana G del plano de la Urbanización José Félix de Restrepo y está señalado con el número 14 de dicha manzana.”*

SEGUNDO: No se impone condena en frutos al demandado y en favor del demandante.

TERCERO: Se desestiman las excepciones planteadas por la parte demandada.

CUARTO: COSTAS en ambas instancias a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

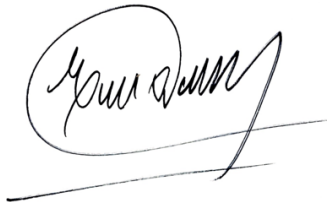
QUINTO: Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

05266-31-03-002-2022-00067-01

Proceso: Verbal

Demandante: Jesús Alberto Galeano Molina

Demandado: Pablo Luis Ossa Giraldo

Decisión: REVOCA SENTENCIA. Las partes gozan de legitimación en la causa para hacerse parte del presente proceso. La posesión ejercida por el demandado no es de origen contractual. No resulta aplicable el precedente. Se ordena revindicar sin el reconocimiento de frutos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha C. Lema Villada', with a stylized flourish at the end.

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Salvamento parcial de voto