



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintiséis de enero de dos mil veinticuatro

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 demandada frente a la sentencia proferida el 12 de septiembre de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, en el proceso verbal adelantado por CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO GONZÁLEZ contra MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO.

1. ANTECEDENTES

1.1 Mediante escritura pública 890 del 27 de mayo de 2013 CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO GONZÁLEZ –demandantes- compraron a MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO –demandada- el derecho de dominio sobre los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 001-0884103 y 001-0884246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur), consistentes en apartamento y parqueadero que hacen parte del Conjunto Multifamiliar Ciudadela San Lucas.

1.2 Están privados de su posesión material, la demandada la ostenta –de mala fe desde el 7 de octubre de 2014- quien manifiesta ser la verdadera dueña.

1.3 No han enajenado ni tienen prometido en venta los inmuebles; los registros anteriores a la escritura pública citada se han cancelado conforme al artículo 789 del CC.

1.4 A pesar de los requerimientos efectuados a la demandada, se ha negado a entregar los inmuebles y no ha pagado cánones de arrendamiento estimados en \$1.300.000 mensuales.

1.5 Solicitan, (i) declarar que los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 001-0884103 y 001-0884246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur) pertenecen a su dominio pleno y absoluto; (ii) condenar a la demandada a restituir los inmuebles –con sus anexidades– surtidos 3 días de la ejecutoria de la sentencia; (iii) declarar que no están obligados a indemnizar a la demandada las expensas necesarias al ser poseedora de mala fe; (iv) condenar al pago de los frutos civiles dejados de cancelar desde el 7 de octubre de 2014 por \$10.400.000, y los que se generen desde la presentación de la demanda hasta la entrega a razón de \$1.300.000 mensuales.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹ y su reforma² se pronunció la parte demandada proponiendo las excepciones de ***“POSESIÓN DE LA DEMANDADA ANTERIOR A LA SUSCRIPCIÓN DEL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO A LOS DEMANDANTES”***; afirmó ejercer la posesión del inmueble ***“desde su adquisición, que antes y después de suscribir escritura pública a los demandantes, ejercía actos de señora y dueña, y luego de la suscripción del título, continuó ejerciendo los mismos actos...”***

“CONDICIÓN DE INFERIORIDAD DE LA DEMANDADA”...***“solo aprendió a leer ya adulta, reiterando que los demandantes mantenían un control pleno sobre su débil personalidad, tomando decisiones de manera unilateral.”***

¹ Providencia del 23 de abril de 2015.

² Providencia del 17 de junio de 2015.

“NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA 890 DE MAYO 27 DE 2013, POR VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO”; el documento fue elaborado de acuerdo con las condiciones puestas por los demandantes respecto del precio y se pactó verbalmente un usufructo que con posterioridad a la elaboración del documento se enteró que no había quedado plasmado.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado profirió sentencia estimatoria de las pretensiones el 12 de septiembre de 2023; se probaron los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, *i) derecho de dominio de los demandantes y (ii) cosa singular reivindicable*; conforme los certificados de libertad y tradición arrimados al expediente y prueba documental que describe los linderos de los predios; *iii) posesión material en la demandada*; dada la confesión realizada con la contestación de la demanda y en aplicación al precedente jurisprudencial contenido en la sentencia SC681 de 2021; y *iv) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por la demandada*, no hubo discusión acerca de la identidad de los bienes, aplicó la regla de presunción del precedente.

Desestimó la excepción denominada **“POSESIÓN DE LA DEMANDADA ANTERIOR A LA SUSCRIPCIÓN DEL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO A LOS DEMANDANTES”**; no tiene relevancia la posesión anterior, sí la posterior a la titularidad del predio.

La demandada no probó su **“CONDICIÓN DE INFERIORIDAD”**, al momento de suscribir escritura pública de venta debió leer y analizar si entendía su contenido, obligaciones y cargas o asesorarse de un Abogado; el aprender a leer a una edad avanzada no significa que al momento de suscribir la escritura pública no supiera hacerlo.

No se invocó causal legal para la declaratoria de **“NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA 890 DE MAYO 27 DE 2013, POR VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO”**, la demandada afirmó no estar de acuerdo con el precio pactado en la escritura pública de venta; al instaurar proceso para la declaratoria de lesión enorme, reconoció la legalidad del acto dada su capacidad para apreciar el contenido y el alcance de lo consentido; los reparos se centraron en el precio más no en las condiciones negociales.

Declaró **“que pertenece el dominio pleno y absoluto a los señores Camilo Ospina Rengifo y Catherine Londoño González, los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 001-884103 y 001-884246”**; ordenó a la demandada la restitución de los inmuebles dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; condenó al pago de frutos civiles por \$1.300.000 mensuales indexados desde el 9 de octubre del 2014 hasta la fecha de la entrega de los inmuebles; reconoció en favor de los demandantes los intereses de mora civiles a partir de la ejecutoria de la sentencia y hasta el pago total de la obligación.

4. APELACIÓN

La demandada interpuso apelación arguyendo, (i) no es cierto que haya actuado la posesión de mala fe, desde siempre insistió en la inconformidad respecto del negocio jurídico donde su intención con la demandante era constituir un usufructo sobre los inmuebles, presumía que estaba ocupando el inmueble con la conciencia del negocio que quiso celebrar; (ii) no se cumplen los presupuestos axiológicos de la acción, este inmueble nunca salió de la esfera de vigilancia de la demandada quien ejercía la guarda, cuidado y demás actos de señora y dueña, lo que es fundamento del proceso reivindicatorio; han pasado más de 10 años después de la suscripción de la escritura pública y sigue ejerciendo su calidad de poseedora; el primer presupuesto de procedencia de la acción reivindicatoria no se da, no está de acuerdo con la

fecha a partir de la cual se tuvo probada la posesión de la demandada, la ejerce antes del 2013 y el Despacho dice que es desde octubre de 2014.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se cumplen los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, concretamente el de la posesión de la demandada?

6. CONSIDERACIONES

Al estudiar el expediente para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 12 de septiembre de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, se encuentra que, admitido el recurso mediante providencia del 1 de noviembre de 2023 y corrido traslado para presentar la sustentación, el término no fue aprovechado por la parte demandada (apelante).

Era posición de esta Sala Civil declarar desierta la alzada de conformidad con lo prescrito por el párrafo 4, numeral 3 del artículo 322 del CGP y por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022– vigente para el momento en el que se concedió el recurso, se admitió y se corrió traslado – conforme al precedente horizontal fijado por la mayoría de esta Sala de Decisión Civil y en sede de tutela por la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia que acoge la postura de la sentencia SU- 418 de 2019, según la cual:

“De acuerdo con esa metodología de interpretación, el recurso de apelación debe sustentarse ante el superior en la audiencia de

sustentación y fallo, y el efecto de no hacerlo así es la declaratoria de desierto del recurso.³

En la sentencia referida⁴, la Sala de Casación Laboral consideró que así la Sala de Casación Civil haya sostenido que en estos eventos no se puede dar aplicación al artículo 327 del CGP ni a lo resuelto por la Corte Constitucional, por no fijarse fecha y hora para celebrar la audiencia de sustentación aduciendo que el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 acudió al sistema escritural para la sustentación del recurso de apelación, la modificación introducida por el Decreto expedido con ocasión de la emergencia sanitaria y ahora vuelto legislación permanente a través de la Ley 2213 de 2022, modificó la forma de satisfacer la carga de sustentación, pero no la etapa y ante la instancia en la cual debe hacerse, lo cual fue reiterado en sentencia del 30 de noviembre de 2022.⁵

Sin embargo, en la Sentencia de T-310 de 2023 de la Corte Constitucional fijó un nuevo criterio de interpretación:

“La Sala encontró configurado un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto en la decisión de declarar desierto el recurso de apelación y, concluyó que, aunque la interpretación del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 resultaba correcta, el escrito contentivo del recurso de apelación presentado ante el a quo satisfacía la sustentación del recurso de apelación ante el ad quem, pues contenía reparos claros y concretos en contra de la decisión de primera instancia, razón por la cual debía hacerse prevalecer lo sustancial

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Laboral. STL 317 del 16 de junio de 2021. Sentencia STL 5524 del 17 de abril de 2022. Sentencia STL 6925 del 18 de mayo de 2022. Sentencia STL 7455 del 24 de mayo de 2022

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Laboral. STL 9034 del 13 de julio de 2022. M.P. Gerardo Botero Zuluaga

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Laboral. Sentencia STL 15873-2022. M.P. Omar Ángel Mejía Amador.

sobre lo formal, considerado además el régimen procesal específicamente aplicable al caso."

Acoge esta Sala Civil ese criterio, razón por la cual – efectuados reparos claros y concretos en primera instancia frente a la sentencia emitida por la A quo- pasa a resolver la alzada en los términos planteados en los reparos concretos delineados por el recurrente en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 12 de septiembre de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado.

6.1 ¿Se cumplen los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria?

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).

Significa que el sentenciador, de forma excepcional, debe ir más allá de los argumentos del apelante, para revisar aspectos inescindiblemente conectados con la decisión relativos a:

“(I) satisfacción de los presupuestos de la acción (SC5473, 16 dic. 2017, rad. n.º 2017-40845-01); ***(II) restituciones mutuas a consecuencia de la extinción retroactiva de negocios jurídicos*** (SC2217, 9 jun. 2021, rad. n.º 2010-00633-02); ***(III) presupuestos procesales, esto es, los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso*** (SC, 15 may. 1985, reiterado AC3048, 28 jul. 2021, rad. n.º 2011-00487-01); ***(IV) orden público, como sucede con la nulidad absoluta de ciertos actos o declaraciones de voluntad (idem)***; y ***(V) satisfacción de los requisitos de los títulos ejecutivos para ordenar el cumplimiento coactivo*** (STC15169, 7 nov. 2019, rad. n.º 2019-01721-01).

Por tanto, se abordará el cumplimiento de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, concretamente el de la posesión de la demandada, como lo ha fijado la jurisprudencia, sin que ello implique incongruencia en la decisión que se tome en esta instancia respecto de los reparos planteados; señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1641 de 2022:

“Uno de estos pronunciamientos officiosos que debe asumir el juzgador ad-quem lo constituye el análisis de los presupuestos del derecho reclamado por el demandante, sin que este proceder implique la desatención del principio de la congruencia, porque como lo tiene dicho la Corte, ‘desde esa perspectiva si lo que pasa por alto el sentenciador es la inexistencia del derecho reclamado, no quiere decir que el fallo sea inconsonante, que sólo se da si no declara de oficio

una «excepción» que forzosamente debía reconocer. Esto es, no corresponde a un yerro in procedendo’ (CSJ SC4574 de 2015, rad. 2007-00600-02) (negrilla fuera de texto, SC3918, 8 sep. 2021, rad. n.º 2008- 00106-01).

“La resolución del derecho reclamado por el solicitante, accediendo o negando, previamente al estudio de los mecanismos de defensa propuestos o a los reparos señalados por el recurrente por vía de apelación, no comporta la conculcación del principio de congruencia, por tratarse del cumplimiento del deber de administrar justicia de que está investido todo funcionario judicial, ya de primera instancia ora de segundo grado, en desarrollo del derecho a la tutela judicial efectiva” (subrayas fuera de texto, SC5473, 16 dic. 2021, rad. n.º 2017-40845-01).

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 una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”* (resaltos extra texto).

Según lo ha sostenido de forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria, a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; e d) identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

El segundo presupuesto se edifica en el artículo 952 del CC, conforme el cual la acción de dominio debe dirigirse contra el actual poseedor del bien y sólo de quién se predique esa calidad está legitimado por pasiva para enfrentarla.

La Juez de primera instancia consideró que al aceptar la demandada ser poseedora de los bienes materia de reivindicación, se estructuró una auténtica confesión en los términos de los artículos 191 y 193 del CGP; dio aplicación al precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ***“cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”*** (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia junio 16 de 1982).

Sin embargo, en el tema de la posesión por la demanda, se advierten serias inconsistencias expresadas en los hechos de la demanda, en la contestación de la demanda, en los interrogatorios de parte y en haz probatorio en general, que infirman la institución de la confesión ficta y deben ser aplicados los principios del derecho probatorio.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, desde vieja data y en sentencia STC21575 de 2017 ha conceptualizado la confesión como medio de prueba y acto de voluntad, ***“consiste en la manifestación que hace una parte sobre hechos que pueden producirle consecuencias jurídicas adversas o que favorezcan a la parte contraria”***⁶; confesar es, ***“reconocer como verdadero un hecho o un acto de índole suficiente para producir contra el que lo admite consecuencias jurídicas”***⁷; certeza que puede predicarse tanto de los hechos trasuntados como fundamento de la demanda o como basamento de las excepciones propuestas.⁸

⁶ CSJ. SC. Sentencia de 26 de enero de 1977.

⁷ CSJ. SC. Sentencia de 30 de agosto de 1947.

⁸ CSJ. SC. Sentencia de 2 de agosto de 1941 y 12 de noviembre de 1954.

“...puesto que vencida la repugnancia que cada cual tiene de pronunciar su propia condenación, la declaración afirmativa del confesante no puede ser sino la expresión de la verdad.”⁹

Pero su valor probatorio no puede derivar de (i) ser una demostración de la verdad, ni de (ii) implicar el reconocimiento voluntario por parte de quien podía renunciar a su derecho de exigir la prueba por su adversario.¹⁰

El mérito probatorio de la confesión ficta, tácita o presunta –como la que deviene de la referida respecto de la calidad de poseedor en el proceso reivindicatorio, está sujeta a la regla prevista en el artículo 197 del CGP, “*admite prueba en contrario*”, en consonancia con los artículos 164 (necesidad de la prueba), 167 (carga de la prueba) y 176 del mismo estatuto procesal, último que expresa:

“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica...”

Así, al Juez se le impone la obligación de hacer la evaluación conjunta de los elementos probatorios arrimados al expediente para llegar a un convencimiento sobre el cual habrá de edificar su fallo, estimativo o no, de las pretensiones.

Esa evaluación se regirá por los términos del inciso 2 del artículo 176 CGP en la proyección de los presupuestos fácticos de la sentencia al expresar “*razonadamente el mérito que le asigna a cada prueba*”, de lo contrario,

⁹ CSJ. SC. Sentencia de 26 de septiembre de 1916.

¹⁰ CSJ. SC. Sentencia de 7 de mayo de 1946.

“...saca una deducción, o por lo menos oculta los fundamentos o razones que le sirvieron para establecer como válida esa conclusión.”¹¹

La Juez de primera instancia, asumió que por la confesión de la demandada quien afirmó –en la contestación- ostentar la calidad de poseedora –incluso desde antes del período narrado por los demandantes en el libelo genitor- no era necesario ni pertinente detenerse en el análisis de las demás pruebas obrantes en el plenario.

6.2 ¿La demandada es poseedora de los bienes objeto de reivindicación?

El artículo 762 del CC, dispone:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

(Subrayas propias).

El carácter de poseedor se establece por la concurrencia en un sujeto de derecho de los elementos *corpus* y *ánimus*; el primero, es el poder material o físico que se detenta sobre la cosa y el segundo, es un elemento sicológico que se concreta en la intención de portarse como señor y dueño de esta, sin reconocer dominio ajeno.

En términos de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC5342 de 2018, el *ánimus*, ***“consistente en la intención de comportarse como propietario de la***

¹¹ CSJ. SC. Sentencia de 14 de junio de 1982.

cosa, está vinculado inescindiblemente con la intencionalidad del ocupante, quien, al rehusarla, expresa o tácitamente, deja al descubierto que carece de la condición de poseedor.”

En los hechos de la demanda (hecho 7 de la reforma – archivo libro 1-cuaderno principal – folio 128), la parte demandante genera contradicción al afirmar que la demandada es poseedora, pero a renglón seguido reconoce su calidad de simple tenedora al expresar que, a pesar de los requerimientos efectuados a la demandada, se ha negado a entregar los inmuebles y no ha pagado cánones de arrendamiento estimados en \$1.300.000 mensuales.

La demandada se pronunció frente al hecho CUARTO de la demanda, afirmando ostentar la posesión de los predios objeto de litis, ***“los señores CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO, nunca han tenido la posesión material del inmueble, nunca han disfrutado de los inmuebles, nunca lo han gozado, difícilmente lo han visto desde fuera, pues ha sido ella, la demandada quien siempre ha ejercido la posesión del inmueble, cubriendo todas sus obligaciones tales como impuesto predial, administración y todas las mejoras y reparaciones que requieran los inmuebles desde su adquisición y hasta la fecha...”*** (subrayas propias).

Sin embargo, del análisis conjunto de la prueba practicada y arrimada mediante la incorporación de los procesos que dieron lugar a la suspensión por prejudicialidad (rescisorio por lesión enorme y resolución por incumplimiento en el pago, instaurados por la misma demandada en contra de los actores), al instaurar los procesos en contra de los demandantes en reivindicación con base en la celebración de un contrato de compraventa a través de escritura pública registrada, está reconociendo dominio ajeno en cabeza de los hoy demandantes sobre los predios objeto de reivindicación; (i) se fundamenta en el contrato de compraventa a través del cual vendió su calidad de propietaria; (ii) refiere la intención de constituir un “usufructo” y de tratarse de una

“donación”; e (iii) interpone acciones legales reconociendo la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de los demandantes en reivindicación.

En la contestación a la demanda reivindicatoria del 22 de mayo de 2015¹², se pronunció frente al hecho SEXTO, desconociendo haber efectuado la entrega material del inmueble, ***“una de las condiciones que debían constar en la compraventa era precisamente mantener los inmuebles hasta mi muerte... lo único querido por ellos era que yo siempre viviera en el inmueble”***; reconocimiento del negocio jurídico celebrado –compraventa- y del esperado –usufructo¹³- que debió constar en la escritura pública en los términos del artículo 826 CC.¹⁴

El proceso reivindicatorio fue suspendido por prejudicialidad el 30 de septiembre de 2015¹⁵ al advertir el A quo la existencia de proceso rescisorio por lesión enorme instaurado por la aquí demandada MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO contra los demandantes; demanda que fue radicada el 19 de enero de 2015¹⁶, antes de la contestación de la demanda reivindicatoria.

La señora DUQUE QUINTERO en el hecho PRIMERO de la demanda rescisoria afirmó, ***“A través de Escritura Pública de Compraventa N°890 otorgada el día 27 de mayo de 2013 por la Notaría Primera del Círculo Notarial de Itagüí , la señora MARIA NELLY DUQUE QUINTERO transfirió a título de compraventa a favor del señor CAMILO OSPINA RENGIFO y la señora CATHERINE LONDOÑO GONZÁLEZ, el derecho de dominio y posesión material que ejercía sobre los siguientes inmuebles...”*** (describe y alindera con matrículas inmobiliarias Nos. 001-0884103 y 001-

¹² Ver pdf 100, libro 1, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

¹³ **ARTÍCULO 823. <CONCEPTO DE USUFRUCTO>**. El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

¹⁴ **ARTICULO 826. USUFRUCTO SOBRE BIENES INMUEBLES**. El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

¹⁵ Ver pdf 158, libro 1, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

¹⁶ Ver pdf 60, libro 2, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

0884246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

En interrogatorio de parte realizado el 29 de septiembre de 2015 al interior de ese proceso, se constató que MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO reconoció el negocio jurídico celebrado –compraventa- y refirió el esperado –donación- e insistió en su convencimiento respecto de un usufructo sobre los predios transferidos hasta el momento de su muerte, mismo que no fue pactado en el negocio celebrado:

El Juez le puso de presente copia de la escritura 890 del 27 de mayo de 2013; de manera clara, detallada, realice un relato de las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron lugar a la suscripción de esa compraventa; respondiendo, ***“Yo sí le hice la escritura, pero se lo juro señor juez que fue engañada porque ellos no me dejaron leer, me quitaron los papeles de la notaría y me dijo Camilo que él me los guardaba”***. Le preguntó ¿a qué fue usted a esa notaría concretamente?; respondió, ***“a pasarle las escrituras, a firmarle... a dársela en adopción mientras yo estuviera viva el usufructo del apartamento era para mí”***. Le preguntó ¿usted por qué le iba a hacer donación de esa propiedad y más concretamente a quién le iba a donar usted?; respondió, ***“a Caterine Londoño Gonzalo, porque ella fue novia de mi hijo seis años largos y como a mi hijo lo mataron yo veía en ella como si fuera una hija...”*** Le dice el Juez, Usted me habla de un usufructo, cuénteme, ¿qué era lo que usted creía de ese usufructo?; respondió, ***“yo le dije al señor que lo hizo en la alpujarra, ahí en las sillitas ahí hizo la escritura y yo le dije: mientras yo esté viva el usufructo es para mí...”*** Le preguntó, después de que usted firmó la escritura ¿usted le hizo entrega al señor Camilo Ospina y a Caterine Londoño de ese apartamento?; respondió, ***“No Doctor”***. Le preguntó, ¿usted les ha entregado las llaves a ellos en algún momento?; respondió, ***“Se las***

entregué en octubre, antecitos del ocho de octubre se las entregué.”

Le preguntó, ¿y con qué finalidad les entregó las llaves?; respondió, ***“porque ellos iban a hacer un préstamo y a los cuatro años me entregaban el apartamento.”*** Le preguntó, ¿qué hicieron en ese momento de la entrega de las llaves, cuándo fue, dónde fue?; respondió: ***“Fueron al apartamento con la mamá de ella... le entregué las llaves y la tarjeta de Bancolombia.”*** Le preguntó, ¿qué finalidad tenía la entrega de esas llaves?; respondió, ***“para hacer el préstamo, pero nunca me dijo que el apartamento estaba a nombre de ellos, yo me di cuenta cuando fui a la notaría de Itagüí...”*** Le preguntó, ¿Camilo y Catherine tienen acceso, la posesión de ese apartamento? ***“La posesión siempre la he tenido yo... le entregué las llaves, pero yo le comenté a la tía de Catherine y ella me dijo: doña Nelly vaya y métase allá que ellos no tienen por qué quitarle el apartamento a usted. Entonces yo me metí al apartamento, yo había dejado unas llaves y llegué y me metí, desde el 8 de octubre.”***

El Juzgado de primera instancia accedió a las pretensiones el 14 de agosto de 2017 reconociendo la lesión enorme¹⁷, sentencia que fue revocada por la Sala Cuarta de Decisión Civil de este Tribunal el 12 de junio de 2018,¹⁸ considerando que, pactado el precio de venta del inmueble desde el contrato de promesa de compraventa, no estaba por debajo del precio justo probado por la actora.

Reanudado el proceso reivindicatorio mediante providencia del 19 de julio de 2019¹⁹, procedió el A quo con las demás etapas procesales; en el interrogatorio de parte realizado a la demandada en audiencia del 31 de enero de 2019²⁰ ante

¹⁷ Ver pdf 430, libro 2, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

¹⁸ Ver pdf 490, libro 2, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

¹⁹ Ver pdf 176, libro 1, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

²⁰ Ver Archivo 3, Contenido de DVD obrantes al interior del proceso, Cuaderno principal del expediente digital.

la pregunta ¿usted no ha efectuado la entrega del inmueble a los propietarios?, respondió, ***“Ellos no me han dado una moneda de centavo”***; ante la pregunta ¿usted hizo algún negocio con ellos? Responde, ***“yo hice un negocio con ellos, pero con mucho engaño, porque ellos ni siquiera me dejaron leer y no sé ellos de dónde sacaron plata porque yo toda la vida la sostuve a ella, la eduqué, le di moto... para que sea capaz de hacerme esto que me está haciendo”***; a la pregunta ¿ellos afirman que usted les entregó el apartamento físicamente a ellos en virtud del contrato de compraventa? Respondió, ***“en ningún momento se los he entregado porque ellos nunca me han dado un peso”***. Se le puso de presente la escritura pública y le preguntó ¿conoce usted este documento? Respondió, ***“yo no leí porque soy muy malita para leer”***. Le pusieron de presente la cláusula quinta del contrato que dice “desde la fecha se hace entrega real y material”, preguntándole ¿usted entregó los inmuebles a los demandantes en octubre de 2014? Respondió, ***“se lo juro que no se los entregué.”***

Se suspendió nuevamente el proceso por prejudicialidad mediante providencia del 14 de enero de 2020 al advertir el A quo la existencia de proceso para la resolución del contrato de compraventa por “no pago del precio” instaurado por la aquí demandada MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO contra los demandantes; demanda que fue admitida el 13 de diciembre de 2018²¹ por el Juez Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Envigado y remitida por competencia dada la prosperidad de excepciones previas al Juzgado Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Itagüí.

En dicha demanda se pretendió por la aquí demandada, ***“declárese la resolución de la compraventa celebrada entre la señora MARIA NELLY DUQUE QUINTERO, (vendedora), Además el señor CAMILO OSPINA RENGIFO y la señora KATERINE LONDOÑO GONZÁLEZ***

²¹ Ver pdf 30, libro 2, Parte física digitalizada, Cuaderno principal del expediente digital.

(compradores), constituida en la escritura pública 890 de Mayo 27 de 2.013 de la Notaría Primera del Círculo de Itagüí, por falta de pago del precio, la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)...

La primera instancia emitió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 12 de julio de 2022²², confirmada por la Sala Tercera de Decisión Civil de este Tribunal el 10 de noviembre de 2022²³ al considerar que la señora DUQUE QUINTERO no fue contratante cumplida al no proceder con la entrega efectiva de los inmuebles. Surtido lo anterior, se reanudó el proceso el 7 de junio de 2023 y el 12 de septiembre siguiente se profirió el fallo reivindicatorio.

En los reparos concretos frente a la sentencia reivindicatoria de primera instancia, la demandada argumenta el disenso en su mala fe en la ocupación del inmueble aludiendo ***“desde siempre se insistió que la inconformidad que se había presentado en el negocio jurídico, donde su intención con la demandante era la de constituir un usufructo.”***

Reconociendo que los bienes objeto del proceso de reivindicación salieron de la esfera de su propiedad; la interposición de acciones legales como “recisión por lesión enorme” y “resolución del contrato por no pago del precio”, parten del presupuesto sustancial de la transferencia del dominio de los inmuebles a los demandados con ocasión al contrato de “compraventa” que aporta como elemento constitutivo de las acciones promovidas, reconociendo dominio ajeno que da al traste con su posesión.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 18 de julio de 2017, se pronunció acerca del concepto de lesión enorme y los requisitos que deben configurarse para su existencia en un negocio jurídico; la lesión enorme

²² Ver Archivo 18, cuaderno principal del expediente digital.

²³ Ver Archivo 18, cuaderno principal del expediente digital.

es tratada como un “*vicio objetivo del acto generador*” que da lugar a un perjuicio patrimonial para una de las partes, en términos del Código Civil, si es propuesta por el vendedor acontece cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, es decir, que existe una desproporción entre el justo precio del bien y el pactado; acción que es promovida en reconocimiento del contrato celebrado y con ocasión a su desbalance, lo que implica per sé el reconocimiento del acto traslativo de dominio como fuente del perjuicio en “desequilibrio” que se reclama.

Los presupuestos que integran la acción resolutoria de un contrato son (i) contrato válido, (ii) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir; (iii) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; según el artículo 1546 del CC, esa acción exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo; siendo el negocio jurídico celebrado “compraventa”, la obligación del vendedor es – entre otras contractuales- la tradición del bien y pretendida la resolución del contrato, se parte de su existencia y de la consciencia de cumplimiento por parte de quien la promueve, presupuesto incompatible con el *ánimus* exigible como requisito para ostentar la posesión.

MARÍA NELLY DUQUE QUINTERO en los interrogatorios de parte insistió en su voluntad de “donar” los inmuebles a la demandante CATHERINE LONDOÑO GONZÁLEZ con la condición de la constitución en su favor de “usufructo vitalicio”; manifestó sentirse engañada, no leyó la escritura pública de venta que suscribió; sin embargo, reconoce “pasar las escrituras” a nombre de los demandantes, lo que concreta el reconocimiento del acto traslativo de dominio.

Tanto la donación, como la constitución de usufructo sobre bien inmueble, son actos solemnes que requieren para su existencia y validez la consolidación de título y modo a través de la constitución de escritura pública y su

correspondiente registro; la donación de inmuebles está prevista en el artículo 1457 del CC, ***“No valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos. Tampoco valdrá sin este requisito la remisión de una deuda de la misma especie de bienes”***; y la constitución del usufructo debe efectuarse en los términos del artículo 826, ***“El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.”***

Teniendo presente que ni la donación de los predios ni la constitución del usufructo cumplieron con los parámetros legales, es una prueba de la intención de la demandada en reivindicación del reconocimiento de dominio ajeno, que desdibuja su calidad de poseedora.

De tal manera que la confesión de la demandada al afirmar en la contestación ser poseedora de los inmuebles objeto de reivindicación, con base en el examen del haz probatorio y aplicando las reglas de la sana crítica es infirmada; las discrepancias entre las aseveraciones de la recurrente pueden explicarse porque internamente carece de la convicción de tener el inmueble con ánimo de señora y dueña.

6.3 ¿Falta de legitimación en la causa por pasiva?

La legitimación en la causa ha sido entendida por la jurisprudencia:

“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).”²⁴

Presupuesto procesal y sustancial derivado de la capacidad para ser parte que le impone a quien impetre y frente a quien se dirijan 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. 001-0884103 y 001-0884246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

El dominio a términos del artículo 669 del CC 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; debiendo acreditarse el dominio para detentar la legitimación en la causa por activa de la pretensión reivindicatoria, lo que para el caso se estima probado.

El sujeto pasivo de la acción debe ser el poseedor; el artículo 946 del CC estatuye que, ***“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el***

²⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 17 de noviembre de 2011.M.P. William Namén Vargas.

poseedor de ella sea condenado a restituirla²⁵; es el poseedor quien detenta la legitimación por pasiva de la pretensión reivindicatoria.

No acreditada la posesión en cabeza de la demandada – se advierte infirmada la confesión ficta- por lo que en la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado 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 REVOCARÁ la sentencia de primera instancia, por cuanto la Sala encontró prueba de la falta de legitimación en la causa por pasiva al no ostentar la demandada la calidad de poseedora.

7. COSTAS

Puesto que la sentencia se REVOCARÁ, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandante y en favor de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1 y 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, a cargo de la parte demandante y en favor de la parte demandada.

²⁵ Subrayas intencionales.

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 **REVOCA** la sentencia de la referencia.

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

TERCERO: Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO**, de UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Proceso: Verbal

Demandante: Camilo Ospina Rengifo y Caterine Londoño González

Demandados: María Nelly Duque Quintero

Decisión: REVOCA SENTENCIA. Con base en control de legalidad, se niegan las pretensiones de la demanda por no cumplir con el presupuesto axiológico referente a la legitimación en la causa por pasiva de la demandada debido a que no tiene el carácter de poseedora de los inmuebles pretendidos en reivindicación.



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

Con aclaración de voto



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA