



## **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, veintiocho de agosto de dos mil veintitrés**

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2023 en concordancia con el artículo 373 del CGP se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 15 de febrero de 2023 por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín, en el proceso verbal adelantado por LUCÍA GÓMEZ POSADA contra MARÍA EUGENIA MARÍN OSORIO.

### **1. ANTECEDENTES**

**1.1** LUCÍA GÓMEZ POSADA adquirió el 18 de mayo de 1987 el derecho de dominio sobre los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 001-402909 y 001-402757 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur), consistentes en apartamento y parqueadero que hacen parte del Conjunto Residencial Plaza de Alejandría PH.

**1.2** DIANA YAVID BETANCUR GÓMEZ, actuando como mandataria de LUCÍA GÓMEZ POSADA, celebró contrato de compraventa sobre los inmuebles con NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ AGUDELO, quien enajenó los bienes a MARÍA EUGENIA MARÍN OSORIO e hizo lo propio en favor de REPRESENTACIONES

SIERRA Y FAMILIA SAS; contratos que adolecían de nulidad y se adelantó un proceso para que fuera declarada.

**1.3** Mediante sentencia proferida por el 13 de agosto de 2019 por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, se declaró la nulidad de los contratos, manteniéndose la titularidad del derecho real de dominio en LUCÍA GÓMEZ POSADA.

**1.4** Desde el 20 de enero de 2018 la demandante se encuentra privada de la posesión material de los inmuebles por parte de la demandada.

**1.5** Pretende se declare que LUCÍA GÓMEZ POSADA es la titular del derecho real de dominio sobre los bienes descritos en la demanda y como consecuencia se condene a la demandada a su restitución.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

La demandada no presentó contestación a la demanda.

## **3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Veintidós del Circuito de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones al no encontrar prueba de los elementos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, puntualmente la posesión en cabeza de la demandada.

Memoró que el artículo 946 del CC estatuye la acción reivindicatoria; para su estimación deben cumplirse los elementos axiológicos, el dominio del actor, la posesión del demandado y esa posesión debe ser posterior al título exhibido por el demandante, que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular y que haya identidad entre el bien poseído y aquel sobre el que el demandante tiene la propiedad.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que al ser privado el dueño de la posesión por tenerla otra, el reivindicante debe demostrar que el poseedor es actual, corriendo con la carga de aniquilar la presunción de dominio que recae en el poseedor, lo cual se estableció en sentencia del 10 de febrero de 2003 dentro del expediente con radicado 6788.

En el caso, iteró que al momento de la fijación del litigio se encontraron probados dos presupuestos procesales de la acción reivindicatoria, la titularidad del dominio respecto de los bienes objeto de la litis, los inmuebles son cosas singulares y están plenamente identificados.

Sin embargo, hay dudas en cuanto a la posesión de la demandada por falta de reconocimiento por parte de la demandante al sostener que la demandada ha ejercido posesión desde el 20 de enero de 2018, no obstante, en el interrogatorio, la demandante no supo enunciar los hechos constitutivos de posesión ni el tiempo a partir del cual comenzó, divagando en las respuestas.

La demandante no allegó prueba de la actuación judicial consistente en el desalojo de la propietaria y la demandada fuera la beneficiaria de la orden de recibir el inmueble. No hay prueba en el expediente que la demandada sea la poseedora ni cuáles fueron los hechos ejercidos; no se tiene certeza que después de la sentencia del Juzgado Veinte Civil del Circuito la demandada haya seguido en detentación del inmueble.

El Juzgado concluyó que para la fecha de presentación de la demanda ni la demandada ni persona diferente estaban ejerciendo actos de posesión sobre los inmuebles, incluso la administración de la copropiedad estaba pendiente que se acreditara; ninguna traba tenía la demandante para acceder a la tenencia de los inmuebles, es decir, con la certificación de la administración no se puede determinar que la demandada tenga la posesión sobre los bienes y la demand

ante vía confesión dijo que no conoce quien tiene la posesión; generando duda que la demandada sea la poseedora.

Al estudiar el tema de la confesión ficta según el artículo 97 del CGP, sobre la falta de contestación de la demanda, el Juzgado aclaró que se trata de una presunción legal que admite prueba en contrario; del material probatorio debe determinarse si resulta concordante con la prueba documental del expediente o no; al revisar la prueba documental que obra en el expediente sobre la posesión sólo podría tenerse en consideración el derecho de petición que profirió la administradora de la cual se ha citado su texto.

En consecuencia, no aplicó la confesión ficta porque la prueba documental destruye la presunción legal y en el interrogatorio de la demandante se desprenden las dudas, porque no sabe quién posee.

#### **4. APELACIÓN**

La parte demandante interpuso el recurso de apelación arguyendo que con la prueba recaudada en el proceso está acreditada la posesión de la parte demandada, la identidad entre lo poseído y lo pretendido, lo cual se colige del documento expedido por la administración de la copropiedad, del certificado de tradición, del acta de sentencia proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín y la confesión ficta de la demandada que no se desvirtuó.

Si se hace un análisis integrado del material probatorio la conclusión debe ser la acreditación de los presupuestos para acceder a la reivindicación y por ello hay indebida valoración probatoria por parte del Juzgado de primera instancia.

## 5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

**¿La demandante goza de legitimación en la causa por activa para pretender la reivindicación?**

## 6. CONSIDERACIONES

### 6.1 ¿Legitimación de la demandante como propietaria para promover la reivindicación?

En búsqueda de la prevalencia del derecho sustancial como lo consagra el artículo 228 de la CP y del acceso efectivo a la administración de justicia estatuido en el artículo 229 de la CP, el Juez, en cada etapa del proceso debe ejercer control de legalidad al estar sometido al imperio de la Ley – artículo 230 de la CP.

Prevalencia del derecho sustancial y control de legalidad sobre los presupuestos axiológicos de la acción de reivindicación, que son desarrollados, entre otros, por los artículos 1 y 2 de la Ley Estatutaria de la Administración de justicia, por los artículos 1, 2, 7, 11, 13, 14, 42 y 328 del CGP, último que prescribe:

***“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que debe adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley...”*** (subraya fuera de texto).

Armonizado desde lo sustancial con el artículo 946 del CC en cuanto a que, ***“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de la cosa singular...”*** (destacado extra texto).

En este orden, antes de abordar los reparos que fundamentaron el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta Sala de Decisión Civil estudiará si se cumple con el presupuesto de la legitimación en la causa por activa, para determinar si la demandante ostenta el derecho sustancial de propietaria, base para impetrar la pretensión de reivindicación.

El cuestionamiento sobre la acreditación de la propiedad viene dado por el análisis del expediente y lo sostenido por la parte demandada al descorrer el traslado del recurso de apelación, al precisar que la demandante no es la propietaria de los inmuebles objeto de la reivindicación.

Frente a este punto se aportó documento obrante a folios 5 del archivo 10 del cuaderno de segunda instancia del expediente digital, denominado ***“certificado especial de pertenencia pleno dominio”***, sosteniendo que la titularidad del derecho real de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-402909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur), recae en cabeza de REPRESENTACIONES SIERRA Y FAMILIA SAS; documento que se incorporó al plenario como prueba de oficio, de la cual se corrió traslado a la parte demandante a través del auto del 26 de julio de 2023- archivo 13 del cuaderno de segunda instancia del expediente digital- sin que la contraparte emitiera pronunciamiento.

Asimismo, se decretó oficiosamente como prueba documental, la incorporación de las matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de reivindicación, la No. 001-402909 que corresponde al apartamento 801 del Conjunto Residencial Plaza de Alejandría PH y No. 001-402757 del parqueadero No. 67 ubicado en el sótano 2 del Conjunto Residencial Plaza de Alejandría PH; certificados de tradición obran a folios 2 a 16 del folio 18 del cuaderno de segunda instancia del expediente digital.

Para esclarecer la titularidad actual del dominio respecto de los dos inmuebles objeto del proceso de reivindicación, se hará una enunciación separada del análisis que se desprende de cada uno de ellos:

- Matrícula inmobiliaria No. **001-402757** (parqueadero): en la anotación No. 20 consta la cancelación de anotación No. 8 referente a la compraventa celebrada entre LUCÍA GÓMEZ POSADA y NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ DE AGUDELO, en cumplimiento de la sentencia proferida el 13 de agosto de 2019- folios 20 y 21 del archivo 1 del expediente digital- que declaró nulidad por objeto ilícito del contrato de compraventa celebrado entre LUCÍA ARGEMIRA GÓMEZ POSADA y NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ DE AGUDELO formalizado a través de la escritura pública No. 31 del 10 de enero de 2003 de la Notaría 21 de Medellín.
- Situación similar se predica del folio de matrícula inmobiliaria No. **001-402909** (apartamento): en la anotación No. 26 se dispuso la cancelación de la anotación No. 12 relativa a la compraventa celebrada entre LUCÍA ARGEMIRA GÓMEZ POSADA y NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ DE AGUDELO formalizada a través de la escritura pública No. 31 del 10 de enero de 2003 de la Notaría 21 de Medellín, en virtud de la sentencia proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín el 13 de agosto de 2019.

En concordancia, en el acta de audiencia en la cual se contempló la parte resolutive de la sentencia proferida el 13 de agosto de 2019 – folios 20 y 21 del archivo 1 del cuaderno principal del expediente digital- el Juzgado dispuso:

***“Primero: Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por la sociedad Representaciones Sierra y Familia S.A.S. salvo la de “negociación lícita de buena fe de un tercero” cuya prosperidad de declara en esta sentencia.***

***Segundo: Declarar la nulidad absoluta, por objeto ilícito, del contrato de compraventa celebrada entre las señoras Lucía Argemira Gómez Posada, representada por su hija Diana Yavid Betancur Gómez, y Noelia de San Francisco Cruz de Agudelo, vertido en la escritura pública No. 31 del 10 de enero de 2003, otorgada en la Notaría 21 de Medellín, mediante la cual la primera de las contratantes transfirió a la segunda el dominio del apartamento 801 de la Torre 1 y el parqueadero número 67 del conjunto residencial Plaza de Alejandría, ubicado en la Calle 3 Sur #38-112 de esta ciudad.***

***Tercero: En consecuencia, se ordena a la Notaria 21 de Medellín que realice las correspondientes notas al margen de la escritura pública No. 31 del 10 de enero de 2003, teniendo en cuenta lo decidido en esta providencia. Oficiese por la Secretaría del Despacho comunicando la presente decisión.***

***Cuarto: Se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, que cancele la anotación 20 en el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 001-402909 y la anotación 14 del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 001-402757. Comuníquese por la Secretaría del Despacho la decisión.***

***Quinto: Negar las demás pretensiones de la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa promovida por Lucía Argemira Gómez Posada, en contra de Noelia de San Francisco Cruz Agudelo,***



***María Eugenia Marín Osorio y Representaciones Sierra y Familia S.A.S.***

***Sexto: Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los folios de matrículas inmobiliarias No. 001-402909 y 001-402757 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”***

Contrario a lo sostenido por la demandante en el escrito de demanda, la invalidación de la compraventa celebrada entre ella y NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ DE AGUDELO no acarreó la anulación de las compraventas posteriores, el Juzgado expresamente lo consignó en la parte resolutive de la sentencia, en el numeral quinto dispuso la negativa de las pretensiones de nulidad absoluta de las compraventas celebradas con MARÍA EUGENIA MARÍN OSORIO y REPRESENTACIONES SIERRA Y FAMILIA SAS.

Decisión que se compadece con la estimación de la excepción de ***“negociación lícita de buena fe de un tercero”*** formulada por la demandada REPRESENTACIONES SIERRA Y FAMILIA SAS; su posición de tercera de buena fe, permite que el vínculo contractual a través del cual adquirió el dominio de los dos inmuebles permanezca incólume y actualmente ostenta la titularidad del dominio tal como lo certificó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur) en documento obrante a folios 5 del archivo 10 del cuaderno de segunda instancia.

En consecuencia, como la invalidación se limitó a la compraventa celebrada entre LUCÍA ARGEMIRA GÓMEZ POSADA (hoy demandante) y NOELIA DE SAN FRANCISCO CRUZ DE AGUDELO en virtud del efecto relativo de los contratos y para propender por los intereses de los terceros adquirentes que posteriormente compraron el bien, el ordenamiento jurídico presume su

buena fe y protege su carácter de tal; por ello las consecuencias derivadas de la declaratoria de nulidad absoluta relacionadas con las restituciones mutuas debe hacerse por equivalencia como lo establece el artículo 955 del CC que resulta aplicable a los efectos de la declaratoria de nulidad originalmente regido por el artículo 1746 del CC.

Como no se invalidaron las compraventas posteriores se precisa que ellas existen en el mundo jurídico, son válidas, gozan de plena vigencia y son oponibles; aquellas a través de las cuales recibió los inmuebles MARÍA EUGENIA MARÍN OSORIO y posteriormente REPRESENTACIONES SIERRA Y FAMILIA SAS, que en la actualidad ostenta la propiedad sobre el apartamento y el parqueadero.

Sirviendo para considerar que la demandante carece de legitimación en la causa por activa, dado que no probó su calidad sustancial de propietaria, que la legitimaría para pretender la reivindicación y a su vez erigirse como un presupuesto axiológico.

La legitimación en la causa ha sido entendida por la jurisprudencia en los siguientes términos:

***“La legitimación en la causa, o sea, el interés legítimo, serio 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, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia “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), y el juez debe verificarla “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 1° de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001- 3103-033-2001-06291-01).”<sup>1</sup>***

Presupuesto procesal y sustancial derivado de la capacidad para ser parte que le impone a quien impetre las pretensiones, tener la calidad o el derecho sustancial para ocupar la posición o hacerse parte del proceso.

La pretensión incoada por la parte demandante busca la reivindicación de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 001-402757 y 001-402909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

Pero el dominio a términos del artículo 669 del Código Civil es, ***“El derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”***; concediendo a su titular las prerrogativas de preferencia y la de persecución.

La acción reivindicatoria es una manifestación de la prerrogativa de persecución que asiste al propietario respecto de los bienes que se han radicado en su patrimonio, exigiéndose de vieja data como presupuestos para su éxito, ***“a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.”***<sup>2</sup>

Así, esclarecidos los presupuestos en los que se basa la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, la recurrente cuestiona en sede de apelación la

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 17 de noviembre de 2011.M.P. William Namén Vargas.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 11 de noviembre de 1999. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Expediente: 5281. Publicado en Gaceta Judicial No. 2500. Página 935 a 952.

posibilidad de estimar las pretensiones de la demanda, afirmando que se probó la posesión en cabeza de la demandada a partir de la confesión ficta ante la no contestación de la demanda, la sentencia proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín y la respuesta al derecho de petición dada por la copropiedad donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto de disputa.

Pero, con el análisis expuesto, se colige que más allá de la ausencia de prueba respecto de la posesión, la demandante no tiene el carácter de propietaria que alega, con lo cual decae el presupuesto axiológico para el éxito de la pretensión, sin que sea menester que se emita cualquier otro tipo de pronunciamiento.

En consecuencia, se CONFIRMARÁ la sentencia de primera instancia, pero por razones diferentes a las que fundamentaron la decisión del 15 de febrero de 2023, por cuanto la Sala encontró prueba de la falta de legitimación en la causa por activa.

## **7. COSTAS**

Puesto que la sentencia se CONFIRMARÁ, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandante y en favor de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP.

## **8. AGENCIAS EN DERECHO**

De acuerdo con lo establecido por el artículo 365 del C.G.P. 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, a cargo de la parte demandante y en favor de la parte demandada.

## **DECISIÓN**

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN 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 **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

**SEGUNDO:** Se **CONDENA EN COSTAS** a la parte demandada y en favor de la demandante.

**TERCERO:** Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO**, de 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**

05001-31-03-022-2021-00333-01

Proceso: Verbal

Demandante: Lucía Gómez Posada

Demandados: María Eugenia Marín Osorio

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. Haciendo control de legalidad, se niegan las pretensiones de la demanda por falta de legitimación en la causa por activa de la demandante debido a que no tiene el carácter de propietaria de los inmuebles pretendidos en reivindicación.



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**