



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Exp.: 05088 31 03 001 2018 00429 01

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

(Proyecto presentado el 7 de septiembre de 2021 y aprobado en sala de la fecha)

Proceso: Reivindicatorio.

Demandante: JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ

Demandados: JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN y otros.

Extracto:

1. Los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria son; a) derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del demandado del bien a reivindicar; c) identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el actor; y d) que se trate de cosa singular o derecho proindiviso en cosa singular. De satisfacerse los mismos, las pretensiones deben ser estimadas.
2. Del ejercicio de las acciones previstas en los artículos 946 y 949, ambas del C.C., y de la posibilidad que el comunero las ejerza.
3. Es factible que el comunero reivindique la cosa singular o la cuota proindiviso respecto a los demás comuneros. La primera en nombre de la comunidad; y, la segunda es una abstracción no *“susceptible de identificarse materialmente”*.
4. Del reconocimiento de las mejoras al poseedor vencido, y de su derecho a ejercer el derecho de retención.
5. Para condenar por frutos al poseedor vencido de buena fe, es necesario que hubieran sido percibidos.
6. De la interpretación de la demanda de cara a la tutela jurisdiccional efectiva.
7. REVOCA Y ESTIMA PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

ASUNTO A TRATAR

Con fundamento en lo prescrito por los artículos 327 y 373 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia calendada el primero (1º) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bello, previos;

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ como copropietario y en favor de la comunidad, demandó en proceso reivindicatorio verbal a JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN, LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, con el fin que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del derecho de cuota del 50% en común y proindiviso, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria (M.I.) 01N-96800, ubicado en la Carrera 49 No. 46-22 del Municipio de Bello (Antioquia).

Consecuencialmente, pidió que se ordene la reivindicación de tal predio, subsidiariamente su equivalente en la suma de \$550'000.000,00 o la cantidad que resulte probada. También deprecó así: indemnización de perjuicios morales por cincuenta Salarios Mínimos; pérdida de oportunidad la suma de \$20'000.000,00; y por perjuicios materiales, en su modalidad de daño emergente, \$155'000.000,00.

Como hechos sustento de lo anterior, se indicó que el otrora propietario del inmueble objeto del litigio, JUAN DE JESÚS HERNÁNDEZ, falleció el día 20 de abril de 1962, y de la correspondiente sucesión se le adjudicó al demandante el 50% del bien, mientras el 50% restante lo fue a los herederos LUIS EDUARDO MONSALVE HERNÁNDEZ, EDELMARIS VERGARA MONSALVE, WHALDEMARO DE JESÚS MONSALVE, ADRIANA AIDE PABÓN MONSALVE y SILVIA ELENA MONSALVE DURANGO, quienes en marzo de 2018 vendieron sus derechos de cuota a los demandados LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, en 25% a prorrata.

Que MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ solicitaron permiso para demolición total y adecuación del lote de terreno a la Curaduría Segunda de Bello, respecto al bien localizado en la Carrera 49 No. 46-28/30 de Bello, dirección asignada por Catastro Municipal a la mitad del inmueble que poseen materialmente de manera singular los nuevos propietarios de los derechos en común y proindiviso, licencia

que les fue concedida; sin embargo, por solicitud del hoy demandante, la misma autoridad revocó el acto administrativo por violar el derecho del copropietario o comunero a ser convocado en un procedimiento que lo afectaría, decisión que fue confirmada en apelación por el Secretario de Planeación Municipal del Municipio de Bello.

Que VALENCIA SUÁREZ y MONTOYA RAMÍREZ en ejercicio de la posesión material de manera singular, cerraron la mitad del predio en litigio, y no permiten el acceso del copropietario demandante, quien ha intentado recuperar la posesión material mediante el ejercicio de diversas acciones administrativas y judiciales.

Por su parte el codemandado GRANADOS RENDÓN, desde el año 2013 posee materialmente la mitad restante del mismo inmueble, a pesar de no ser copropietario ni ostentar ningún justo título que lo faculte para ello, pues si bien adquirió por compraventa una cesión de derechos litigiosos de un coposeedor sobre el inmueble pretendido, luego de surtirse el proceso ordinario, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello, desestimó las pretensiones de adquisición de dominio por prescripción extraordinaria; además, sin estar facultado, este poseedor construyó un edificio de tres pisos en el predio objeto de litigio, destinados a locales comerciales.

Que el demandante no ha enajenado ni ha prometido en venta su derecho de cuota del 50% sobre el inmueble en cuestión, por lo que se encuentra vigente el registro. Sin embargo, se ha visto privado de sus

derechos a causa de la posesión de mala fe ejercida por los demandados, que le han ocasionado los perjuicios reclamados.

DE LA CONTRADICCIÓN:

El demandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN contestó a la demanda admitiendo algunos hechos y dijo no constarle otros. Adujo que la sucesión mediante la cual el demandante adquirió la propiedad sobre el inmueble objeto de litigio, obedeció a un error en el que se hizo incurrir a la autoridad judicial, para excluir como herederos a los sobrinos del demandante, quienes tenían derecho a heredar en representación de su madre NERY DEL SOCORRO GARCÍA HERNÁNDEZ, hermana del demandante.

Que desde el 5 de noviembre del año 2013 GRANADOS RENDÓN adquirió sus derechos sobre el bien ubicado en la Carrera 49 No. 46-22, nomenclatura urbana de Bello, de manera legítima, mediante cesión de derechos litigiosos que le hiciera JESÚS ÁNGEL VEGA MÚNERA, compañero permanente de NERY DEL SOCORRO GARCÍA HERNÁNDEZ, posesión material que sumada a anteriores suman más de 37 años ininterrumpidos, lo que ha sido con ánimo de señor y dueño; tanto así, que construyó allí un edificio con sótano donde tiene locales comerciales arrendados, bienes que fueron objeto de secuestro por un embargo que cursa contra GARCÍA HERNÁNDEZ.

Estima que las mejoras realizadas por él sobre el inmueble objeto del litigio ascienden a MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000'000.000,00).

Precisó que el inmueble que ocupa es diferente al que se identificó en la demanda, pues ejerce la posesión sobre el que está ubicado en la Carrera 49 No. 46-22 y el predio del cual es posible titular del derecho de propiedad el actor tiene como nomenclatura Carrera 49 No. 46-32/28, por lo que son predios diferentes, con fichas catastrales y códigos independientes, y se pagan impuestos prediales distintos.

Como excepciones de mérito propuso las que denominó:

1. *“FALTA DE IDENTIDAD ENTRE EL INMUEBLE OBJETO DE DEMANDA Y EL POSEIDO POR EL CODEMANDADO”*: Indicando que ello se desprende de la documentación allegada, y afirmando que el inmueble pretendido por el demandante es diferente del que posee el codemandado.
2. *“MALA FE DEL DEMANDANTE”*: Sosteniendo que el actor sabe que el inmueble que ocupa el codemandado, no es el mismo que reclama, por lo que la acción carece de fundamentos legales.
3. *“LA DEMANDA NO REUNE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 948 DEL C.C.”*. Dado que la acción reivindicatoria exige derecho real de dominio en cabeza del demandante, y la documentación allegada da cuenta que este carece de tal derecho.

4. “*DERECHO DE RETENCIÓN*”: Alegándolo en relación con las mejoras realizadas en el inmueble, donde se incluye el valor de la compra de la posesión y las construcciones realizadas.

Por su parte, los codemandados LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ también aceptaron como ciertos algunos de los hechos y negaron otros, indicando que ellos en marzo de 2018 adquirieron el bien mediante compraventa, fecha desde la que están en posesión de las unidades inmobiliarias identificadas con direcciones catastrales Carrera 49 No. 46-28 y Carrera 49 No. 46-30.

Que quienes les vendieron ejercieron la posesión durante más de 37 años, la que se les había adjudicado mediante sucesión del 50% de la propiedad, por lo que ellos adquirieron por medios legítimos, de forma visible ante terceros y soportados en justo título. Adicionalmente, mediante documento privado, el demandante como propietario se comprometió a respetar la posesión ejercida por los anteriores propietarios frente al predio ubicado en la Carrera 49 No. 46-28.

Que se incumple uno de los requisitos esenciales de la reivindicación, toda vez que no hay identidad entre el inmueble a reivindicar y el ocupado por estos demandados, quienes como titulares del derecho real de dominio ejercen su posesión material sobre los predios identificados con las dos direcciones catastrales referidas, no así respecto al inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 46-22, que es el

objeto de la pretensión, y que sus linderos son diferentes, pues el lote se encuentra dividido materialmente mas no jurídicamente, aunque no fueron los demandados quienes procedieron a cerrar la mitad del predio, como sostiene el demandante, sino que la división material provenía de anteriores propietarios.

Así, que si bien el demandante aparece inscrito como titular del derecho del 50% de la propiedad, la acción no está llamada a prosperar por falta de legitimación en la causa por pasiva, pues los demandados MONTTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, son propietarios del inmueble a reivindicar, entonces la acción procedente sería la terminación de la comunidad mas no la reivindicación.

Que como el demandante nunca ha ejercido la posesión del inmueble a reivindicar, no puede afirmarse que haya sufrido algún perjuicio por la pérdida de este derecho, además que el bien se encuentra fuera del comercio por un embargo que recae sobre él, con ocasión de un préstamo simulado que generó tal auto-embargo, y no hay prueba de representación judicial que haya implicado pago de honorarios.

Por los argumentos expuestos, propusieron como excepciones las que denominaron:

1. *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”*: Si bien es cierto el demandante es propietario, también lo son estos demandados sobre una parte del inmueble dividido materialmente; aclarando que lo que pretende el actor es la

reivindicación de lo que ostenta GRANADOS RENDÓN, pero no sobre lo por ellos poseído.

2. *“COSA JUZGADA – IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICAR LA POSESIÓN RECONOCIDA MEDIANTE PROVIDENCIA JUDICIAL A UN TERCERO”*: Que la decisión proferida en la oposición a la diligencia de secuestro, dentro del proceso radicado No. 2016-367, mediante la cual se reconoció como probada la posesión ejercida por LUIS EDUARDO MONSALVE HERNÁNDEZ, ADRIANA AYDÉ PABÓN MONSALVE, SILVIA ELENA MONSALVE DURANGO, WHALDEMARO DE JESÚS MONSALVE HERNÁNDEZ y EDELMARIS VERGARA MONSALVE, sobre las unidades inmobiliarias ubicadas en la Carrera 49 con números 46-28 y 46-30; debe ser respetada para evitar que se profiera una decisión que contradiga los derechos ciertos y estables, obtenidos mediante tutela del Estado.
3. *“FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN INMUEBLE POSEÍDO CON EL REINVINDICADO”*: La pretensión principal del demandante es que se declare que le pertenece el dominio del derecho de cuota del 50%, en común y proindiviso, sobre el inmueble ubicado de la Carrera 49 No. 46-22, el cual no corresponde con las unidades inmobiliarias sobre las que ejercen posesión estos dos demandados con ocasión de su derecho de dominio.
4. *“IMPROCEDENCIA DE LA REINVINDICACIÓN FICTA – FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A LA*

REIVINDICACIÓN FICTA”: Conforme el artículo 955 del C. C., la reivindicación tiene lugar contra el que enajenó una cosa ajena, para la restitución de lo que recibió por ella, presupuesto fáctico que no se cumple en el caso concreto, pues los derechos vendidos a los demandados por LUIS EDUARDO MONSALVE HERNÁNDEZ, ADRIANA AYDÉ PABÓN MONSALVE, SILVIA ELENA MONSALVE DURANGO, WHALDEMARO DE JESÚS MONSALVE HERNÁNDEZ y EDELMARIS VERGARA MONSALVE, eran suyos, no ajenos. En el hipotético caso de considerarse procedente la reivindicación ficta, sería contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, es decir, contra los cinco vendedores, que no fueron debidamente integrados al contradictorio, configurándose así una falta de legitimación en la causa por pasiva.

5. “*DEMANDA TEMERARIA Y DE MALA FE*”: La demanda se presentó con un propósito desleal de obtener un beneficio individual a toda costa, abusando del derecho y sin tener razón.

Con base en lo anterior, los demandados solicitaron se nieguen las pretensiones, e igualmente objetaron el juramento estimatorio.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Luego de verificar los presupuestos procesales y de validez de la sentencia, el *a quo* refirió a los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, como son: (i) demandante propietario bien pretendido, (ii) demandado poseedor del bien; (iii) identidad material del bien mencionado; y, (iv) que se trate de cosa singular reivindicable o de cuota proindiviso de una cosa singular.

Que en la demanda se cita el área y linderos de la totalidad del inmueble a reivindicar y no una parte del mismo.

Respecto al primero de los elementos, el dominio del demandante, se tiene que el actor probó el título de dominio por sucesión, en comunidad y proindiviso con los demás herederos que hicieron parte de dicha herencia, y actualmente con los codemandados VALENCIA Y MONTOYA, y la parte poseída por GRANADOS RENDÓN; pero no acreditó que ese inmueble era de mayor extensión, ni cuál es la parte o cuota singular a reivindicar, por cuanto solo tiene un derecho que puede materializar mediante el proceso divisorio y no por la presente acción.

El accionante acreditó el dominio de un 50% sobre el inmueble, pero no de parte concreta del inmueble de mayor extensión.

Respecto al segundo de los elementos, que el demandado sea el poseedor, señaló que los codemandados VALENCIA y MONTOYA eran poseedores de parte del inmueble, y junto al demandante son sus

propietarios en comunidad y proindiviso, posesión confesada por aquellos la cual se suman a los 37 años de quienes les vendieron.

Para la fecha de la demanda el codemandado GRANADOS era poseedor de la otra parte del inmueble, y así lo confesó indicando que adquirió los derechos mediante la compra de una cesión de derechos litigiosos por la Escritura Pública 947 del 15 de abril de 2013, dentro del proceso de pertenencia adelantado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello por el hoy demandante y sus hermanos MARTHA LIA, JOSE EULOGIO, PEDRO LUIS Y JHON JARIO GARCÍA HERNÁNDEZ, y como interviniente excluyente JESÚS ÁNGEL VEGA MÚNERA, en su calidad de esposo de NERY GARCÍA HERNÁNDEZ, hermana del demandante. Que suma a su posesión la de su antecesor cedente.

Dicha escritura no fue objeto de registro, y ese proceso de pertenencia terminó con sentencia del 31 de octubre de 2014, desestimando las pretensiones por falta de prueba de los elementos axiológicos de la pretensión adquisitiva de dominio, por lo que el contrato de cesión de derechos litigiosos quedó sin piso jurídico.

En la inspección judicial se estableció que el inmueble de mayor extensión se encuentra dividido en dos, uno destinado a parqueadero de motos, y el otro soporta una construcción de tres pisos, entonces frente a la identidad señaló que el actor es propietario del 50% del inmueble, pero no se estableció la parte concreta a reivindicar, sino, lo que tiene el demandante es un derecho sobre el lote de mayor

extensión, sin que se sepa cuál es su parte, lo que se puede establecer mediante el proceso divisorio, mas no por esta vía.

Que pericialmente se advierte que el área total del lote son 283 m², y se encuentra dividido materialmente pero no jurídicamente, aunado que no hay coincidencia entre los linderos descritos en la demanda y los constatados en la inspección judicial, toda vez que tales límites no han sido actualizados respecto a los nuevos colindantes.

Concluyó que no es posible individualizar ni singularizar lo solicitado en reivindicación, ya que los inmuebles se encuentran divididos material pero no jurídicamente, sin que se pueda identificar el 50% objeto de reivindicación, por lo que estimó las excepciones denominadas “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*” y “*FALTA DE PRUEBA DE LOS ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA REINVINDICACIÓN*”; y así negó las pretensiones de la demanda.

Dicha decisión fue apelada por la parte demandante.

DE LA APELACIÓN:

Como reparos a la decisión, el demandante presentó los siguientes:

1. Indebida interpretación de la demanda.

2. Error de derecho, por inaplicación de la norma sustancial que regula la materia, y de la jurisprudencia sobre la acción reivindicatoria.
3. Error de hecho, por indebida valoración probatoria.

Admitida la apelación y corrido traslado para alegar, se obtuvieron las siguientes intervenciones:

El recurrente reiteró lo expresado en los reparos, argumentando que desde el auto inadmisorio de la demanda se pudo advertir la indebida interpretación del *a quo*, cuando exigió “... *aclarar porque (sic) si se pretende por y en nombre de la comunidad (...) se solicita reivindicar al demandante, cuando no es propietario de una fracción en particular sino de un derecho proindiviso*”; es decir, se pidió acreditar la identidad del 50% del inmueble pretendido, lo que evidencia un error conceptual respecto a la comunidad de bienes y el proceso de reivindicación.

En contraste con la valoración realizada por el *a quo*, lo que se pretende es reivindicar la cuota de la cual es titular, en favor del actor y de la comunidad, sobre la totalidad del inmueble, por lo que se configuró la indebida interpretación de la demanda, además de incurrirse en error de derecho, desconociendo el concepto de cuasicontrato de comunidad y los derechos de los comuneros sobre la cosa común (artículos 2322 y 2323 del C.C. y sentencia C-791 de 2006), en virtud de los cuales el derecho de cada comunero se extiende a cada parte de la cosa común; se desconoció, así mismo, la acción consagrada para los codueños en el artículo 949 del C.C., y la

jurisprudencia sentada sobre el tema por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Que el *a quo* no comprendió que como “*en la comunidad se es dueño de todo y dueño de nada*”, la pretensión del copropietario se tuvo que elevar respecto a la totalidad del inmueble cuya reivindicación se pretende, no una parte de él. Por eso, es erróneo decir que no se acreditó la cuota singular a reivindicar, ni la identidad del bien poseído, incumpléndose así dos requisitos axiológicos de esta acción.

El Juzgador debió verificar la identidad y singularidad, no de una parte del inmueble objeto de reivindicación, como equivocadamente lo hizo, sino de su totalidad; quedando así también sin sustento jurídico, la excepción de falta de legitimación en la causa frente a MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, quienes por ser cada uno titulares del 25% de derecho de dominio sobre el inmueble de marras, no están facultados para ejercer la posesión material sobre una parte del mismo, debiendo restituir en favor de la comunidad la posesión que ejercen.

Endilga error de hecho por la indebida valoración del dictamen pericial, debido a que al perito cuando se le interrogó sobre la posibilidad de singularizar o individualizar la parte del inmueble a reivindicar, se le indujo a considerar que la pretensión era sobre el 50% del inmueble. En lo que es pertinente y acertada esta prueba, es al verificar la identidad del bien objeto del litigio, que coincidiera la ubicación,

linderos y número de matrícula inmobiliaria, con el que poseen los demandados.

La pifia consistió en dar valor a la parte de la prueba que favorecía las excepciones, no la que soportaba la demanda adecuadamente interpretada.

Por los anteriores argumentos y considerando que se encuentran acreditados la totalidad de los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria, solicitó revocar la sentencia de primera instancia y acceder a las pretensiones de la demanda.

DE LOS ALEGATOS DE LOS NO RECURRENTES:

Los codemandados MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, consideraron respecto a los elementos de esta acción, que: (i) frente al derecho de dominio del demandante, ya se había dejado claro la forma en que adquirió; (ii) sobre la posesión de los demandados, ellos tienen la calidad de propietarios, por lo cual son beneficiarios de la acción reivindicatoria, configurándose la falta de legitimación en la causa por pasiva. Así, de revocarse la sentencia, sólo sería frente al señor GRANADOS, que sí tiene calidad de poseedor.

Respecto a los últimos presupuestos de la acción, afirmó que: (iii) no se demostró la identidad entre la cosa pretendida por el actor y la

poseída por el demandado; y, (iv) con respecto a que sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, no es posible individualizar y singularizar lo solicitado en reivindicación, ya que dicho inmueble en la actualidad se encuentra subdividido material mas no jurídicamente, en dos lotes de terreno que no permiten identificar la parte del mismo, esto es el 50% que es objeto de reivindicación.

En esos términos nos adentramos a definir la alzada, previas;

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

Valga precisar que como estamos ante apelante único, no se podrá enmendar la providencia en lo que no fue objeto de recurso, por lo que nos limitaremos a estudiar los puntos objeto de inconformidad, tal como lo establece el inciso 1º del artículo 328 del C. G. del P..

Dados los reparos presentados, los problemas jurídicos a resolver consisten en dilucidar: primero, si existe legitimación en la causa por pasiva respecto a quienes figuran como propietarios inscritos del 50% del inmueble que se pretende reivindicar; y una vez dilucidado lo anterior, si se satisfacen o no los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, especialmente el relacionado con la identificación y singularidad del bien a reivindicar.

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

Sobre la intitulada acción de dominio, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, ha indicado:

“Dispone el artículo 946 del Código Civil 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», y conforme a las demás disposiciones que regulan esta acción se pueden reivindicar las cosas corporales, raíces y muebles (art. 947 ib.), los otros derechos reales como el dominio, excepto el de herencia (art. 948 ib.) y también «se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular» (art. 949 ib.), siendo esta una acción instituida para aquel «que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa» (art. 950 ib.) y para el que «ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción» (art. 951 ib.).”¹ entre comillas dentro del texto.

A propósito, la jurisprudencia atrás citada y que sigue la línea de la misma alta Corporación, se aludió a sentencia del 13 de octubre de 2011, donde este a su vez señaló;

¹ Sentencia SC4046-2019. 30 de septiembre de 2019.

“Ahora, para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.

“En punto de los presupuestos de esta clase de acciones, la Sala, en Sentencia de 28 de febrero de 2011, exp. 1994-09601-01 reiteró: “(...) la acción reivindicatoria compete tanto al dominus cuanto al poseedor regular de todo el tiempo para la usucapión, esto es, quien adquirió la posesión con justo título, buena fe inicial, y tradición si es traslaticio de dominio, consumado el plazo legal para la adquisición de la propiedad por prescripción no declarada judicialmente (cas. civ. 3 de marzo de 1954, LXXVII, Nos. 2138-2139, p. 75).

“En uno u otro caso, es menester prueba idónea de la calidad invocada o legitimatio ad causam activa y de las exigencias normativas de la reivindicación (cas. civ. sentencia 031 de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pp. 154 ss.), a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, en la actio publiciana, posesión regular (artículo 764, Código Civil) durante el plazo legal para adquirir por prescripción (artículo 951, ibídem); b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material del demandado, y d) identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado”².

Los anteriores precedentes dejan por sentados los requisitos axiológicos para que prospere la acción reivindicatoria, donde: en primer lugar el actor debe probar su derecho de propiedad frente al bien; en segundo término, que la cosa esté claramente singularizada o determinada; siguiendo el que la posesión material de lo reclamado la ejerza el demandado; y, por último, que exista coincidencia entre el

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia 13 de octubre de 2011 expediente 11001-3103-010-2002-00530-01.

bien pretendido por el demandante actor y el poseído por el demandado³.

Cumplidas las anteriores exigencias, las pretensiones están llamadas a la prosperidad, en el evento contrario, emerge su desestimación.

DE LA REIVINDICACIÓN FRENTE A LOS COMUNEROS, ASÍ COMO EN NOMBRE DE LA COMUNIDAD:

Respecto a lo intitulado, la doctrina en reciente pronunciamiento y siguiendo la línea jurisprudencial, ha dejado en claro que:

“5.2. En línea con lo anterior y para proteger el derecho de propiedad, el legislador colombiano instituyó en el Código Civil la acción de dominio, para que el propietario de una cosa singular (artículo 946) obtuviera su restitución del poseedor, e incluso para que el titular de una cuota determinada de una cosa singular (artículo 949) consiguiera idéntico objetivo.

“Viene así de esos dos preceptos, que la acción de dominio no solo es posible ejercerla por el propietario único de una cosa singular, sino también por el propietario de una cuota proindiviso. En este último caso de existencia de una comunidad, el comunero (titular de dominio de una cuota), no podrá reclamar para sí o para su beneficio propio o exclusivo, sino el porcentaje del que es titular, sin perjuicio de que actuando en nombre de toda la comunidad, valga anotar, de todos los que son propietarios de la cosa, pida la reivindicación del

³ En palabras de la Corte Suprema, dichos presupuestos axiológicos se presentan así: *“Según lo ha sostenido en 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; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.”*. Sentencia atrás citada -SC4046-2019 del 30 de septiembre de 2019-, en la que precisamente para esta cita la Corte pone como fuente la siguiente nota *“Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.”*

todo, porque así no acude en provecho único y excluyente. En ese sentido, ha declarado la Corte:

“[N]o sólo el dueño de una cosa singular puede ejercer la referida acción de dominio, sino, también, quien es propietario de una cuota determinada proindiviso de un bien; empero, a este último no le es dable reivindicar para él, en los términos del citado artículo 946, la totalidad del bien o parte específica del mismo, como si se tratase de un cuerpo cierto. Así, lo ha entendido la jurisprudencia, pues invariablemente ha sostenido que “no siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa, su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el artículo 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicada” (G.J.XCL. Pág.528). Y es que si la titularidad del derecho de propiedad de un bien está fraccionada entre dos o más sujetos, resulta palmario que la cuota que a cada uno de ellos le corresponde constituye la expresión del derecho de dominio adscrito al respectivo copartícipe, de ahí que su titular puede reivindicar para sí solamente dicha cuota y no todo el bien como cuerpo cierto. Si bien es cierto que la cuota de dominio considerada en sí misma sólo es contemplable en un plano abstracto o ideal, vale decir, como “el símbolo de la participación en un derecho”, también lo es que su titular la puede enajenar, gravar o reivindicar, esto es, ejercer sobre ella ciertos actos característicos del dominio, como si fuera el objeto exclusivo de éste; por supuesto, que esa exclusividad es aparente porque la verdad es que no cabe desligar la cuota del objeto común de dicho derecho. De todas maneras, la realidad jurídica es que cada cuota, en sí misma considerada, es individual y, por ende, diferente a las demás, cuestión que permite a su titular reivindicarla para sí, pues al fin y al cabo, íterase, es la expresión del derecho de dominio adscrito al copartícipe. Desde esa perspectiva, la restitución de la cuota parte del bien se efectúa poniendo al comunero reivindicante en capacidad de ejercer los derechos que tiene en la cosa común⁴.

“En el mismo sentido, la Sala ya había anticipado en otra sentencia de casación, que tanto la cosa singular como la cuota proindiviso, en la dinámica de la acción reivindicatoria en el derecho patrio, “son objeto propio de la reivindicación”, por efecto de los dos cánones sustanciales aludidos; pero precisó, y ello es lo relevante en este asunto, que “por activa el comunero está capacitado para reivindicar la cosa indivisa, en su propio carácter de estar en común con otras personas, a quienes puede favorecer, pero no perjudicar con su actuación”⁵.

⁴ CSJ SC de 14 de agosto de 2007, Exp. 15829.

⁵ CSJ SC de 30 de agosto de 1954, GJ LXXVIII, pág. 396.

“Para puntualizar aún más la distinción entre las acciones de los artículos 946 y 949 del Código Civil, la Sala en sentencia de casación del 19 de septiembre de 2000, Exp. 5405, indicó que

“[L]a acción reivindicatoria difiere cuando la pretensión versa sobre “una cosa singular”, de la que el demandante propietario “no está en posesión”, de aquella que tiene por objeto “una cuota determinada proindiviso de una cosa singular”, porque mientras que en el primer caso la norma a regir es el art. 946 del C.C., en el segundo ésta se entronca con el art. 949 ibídem. Pero además, tratándose de la reivindicación de cuota determinada proindiviso, ésta por ser abstracta o ideal no es susceptible de identificarse materialmente, bastando entonces la identificación general del bien sobre el cual recae. En el campo de la legitimación en la causa, también se verifica el tratamiento diverso, porque en el caso del art. 949 el enfrentamiento se da entre comuneros, puesto que el titular de la pretensión es aquél que ha perdido la posesión de su cuota porque otros comuneros le han desconocido ese derecho de copropietario, pues de ser un tercero el poseedor, la acción a incoar es la reivindicación de la cosa singular, la cual por activa la puede proponer cualquier comunero en pro de la comunidad. (Resaltado a propósito).

“Ahora bien, para la restitución de una cosa singular indivisa perteneciente a varios propietarios, esta Corporación también resaltó que no es preciso que el extremo activo, es decir, el que acude a la *actio reivindicatio*, lo integren todos los comuneros, siendo suficiente que uno de ellos invoque la acción, en pro de la comunidad de la que hace parte. En efecto, se dijo en su momento:

“En cuanto atañe al régimen sustancial de la pretensión reivindicatoria formulada por personas que afirman ser comuneras [...] tal pretensión activamente la pueden ejercer solo unos comuneros y no todos, sin que implique que a quienes no estuvieron en el proceso el fallo no los beneficia, pues quienes demandan la reivindicación lo hacen en calidad de comuneros no solo para beneficio propio sino para toda la comunidad, figura que surge del contenido del artículo 2107 del Código Civil, que preceptúa que si la administración no se ha conferido a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos la tiene. Norma ésta que si bien es cierto se refiere a la administración de la sociedad colectiva, es aplicable a la comunidad o copropiedad en el bien indiviso por remisión que hace el artículo 2323 del mismo código, habida cuenta de que el legislador consideró la comunidad como un cuasicontrato⁶.

“En resumen, entonces, la acción de domino supone el mecanismo que el legislador otorga para que el propietario recupere la posesión que ha perdido de manos de un tercero, y que legitima, cuando la propiedad está en varias personas, a cualquiera de ellas para reclamar la restitución de la cosa singular,

⁶ CSJ SC de 6 de octubre de 1995, Exp. 4679.

siempre y cuando la respectiva reclamación redunde en pro de todos los que, unidos por el derecho de dominio, conforman una comunidad. La acción, se repite, cuando la posesión la detenta un tercero y no otro copropietario, es la del artículo 946 del Código Civil.

...

“Ahora bien, el hecho de que en la demanda inicial no se haya señalado de forma expresa que los demandantes actuaban en nombre y para el beneficio de la comunidad, imponía para el juzgador de segunda instancia desplegar la tarea de interpretación para no sacrificar el derecho sustancial.

“De cara a esa omisión, se insiste que las pretensiones del libelo fácilmente permitían superarla, porque al mencionarse en ellas otros titulares del derecho de dominio, se sobreentendía que la acción reivindicatoria sobre todo el inmueble se formulaba a favor de la comunidad, más aún, cuando se repara en que la naturaleza de la acción en comento no es propiamente la de declarar la existencia del derecho de dominio en los reclamantes, o la de modificar el contenido del que se tiene, sino la de constatar que teniéndolo quien demanda, se puede proceder a la condena al poseedor para restituirlo al que detenta un mejor derecho. Ya lo apuntó la Corte al señalar que “[...] *el carácter de propietario es más bien materia de un hecho que de una petición de la demanda...*”⁷, y que “*el reconocimiento de la propiedad en un juicio reivindicatorio, tiene un carácter simplemente declarativo, y no constitutivo*”⁸.

“Al hilo de lo anterior, la manifestación de los demandantes de tener junto con otros el derecho de propiedad (*proindiviso*), no podía tener un significado o interpretación diferente a que el objeto cuya titularidad se comparte debía ser contemplado como unidad, y que cualquiera de las varias personas a las que pertenece contaban con legitimación para pedir su reivindicación de un tercero poseedor.

“Además, que los demandantes no hayan rotulado explícitamente la acción ejercitada o la condición con la que actuaban, ello no tiene la importancia que le dio el Tribunal, porque amén de estar desterrada del ordenamiento la exigencia de fórmulas sacramentales precisas para obtener la tutela jurisdiccional efectiva de un derecho, en el sistema jurídico colombiano entroncado en un estado social de derecho en el que hay primacía del derecho sustancial, la confusa, o enredada, o incompleta proposición de la acción no impide que la adecuada prospere, salvo que la que en realidad se está ejercitando no cumpla con sus propios requisitos.” Cursivas, citas, y notas de pie de página dentro del texto, subrayados fuera de él. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC2354-2021. 16 de junio de 2021.

⁷ CSJ SC de 20 de noviembre de 1919, XXVIII, 264 y CSJ SC de 9 de julio de 1953, LXXV, 528.

⁸ CSJ SC de 10 de octubre de 1951, LXX, pág. 454).

De tan extensa, pero útil cita, marco jurisprudencial de la presente decisión, surgen las siguientes conclusiones:

1. El propietario de una cuota determinada de una propiedad, puede ejercer la reivindicación.
2. Cuando quien acciona tiene el carácter atrás referido, comunero, le es dable reclamar para sí solo el porcentaje del que es titular, aunque lo puede hacer de la totalidad del bien, siempre y cuando lo haga en nombre de toda la comunidad.
3. Es factible que el comunero reivindique la cosa singular o la cuota proindiviso respecto a los demás comuneros. La primera en nombre de la comunidad; y, la segunda es una abstracción al no ser “*susceptible de identificarse materialmente*”, aunque de todos modos debe identificarse el bien en su generalidad,
4. Del artículo 2107 del Código Civil visto en armonía con el artículo 2323 ibídem, se extrae que el comunero puede pedir para la comunidad, así no cuente con poder para el efecto, pues la facultad dimana de la ley.
5. Es necesario interpretar la demanda de cara a la tutela jurisdiccional efectiva y en procura del derecho sustancial.

DE LA SOLUCION AL CASO:

En las presentes y basándonos en el precedente marco atrás citado, es evidente que el actor en el asunto en estudio, combinó las acciones previstas en los artículos 946 y 949 del C.C.. La primera, en lo que atañe al codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN, en su calidad de poseedor de una parte, la mitad, del predio en disputa, acción que debe entenderse en nombre de la comunidad; y la segunda, contra los codemandados LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, comuneros estos que según la demanda (hecho 7º), no le permiten al demandante el disfrute del bien en lo que a su cuota parte corresponde.

En esos términos, por razones metodológicas, hemos de dar solución al caso en dos niveles, pues no se puede mezclar una acción con la otra, ya que no solo difieren los supuestos normativos, sino, son disímiles en lo que corresponde al llamado a resistir.

De la reivindicación en nombre de la comunidad:

La doctrina ya citada, ha dejado en claro que propietario de una cuota parte de un bien proindiviso, puede ejercer su reivindicación, pero no en nombre propio, sino, de la comunidad, y que en ese punto, si fuera menester, debe interpretarse la demanda tal como se indicó en el

precedente marco de la decisión⁹, y en aplicación del artículo 42.5 del C. G. del P.¹⁰.

En el caso que nos ocupa, el actor y en lo que concierne al codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN, este ha basado su defensa en que el bien por él poseído no es el mismo del que el actor pretende reivindicación, que como hemos dicho, es en nombre de la comunidad.

Lo anterior nos lleva a retomar la formulación de unos de los problemas jurídicos planteados *ab initio*, el cual está inescindiblemente relacionado con la identidad del bien pretendido con el poseído por los demandados. El despejar este elemento, es básico, no solo como presupuesto axiológico, sino, porque en ello gravita en buena medida la alzada que nos ocupa.

⁹ En situación análoga a la que nos ocupa, dijo la Corte en la sentencia atrás citada, que: *“Ahora bien, el hecho de que en la demanda inicial no se haya señalado de forma expresa que los demandantes actuaban en nombre y para el beneficio de la comunidad, imponía para el juzgador de segunda instancia desplegar la tarea de interpretación para no sacrificar el derecho sustancial... De cara a esa omisión, se insiste que las pretensiones del libelo fácilmente permitían superarla, porque al mencionarse en ellas otros titulares del derecho de dominio, se sobreentendía que la acción reivindicatoria sobre todo el inmueble se formulaba a favor de la comunidad, más aún, cuando se repara en que la naturaleza de la acción en comento no es propiamente la de declarar la existencia del derecho de dominio en los reclamantes, o la de modificar el contenido del que se tiene, sino la de constatar que teniéndolo quien demanda, se puede proceder a la condena al poseedor para restituirlo al que detenta un mejor derecho.”*

¹⁰ Tal supuesto normativo reza así: *“Son deberes del juez:... 5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.”*. subrayado adrede.

Individualización e identidad del bien a reivindicar:

El *a quo* sustentó en buena parte la decisión atacada, en la falta de identificación e individualización del predio objeto de litigio, a lo que el recurrente sostiene que este es el que viene siendo poseído por los demandados, debiéndose identificar en su integridad.

En la demanda se dejó en claro que las porciones del bien que poseen los demandados, están diferenciadas o divididas, tal como se desprende de los hechos 8º, 9º y 10º del escrito introductor, cuestión que se ratificó en la subsanación del libelo (ver folio 125 expediente digital cuaderno principal).

Entonces, de cara a la parte o sección del terreno que posee el demandado GRANADOS RENDÓN, debemos preguntarnos; ¿es factible que se reivindique una sección o porción del bien?. La respuesta para la Sala es afirmativa, que ello es posible tal como lo ha indicado la jurisprudencia en los siguientes términos:

“Entre los requisitos necesarios para viabilizar la acción de dominio se encuentran que ésta recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada de cosa singular, y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados. Estos presupuestos deben concurrir en armonía, comoquiera que la cosa singular, esto es aquella caracterizada como especie o cuerpo cierto que se torna inconfundible, y sobre la cual el demandante alega y demuestra dominio, debe ser la misma poseída materialmente en forma total o parcial por aquel de quien se reclama la restitución.”. Subrayados fuera del texto. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC4046-2019.

Refuerza la anterior idea sobre la singularidad de la cosa, concretamente cuando el bien objeto de reivindicación hace parte de uno de mayor extensión, la jurisprudencia que sobre el particular ha señalado:

“... la identidad del bien, como uno de los requisitos indispensables para la prosperidad de la acción reivindicatoria, tal como esta Corporación lo expresó en sentencia de 31 de marzo de 1993, exp. 3337, presupone que la cosa a reivindicarse, o sobre la que recae la cuota materia de la pretensión de dominio, en su caso, esté singularizada, o sea, fijados los contornos por medio de los cuales se la individualiza (...) tratándose de bienes inmuebles, la individualización se ha de cumplir siguiendo las pautas trazadas en los artículos 31 del Decreto 960 de 1970, y 6° del Decreto 1250 de 1970, que aunque atañedores, el uno a la confección de las escrituras públicas, y el otro al registro de instrumentos públicos, indican la manera como se ha de ejecutar el acto respectivo (...) En los procesos reivindicatorios esa singularización suele cumplirse teniendo a mano los títulos aducidos por el actor con miras a demostrar su derecho de dominio. Y si ella resulta definida, se pasa a una segunda fase consistente en saber si el bien es el mismo sobre el que recae la posesión del demandado (...) De otro lado si el bien que se pretende reivindicar forma parte de otro de mayor extensión, la identidad, para que sea cabal, debe comprender el objeto mayor, demostrándose, además, la individualidad del primero y que se halla comprendido dentro del segundo. Sólo de esa manera quedará correctamente establecida la correlación a la que acaba de aludir”. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia 26 de junio de 2008. Ref. 1998-00076-01).¹¹

De tal manera, la Corte dejó en claro que la delimitación y precisión del bien de cara a la prosperidad de la acción reivindicatoria, no aguanta interpretaciones antojadizas o subjetivas, debiéndose satisfacer (probar) dicho requisito, con el fin de obtener el efecto

¹¹ En respeto de la línea jurisprudencial, la misma Corte cita como fuente este precedente en la sentencia SC4046-2019, esta última que aquí se ha citado.

jurídico perseguido, tal como lo impone el artículo 167 del C. G. del P. visto en armonía con el artículo 164 ibídem.

Así, es evidente que la reivindicación implica la determinación del bien o de la parte que pretende recuperar, por parte de quien enfrenta su derecho de dominio a la situación del poseedor o poseedores; por lo que es indispensable individualizar el bien o la cuota de este, de forma tal que pueda distinguirse de los demás, y así el juez con posterioridad pueda constatar su identidad con el poseído por el demandado.

En ese sentido, si lo que se peticiona es la devolución de la posesión de una parte o fracción de uno de mayor extensión, deberá en primera medida identificarse este último y en segundo lugar individualizarse plenamente la porción a reivindicar, demostrando además que se encuentra comprendida en aquel.

Esa identificación deberá realizarse conforme lo reglado por el artículo 8º de la ley 1579 de 2012, norma que en su parte pertinente reza:

“MATRÍCULA INMOBILIARIA. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º¹², referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

¹² Esta norma indica en su parte pertinente: *“ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;...”*

“Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

“Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

“En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

“PARÁGRAFO 1o. Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

“PARÁGRAFO 2o. La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.

“PARÁGRAFO 3o. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

“01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia...”. Nota de pie de página fuera del texto.

Tal norma debe verse en armonía con el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, disposición que indica:

“Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.”

Como se ve, el folio de matrícula inmobiliaria resulta fundamental para identificar el inmueble en términos de ubicación, nomenclatura, linderos, cabida, perímetro y demás elementos que puedan obtenerse.

En el caso que nos ocupa, dicho elemento, folio de matrícula inmobiliaria, fue aportado con la acción y figura a folios 1-3 cuaderno principal digital), en el que por cabida y linderos se describe el inmueble objeto de la acción, así:

“UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION SITUADO EN LA POBLACION DE BELLO QUE LINDA POR EL FRENTE EN 15.60 VRS CON LA... ABAJO BAJANDO DICHA CALLE POR UN COSTADO EN 30 VRS CON PREDIO DEL VENDEDOR Y POR EL CENTRO EN 15.60 VRS CON PREDIO DEL VENDEDOR Y POR EL OTRO COSTADO EN 30 VRS CON EL MISMO VENDEDOR”.

En cuanto a la dirección del inmueble, reza; *“SIN DIRECCION”*.

Así, considerando que tal folio fue abierto en el año 1975, de las reglas de la experiencia se infiere que en aquella época en efecto no había nomenclatura en el paraje en que estaba el predio; pero lo que sí está claro, son las dimensiones aproximadas del terreno, que era urbano, y está ubicado en jurisdicción de Bello, elementos estos que no han variado, o al menos significativamente, tal como se seguirá exponiendo.

De las 2ª y 3ª anotaciones inmobiliarias, es claro que ese predio fue el comprado en 1922 por JUAN DE J. HERNANDEZ, en cuya sucesión

fue adquirido por el hoy demandante en un 50% en subrogación; el otro porcentaje, es el que se transfiere en 2018 a los hoy codemandados MONTOYA RAMIREZ y VALENCIA SUAREZ (ver 7ª anotación).

En eso términos, de la matrícula inmobiliaria 01N-96800, es claro que el predio que nos ocupa es ese, al menos así se indica en la demanda, y es lo que alegan en su contestación MONTOYA RAMIREZ y VALENCIA SUAREZ; pero es más, el otro codemandado GRANADOS RENDON se proclama como poseedor en virtud de cesión de derechos litigiosos, en lo que precisamente lo que se le cede, es parcialmente ese predio, es decir, el de la matrícula inmobiliaria atrás aludida, para lo cual basta ver la escritura 947 del 15 de abril de 2013, en la que se dice que se cede a GRANADOS RENDÓN está vinculado al proceso 2011-00295 tramitado en el juzgado 2º Civil del Circuito de Bello¹³, trámite este en el que justamente se debatía la propiedad del predio ubicado en la carrera 49 No 46-22¹⁴, de la que hoy se ha precisado (inspección judicial), corresponde al bien con aquella matrícula.

No puede dejarse pasar por alto que en aquel trámite judicial, en el que junto a otros actuara como demandante quien lo hace en las presentes, indicara que el predio carecía de matrícula inmobiliaria, cuestión que en el asunto que nos ocupa es totalmente diáfana; sin embargo, ello no puede ser argumento para desestimar las

¹³ Ver folios 77-80 cuaderno principal expediente digital.

¹⁴ Ver folio 30 cuaderno principal expediente digital.

pretensiones, ya que precisamente hoy ese elemento ha quedado dilucidado.

Volviendo a la pretensiones de la demanda, se tiene que el actor pretende la reivindicación del inmueble ubicado en la carrera 49 N° 46-22, identificado con folio 01N-96800, cuyos linderos son los atrás aludidos, y *“Con un área total del lote de terreno de 468 VRS cuadradas de las varas de a 80 cms.”*¹⁵.

Tales dimensiones, que se dicen en la demanda, corresponden al predio de mayor dimensión, lo cual es corroborado en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria (01N-96800), en el cual en el acápite *“DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS”*¹⁶, se indican las mismas a las atrás anotadas, las que debemos traer a presente según dispone el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, cuando en su parte pertinente señala; *“Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.”*.

Entonces las dimensiones señaladas en el área total del lote son 468 varas cuadradas que resulta de multiplicar 15.60 por 30 de esas unidades, lo que en el sistema métrico corresponde a 299,52 metros cuadrados, ello si consideramos que una vara lineal equivale a 80 centímetros, dimensión aquella cercana a los 283 metros cuadrados que se indican en la pericia, pero sobre todo, medida aquella que coincide precisamente con lo indicado en la escritura 517 del 5 de

¹⁵ Ver folio 96 expediente digital cuaderno principal.

¹⁶ Ver folio 1 cuaderno principal digital.

marzo de 2018, corrida en la Notaría 23 del círculo notarial de Medellín¹⁷.

En ese sentido, la diferencia entre lo constatado en la inspección judicial y los soportes documentales, no es de la suficiente entidad como para decir que el bien de mayor extensión no esté precisado, dadas las adecuaciones urbanísticas (v. gr. construcción muros y adecuaciones urbanas como andenes). Es más, en la pericia se dice que el mismo mide 283 metros cuadrados, y que corresponde a la matrícula inmobiliaria 01N-96800.

Por lo anterior, se concluye parcialmente, que el bien de mayor extensión está determinado, por cabida, matrícula inmobiliaria, y dirección, siendo esta la Carrera 49 No. 46-22 del Municipio de Bello, la cual corresponde con la aducida en la demanda. La designación de la nomenclatura urbana o su modificación por razones administrativas, no hacen que se cambie la identificación e individualización del predio, que en esencia está definida.

Ahora pasemos a determinar si el bien poseído por el codemandado GRANADOS RENDÓN está determinado y comprendido dentro del de mayor extensión.

Para dilucidar lo anterior, ha de decirse que el codemandado en mención, aduce que adquirió la posesión del predio de JESUS ANGEL VEGA MUNERA, quien era cónyuge de una de las hermanas del hoy

¹⁷ Ver folios 69-73 cuaderno digital principal.

actor, por ende, también heredera (ver respuesta a los hechos 4º y 10º folio 198 cuaderno principal digital), habiendo aquel levantado un edificio en el lugar (Carrera 49 No. 46-22), donde a los locales se les dio por numeración 46-24, 46-32, predio que según su decir tiene una cabida de 123.51 metros cuadrados.

Si miramos la escritura pública en la cual el codemandado en mención soporta su posesión (folios 251-254 cuaderno principal digital), lo que MUNERA le cedió a aquel fue lo vinculado al predio de la Carrera 49 No. 46-22 de Bello, es decir, el que precisamente se reclama; a lo que se suma que en los documentos aportados en la acción, como son liquidaciones oficiales de impuesto predial dirigidas a “*ALVAREZ DE H. MARIA ANTONIA*”, persona que precisamente figura en la ficha predial que está a folio 206 del cuaderno principal digital, cuya dirección es la última anotada, de donde se colige que el bien que ocupa el demandado en mención, forma parte del inmueble pretendido.

Ahora, ¿la parte del bien que ocupa el demandado fue individualizada?. Para la Sala la respuesta es afirmativa, en la medida que ello se colige de la diligencia de inspección judicial y la experticia recaudada en desarrollo de la misma, en la que quedaron reseñadas las construcciones que realizó el demandado en mención, lo cual es corroborado por los documentos atrás mencionados, esto es, los catastrales, de impuestos, y la misma malograda cesión de derechos litigiosos.

De lo anterior queda dilucidado que el demandado GRANADOS RENDÓN ocupa en posesión la parte construida y determinada del bien pretendido. Eso ha quedado claro, por lo que a esta altura se satisface el presupuesto axiológico pertinente, lo que también se establece de la contestación de la demanda, lo cual se tiene como confesión en los términos del artículo 193 del C. G. del P..

Ahora, en contra de lo anterior se podría decir que vista la experticia recaudada, de esta no se desprende la individualización de tal porción, pues en la misma se señaló:

“... Respecto a los linderos descritos en la demanda y los constatados por el Juzgado en la diligencia de Inspección Judicial no hay coincidencia, toda vez que dichos linderos no se encuentran actualizados a la fecha de hoy respecto a los nuevos colindantes estos son: Por el frente en 1.60 metros con CAREARA 49 (sic), por el costado izquierdo en 22.80 metros con propiedad de las señoras MARIA EUGENIA Y MARGARITA CASTRO BETANCUR; por la parte de atrás en 13.10 metros aproximadamente con herederos de HIMELDA AGUDELO; por el otro costado, esto es, derecho entrando en 22.07 metros con propiedad de JOSE CARMONA.”

*“...
De acuerdo a lo constatado por el Despacho en la diligencia de Inspección Judicial y a lo determinado por el Suscrito según la prueba documental anexando al expediente, NO es posible individualizar y singularizar lo solicitado en reivindicación ya que dicho inmueble en la actualidad se encuentra subdividido materialmente mas no jurídicamente en dos lotes de terreno que no permiten identificar la parte del mismo, esto es el 50% y que es objeto de reivindicación.” (folios 347 y s.s.).*

Sin embargo, visto el contexto probatorio, ello no es así, donde el hecho que el predio se hubiera dividido materialmente o que se le

asignara nuevas nomenclaturas a partir de las construcciones realizadas por el codemandado GRANADOS RENDON, ello no desdibuja que hace parte del de mayor extensión, debidamente precisado, donde el de menor cabida, también lo es, incluso señalándose así en la contestación de la demanda.

A propósito de la experticia, frente a la misma aparte de la indebida formulación de preguntas -pues en algunos apartes se le pidió el perito pronunciarse sobre puntos de derecho, lo que está expresamente prohibido por el artículo 226 del C. G. del P.-, en el dictamen quedó claro que el codemandado en referencia ocupa 124 metros cuadrados del lote (folio 347), lo que coincide con los 123,51 metros que se le cedieron (folio 252), por lo que lo reclamado en tal sentido, sí se determinó e individualizó.

Refuerza la anterior idea lo plasmado en el acto administrativo distinguido como la Resolución No. C2-0450-2018 del 31 de agosto de 2018 y dimanado de la Curaduría Segunda del Municipio de Bello, en la cual indica en el numeral 1º considerativo que GRANADOS RENDON solicitó licencia de construcción respecto al bien del que él es poseedor ubicado en la carrera 49 No. 46-22 de tal localidad, es decir, la misma del que se demanda, la cual le fue aprobada el 18 de octubre de 2016¹⁸.

La parte restante del predio es poseída con los condóminos MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, el hecho que aparezcan

¹⁸ Ver folios 57-61 cuaderno principal expediente digital

más números de nomenclatura, no desdibujan la unidad del bien, pues ello es un mecanismo de control urbanístico, pero para nada desdibuja que se trata de un bien único jurídica y materialmente.

Un bien no queda dividido por una simple cerca o construcciones que se le hagan internamente, sino, cada folio de matrícula, es “*referente a un bien raíz*”, tal como lo señala el artículo 8º de la ley 1579 de 2013, es decir, un folio, como es el 01N-96800, solo puede corresponder a un predio, por lo que si pericialmente la matrícula corresponde a aquel, debe tenerse como unidad, sin que construcciones o divisiones artificiosas lo puedan convertir en copropiedad, pues para ello sería menester la correspondiente constitución escritural en los términos del artículo 4º de la ley 675 de 2001.

Es posible que un predio para efectos administrativos tenga más de un número de nomenclatura, pero ello en sí mismo no lo convierte en diversos inmuebles, ni mucho menos genera división alguna, pues como indica el literal b) del artículo 3º de la ley 1579 de 2013, “*Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz*”, ya que como reza el artículo 50 de esta misma normatividad;

“Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda

a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.”

En tales términos, en la inspección judicial como en la experticia, quedó en claro la parte que poseen MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, incluso su destinación comercial como es la de parqueadero, habiéndose determinado la correspondiente área, que sumada a la del otro codemandado, es la de la totalidad del lote.

Como conclusión parcial, tanto la totalidad, predio de mayor extensión, como las partes poseídas por los demandados, han quedado debidamente precisadas e individualizadas.

De los presupuestos axiológicos de cara a la reivindicación en nombre de la comunidad:

Los requisitos axiológicos para que prospere la acción reivindicatoria de cara al caso en estudio, son:

Uno, derecho de propiedad del demandante respecto al bien pretendido, donde en las presentes está determinado que JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ es propietario del 50% del inmueble identificado con M.I. 01N-96800, ubicado en la Carrera 49 No. 46-22 del Municipio de Bello (Antioquia), siendo LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ también propietarios con un 25% a prorrata; por lo que si se considera

vía interpretación que se ha petitionado en nombre de la comunidad, como se explicó líneas atrás, tal requisito se tiene como satisfecho.

En segundo término, que la cosa esté claramente singularizada o determinada, de ello se ha hecho particular estudio en el caso que nos ocupa, particularmente en cuando a lo que es poseído por el codemandado GRANADOS RENDÓN, por lo que nos remitimos a lo expuesto en el acápite denominado “**Individualización e identidad del bien a reivindicar**”.

El tercer elemento consistente en que la posesión material de lo reclamado la ejerza el demandado, lo mismo no fue objeto de debate. Así se afirmó en la acción y se confesó en la correspondiente réplica, pero también quedó dilucidado en la misma inspección judicial y la experticia recaudada, por lo que al estar claro el punto se tiene por superado el correspondiente presupuesto axiológico.

El cuarto elemento, la coincidencia entre el bien pretendido por, en este caso la comunidad, y la porción poseída por el demandado, también se cumple, y así quedó plenamente establecido en el acápite anterior, en cuanto a que GRANADOS RENDÓN tiene bajo posesión 124 metros cuadrados de los 283 que componen el lote con matrícula inmobiliaria 01N-96800, donde en aquella parte ha construido un edificio de tres pisos, los que al haberse realizado en terreno ajeno, hace que deba aplicarse el artículo 739 del C.C.¹⁹.

¹⁹ Sobre tal disposición normativa, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en la sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, dejó en claro, que: “*Tal regulación, cumple*

Como conclusión parcial, los presupuestos axiológicos se encuentran reunidos respecto al codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN, pero como este propuso excepciones de fondo, en los términos del artículo 282 del C. G. del P., hemos de abordar su estudio.

Estudio de las excepciones de fondo propuestas por el codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN:

Sobre el medio de defensa intitulado “*FALTA DE IDENTIDAD ENTRE EL INMUEBLE OBJETO DE DEMANDA Y EL POSEIDO POR EL CODEMANDADO*”, ha quedado claro y así fue expuesto, que precisamente de la documentación allegada, así como visto en conjunto las pruebas recaudadas (artículo 176 C. G. del P.), el inmueble pretendido parcialmente, corresponde a una fracción de la que el actor es propietario.

En cuanto al segundo medio de defensa propuesto y rotulado como; “*MALA FE DEL DEMANDANTE*”, por las mismas razones antes

decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder.”.

mencionadas, está llamado a ser desestimado, pues lo que se reclama en relación a GRANADOS RENDÓN es una fracción del bien comprendido en la M.I. 01N-96800, coligiéndose que lo reclamado coincide con lo poseído.

Sobre la excepción intitulada como “*LA DEMANDA NO REUNE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 948 DEL C.C.*”, parecería que se refiere a aspectos formales y no de fondo, pero no es así, ya que en la motivación se sostiene que el actor carece del derecho real de dominio; cuestión contraevidente, para lo cual basta confrontar el folio de matrícula inmobiliaria allegado con la acción, en el cual en su 2ª anotación deja en claro que el demandante adquirió vía sucesión (artículo 673 C.C.) el 50% de la propiedad, recordándose que su solicitud reivindicatoria, por la interpretación que se hace según ministerio legal, es para la comunidad.

Valga anotar que la matrícula inmobiliaria es la que prueba el derecho real principal sobre un inmueble (artículos 665 y 669 C.C.), tal como se desprende del artículo 8º de la ley 1579 de 2013 vista en armonía con el artículo 4º del mismo ordenamiento, donde satisfecho lo pertinente en estas actuaciones, el analizado medio de defensa está llamado al fracaso.

En cuanto al denominado “*DERECHO DE RETENCIÓN*”, si bien no es un medio de defensa propiamente dicho pues no enerva las pretensiones, si constituye una salvaguarda del poseedor vencido tal

como se desprende del artículo 970 del C.C.²⁰, por lo que estando demostradas las mejoras que realizó GRANADOS RENDÓN, además que se valoraron pericialmente, estas han de ser reconocidas, aunque no se reconocerá lo que dicho codemandado llama el valor de compra de la posesión, pues con ello se refiere a lo plasmado en la Escritura 947 del 15 de abril de 2013, y lo que ahí se adquirió fueron derechos litigiosos, de los que se sabe, constituyen una mera expectativa (artículo 1969 C.C.), que en su caso resultó fallida.

De la reivindicación entre comuneros:

En este segundo punto, conforme la jurisprudencia tomada como referente para decidir, sentencia SC2354-2021, es factible que la reivindicación se de entre comuneros; recordemos:

“... tratándose de la reivindicación de cuota determinada proindiviso, ésta por ser abstracta o ideal no es susceptible de identificarse materialmente, bastando entonces la identificación general del bien sobre el cual recae. En el campo de la legitimación en la causa, también se verifica el tratamiento diverso, porque en el caso del art. 949 el enfrentamiento se da entre comuneros, puesto que el titular de la pretensión es aquél que ha perdido la posesión de su cuota porque otros comuneros le han desconocido ese derecho de copropietario...”

²⁰ Dicha norma reza: “Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.”

Si lo anterior es así, y quedando claro que un comunero está legitimado para demandar en reivindicación a sus condóminos, veamos si en relación a los demandados LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, se satisfacen los presupuestos axiológicos que tuvieran como consecuencia el triunfo de las pretensiones del actor respecto al inmueble identificado con M.I. 01N-96800, ubicado en la Carrera 49 No. 46-22 del Municipio de Bello.

Para dilucidar lo anterior, en primer lugar, debe considerarse que lo existente entre el actor y MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, es una comunidad, cuasicontrato este que el C.C. en sus artículos 2322 y 2323, respectivamente, deja en claro, lo siguiente:

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.”.

Y,

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.”.

Lo anterior quiere decir que el dominio de los mencionados respecto al inmueble singularmente considerado y objeto de debate, hace que sus derechos sean los mismos que los socios tienen frente al haber social, o sea, en una cuota parte, sin que ello corresponda a un sector en específico del terreno.

Entonces, en cuanto a los presupuestos axiológicos, es claro que el actor es el titular del derecho de propiedad del 50% del inmueble reclamado, predio este que está singularizado y determinado según se aludió en líneas anteriores, para lo que basta cotejar el folio de matrícula inmobiliaria, la inspección judicial y el dictamen pericial, los cuales obran a folios 1-3, 326-328 y 346-351, respectivamente, ellos del cuaderno principal del expediente digital. A lo anterior se suma, que este aspecto fue suficientemente motivado en el acápite de esta providencia titulado: ***“Individualización e identidad del bien a reivindicar”***.

El segundo elemento, que la posesión material de lo reclamado la ejerza el demandado, también se satisface, pues así se indica en la demanda y en la contestación a la misma, y si bien los demandados MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ dicen que lo poseído por ellos es una porción, esa porción está definida, coincidiendo lo reclamado con lo poseído por tales opositores, con lo que de paso se tienen como cumplidos el tercer y cuarto presupuesto axiológico de la pretensión.

Entonces, si como lo dispone el artículo 949 del C.C.: *“Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular.”*, al satisfacerse los presupuestos atrás descritos, sería del caso estimar lo pretendido, pero como los correspondientes demandados presentaron medios de defensa, lo procedente es entrar a estudiar los mismos.

Estudio de las excepciones propuestas por los codemandados LINA MARCELA MONTOYA y CARLOS EMILIO VALENCIA:

En primer lugar, los codemandados de marras proponen el medio de defensa que denominan “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*”, para lo que argumentan que si bien es cierto el actor es propietario, también lo es que ellos poseen una parte del inmueble dividido materialmente.

Respecto a lo mismo, como se ha interpretado, el actor pretende la reivindicación de lo totalidad del bien, donde una parte es poseída por GRANADOS RENDÓN, pero la otra es por MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, y si se puede reivindicar contra los demás condóminos como se dijo en líneas anteriores, precisada la porción de terreno de la que estos tienen desterrado al actor, emerge la posibilidad jurídica que brinda el artículo 949 del C.C., razón por la cual el medio de defensa en estudio está llamado al fracaso.

Del segundo medio de defensa rotulado como “*COSA JUZGADA – IMPOSIBILIDAD DE REIVINDICAR LA POSESIÓN RECONOCIDA MEDIANTE PROVIDENCIA JUDICIAL A UN TERCERO*”, para lo que se indicó que la decisión proferida en la oposición a la diligencia de secuestro dentro del proceso radicado 2016-367, por la cual se reconoció como probada la posesión ejercida por unos terceros ajenos al presente, ha de decirse que el proceso reivindicatorio es

precisamente para que el titular del derecho de dominio recupere la posesión, por lo que si con este argumento los demandados aceptan que ejercen posesión sobre lo pretendido excluyendo al copropietario demandante, pues precisamente ese es un presupuesto de la acción, por lo que el medio de defensa está llamado a la desestimarse.

Ahora, y sobre lo mismo, al indicarse que lo poseído por MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ son las unidades inmobiliarias ubicadas en la Carrera 49 con números 46-28 y 46-30, ha quedado claro que estas rotulaciones numéricas no rompen con el concepto de unidad de bien, que en el caso en estudio corresponde al de M.I. 01N-96800, lo que también se aplica el medio de defensa intitulado “*FALTA DE IDENTIDAD DEL BIEN INMUEBLE POSEÍDO CON EL REINVINDICADO*”, por lo que ante la identificación, individualización y correspondencia del bien pretendido con el poseído, estos medios de defensa tampoco podrá ser estimado.

En lo que atañe a la defensa denominada “*IMPROCEDENCIA DE LA REINVINDICACIÓN FICTA – FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A LA REIVINDICACIÓN FICTA*”, lo que hacen con esta es admitir que MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ adquirieron el dominio de LUIS EDUARDO MONSALVE HERNÁNDEZ, ADRIANA AYDÉ PABÓN MONSALVE, SILVIA ELENA MONSALVE DURANGO, WHALDEMARO DE JESÚS MONSALVE HERNÁNDEZ y EDELMARIS VERGARA MONSALVE, que es lo que precisamente figura en la 7ª anotación del folio de matrícula inmobiliaria 01N-96800, razón por la cual se satisface la tan

mencionada legitimación por pasiva, y la reivindicación procede, pues se satisfacen los demás presupuestos axiológicos, tal como se ha reseñado, por lo que el medio de defensa en estudio está llamado al fracaso.

En este punto hay que dejar en claro, que la integración del contradictorio fue adecuada, pues no existe medio alguno que permita sugerir que quienes traditaron a los demandados el porcentaje del bien de marras, hubieran seguido ejerciendo posesión sobre el bien, razón demás para que el medio de defensa sea desestimado.

Finalmente, el medio de defensa denominado “*DEMANDA TEMERARIA Y DE MALA FE*”, se queda en la especulación, y si se censura que el actor lo que quiso fue obtener un beneficio individual, pues claro que ello es así, ya que busca el ejercicio de sus derechos y lo que se deriva de lo mismo, por lo que no está abusando del derecho, y así el medio de defensa está llamado al fracaso.

Del reconocimiento de mejoras y frutos:

Sin que sea motivo de debate, pues así se afirmó vía acción y contradicción, el codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN hizo construcciones en el bien a reivindicar, las cuales fueron verificadas en la diligencia de inspección judicial, y valoradas vía experticia cuantificándose en \$370'541.278,00 (ver folio 372

cuaderno principal expediente digital), los cuales se le reconocerán al poseedor vencido por expresa disposición del artículo 966 del C.C..

Tal suma se le reconocerá al poseedor vencido debidamente actualizada para el momento del pago desde que se rindió la adición al dictamen pericial, 3 de marzo de 2020; mientras tanto, GRANADOS RENDÓN podrá ejercer el derecho de retención “*hasta que se verifique el pago*”, según reza el artículo 970 del C.C..

No se le reconocerá a dicho demandado lo que hubiera pagado dentro del negocio de cesión de derechos litigiosos, según se indicara en la parte motiva, como tampoco lo deprecado por el actor como “*pérdida de la oportunidad*”, en la medida que el interesado no probó que se hubiera frustrado negocio alguno sobre el inmueble, menos se reconocerá “*perjuicio material de daño emergente*”, pues lo pertinente no se probó de cara al asunto que nos ocupa.

En cuanto a frutos, considerando la presunción de buena fe regulada en el artículo 83 de la Carta Política visto en armonía en el artículo 769 del C.C., por lo que según el artículo 964 ibídem, los demandados no están obligados a restituir los por percibir, sino, únicamente los percibidos tal como lo señala el inciso 3º de la norma en cita, que en su tenor expresa; “*El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.*” (Subrayado fuera del texto).

Según el artículo 717 del C.C. visto en armonía con el artículo 964 del mismo ordenamiento, esos frutos civiles solo se tienen como percibidos “*desde que se cobran*”, donde si bien es cierto que los demandados han poseído porciones del inmueble, también lo es que el actor en reivindicación no probó que los mismos se hubieran efectivamente cobrado o percibido. Es más, no hubo ningún esfuerzo probatorio en cuantificarlos.

Finalmente, en cuanto a costas, en atención al artículo 365.1 del C. G. del P., se condenará en ellas a la parte demandada, para lo cual se fija como agencias en derecho en lo que a esta instancia corresponde en favor del actor, el equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, dos (2) de estos instalamentos a cargo de GRANADOS RENDÓN, mientras que MONTOYA RAMÍREZ y VALENCIA SUÁREZ, cada uno responderá por uno (1) de estos salarios, decisión que se justifica en relación al porcentaje que en el bien cada uno de los mencionados debe restituir.

En mérito de lo expuesto este Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia calendada el primero (1º) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), proferida por el

Juzgado Primero Civil del Circuito de Bello, para en su lugar DESESTIMAR los medios de defensa de fondo que hubieran presentado los demandados, y en su lugar, vía interpretación, ESTIMAR las pretensiones de la demanda, según lo motivado.

SEGUNDO: CONDENAR al codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN restituir a la comunidad conformada por JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ, LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, la parte que GRANADOS RENDÓN posee en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-96800, fracción que fue identificada en la diligencia de inspección judicial, y que para más precisión es en la que existe la construcción de tres pisos, independientemente de la nomenclatura que figure en la misma.

TERCERO: CONCEDER al codemandado JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN el DERECHO DE RETENCIÓN en relación a lo que se le ordenó restituir y que se mencionara en el numeral anterior, hasta que la comunidad conformada por JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ, LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, le paguen el monto de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS

SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$370'541.278,00), los serán indexados desde el 3 de marzo de 2020 hasta que se produzca la correspondiente solución, según lo indicado en la parte motiva.

CUARTO: CONDENAR a LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, para que en los términos del artículo 949 del C.C., RESTITUYAN al comunero JAIME ORLANDO GARCÍA HERNÁNDEZ, la posesión porcentual que a este le corresponde en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-96800, en los términos indicados en la parte motiva de la presente providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, donde como agencias en derecho y en lo que a esta instancia corresponde, se fija en favor del demandante lo siguiente:

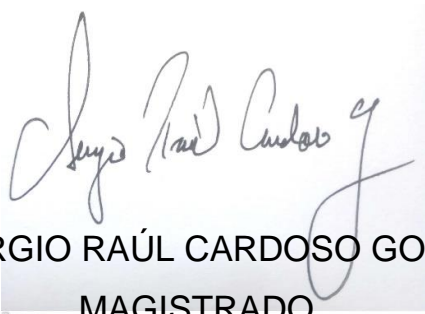
dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de JAIME ERNESTO GRANADOS RENDÓN; mientras LINA MARCELA MONTOYA RAMÍREZ y CARLOS EMILIO VALENCIA SUÁREZ, le pagarán cada uno de ellos al actor de a uno (1) de estos instalamentos.

En firme ésta providencia vuelva el expediente al Despacho de origen. Esta decisión se notifica por estados.

Notifíquese:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO