



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE
ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA

Medellín, nueve de noviembre de dos mil veintitrés.

Radicación n°.	05001-31-03-010-2013-01070-01.
Proceso	Verbal
Demandante	Luz Elena Ortiz Arteaga
Demandados	José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga
Procedencia	Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Decisión	Confirma sentencia, revocando numeral 4°.
Temas	Presupuestos estructurales de la demanda de pertenencia y la de reivindicación. La buena fe se presume.
Rdo. Interno	105-19
Sentencia n°.	063-23
Aprobación	Proyecto discutido y aprobado en sesión de la fecha.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en pertenencia en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en audiencia del 25 de julio de 2019, dentro del proceso VERBAL con solicitud de declaración de pertenencia promovido por la señora Luz Elena Ortiz Arteaga en contra de los señores José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga, quienes a su vez promovieron demanda reivindicatoria en reconvención.

1. ANTECEDENTES.

1.1. HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Presentó la señora Luz Elena Ortiz Arteaga demanda Verbal en contra de los señores José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga, con fundamento en los siguientes supuestos fácticos:

- Ha tenido la posesión real y material del inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 52-03 del barrio Manzanares de la ciudad de Medellín, desde el mes de febrero de 1977, esto es hace 36 años, donde ha vivido con su familia hasta la actualidad como señora y dueña.

- Su posesión ha sido pacífica, quieta e ininterrumpida, además ha ejecutado actos que solo se le permiten a quien tiene el dominio de las cosas, tales como reformas de encierro de garaje, adecuación de escalas internas, reforma de la cocina, comedor, adaptación de alcoba, entre otros varios arreglos.

- En el año 1976 adquirió un préstamo hipotecario en la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda, donde laboraba para esa fecha, por la suma de \$100.000 y destinado a la compra del citado inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-87494.

- En la escritura pública de compraventa e hipoteca del predio, identificada con el número 4724 y otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, aparecen como compradores la señora Ana Luisa Arteaga de Ortiz y el señor Pedro León Ortiz Londoño, quienes son los padres de Luz Elena Ortiz Arteaga, lo que obedeció a un acto de seguridad para éstos, pues quiso garantizarles vivienda por el resto de sus días.

- Aseveró que no ha reconocido dueño durante este espacio de tiempo, por el contrario, se ha comportado como tal, calidad que le es reconocida por amigos, vecinos y arrendatarios.

Con fundamento en los anteriores supuestos facticos, deprecó que se declarara que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el

inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 52-04 del barrio Manzanares de Medellín, con una cabida de 101.50 metros cuadrados y cuyos linderos son: *“Por el frente o sur, en 7.00 M.L., con la calle 2; por el fondo o norte, en 7.00 M.L., con parte de los lotes Nro. 1 y 2 de la manzana B; por el costado oriental, en 14.50 M.L., con la carrera 52 (Avenida Guayabal); por el costado occidental, en 14.50 M.L., con el lote Nro. 13 de la manzana B...”*, predio distinguido con matrícula inmobiliaria número 001-87494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. Que como consecuencia de lo anterior se ordene el registro de la señora Luz Elena Ortiz Arteaga como propietaria en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria y se condene en costas a los demandados.

1.2. LA RÉPLICA

Admitida la demanda, conforme auto del 26 de noviembre de 2013 y notificados los demandados, contestaron el libelo dentro del término legalmente establecido para tal efecto negando en gran parte los hechos de mismo. Manifestaron que si bien desde la adquisición del bien inmueble por parte de los señores Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, la demandante siempre vivió al amparo de sus progenitores, es decir, no ejerció el señorío efectivo sobre el mismo, ya que fueron los titulares de dominio los que realizaron los actos de señor y dueño hasta el día de sus respectivos decesos. Eran ellos lo que cancelaban el impuesto predial y los demás gravámenes que soportaba el predio, incluyendo el crédito hipotecario contenido en la escritura pública 4724 del 27 de octubre de 1976, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín.

Propusieron como excepciones las que denominaron:

a) IMPOSIBILIDAD DE ESTRUCTURAR PRESCRIPCIÓN ALGUNA. Toda vez que carece de coherencia lo afirmado por la demandante en el sentido que el préstamo hipotecario solicitado por ella estuvo encaminado a adquirir vivienda para sus padres y que para ello requería la firma de éstos. Este hecho solo tiene como explicación que ello fue así porque el valor de la cuota inicial de la negociación fue cancelada por los adquirientes Ortiz Londoño y Arteaga de Ortiz de su patrimonio.

b) FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR. Teniendo en cuenta que la señora Luz Elena Ortiz Arteaga desde la fecha que habita la morada relacionada en el escrito introductor, lo hizo con el fin de atender el cuidado y propender por la protección de sus progenitores, lo cual efectuó hasta su muerte. Dijeron que la demandante nunca abandonó el hogar paterno e incluso fue allí en donde contrajo nupcias y crio a sus descendientes bajo el criterio, la dirección y orientación de sus padres.

Agregaron que el hecho de no separarse de sus padres y permanecer al lado de ellos hasta el momento de su defunción, no estructura posibilidad alguna que le permita aducir hechos posesorios sobre los bienes de los fallecidos.

c) INEXISTENCIA DEL CORPUS. Porque la demandante Luz Elena Ortiz Arteaga nunca ha tenido el bien en su poder en razón a que sus progenitores habitaban dicha morada, la dirección del hogar la ejercían de manera conjunta Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, los actos de señor y dueño eran realizados por los progenitores de los hoy demandados.

d) AUSENCIA TOTAL DEL ÁNIMUS. En atención a que si bien la actora habitaba la casa de sus progenitores, el contacto físico o material con este nunca la convertiría en poseedora y jamás tuvo el bien en su poder, por tanto, reconocía la existencia de un derecho superior radicado en cabeza de sus padres, quienes eran los que se encargaban de cancelar los gravámenes que sobre la propiedad existían, con su propio peculio.

e) AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO. Para ello cita las exigencias del artículo 764 del C. Civil.

f) INCUESTIONABLE TITULARIDAD DE LOS PROGENITORES DE LA DEMANDANTE SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN.

Expusieron que los señores Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz ostentaron hasta el momento de su fallecimiento la plena titularidad del derecho de dominio sobre el bien inmueble vinculado al proceso, nunca los atributos de la propiedad se fraccionaron en favor de alguien. Adujeron que, si en gracia de discusión se aceptara que Luz Elena Ortiz Arteaga actualmente tiene posesión de dicho inmueble, ello solo sería predicable desde el día

siguiente al fallecimiento de la señora Madre Ana Luisa el 22 de abril de 2012, no alcanzando el tiempo mínimo exigido por las normas sustantivas para que sea próspera la pretensión impetrada por la solicitante.

g) INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LA POSESIÓN. Ya que los elementos de Corpus y ánimos son inexistentes en cabeza de la señora Luz Elena Ortiz Arteaga.

h) TEMERIDAD. Ya que son temerarias las afirmaciones expresadas por la actora, porque solo busca apropiarse de algo que corresponde a la totalidad de los herederos de los causantes Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, incluso en contravía de las disposiciones legales que establecen los requisitos mínimos que debe cumplir cualquier demandante para que las pretensiones tengan éxito.

i) MALA FE. Porque los hechos puestos en conocimiento del funcionario judicial no corresponden a la realidad, de acuerdo a lo señalado respecto de la calidad en la cual la señora Luz Elena Ortiz Arteaga ocupaba la vivienda de sus ascendientes.

j) BUENA FE DE LOS DEMANDADOS. Con fundamento en que por un acto de solidaridad habían decidido esperar algún tiempo para dar inicio al proceso de sucesión de sus progenitores.

k) SITUACIONES DISCORDANTES CON LA REALIDAD. Arguyó que el precio de la negociación de venta del bien objeto del proceso ascendía a la suma de \$320.000 y el crédito hipotecario fue solo por \$100.000, lo que significa que la diferencia de \$220.000 fue cancelada por los adquirientes Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz procreadores de la accionante, y que el predio se canceló con dicho valor.

l) PETICIÓN ANTICIPADA. Puesto que la parte demandante no acredita el cumplimiento de la posesión mínima de diez (10) años que regulan las normas civiles para obtener una decisión favorable a sus intereses en este tipo de procesos.

m) FRAUDE. Teniendo en cuenta que las aseveraciones de la actora son carentes de todo fundamento de derecho, por ende, reclamar valiéndose de argucias, además de ser una actitud desleal, confunde al fallador de instancia.

n) GENÉRICA. Para que sea declarada cualquier otra excepción que resulte probada dentro del proceso.

1.3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Los demandados en calidad de descendientes de los causantes Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, formularon demanda de reconvención en contra de la señora LUZ ELENA ORTIZ ARTEAGA, pretendiendo que sea reivindicado para la sucesión de éstos, el bien inmueble descrito por la demandante en proceso de pertenencia. Que como consecuencia de lo anterior, se precise que el bien inmueble pretendido en pertenencia por la actora, es parte integrante de la masa sucesoral de los causantes Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, al igual que se condene en costas a la demandada en reconvención.

Como sustento de sus pretensiones, narraron los siguientes hechos:

- Los señores Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, contrajeron matrimonio por el rito católico y fijaron su domicilio en el Municipio de Santa Fe de Antioquia, procreando a Guillermo, Jesús Fabián y Luz Elena Ortiz Arteaga. Después de transcurrido el tiempo se residenciaron en el barrio Pedregal de la ciudad de Medellín, donde adquirieron un bien inmueble para la habitación del núcleo familiar.
- Señalaron que años después el señor Pedro Guillermo Ortiz Londoño vendió el citado bien y con el producto de dicha negociación canceló a la firma Constructora Pérez Giraldo y Cía. Ltda., la suma de doscientos veinte mil pesos (\$220.000), con el fin de adquirir una nueva vivienda en la calle 2 Nro. 52-04, Urbanización Manzanares de Medellín.

- Dado que el valor de la nueva casa de habitación tenía un costo de \$320.000, los adquirientes Ortiz Londoño y Arteaga de Ortiz, hipotecaron por el saldo adeudado, en favor de la Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda “DAVIVIENDA”, tal y como consta en la escritura pública de compraventa número 4724 del 27 de octubre de 1976, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín.
- El citado crédito fue cancelado por Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, tal y como se desprende de la escritura pública número 569 del 22 de marzo de 2000 de la Notaría Tercera de Medellín, además, desde la adquisición del predio lo ocuparon hasta el momento de la defunción de cada uno de ellos.
- En razón a la benevolencia de sus ascendientes, fue que la señora Luz Elena Ortiz Arteaga habitó la casa de sus padres, pero nunca ha tenido la posesión material sobre dicho bien.
- Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, fallecieron el 21 de junio de 2007 y 22 de abril de 2012, respectivamente, y ambas defunciones ocurrieron a interior de la casa localizada en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín.
- La señora Luz Elena Ortiz Arteaga ha venido ocupando de hecho y en forma ilegal, los derechos en común y proindiviso que le corresponde a cada uno, ocupación que data del día siguiente a la defunción de la señora Ana Luisa Arteaga de Ortiz, acaecida el 22 de abril de 2012.

1.4. RÉPLICA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Admitida la demanda de reconvencción, conforme auto de cinco de septiembre de 2016 y notificada la demandada, ésta presentó contestación a la misma dentro del término otorgado para ello, negando que el señor Pedro Guillermo Ortiz contaba con dineros necesarios para realizar su cambio de vivienda; que Luz Elena Ortiz fue quien pagó la cuota inicial del inmueble situado en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín, al igual que la cancelación del crédito hipotecario con Davivienda, donde esta laboraba a la fecha de contraer dicha obligación.

Adujo que desde que empezó a ocupar el bien el 11 de febrero de 1977, ingresó a ejercer como dueña y señora sobre el mismo, el cual fue adquirido con su peculio. Insistió en que fue la titular del crédito hipotecario para la adquisición del predio objeto de marras, que se respaldaba con las prestaciones que tenía a su favor con el banco Davivienda.

Aclaró que el dinero que le fue entregado al señor Pedro Guillermo por la venta del inmueble en el barrio Pedregal de Medellín, se invirtió en mejoras a la propiedad que tenía la señora Ana Luisa Arteaga en Santa Fe de Antioquia, la cual fue adquirida en sucesión de su madre María Teresa Arteaga, quien falleció en el año de 1967; por tanto, la casa objeto de este proceso reivindicatorio fue adquirida con el patrimonio suyo.

Propuso como excepciones las que denominó:

a) MALA FE. Toda vez que a pesar que los demandantes son conocedores que el crédito de Davivienda fue pagado por ella, además, que laboró durante años y con esto pagó la cuota inicial para darle una mejor vida a sus padres, pretenden ahora arrebatárle su propiedad.

b) AUSENCIA TOTAL DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN PARA DEMANDAR LA REIVINDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE. Arguyó que los demandantes no ostentan la calidad de poseedores, propietarios o comuneros para reclamar mediante reivindicación el predio que ella pretende en pertenencia.

1.5. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia pronunciada en audiencia el 25 de julio de 2019, el *a quo* desestimó la totalidad de las pretensiones formuladas en la demanda de declaración de pertenencia presentada en forma principal, al igual que declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la señora Luz Elena Ortiz Arteaga en contra de la demanda reivindicatoria.

En consecuencia, ordenó la reivindicación a favor de la sucesión de los señores Pedro Ortiz Londoño y Ana Lucía Arteaga Ortiz, del bien inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 54-04 de esta ciudad, que cuenta con un área de 101.50 metros cuadrados, distinguido con matrícula inmobiliaria número 001-87494, por lo que concedió a la demandada en reivindicación un término de veinte (20) días siguientes a la emisión de la sentencia para la restitución dispuesta.

Así mismo, condenó a Luz Elena Arteaga de Ortiz a pagar a la sucesión de Pedro Ortiz Londoño y Ana Lucía Arteaga de Ortiz por concepto de frutos civiles, la suma de \$69.064.908, debidamente indexados para el momento del pago, al igual que la condenó en costas.

1.6. APELACIÓN Y ALEGACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA.

En el mismo acto de la audiencia la demandante principal interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia, exponiendo como reparos concretos los siguientes:

1.6.1. Adujo que la valoración de la prueba por parte del juzgado de primera instancia fue equivocada, en cuanto al período de la posesión ejercida por la actora frente al predio objeto de pretensión, toda vez que concluyó que esta había iniciado con la muerte de su progenitora en abril de 2012 y no, como aquella lo había informado en el libelo, desde febrero de 1977.

1.6.2. Expuso que de la prueba practicada dentro del proceso se desprende que era más probable que la demandante fuera poseedora de la casa desde el momento en que fue adquirida. Con esta afirmación citó los testimonios de Martha Cecilia Ochoa Velásquez, Víctor Julio Betancur Uribe y Luisa Fernanda Martínez, al igual que la prueba documental atinente a la aprobación del crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda, el dictamen pericial efectuado, carta de entrega del pagaré cancelado, certificado individual de seguro de vida grupo deudores, reporte de datacrédito, historial del crédito, certificado de ubicación por el término de seis meses a Luz Elena Ortiz Arteaga para ocupar el garaje que queda en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín, expedido por el Municipio de Medellín, certificado de Coomeva y comprobante expedido por Danilo

Jiménez que indica que Pedro Guillermo Ortiz Londoño laboraba de manera ocasional con la Banda de Músicos Marco Fidel Suárez, con un pago de \$1.000.

1.6.3. En relación con la mala fe que advirtió el juzgado de primer grado que tenía la demandada principal, señaló que la suscripción de los documentos de préstamo, el hecho de haber puesto simultáneamente la propiedad a nombre de los padres para protegerlos, el haberse comportado siempre como dueña, haber pagado el crédito hipotecario y tener documentos frente a las autoridades públicas que probaban su posesión y calidad frente al bien, son incompatibles con la consideración que hizo el juzgador.

1.6.4. En segunda instancia agregó que el juzgado no valoró las pruebas en su conjunto, puesto cada una de estas indica que la demandante ha poseído el inmueble por más de diez años, como lo son los testimonios y la prueba documental antes referenciada.

1.6.5. Dijo que debía tenerse en cuenta que la buena fe se presume por lo que la mala fe debe demostrarse, lo que olvidó por completo el *a quo*, pues la posesión de la actora no inició con el fallecimiento de sus progenitores sino porque pagó el crédito, realizó mejoras y tiene la convicción legítima de propietaria, esto es, siempre se reputó y actuó como dueña.

2. CONSIDERACIONES

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO. Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma, competencia en ambas instancias para conocer del litigio, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2.2. PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “*prescripción adquisitiva*”, también llamada “*usucapión*”, puede ganarse el dominio de los

bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por el poseedor, quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

a.- Posesión material por el demandante.

b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley. Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido; y,

d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no se pueda confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.

Dicho de otra manera, no es posible analizar la posesión, el tiempo de su ejercicio, y la naturaleza prescriptible del bien pretendido, si éste no se encuentra determinado o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído.

Sobre el particular, en sentencia SC3271 de 2020, expediente 2004-0004401, la Corte señaló:

*“En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente¹; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción²; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción³; y la iv) **determinación o identidad de la cosa a usucapir**⁴.*

Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una ‘cosa determinada’, que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones

¹ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

² La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

³ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁴ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.”

En esa medida, la posesión referida en precedencia, necesaria para el éxito de la acción de prescripción adquisitiva, debe vincularse a un bien determinado o a una fracción del mismo. Esa circunstancia, obliga a aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente, en orden a singularizarlo e identificar su propietario inscrito; además, como la inspección judicial es probanza obligada en este tipo de causas (art. 375 del C.G. del P.), ésta debe realizarse en relación con el bien pretendido, lo cual implica, sin más, verificar la correspondencia entre el bien supuestamente poseído y el inspeccionado.

Dicha correspondencia obliga a verificar la identidad en cuanto a su ubicación, su cabida y sus linderos, incluso concordando el canon 375 del Código General del Proceso con el 83 de la misma obra, según el cual *“[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”*.

2.3. PRESUPUESTOS DE LA REIVINDICACIÓN. También denominada de dominio, consagrada en el artículo 946 del Código Civil, la cual se propone por el dueño de una cosa singular con el fin de obtener la restitución de la misma, de otra persona que la posee y sus elementos se desprenden de dicha preceptiva:

1. Cosa singular reivindicable;
2. Derecho de dominio en el demandante;
3. Posesión material del demandado y,
4. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

Por cosa singular entendemos la determinación del bien que se pretende como objeto de la reivindicación, en tal forma que pueda individualizarse, sin posibilidad de confusión. Tratándose de bienes raíces la singularidad o

determinación se concreta a que estos sean debidamente delimitados por sus linderos y ubicación territorial dentro de la jurisdicción municipal correspondiente.

El derecho de dominio del demandante es la base fundamental del reclamo reivindicatorio, el apoyo sin el cual no hay posibilidad de prosperidad en la pretensión. Este derecho se adquiere con la conjunción de título y modo. El primero es la causa remota de la adquisición y puede consistir en una cualquiera de las fuentes de las obligaciones, como son el contrato, el cuasicontrato, la ley, etc., el segundo es la causa próxima y consiste en una constitución o una traslación, mediante la ocupación, la accesión, la prescripción, la tradición y la sucesión por causa de muerte.

La posesión material del demandado es un hecho, generador de derechos, consiste en la tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor y dueño, por lo que se compone de dos elementos diferentes, pero unidos entre sí, el corpus y el ánimos. El uno percible directamente por los sentidos y el otro deducible, por tratarse de un estado de ánimo, de algo propio del espíritu, de la mente.

La identidad entre la cosa poseída y la pretendida es fundamental puesto que debe existir absoluta coincidencia entre lo uno y lo otro, ya que se trata de hacer efectivo el ejercicio del dominio, en cabeza del actor, sobre lo que el opositor injustamente detenta.

2.4. LA APELACIÓN. En el evento que concita la atención de la Sala se advierte que el señor Juez de primera instancia negó la declaración de pertenencia, dado que no encontró cumplido el requisito axiológico de la duración del término legal de posesión de la actora sobre el bien objeto de usucapión, puesto que no tuvo en cuenta el período comprendido entre febrero de 1977 y abril de 2012, época en que esta convivió con sus padres. Además, encontró probada la mala fe de la demandante, por tanto, la condenó a pagar por concepto de frutos civiles la suma de \$69.064.908.

2.4.1. En esa medida, sobre estos dos puntos versará la resolución de la alzada, comenzando por la acreditación o no del presupuesto de haberse poseído el bien durante el tiempo exigido por la ley. Así, procederá la Sala al estudio y verificación

de la prueba recaudada, a efectos de determinar si asiste razón o no a la parte apelante en sus afirmaciones, en cuanto a que la posesión de la accionante inició desde el año 1977.

En efecto, es pacífico dentro del presente asunto que la accionante en pertenencia viene haciendo uso del inmueble objeto del proceso desde el año 1977, pues desde que fue adquirido se fue a vivir a allí con sus padres Ana Luisa Arteaga de Ortiz y Pedro León Ortiz Londoño.

De la prueba documental aportada y lo manifestado por la actora, el inmueble objeto de usucapión ubicado en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín, fue enajenado por la suma de \$320.000, a través de la escritura pública número 4724 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, donde aparecen como compradores la señora Ana Luisa Arteaga de Ortiz y el señor Pedro León Ortiz Londoño, quienes son los padres de Luz Elena Ortiz Arteaga; no obstante, la promotora de la acción de pertenencia advirtió en el libelo que fue ella la que realizó el préstamo hipotecario con el Banco Davivienda para la compra del predio y que la circunstancia de la titularidad del bien en cabeza de sus progenitores, obedeció a un acto de seguridad cuya finalidad era garantizarles vivienda por el resto de sus días.

Para acreditar ello aportó comunicación del 25 de agosto de 1976, donde la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda –DAVIVIENDA-, le informa sobre la aprobación del crédito hipotecario en valor constante, hasta por la suma de \$100.000, a una tasa del 0% anual y para un plazo de 15 años, donde además se le advirtió que a la firma del pagaré debían concurrir ella y los señores José Guillermo Ortiz Arteaga y Pedro Ortiz Londoño. Se arrió carta dirigida a Luz Elena Ortiz Arteaga y otros, por medio de la cual se le entrega el pagaré cancelado; certificado de seguros de vida grupo deudores para la actora y otros, correspondiente al bien situado en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín; seguro de vida donde la asegurada Luz Elena Ortiz Arteaga tiene como beneficiarios a su esposo, hija y padres; certificado de COOMEVA donde la accionante tenía afiliados a sus progenitores para emergencias médicas y documento expedido por el Municipio de Medellín, donde se le autorizaba para ocupar el garaje ubicado en la calle 2 Nro. 52-04 de Medellín.

Se recepcionó el testimonio de la señora Martha Cecilia Ocho Velásquez, quien siendo compañera de trabajo de la promotora de la acción para el año 1973, informó que varios empleados de la Davivienda habían solicitado préstamo de vivienda a la mencionada entidad financiera.

Se practicaron además las declaraciones del Ingeniero Víctor Julio Betancur Uribe, quien manifestó que fue él quien levantó los planos para la construcción de las mejoras en el inmueble, los cuales fueron elaborados por petición de la demandante y canceladas por esta; y de la hija de la promotora de la acción Luisa Fernanda Martínez, quien describió las mejoras efectuadas por su madre al bien objeto de debate.

Para la Sala, de la referida prueba practicada en el proceso, contrario a lo afirmado por el recurrente, no puede concluirse fehacientemente los actos posesorios que debía probar de manera inequívoca la señora Luz Elena Ortiz Arteaga, puesto que a lo sumo lo que denotan los referenciados elementos materiales probatorios es que en el crédito autorizado por Davivienda también estuvieron involucrados su hermano José Guillermo Ortiz Arteaga y su padre Pedro Luis Londoño, y no solo ella. Que, en efecto, por ser la hija soltera para el año de 1977 y que trabajaba para en su momento con la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda –DAVIVIENDA-, fue la que se encargó de todo el trámite crediticio, pero el pagaré fue suscrito por Luz Elena Ortiz Arteaga, José Guillermo Ortiz Arteaga, Pedro Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz, quienes eran los mismos amparados por el seguro de vida deudores, lo que es indicativo que todos ostentaban esa calidad.

Ello lo corrobora la carta de entrega del pagaré debidamente cancelado, de manera que fuera elaborada la escritura de cancelación de hipoteca, ya que el mismo da cuenta que no solo se estaba dirigiendo a Luz Elena Ortiz Arteaga, sino a otros, esto es, a los demás deudores.

Ahora, el seguro de vida que tiene como beneficiarios a María Juliana Martínez Ortiz, Luisa Fernanda Martínez Ortiz, Ana Luisa Arteaga de Ortiz, Pedro Ortiz Londoño y Jorge Martínez García en un porcentaje del 20% para cada uno, la afiliación en Coomeva Medicina Prepagada de sus progenitores y la inclusión de estos en un contrato de prestación de servicios pre exequiales con la funeraria

La Esperanza S.A., lo que da cuenta es el actuar de un hijo que siempre quiso amparar a sus padres en caso de que llegaren a tener una emergencia médica o llegaren a fallecer, como lo hace cualquier descendiente por sus padres, máxime cuando convive con ellos bajo el mismo techo.

En lo relativo a la realización de mejoras sobre el bien objeto del proceso, en efecto la señora Luz Elena Ortiz Arteaga se muestra como la artífice de estos, sin embargo, ningún elemento material probatorio allegó que acreditara su dicho. El dictamen pericial da cuenta que al predio se le efectuaron mejoras tales como la construcción de una habitación sobre el patio original del bien, se redujo la cocina, se habilitó en la parte posterior un espacio para otra alcoba y se abrió el espacio dejado para habilitar el garaje-local, no obstante, se trató de adecuaciones útiles para la acomodación de todos los habitantes del mismo, que había aumentado con el matrimonio contraído por la actora con el señor Jorge Luis Martínez García. Además, si bien es cierto la parte demandante fue la que estuvo al frente de las mejoras aludidas, como lo afirmó el testigo Víctor Julio Betancur Uribe en su jurada, ello bien tiene como explicación que tenía que ser ella, porque la avanzada edad de sus padres lo impedía y en últimas era la beneficiada para la acomodación de su grupo familiar, compuesto por esposo e hija.

Conforme lo anterior, no es tan probable ni convincente la versión de la promotora de la acción, ya que estos indicios no conllevan a una clara y contundente conclusión de su calidad de poseedora desde el año 1977. Es decir, la accionante no pudo acreditar que la casa objeto del proceso fue comprada por ella de manera exclusiva, o que solo fue solo ella la que realizó los pagos del crédito hipotecario. Por el contrario, los demandados fueron enfáticos en afirmar que estos habían sido realizados por su padre, y que si bien ella pudo haber realizados algunos, José Guillermo también realizó desembolsos mientras estuvo ocupando el bien.

Tampoco puede dejarse pasar por alto que los demandados en sus interrogatorios fueron coherentes y contestes en sus dichos, en cuanto a la manera como fue adquirido el predio objeto de debate por parte de sus padres Pedro Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga, la forma de utilización de los dineros de la venta de una casa ubicada en el barrio Pedregal de Medellín y que si bien, la señora Ortiz Arteaga convivió con sus padres desde el momento de la

compraventa, lo hizo ante el beneplácito de éstos. Contrario a ello, la señora Luz Elena Ortiz Arteaga no fue clara en sus afirmaciones cuando se le preguntó sobre la forma como habían sido invertidos los dineros por parte de su padre y que provinieron de la venta de la casa de Pedregal, pues solo se refirió a una deducción propia, en el sentido que se habían utilizado para realizar unas mejoras al bien de su madre en Santa Fe de Antioquia, y fue contradictoria cuando se le interrogó sobre si su padre colaboraba con el sostenimiento del hogar, pues aunque inicialmente sostuvo que este no contaba con los recursos para ello, luego afirmó que a veces sí realizó aportes para los gastos familiares.

Obsérvese que en el proceso quedó evidenciado que el señor Pedro Guillermo Ortiz Londoño era pensionado del Municipio de Medellín, prestaba sus servicios como músico de la Banda Marco Fidel Suárez y en el mariachi Los Gavilanes en la ciudad de Medellín, además, su esposa Ana Luisa Arteaga era propietaria de una casa en el Municipio de Santa Fe de Antioquia, la cual obtuvo en la sucesión de su madre, por tanto, no podía afirmarse como lo hizo la accionante principal que estos no contaban con recursos económicos para la adquisición de una vivienda en esta localidad. Incluso como lo afirmaron los demandados en proceso de pertenencia y lo admitió la misma actora, sus padres habían vendido un bien inmueble en el barrio Pedregal de Medellín del que obtuvieron el pago del precio, y aunque esta afirmó que el dinero no fue invertido en el cambio de vivienda sino en mejoras de una propiedad de la señora Ana Luisa Arteaga de Santa Fe de Antioquia, nada probó al respecto. Y si bien advirtió que el pago de la cuota inicial del bien objeto de usucapión se efectuó con el fruto de ahorro de varios años de trabajo, tampoco evidenció esta circunstancia al interior del plenario, esto es, la forma como obtuvo los dineros, la cuantía de los salarios devengados en calidad de empleada en Davivienda y la constancia del débito correspondiente en favor de la vendedora de la casa, Pérez Giraldo y Cía. Ltda.

Podemos señalar entonces que, más dudas que convicción o certeza generaron las pruebas practicadas al interior del proceso sobre la supuesta posesión de la demandante desde el año 1977, pues lo que se vislumbra es que la adquisición de la propiedad fue fundamentada en un acto de colaboración familiar para la consecución de una vivienda para sus padres y por esta razón fue que precisamente quedó en cabeza de estos, quienes ejercieron señorío sobre el mismo; ello muestran las probanzas como se dijo.

Así, como bien lo definió el a quo, no se demostró el término de 10 años que exige la ley para la prosperidad de declaración de pertenencia en favor de la demandante principal, por tal razón no podía accederse a sus pretensiones.

2.4.2. De otro lado, conforme a lo dispuesto en el artículo 769 del Código Civil, la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece una presunción contraria, por tanto, en los demás, la mala fe debe probarse. Para el caso concreto, la buena o mala fe debe examinarse a la luz de la posesión alegada por la actora, concretamente la que acompaña la detentación del bien, que de acuerdo con el artículo 768 ibídem, debe encaminarse a esa conciencia de haberse recibido un bien por medios legítimos exentos de fraudes y de otro vicio.

Quiere decir lo anterior que quien pretenda aprovecharse de los efectos derivados de la mala fe, debe asumir la carga de entrar a desvirtuar esa presunción constitucional y legal, siguiendo las reglas de los artículos 166 y 167 del Código General del Proceso.

Los demandados en la demanda principal de pertenencia, con el fin de demostrar la mala fe posesoria, se limitaron a señalar que la actora con sus afirmaciones busca apropiarse de algo que corresponde a la totalidad de los herederos de los causantes Pedro Guillermo Ortiz Londoño y Ana Luisa Arteaga de Ortiz.

Así las cosas, si la buena fe corresponde al fuero interno del sujeto o, lo que es lo mismo, al obrar con la firme convicción de no estar contradiciendo el ordenamiento jurídico, deben existir elementos exteriores convincentes, más allá de indicios o de otras presunciones, que logren aniquilar ese elemento subjetivo, probando de manera inequívoca un actuar opuesto a los postulados de la buena fe.

Para ser más concretos, al indicio grave y a la presunción, se deben adicionar elementos objetivos convincentes que reflejen un actuar de mala fe, como el haber ingresado de manera clandestina o violenta, empero, en el presente asunto no reposan esas conductas o comportamientos de la demandante que permitan tildarla de poseedora de mala fe que coadyuven al indicio y presunción aludida. Es que bien la demandante pudo sentirse con derecho sobre la casa en la que vivía con sus padres, por el largo tiempo que convivió y veló por ellos, o por

algunos gastos que pudo y debió haber realizado en pro de adecuaciones de esta, tales circunstancias por sí solas no conllevan a predicarse mala fe en ella.

Al estar de por medio una presunción de raigambre constitucional, se debe contar con medios probatorios contundentes para desvirtuar la buena fe, máxime cuando lo que se busca es controvertir un elemento subjetivo, no siendo suficiente una simple afirmación o la prueba indiciaria.

Así lo ha dejado sentado la Corte Suprema de Justicia al afirmar:

"Lo cual expresa, por una parte, la magnitud de la presunción que de tal modo preside las relaciones jurídicas; por otra, que el desvirtuarla, no compete a la ley sino al hombre, y en fin, que esta tarea requiere de una demostración suficiente de mala fe que aniquile la presunción, pues no puede con pruebas a medias destruirse esa base social de trascendente finalidad. La mala fe debe resultar, por tanto, de hechos a los cuales la ley ha asignado, unas veces, el papel comprobativo de tal estado, o del juez, en las más, al reconocer con base en hechos inequívocos que a su juicio son contrarios a la buena fe propuesta por la ley." (Corte Suprema de Justicia, sentencia diciembre 7 de 1962).⁵

En tales condiciones, en el material probatorio no encontramos un actuar de la demandada indicativo de ostentar la posesión de manera fraudulenta o al margen de la ley, se repite, no siendo suficientes las afirmaciones de los demandados, ya que no logran reflejar elementos externos de mala fe, lo que conlleva a la improcedencia de la condena al pago de frutos civiles.

Bajo estas condiciones, sin que el juez haya caído en error en el análisis de las pruebas, a la par que su posición no riñe con las Jurisprudencia que ha creado la Corte Suprema de Justicia en la materia, no queda otro camino que confirmar la sentencia de primer grado. No obstante, se revocará el numeral cuarto de la sentencia apelada, toda vez que para la Sala en el presente asunto no se logra demostrar la mala fe de la señora Luz Elena Ortiz Arteaga como se anotó.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL

⁵ La Corte Constitucional en sentencia C- 544 de 1.994 dijo: "Es decir, la buena fe se basa, en este caso, en el convencimiento de que, en la celebración del acto o contrato, la ley no se violó. Pues se viola la ley cuando se comete fraude, o cuando existen vicios en el contrato, ya afecten éstos el consentimiento de uno de los contratantes. o las formas propias del negocio jurídico".

En suma, como no fueron acreditados todos los presupuestos estructurales de la pretensión de pertenencia elevada en la demanda principal, debía ser negada como lo definió el a quo, y, en consecuencia, se debe confirmar la sentencia apelada, revocándose el numeral cuarto de la misma. Se condenará en costas a la señora Luz Elena Ortiz Arteaga en favor de los señores José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN en audiencia celebrada el 25 de julio de 2019, al interior del proceso Verbal con solicitud de declaración de pertenencia promovido por la señora Luz Elena Ortiz Arteaga en contra de los señores José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga, con demanda reivindicatoria en reconvención, de acuerdo con las razones aquí expuestas.

SEGUNDO: Se **REVOCA** el numeral cuarto de la sentencia apelada, conforme a lo dicho en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Se condena en costas a la demandante principal Luz Elena Ortiz Arteaga en favor de los señores José Guillermo y Fabián Ortiz Arteaga. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, esto es, DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M.L. (\$2.320.000). Liquidense en primera instancia.

CUARTO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente híbrido a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ALBA LUCÍA GOYENECHE GUEVARA
Magistrada

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Con salvamento parcial de voto
NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Alba Lucia Goyeneche Guevara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento Parcial De Voto

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

Código de verificación: **09d67ef9198cb9144c23985c255a57df594d56c9d6aee2767f9f141da5aa2a09**

Documento generado en 09/11/2023 09:44:11 AM

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