

**TEMA: LEGITIMACIÓN-** 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, 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. /

**HECHOS:** Solicitan los proponentes que se declare que, “al lado de Henry de Jesús, Gonzalo de Jesús, John Jairo, María Margarita y María Stella Cano Deossa son titulares plenos y absolutos del derecho que cada uno de ellos tiene del 9.09% de propiedad sobre los inmuebles descritos en la demanda e identificados con los folios reales 01NXXXX y 01N-XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y, en consecuencia, se condene a la convocada a restituirlos a los demandantes, junto con los frutos civiles o naturales, sin que haya lugar a cancelar las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa por ser la poseedora de mala fe. El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, en audiencia del 28 de septiembre de 2023, profirió sentencia anticipada desestimatoria de las pretensiones de la demanda. Inconforme con la decisión fue recurrida en apelación por la apoderada de la parte Demandante. El problema jurídico se centra en determinar si en este caso se cumplen los presupuestos para la procedencia de la acción reivindicatoria.

**TESIS:** (...) Está decantado que la interpretación de la demanda es un imperativo legal cuando en ella hay oscuridad, confusión o falta de claridad en la pretensión. Pero no puede el juez en ese laborío sustituir la voluntad de los demandantes, mucho menos cuando aquel escrito no presenta esas irregularidades, “tergiversando – en forma evidente- el contenido y alcances de esa pieza procesal, alterando la caracterización del conflicto, y su subsunción en las normas sustanciales pertinentes.(...) Luego, estaba claro que los comuneros demandantes pretendían la restitución de los bienes inmuebles para ellos mismos, no había oscuridad, confusión o falta de claridad es ese aspecto, a tal punto que el a quo dijo que “si bien reclaman la restitución de los inmuebles únicamente en favor de ellos mismos”, seguidamente agregó “...el hecho de solicitar la declaración de propiedad respecto de todos los comuneros - demandantes y no demandantes, aunque la propiedad ya esté en cabeza de ellos, eso permite inferir, haciendo una razonada y objetiva interpretación del libelo que la intención de la parte actora es salvaguardar los intereses de la comunidad”. Delanteramente se advierte que no se reflejó fielmente lo reclamado en la demanda, en particular el fallo incorporó “antojadizamente, la percepción del juez sobre la dimensión y naturaleza de los hechos y pretensiones, “... como ocurre cuando tergiversa de modo evidente su texto, o lo hace decir lo que no se expresa o, también, cuando cercena su real contenido (...)Por lo demás, en punto a la pretensión primera, también está depurado que, frente al ejercicio de la acción reivindicatoria, la petición de declaración de dominio en el demandante es simplemente un elemento axiológico, de tal manera que no corresponde al juez declarar que el actor es propietario, sino determinar si se probó tal supuesto. Lo anterior, por cuanto siendo la legitimación en la causa un elemento material de la pretensión cuya presencia es indispensable para proferir sentencia favorable, es deber del fallador constatar su acreditación en el proceso, aún de manera oficiosa.(...) “La 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(...)Entonces, la regla frente a bienes comunes es, en esencia, la siguiente: si el objeto está en poder de todos los codueños, nada habrá que vindicar; empero, si es detentado por un extraño, o uno o más comuneros con exclusión de los demás, resulta viable su reivindicación, solo que el impulsor deberá precisar si ansía recuperar todo el bien o solo la cuota que le corresponde, distinción que demarcará, por tanto, el ámbito de su reclamo, pues, en el primer evento, deberá obrar para la comunidad, mientras que en el segundo lo hará para sí en procura de salvaguardar su alícuota y de mantenerla vigente, para luego sí poder instar la división.(...) En el caso concreto, emerge diáfana la improsperidad de la acción reivindicatoria formulada por María del Socorro, María Eugenia, Magdelene, Omar de Jesús, Gonzalo de Jesús y Elkin de Jesús Cano Deossa, porque siendo comuneros ansiaban recuperar todos los bienes, es decir, sus pretensiones sí se regían por el artículo 946 del C. Civil como se impetró en la demanda, pero debieron obrar para la comunidad y no para sí.

M.P: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 02/07/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, dos (2) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Verbal reivindicatorio
<b>Radicado:</b>	05001310300720210014502
<b>Demandante:</b>	María del Socorro, María Eugenia, Magdelene, Omar de Jesús, Gonzalo de Jesús y Elkin de Jesús Cano Deossa
<b>Demandado:</b>	Cielo del Socorro Gómez Gómez
<b>Providencia:</b>	Sentencia 016 2024
<b>Tema:</b>	<p><i>Legitimación. "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, siempre y cuando la respectiva reclamación redunde en pro de todos los que, unidos por el derecho de dominio, conforman una comunidad. <b>La acción, se repite, cuando la posesión la detenta un tercero y no otro copropietario, es la del artículo 946 del Código Civil</b>". – negrillas intencionales–"</i></p> <p><b>5. El anterior, sigue siendo el criterio de la Corte:</b> <i>"Entonces, la regla frente a bienes comunes es, en esencia, la siguiente: si el objeto está en poder de todos los codueños, nada habrá que vindicar; empero, si es detentado por un extraño, o uno o más comuneros con exclusión de los demás, resulta viable su reivindicación, solo que el impulsor deberá precisar si ansía recuperar todo el bien o solo la cuota que le corresponde, distinción que demarcará, por tanto, el ámbito de su reclamo, pues, en el primer evento, deberá obrar para la comunidad, mientras que en el segundo lo hará para sí en procura de salvaguardar su alícuota y de mantenerla vigente, para luego sí poder instar la división.</i></p> <p><i>Por fuera de esos supuestos, la reivindicación de un bien común carece de asidero, de modo que si lo que hay es discrepancia entre los consocios frente al derecho abstracto que cada uno tiene en ese cuasicontrato, la acción para zanjar tal conflicto será otra. Por ejemplo, la de pertenencia, que deberá entablar el interesado frente a los demás consocios para obtener la propiedad de todo el fundo, si es eso lo que detenta, y extinguir así la comunidad, o, solo de la fracción que posee, para consolidar sobre ella el derecho real de dominio, en forma exclusiva, y seguir fungiendo como codueño del resto del bien común".</i></p>
<b>Decisión:</b>	Revoca
<b>Ponente:</b>	Juan Carlos Sosa Londoño

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por María del Socorro, María Eugenia, Magdelene, Omar de Jesús, Gonzalo de Jesús y Elkin de Jesús Cano Deossa, frente a la sentencia proferida el 28 de septiembre de 2023 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso reivindicatorio que promovieron en contra de Cielo del Socorro Gómez Gómez.

## **I. ANTECEDENTES**

1. En el expediente digital archivo 14, cd 01 contentivo de la demanda, solicitan los proponentes que se declare que, “al lado de Henry de Jesús, Gonzalo de Jesús, John Jairo, María Margarita y María Stella Cano Deossa son titulares plenos y absolutos del derecho que cada uno de ellos tiene del 9.09% de propiedad sobre los inmuebles descritos en la demanda e identificados con los folios reales 01N-335718 y 01N-335719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y, en consecuencia, se condene a la convocada a restituirlos a los demandantes, junto con los frutos civiles o naturales, sin que haya lugar a cancelar las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa por ser la poseedora de mala fe. Así mismo, se cancele cualquier

gravamen que pese sobre los inmuebles, se inscriba la sentencia y se le condene en costas”.

### **2. En sustento de sus pedimentos, se resumen los siguientes hechos:**

a) Los actores manifestaron ser propietarios de los inmuebles pretendidos en reivindicación, adjudicados en el proceso de sucesión de su progenitora, Margarita Deossa de Cano, adelantado en el Juzgado Décimo de Familia de Medellín.

b) María del Rosario Cano Deossa, sin ostentar el derecho real de dominio, prometió en venta los inmuebles a Cielo del Socorro Gómez Gómez, a quien hizo entrega, siendo poseedora de mala fe, la que se ha negado a restituirlos a los propietarios a pesar de los requerimientos efectuados para tal fin.

3. Oportunamente la demandada dio respuesta al libelo genitor, pronunciándose sobre los hechos de la demanda aceptando unos y negando otros, manifestando que es poseedora de buena fe, ya que los inmuebles fueron comprados mediante

un justo título, promesa de compraventa del 29 de abril de 2011, ratificada el 29 de mayo de la misma anualidad.

Se opuso a cada una de las pretensiones aduciendo que se evidencia una acción temeraria, puesto que se deben impugnar aquellos negocios jurídicos y no ejercitar la acción reivindicatoria. Como excepciones de mérito formuló las que denominó prescripción extintiva de la acción, prescripción adquisitiva ordinaria, prescripción adquisitiva extraordinaria, excepción de no concurrencia de presupuestos y elementos estructurales de la acción reivindicatoria, temeridad y mala fe, falta legal para iniciar la acción reivindicatoria, fraude procesal y objeción al juramento estimatorio. Por último, solicitó el reconocimiento de mejoras, y el proferimiento de sentencia anticipada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del C. General del Proceso. (archivo 35, C-1)

4. El contrato de promesa de compraventa allegado por la accionada fue tachado de falso por los convocantes, lo que originó el trámite previsto en el artículo 270 del C. General del Proceso.

## **II. SENTENCIA APELADA**

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, en audiencia del 28 de septiembre pasado, profirió sentencia anticipada desestimatoria de las pretensiones de la demanda. El *a quo* no encontró acreditada la tacha de falsedad del contrato de promesa de compraventa de 29 de mayo de 2011, visible en el PDF 39 del cuaderno 01 del expediente digital, por cuanto decretado el dictamen pericial en materia grafológica y como el perito designado, a pesar de estar notificado no aceptó el encargo ni presentó la experticia, le fue impuesta a los demandantes la carga de aportarlo, so pena de tenerlo como desistido. Ante el incumplimiento de la obligación, concluyó que el documento tachado de falso conservaba plena validez.

De cara a las pretensiones, dijo que los propietarios de los inmuebles identificados con folios reales 01N-335718 y 01N335719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte son María del Socorro, María Eugenia, Magdelene, Omar de Jesús, Elkin de Jesús, Gonzalo de Jesús, Henry de Jesús, Jaime de Jesús, Jhon Jairo, María Margarita y María Stella Cano

*“..como los pretensores María del Socorro Cano Deossa, María Eugenia Cano Deossa, Magdelene Cano Deossa, Omar De Jesús Cano Deossa, Elkin de Jesús Cano Deossa y Gonzalo De Jesús Cano Deossa pueden reclamar la restitución de los bienes, porque si bien reclaman la restitución de los inmuebles únicamente en favor de ellos mismos, el hecho de solicitar la declaración de propiedad respecto de todos los comuneros - demandantes y no demandantes-, aunque la propiedad ya esté en cabeza de ellos, eso permite inferir, haciendo una razonada y objetiva interpretación del libelo que la intención de la parte actora es salvaguardar los intereses de la comunidad”.*

Igualmente, que la convocada había confesado su calidad de poseedora, pero con fundamento en un negocio jurídico, el contrato de promesa de compraventa de 29 de mayo de 2011, el cual, según lo expuesto en precedencia, no logró ser tachado de falso.

*“En ese orden, como la posesión de la parte resistente proviene no más que por la celebración de un contrato con los propietarios de los inmuebles, estos no pueden pretender su restitución material por esta vía, sino que debe ser consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato, máxime cuando uno de los principales reparos frente al mismo es que se celebró por parte de una persona que no tenía la capacidad para ello o que el consentimiento de unos cuantos comuneros estaba viciado, pues creían haberlo suscrito para otros propósitos.*

*“Recapitulándolo todo, habrán de desestimarse las pretensiones pues no se cumple con uno de los presupuestos esenciales para acceder al reclamo jurisdiccional impetrado, de ahí que inocuo se torna indagar sobre los demás requisitos axiológicos o sobre las excepciones de mérito planteadas, porque al faltar uno de esos elementos no es posible que prospere su reclamo, aun cuando lo demás elementos de la acción de dominio sí lo estén...”. (archivo 119, C-2)*

### **III. LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión fue recurrida en apelación por la apoderada de la parte demandante, quien expresó como reparos:

- (i) Está probado que los demandantes son propietarios de inmueble a reivindicar.
- (ii) Que se dictó sentencia anticipada, lo que se debió anunciar mediante el respectivo proveído, susceptible de recursos, ya que estaba pendiente la prueba grafológica que se echa de menos.

(iii) La prueba grafológica dependía de la notificación al perito, y estando los demandantes amparados por pobres, se les impuso una sanción del 20% por no probar la falsedad.

(iv) Se refirió nuevamente a la sanción impuesta a algunos demandantes por no haber asistido a la audiencia inicial.

(v) Se probó que María del Rosario Cano Deossa, quien no ostentaba el derecho real de dominio, prometió en venta los inmuebles a la demandada, entregando la posesión con ocasión de un negocio de compraventa que no convalidaron los demandantes, razón por la cual se tachó de falso el documento.

(vi) No se tuvo en cuenta que la demandada al contestar la demanda indicó que es poseedora de buena fe, pero con fundamento en el negocio jurídico, lo que la convierte en tenedora, pues confesó en el interrogatorio de parte que pagó a los demás comuneros por sus derechos como adjudicatarios de los bienes.

(viii) Que en este caso se debe aplicar el artículo 949 del C. Civil, esto es, la reivindicación de la parte o cuotas que le pertenecen a los demandantes, ya que la petición de reivindicación de todos los bienes de manera completa la rescindieron los demás comuneros al recibir el pago de manos de la demanda –sic-. (archivo 120, C-2)

### III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue recurrida por la parte actora, exteriorizando sus reproches, en esencia, en que existió un

(i) *Error aritmético*. Toda vez que en la parte resolutive de la sentencia se ordenó la devolución de \$ 180.000.000,00, y el demandante pagó \$ 220.000.000,00, por lo que existe un error en las restituciones mutuas y no sé entiende porqué el despacho fijó un interés del 0.4867%.

(ii) *Error de hecho por falta de valoración de prueba*. Consistente en que el predio objeto del proceso se encuentra debidamente identificado por sus coordenadas, que son los mismos linderos, pues es un medio técnico idóneo para individualizar un predio, los cuales, de hecho, responden a las coordenadas, las que fueron

fijadas con puntos de referencia de acuerdo al levantamiento de planos realizado por la sociedad vendedora, por lo que la promesa si cumple con los requisitos del artículo 1611 del C. Civil.

Lo que se discutía en el proceso no era la identificación del inmueble, sino que se cumpliera con la entrega del área prometida en venta, es decir, 4.364 M2, como obró en la promesa de compraventa y en la Resolución 1898 de 2020, por lo que el folio de matrícula (001-1438112) quedó abierto con fundamento en esas coordenadas, y solo bastaba que se materializara la tradición y el modo, no obstante los vendedores no se presentaron el día y la hora a suscribir la escritura pública, sin justificación legal alguna.

(iii) *Error de hecho por falta de valoración de los hechos.* Consistente en que el actor no es poseedor de mala fe, pues la entrega del inmueble se dio en virtud de la promesa de compraventa, por lo que se debían reconocer las mejoras necesarias realizadas, pues son útiles y necesarias, y fueron acreditadas por perito. Además, el Despacho no se pronunció sobre las cuotas de administración pagadas por el demandante desde septiembre de 2020.

En consecuencia, solicitó que se revocará la sentencia, y se ordenará el cumplimiento del contrato conforme las pretensiones de la demanda. (archivo 46)

Por auto del 15 de febrero de 2023, se corrigió el error aritmético en la parte resolutive de la sentencia, inciso 3º del numeral 3º que quedaría así: *“\$160.000.000,00, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de octubre de 2020 y hasta el momento del pago”.* (archivo 49)

En esta instancia, la parte actora sustentó el recurso reiterando los argumentos anteriores.

La parte contraria se pronunció indicando, frente a la falta de valoración de la prueba, que el lote 18A no existía jurídicamente al momento de la suscripción del contrato, y que, si bien es cierto que las coordenadas facilitan la identificación y determinación exacta de los puntos que conforman el polígono de un predio, estas no se pueden entender por si solas como los sus linderos. Que la suscripción de la escritura se vio afectada por las diferencias en cuanto a la determinación de la

cabida y linderos del predio prometido en venta, por lo que de acuerdo con el numeral 4º del artículo 1611 del C. Civil, al no estar estos, se da la causal de nulidad absoluta.

Que es claro que la entrega material del inmueble quedó consignada en la cláusula 5ª del contrato de promesa de compraventa, y obedeció a una mera tenencia del predio, toda vez que, en todo momento, el demandante ha reconocido que la titularidad es de un tercero, y expresó dentro del interrogatorio de parte que no ha firmado el justo título que trata el artículo 765 del Código Civil, por lo tanto, es un poseedor de mala fe, tal cual lo presume la ley, en este caso, el artículo 2531 ib.

#### **IV CONSIDERACIONES**

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación procesal. Esto es, que, en presencia de algún defecto de los presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de apoderado judicial para el ejercicio de *ius postulandi*; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. En primer lugar no advierte la Sala irregularidad alguna que invalide lo actuado, mucho menos la prevista en el numeral 5º del artículo 133 del C. General del Proceso, por cuanto la prueba pericial para efectos de la demostración de la tacha de falsedad de la promesa de compraventa fue decretada, e impuesta a la parte actora la carga de allegarla, por lo que ante su incumplimiento se tuvo por desistida.

Por lo demás, tampoco surge vicio de esa naturaleza por haberse dictado sentencia anticipada sin haber proferido previamente auto que lo anunciase. La

decisión de hacerlo puede estar contenida en la misma providencia que finiquita la instancia como lo ha dicho la rectora de la jurisdicción ordinaria<sup>1</sup>.

3. Está decantado que la interpretación de la demanda es un imperativo legal cuando en ella hay oscuridad, confusión o falta de claridad en la pretensión. Pero no puede el juez en ese laborio sustituir la voluntad de los demandantes, mucho menos cuando aquel escrito no presenta esas irregularidades, *“tergiversando – en forma evidente- el contenido y alcances de esa pieza procesal, alterando la caracterización del conflicto, y su subsunción en las normas sustanciales pertinentes”*<sup>2</sup>.

En este caso, las pretensiones de la demanda fueron las siguientes:

**“PRIMERA:** Que se declare que los señores MARIA DEL SOCORRO CANO DEOSSA quien actúa en nombre propio y en el de MARIA EUGENIA CANO DEOSSA (interdicta a quien representa), MAGDELENE CANO DEOSSA, OMAR DE JESUS CANO DEOSSA, ELKIN DE JESUS CANO DEOSSA, GONZALO DE JESUS CANO DEOSSA, al lado de los señores HENRY DE JESUS CANO DEOSSA, JAIME DE JESUS CANO DEOSSA, JHON JAIRO CANO DEOSSA, MARÍA MARGARITA CANO DEOSSA y MARÍA STELLA CANO DEOSSA, son los titulares plenos y absolutos del derecho que cada uno de ellos tiene del 9.09% de propiedad en común y proindiviso de domino de los bienes inmuebles siguientes:

“ ...

**“SEGUNDA:** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la señora CIELO DEL SOCORRO GOMEZ GOMEZ quien se identifica con la cédula de ciudadanía Nro. 21.843.125, demandada, a restituir los bienes inmuebles en favor de mis mandantes, bienes que se identifican con las matrículas inmobiliarias Nro. 01N – 335718 y 01N – 335719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte...” (Subrayas fuera del texto, archivo 14)

4. Luego, estaba claro que los comuneros demandantes pretendían la restitución de los bienes inmuebles para ellos mismos, no había oscuridad, confusión o falta de claridad en ese aspecto, a tal punto que el a quo dijo que *“si bien reclaman la restitución de los inmuebles únicamente en favor de ellos mismos”*, seguidamente agregó *“...el hecho de solicitar la declaración de propiedad respecto de todos los*

---

<sup>1</sup> sentencia de tutela de segunda instancia del 27 abril pasado, con ponencia del Dr. Octavio Augusto Tejeiro, Rdo. 47001 22 13 000 2020 0006 01, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia efectuó algunas precisiones en torno a la figura de la sentencia anticipada prevista en el artículo 278 del C. General del Proceso.

<sup>2</sup> CSJ SC3840-2020

*comuneros - demandantes y no demandantes-, aunque la propiedad ya esté en cabeza de ellos, eso permite inferir, haciendo una razonada y objetiva interpretación del libelo que la intención de la parte actora es salvaguardar los intereses de la comunidad”.*

Delanteramente se advierte que no se reflejó fielmente lo reclamado en la demanda, en particular el fallo incorporó *“antojadizamente, la percepción del juez sobre la dimensión y naturaleza de los hechos y pretensiones, “... como ocurre cuando tergiversa de modo evidente su texto, o lo hace decir lo que no se expresa o, también, cuando cercena su real contenido (...)”*<sup>3</sup>.

Por lo demás, en punto a la pretensión primera, también está depurado que, frente al ejercicio de la acción reivindicatoria, la petición de declaración de dominio en el demandante es simplemente un elemento axiológico, de tal manera que no corresponde al juez declarar que el actor es propietario, sino determinar si se probó tal presupuesto.

5. Lo anterior, por cuanto siendo la legitimación en la causa un elemento material de la pretensión cuya presencia es indispensable para proferir sentencia favorable, es deber del fallador constatar su acreditación en el proceso, aún de manera oficiosa. Recordó la Corte<sup>4</sup>:

*“Como de tiempo atrás lo ha reiterado esta Corporación, la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo. Por tal razón, el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, contrariamente a lo que parece entender el recurrente, no consagra talanquera alguna que le impida al juez decidir de manera oficiosa sobre la legitimación de las partes, aspecto éste que, como ya se dijera, por constituir una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial, está siempre obligado a examinar con miras a decidir sobre su concesión (...), toda vez que el aludido precepto solamente restringe esa facultad en lo que concierne con las excepciones de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales, como es sabido, comportan un poder del demandado encaminado a aniquilar la pretensión del actor, de manera que ésta subsistirá solamente si aquél se abstiene de ejercer su derecho potestativo. (...) No se observa, pues, que el sentenciador ad quem hubiese declarado probada una excepción que no le fuera*

---

<sup>3</sup> SC 19 de septiembre de 2009, Rdo. 2003-00318-01

<sup>4</sup>:SC-592 del 25 de mayo de 2022, Rad. 08638-31-84-001-2017-00482-01

*propuesta sino que, puesto en la tarea de verificar la adecuada presencia de los presupuestos que condicionan la prosperidad de la pretensión resolutoria, advirtió que uno de ellos no se configuraba, justamente aquel que legitima al demandante cumplido, por lo que absolvió a los demandados.” (CSJ, S039-2002 [6139], 2002, 14 mar.)”.*

6. Los demandantes, María del Socorro, Omar de Jesús, Gonzalo de Jesús y Elkin de Jesús Cano Deossa, son propietarios en común y proindiviso de los bienes cuya reivindicación pretenden y en asunto de similares contornos, el Tribunal en providencia reciente<sup>5</sup>, con ponencia de quien ahora también lo hace, dijo:

“La Corte en sentencia SC2354 de 2021 señaló que el propietario de una cuota proindiviso puede ejercer la acción de dominio, es decir, ante la existencia de una comunidad, el comunero (titular de dominio de una cuota), no puede reclamar para su beneficio propio o exclusivo, sino el porcentaje de que es titular, sin perjuicio de que, actuando en nombre de la comunidad, solicite la reivindicación del todo. Pero la acción de dominio del propietario de una cuota determinada proindiviso no puede ejercerse con fundamento en el artículo 946 del C. Civil, sino la establecida en el artículo 949 del mismo texto, todo ello, aunque la cuota de dominio considerada en si misma solo es contemplable en un plano ideal, *“El símbolo de la participación en un derecho”* y su titular puede ejercer sobre ella ciertos actos característicos del dominio, como enajenar, grabar o reivindicar.

“Recordó que, en sentencia de 19 de septiembre de 2000, expediente 5405, había puntualizado la distinción entre las acciones del artículo 946 y 949 del Código Civil:

“La 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.**

“...

---

<sup>5</sup> Sentencia 01 del 15 de enero de 2024, Rdo. 05001 31 03 020 2022 00028 01

“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, 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**”. –negrillas intencionales-”

7. El anterior, sigue siendo el criterio de la Corte<sup>6</sup>,

*“Entonces, la regla frente a bienes comunes es, en esencia, la siguiente: si el objeto está en poder de todos los codueños, nada habrá que vindicar; empero, si es detentado por un extraño, o uno o más comuneros con exclusión de los demás, resulta viable su reivindicación, solo que el impulsor deberá precisar si ansía recuperar todo el bien o solo la cuota que le corresponde, distinción que demarcará, por tanto, el ámbito de su reclamo, pues, en el primer evento, deberá obrar para la comunidad, mientras que en el segundo lo hará para sí en procura de salvaguardar su alícuota y de mantenerla vigente, para luego sí poder instar la división.*

*“Por fuera de esos supuestos, la reivindicación de un bien común carece de asidero, de modo que si lo que hay es discrepancia entre los consocios frente al derecho abstracto que cada uno tiene en ese cuasicontrato, la acción para zanjar tal conflicto será otra. Por ejemplo, la de pertenencia, que deberá entablar el interesado frente a los demás consocios para obtener la propiedad de todo el fundo, si es eso lo que detenta, y extinguir así la comunidad, o, solo de la fracción que posee, para consolidar sobre ella el derecho real de dominio, en forma exclusiva, y seguir fungiendo como codueño del resto del bien común”.*

8. En el caso concreto, emerge diáfana la improsperidad de la acción reivindicatoria formulada por María del Socorro, María Eugenia, Magdelene, Omar de Jesús, Gonzalo de Jesús y Elkin de Jesús Cano Deossa, porque siendo comuneros ansiaban recuperar todos los bienes, es decir, sus pretensiones sí se regían por el artículo 946 del C. Civil como se impetró en la demanda, pero debieron obrar para la comunidad y no para sí.

9. Conclusión, no estaban los comuneros demandantes legitimados para accionar pidiendo para sí, por lo que el resultado de sus pretensiones solo puede ser adverso, sin que el Tribunal deba analizar a profundidad los puntos en discusión<sup>7</sup>, entre ellos,

---

<sup>6</sup> SC1963 de 2022

<sup>7</sup> SC14658, 23 oct. 2015, Rad. 2010-00490-01

el origen de la posesión de la demandada, el contrato de promesa tachado de falso o como lo sugirió uno de los reproches, que se resolviera el asunto como reivindicación de las cuotas de dominio que pertenecen a los actores, artículo 949 C. Civil.

Corolario de lo expuesto, se CONFIRMARÁ la sentencia recurrida en cuanto negó las pretensiones de la demanda, pero por falta de legitimación en la causa de los pretensores Se REVOCARÁ lo relativo a la sanción impuesta con fundamento en el artículo 274 del C. General del Proceso, por cuanto el documento no fue objeto de valoración para las resultas del proceso. Sin costas en esta instancia por estar los recurrentes amparados por pobres.

## V. DECISIÓN

**En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** el fallo proferido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín del 28 de septiembre de 2023, en cuanto negó las pretensiones de la demanda, pero por falta de legitimación en la causa por activa. Por lo expuesto en la motivación, se **REVOCA** la sanción impuesta a los demandantes en el trámite de la tacha. Sin costas en esta instancia por estar los demandantes amparados por pobres.

Proyecto discutido y aprobado en sesión Nro 029 y acta 13 del presente mes

## NOTIFÍQUESE

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**Magistrado**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**

**Magistrado**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**

**(con salvamento parcial y aclaración de voto)**

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia  
Firma Con Salvamento Parcial De Voto

Nattan Nisimblat Murillo  
Magistrado  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **a96bf46f06b47eec595f1b78b26e69e195ad898a469ff4e60d0d4980906220a9**

Documento generado en 02/07/2024 03:28:54 PM

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

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**SALVAMENTO PARCIAL Y ACLARACIÓN DE VOTO**

**PROCESO** VERBAL-REIVINDICATORIO  
**DEMANDANTE** ELKIN DE JESÚS CANO DEOSSA Y OTROS  
**DEMANDADO** CIELO DEL SOCORRO GÓMEZ GÓMEZ  
**RADICADO** 05001 31 03 007 2021 00145 01  
**INSTANCIA** SEGUNDA  
**MAGISTRADO** DR. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO  
**PONENTE**

Con el respeto que merecen los honorables Magistrados que integran esta Sala de Decisión, debo aclarar y salvar parcialmente mi voto, porque considero que la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones por falta de posesión de la demandada, debió confirmarse íntegramente, esto, incluyendo la desestimación de la tacha de falsedad.

Lo anterior porque, aunque comparto las consideraciones relativas a la facultad del juez para interpretar la demanda, creo que la interpretación que de la misma realizó el juez de primer grado y que lo llevó a concluir que la acción se ejerció para salvaguardar los intereses de la comunidad, se compadece en mayor medida con el contenido del libelo genitor, considerando la suscrita que el análisis que en esta sede se hizo de los hechos y pretensiones es menos fiel a la intención de la parte demandante, la cual sí evidencia interés en promover la acción en favor de todos los comuneros, así se desprende del hecho noveno en el que se indica *“Mis mandantes MARIA DEL SOCORRO CANO DEOSSA, MARIA EUGENIA CANO DEOSSA, MAGDELENE CANO DEOSSA, OMAR DE JESUS CANO DEOSSA, ELKIN DE JESUS CANO DEOSSA, GONZALO DE JESUS CANO DEOSSA, al lado de las señores HENRY DE JESUS CANO DEOSSA, JAIME DE JESUS CANO DEOSSA, NEILA MARIA NARANJO CAMPO, JHON JAIRO CANO DEOSSA, MARÍA MARGARITA CANO DEOSSA y MARÍA STELLA CANO DEOSSA, tienen a su nombre, radicado en sus cabezas, el derecho de dominio, existiendo identidad del bien en manos de la demandada con aquel del cual son propietarios los demandantes”* (Resaltado intencional)”, como también de la pretensión primera donde se reclama: *“Que se declare que los señores MARIA DEL SOCORRO CANO DEOSSA*

*quien actúa en nombre propio y en el de MARIA EUGENIA CANO DEOSSA (intedicta a quien representa), MAGDELENE CANO DEOSSA, OMAR DE JESUSCANO DEOSSA, ELKIN DE JESUS CANO DEOSSA, GONZALO DE JESUS CANO DEOSSA, **al lado de los señores** HENRY DE JESUS CANO DEOSSA, JAIME DE JESUS CANO DEOSSA, JHON JAIRO CANO DEOSSA, MARÍA MARGARITA CANO DEOSSA y MARÍA STELLA CANO DEOSSA, son los titulares plenos y absolutos del derecho que cada uno de ellos tiene del 9.09% de propiedad en común y proindiviso de domino de los bienes inmuebles siguientes...”* (Resaltado intencional), sin que sea de mayor trascendencia la indebida referencia normativa realizada en los fundamentos de derecho, porque la labor de adecuación normativa de los hechos corresponde realizarla finalmente al juez.

Por lo anterior, creo que en esta sede el análisis no se debió quedar en la legitimación de los demandantes, sino que debió profundizar en la condición de poseedora de la demandada, la cual, como acertadamente concluyó el *a quo*, se desvirtuó documentalmente al haberse acreditado la condición de tenedora en virtud de un contrato del que no se logró demostrar falsedad.

En conclusión, comparto que se confirme la negativa de las pretensiones, pero no por los argumentos de falta de legitimación en la parte demandante expuestos en esta sede, sino por la falta de calidad de poseedora de la demandada, lo que me lleva entonces a ACLARAR MI VOTO frente a las consideraciones de la ponencia y, me aparto de la determinación de revocar la sanción impuesta por la no prosperidad de la tacha de falsedad, pues al existir legitimación de los demandantes, dicho ataque a la autenticidad documental debió estudiarse y desestimarse, como hizo el *a quo*, lo que me lleva a SALVAR PARCIALMENTE MI VOTO.

Con todo respeto,

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**

*(Firma electrónica conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)*

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

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

Código de verificación: **36d633647f99657891e443e7646501a4ffd8baa1d7e619e0f08f45706352d665**

Documento generado en 03/07/2024 04:21:25 p. m.

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