

**TEMA: ACCIÓN REIVINDICATORIA** - La reivindicación o acción de dominio la define el artículo 946 del Código Civil como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. / **IDENTIDAD DE LA COSA Y SU SINGULARIDAD** – Toda pretensión reivindicatoria o de dominio, exige estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la parte demandada. De no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen. /

**HECHOS:** La parte actora pretende que se le reivindique el dominio pleno y absoluto sobre el bien que le pertenece, identificado con matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio adquirido por sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín en declaración judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio; como consecuencia se condene a los demandados a restituir, la parte del inmueble mencionado; que se declare que los demandados deberán pagar, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, desde el momento en que inició la posesión, por tratarse de poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega del mismo. El señor juez a quo, decidió negar las pretensiones por no estar reunidos los presupuestos estructurales de la acción, al no encontrar acreditada la identidad y singularidad del predio. Deberá analizar esta Sala si la demandante logró identificar e individualizar el predio que pretende reivindicar, y el juez hizo una indebida interpretación normativa y probatoria, o si por el contrario le asiste razón.

**TESIS:** Es relevante recordar que la reivindicación o acción de dominio la define el artículo 946 del Código Civil como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, concepto que por lo dispuesto en el artículo 949 ibídem, cabe extenderse al dueño de una cuota proindiviso en una cosa singular para recuperar la posesión perdida de la cuota. (...) Toda pretensión reivindicatoria o de dominio exige, tal y como se tiene definido doctrinaria y jurisprudencialmente, la demostración por parte del demandante de los siguientes presupuestos advertidos por la a-quo: (i) derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este; (ii) posesión actual del demandado; (iii) identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado; y, (iv) que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular. (...) Permite lo expresado concluir, que por virtud de la pretensión reivindicatoria, se confrontan dos situaciones jurídicas, a saber, la del reivindicante o titular del derecho, frente a la del poseedor sobre quien recae una presunción de dominio, confrontación que exige sopesar, de una parte, la trayectoria de ambos contendores en el ejercicio de su derecho y, de otra, la continuidad de la posesión útil, en la que por supuesto también juega papel importante el concepto de la suma o accesión de posesiones, acorde con los artículos 778 y 2521 del Código Civil. (...) Sobre la identidad de la cosa y su singularidad, los otros presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es apenas lógico, que deba estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la parte demandada. De no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen. (...) La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en reiteradas ocasiones, trayendo en cita la SC3124-2021 Atañadero al último de los presupuestos señalados, se ha dicho que el bien reivindicado por el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el convocado a la causa judicial. Y, además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad es de doble alcance. (...) En el caso concreto; en forma diáfana puede afirmarse que desde la misma

demanda no se identificó el predio cuya reivindicación se pretende, pues de la simple lectura de los linderos, que son los que trae el folio de matrícula inmobiliaria, se advierte que estos corresponden al predio, al lote número 4, haciendo referencia que en él hay un inmueble de tres pisos y una terraza, y que los demandados ocupan el primer piso, pero en el líbello ni siquiera se señalan los linderos de ese primer piso, falencia que el avalúo allegado con la demanda no supera, pues en este trabajo se determinó el avalúo comercial de todo el inmueble, es decir de los tres pisos y la terraza cubierta y el Radicado terreno, señalando incluso como observación que el metraje del área de terreno visitado es de 161,16 m<sup>2</sup> la cual no coincide con el área señalada en el folio de matrícula, que es de 2727,32 metros, medida que se señaló también en la demanda. (...) Como la parte recurrente no logró acreditar sus reproches, evidenciándose adecuado el análisis realizado por parte del juez de primera instancia de los temas que ahora son reparo, esta Corporación procederá a la CONFIRMACIÓN de la sentencia de primer grado.

MP. MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

FECHA: 10/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín  
"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, diez (10) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Verbal Reivindicatorio
<b>Radicado:</b>	05001310301020220015502 (I 2024-129)
<b>Demandante:</b>	LUZ ELENA TOBÓN CÁRDENAS
<b>Demandada:</b>	LUIS ALBERTO POSADA LOAIZA, JULIANA y GLORIA ELENA POSADA TOBÓN
<b>Providencia</b>	Sentencia Nro. 155
<b>Tema:</b>	Reivindicatorio-Presupuestos – identificación del predio
<b>Decisión:</b>	CONFIRMA
<b>Sustanciador:</b>	Martha Cecilia Ospina Patiño

Cumplido el término de traslado para sustentar y presentar alegaciones, procede el Tribunal, en aplicación de la Ley 2213 de 2022, a proferir sentencia por escrito, que resuelva la instancia, en atención al recurso de apelación presentado por la parte DEMANDANTE, en contra de la sentencia proferida en sesión de audiencia celebrada el día 4 de marzo de 2024, por el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN dentro del proceso de la referencia.

## **I. ANTECEDENTES**

### **1. PRETENSIONES**

La parte actora pretende que a través del presente proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se le reivindique el dominio pleno y absoluto sobre el bien que le pertenece, ubicado en la Carrera 80 número 2B – 53 barrio Belén Rincón de la ciudad de Medellín, **primer piso**, identificado con la matrícula inmobiliaria N°001-707301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio adquirido por

sentencia 811 de 28 de octubre de 2013 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín en declaración judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

**2.** Como consecuencia de la anterior declaración, se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de la demandante, la parte del inmueble mencionado, es decir, el primer piso de la Carrera 80 número 2B-53 barrio Belén Rincón, matrícula inmobiliaria N°001-707301, lote de terreno señalado con el número 4, situado en el Paraje El Rincón Santo fracción Belén de esta ciudad de Medellín, con un área de 2727.32 metros, alinderado de la siguiente manera: *“POR EL CONSTADO DE ABAJO CON EL LOTE NÚMERO 5 CORRESPONDIENTE AL HEREDERO EVARISTO RESTREPO O, POR UN COSTADO CON UN CALLEJÓN DE SERVIDUMBRE DENOMINADO DE LOS PABONES, Y PROPIEDAD DE JOSÉ MANUELA RODRÍGUEZ; Y POR EL OTRO COSTADO, CON HEREDAD DE JOSÉ MARÍA HENAO, Y POR EL OTRO COSTADO RESTANTE, CON LA FINCA DE ELÍAS MORENO, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1, FOLIO 250 NRO.362. LIBRO 1, IMPARES 2. FOLIO 311, NRO 1157, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1. FOLIO 277 NRO.692. LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIO 585, NRO.2006, LINMDERO SEGÚN SENTENCIA NRO. 811 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2013, JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO. POR EL NORTE EN UNA EXTENSIÓN DE 7.60 CON EL VACÍO QUE DA A LA CARRERA 80, POR EL SUR EN 7.20 METROS, CON EL LOTE DE LUCÍA MARTÍNEZ, POR EL OCCIDENTE EN 15.40 METROS DE LA PROPIEDAD DEL SEÑOR RAUL CANO, POR EL ORIENTE EN 9,70 METROS CON PROPIEDAD DE JUAN DE DIOSA Y EN 5.70 METROS CON LA PROPIEDAD DE CARLOS TABORDA.”*

(Copiado textualmente del texto de la reforma a la demanda, folios 17 y 17 archivo digital 011.Primer Instancia).

**3.** Que se declare que los demandados deberán pagar a la demandante, ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el momento en que inició la posesión, por tratarse de poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el

reconocimiento del costo de las reparaciones, que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor en relación con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-707301, lote de terreno señalado con el número 4, situado en el paraje El Rincón Santo, fracción Belén de la ciudad de Medellín con un área de “2727.32 metros” y conforme a los linderos que fueron especificados en la pretensión segunda.

4. Que la demandante no está obligada, por ser nuda propietaria del bien referenciado, a indemnizar las mejoras o expensas necesarias realizadas en el inmueble y en que hayan incurrido los demandados, por ser éstos, poseedores de mala fe.

5. Que al declarar a los demandados poseedores de mala fe y a restituir el inmueble, indemnicen a la demandante en todos los perjuicios demostrados en esta demanda. En la restitución del inmueble deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil.

6. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación.

7. Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-707301, lote señalado con el número 4, situado en el Paraje Rincón Santo fracción Belén de esta ciudad de Medellín, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

8. Que se condene a los demandados a pagar las costas del proceso.

9. Solicitó decretar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N°001-707301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, lote de terreno señalado con el número 4, situado en el Paraje El Rincón Santo fracción de Belén de esta ciudad.

Bajo la gravedad de juramento, cuantifica los perjuicios materiales que se le han causado, en la suma de \$65'000.000, consistentes en

los 10 años que no ha podido gozar, administrar y percibir arriendo y frutos civiles de la totalidad del inmueble; además de los honorarios a los abogados por los trámites judiciales y administrativos que ha tenido que asumir. (Folios 8 a 12 archivo digital 002.Primer Instancia y folios 15 a 20 archivo digital 011.Primer Instancia).

## **2. FUNDAMENTO FÁCTICO**

Dice la demandante que adquirió el inmueble identificado como lote de terreno número 4, predio urbano ubicado en la Carrera 80 número 2B-53 barrio Belén Rincón de la ciudad de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-707301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por sentencia 811 de 28 de octubre de 2013 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, proferida en proceso con pretensión de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria N°001-707301, consistente en un lote de terreno, señalado con el número 4, situado en el paraje El Rincón Santo, fracción Belén de Medellín con un área de 2727,32 metros, alinderado así: *"POR EL CONSTADO (sic) DE ABAJO CON EL LOTE NÚMERO 5 CORRESPONDIENTE AL HEREDERO EVARISTO RESTREPO O, POR UN COSTADO CON UN CALLEJÓN DE SERVIDUMBRE DENOMINADO DE LOS PABONES Y PROPIEDAD DE JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ; Y POR EL OTRO COSTADO, CON HEREDAD DE JOSÉ MARÍA HENAO, Y POR EL OTRO COSTADO RESTANTE, CON LA FINCA DE ELÍAS MORENO, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1, FOLIO 250 NRO.362 LIBRO 1, IMPARES 2. FOLIO 311, NRO 1157, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1. FOLIO 277 NRO.692. LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2 FOLIO 585 NRO. 2006, LINDERO SEGÚN SENTENCIA NRO.811 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2013, JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO. POR EL NORTE EN UNA EXTENSIÓN DE 7.60 CON EL VACÍO QUE DA A LA CARRERA 80, POR EL SUR EN 7.20 METROS, CON EL LOTE DE LUCÍA MARTÍNEZ, POR EL OCCIDENTE EN 15.40 METROS DE LA PROPIEDAD DEL SEÑOR RAUL CANO, POR EL ORIENTE EN 9,70 METROS CON PROPIEDAD DE JUAN DE DIOSA Y EN 5.70 METROS CON LA PROPIEDAD DE CARLOS TABORDA, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-707301, DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE*

*MEDELLÍN SUR CIUDAD*”, el cual no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal y está avaluado en la suma de \$352'733.498.

Se indica que los demandados son su cuñado y sobrinos, por parte de una hermana fallecida, a quienes en el año 2013 les permitió vivir en el primer piso de su casa ubicada en la carrera 80 No 2B-53, barrio Belén Rincón de Medellín, en un acto de ayuda y colaboración por la situación económica por la que atravesaban; que desde el año 2015 viene solicitándoles la entrega del bien, pero se encontró con que no se lo devolvían, optando por amenazarla con actos violentos, toda vez que en múltiples ocasiones y pese a que les ha hecho citaciones a la Inspección, los demandados se niegan a entregarle el bien.

Afirma la demandante que se encuentra privada del ejercicio del derecho de posesión, disfrute y tenencia como propietaria del inmueble, ya que la posesión irregular y violenta la tienen los demandados, prohibiéndole el ingreso e incluso amenazándola de muerte o de ocasionarle daño físico en caso que lo haga. Aduce necesitar la entrega del inmueble de manera inmediata para atender los daños y realizar las mejoras necesarias porque está en alto riesgo de deterioro y destrucción.

Advierte que los demandados comenzaron a poseer el inmueble objeto de reivindicación desde el año 2013, pero desde el año 2015 lo hacen de manera violenta y arbitraria, reputándose públicamente como dueños, cuando son poseedores de mala fe, estando en incapacidad legal de ganar por prescripción el dominio del inmueble.

### **3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

Admitida la demanda a través de proveído de 18 de mayo de 2022 (Archivo digital 003.Primer Instancia), fue negada la medida cautelar de inscripción de la demanda que se solicitó; notificados los demandados, procedieron a través de apoderado judicial a arrimar contestación en la que refiriéndose a cada uno de los hechos que se plasmaron en el escrito introductor, hacen énfasis en que no hay claridad en los linderos establecidos, pues si la demandante manifiesta que adquirió el predio en el que habitan los demandados,

las especificaciones dadas no corresponden con las medidas de área ni con los linderos, señalando además que en ningún momento fueron notificados del proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio instaurado por ella.

Se indica que la afirmación de la demandante de ser la única propietaria del predio, desconoce injustamente el derecho que les pueda corresponder a los hijos y cónyuge de la fallecida Beatriz Elena Tobón Cárdenas; que es falso que para el año 2013 la demandante les haya permitido vivir en el inmueble por la situación económica que atravesaban, lo cual deberá probar, ya que los demandados y la señora Beatriz Elena Tobón Cárdenas llevan viviendo en dicha propiedad más de 35 años, por ser Beatriz Elena quien disfrutaba de parte de la herencia dejada por sus padres Blanca Cárdenas y Gerardo Tobón, quienes siempre estuvieron en posesión del inmueble.

Aseguran que siempre han ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida desplegando actos de señor y dueño de manera legal; se trata de una posesión que no es irregular ni violenta; no es cierto que hayan sido citados a una Inspección o en otra instancia en relación con este asunto y menos que de su parte se den actos violentos, lo cual deberá probarse; se agrega que en ningún momento se le ha prohibido a la demandante la entrada al inmueble, siendo pocas las veces que ha ido y ha entrado sin dificultad, por lo que su actuar es temerario, máxime que al indagar por la suerte de la denuncia aportada como prueba con la demanda, se encontraron con que la misma fue archivada el 14 de diciembre de 2021 por considerar la Fiscalía que la conducta denunciada es atípica; se hace hincapié en que las afirmaciones de la demandante para instaurar este proceso fueron construidas buscando hacer ver a los poseedores como de mala fe.

Niegan que el inmueble presente algún grado de deterioro y destrucción; adicionalmente ponen de presente que el avalúo del inmueble que se anexa con la demanda es impreciso, por cuanto corresponde al valor global incluyendo los tres pisos de la propiedad y no únicamente del primer piso pretendido en reivindicación.



Manifestada expresamente la oposición frente a la prosperidad de las pretensiones, formulan las excepciones con las cuales se pretende enervar aquellas, que se denominaron: **1. TEMERIDAD Y MALA FE**, de conformidad con el numeral 1° del artículo 79 del C.G.P., porque a sabiendas, se están alegando hechos contrarios a la realidad al asegurar que los demandados son poseedores de mala fe y que ejercen posesión violenta e ilegal, aunado a las amenazas que afirma haber recibido de parte de ellos. **2. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**, la cual sustenta teniendo en cuenta la cuantía determinada y presunta para el primer piso del inmueble referido en la demanda, en consideración al valor de lo que se pretende reivindicar no correspondería conocer de la demanda al juez circuito, pues el primer piso donde residen los demandados es lo que se pretende en reivindicación y el valor que se indicó y con fundamento en el cual se estimó la cuantía del proceso es el de todo el inmueble que consta de tres pisos. **3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**, porque la demanda persigue la reivindicación de un bien y en tal sentido no se puede pretender que se reconozcan unos valores como indemnización de perjuicios que no están siquiera justificados. Se agrega como sustento de esta excepción, que uno de los requisitos para que se pretenda o proceda la reivindicación de un bien es que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado y que se pruebe en el proceso. (Archivo digital 006.Primer Instancia).

La demandante presentó reforma a la demanda, la cual fue admitida por el despacho a través de auto de 14 de diciembre de 2022 (Archivo digital 014.Primer Instancia), providencia mediante la cual se dispuso la notificación de la demandada Juliana Posada Tobón en la forma indicada por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 o en su defecto, por la forma prevista por los artículos 291 y 292 del C.G.P.; igualmente se dispuso correr traslado de la reforma a los demandados Luis Alberto Posada Loaiza y Gloria Elena Posada Tobón.

La demandada Juliana Andrea Posada Tobón allegó respuesta (Archivo digital 023.Primer Instancia) la cual fue considerada como extemporánea según lo dispuesto por el despacho de primer grado en

autos de 16 de mayo y 29 de junio de 2023 (Archivos digitales 024 y 028.Primer Instancia), por tal motivo no se hará referencia a su contenido.

#### **4. ETAPAS PROCESALES SUBSIGUIENTES A LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO**

Integrado el contradictorio, se corrió traslado de las excepciones y mediante auto de 12 de septiembre de 2023 se fijó fecha para audiencia (Archivo digital 029.Primer Instancia) señalando el día 26 de febrero de 2024 para ello, providencia en la que además se decretaron las pruebas. Llegada esta fecha se agotaron las etapas de conciliación, interrogatorios, fijación del litigio, saneamiento, decreto y práctica de pruebas, y fija fecha para continuarla el día 04 de marzo de 2024 y evacuar la prueba testimonial de la parte demandada, escuchar alegatos finales y dictar el fallo. En esta oportunidad se agotaron las etapas anunciadas en fecha anterior.

#### **5. DE LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

Al fallar, el señor juez a quo, decidió negar las pretensiones por no estar reunidos los presupuestos estructurales de la acción, al no encontrar acreditada la identidad y singularidad del predio, condena en costas a la demandante.

Para tomar esta decisión, inicia haciendo un recuento de la demanda, de la contestación, se refiere a los presupuestos axiológicos de la acción de dominio, artículo 946 Código Civil y, continúa haciendo el análisis de la acreditación de cada uno, del dominio del demandante, la posesión del demandado, la identidad del bien a reivindicar donde dice que la confesión de ser poseedor no es suficiente para tener por identificado y singularizado el bien, el cual debe ser determinado, sin duda de su cabida, ubicación y linderos, que permita no confundirse con otro, y en caso de ser fracción debe delimitarse la fracción de mayor extensión y la de menor extensión.

Sobre el caso en concreto, estableció que la demandante probó el dominio, pero los demandados señalaron que poseían desde hace más de 35 años, lo que se acreditó con los testimonios, pero no se puede llegar a esa conclusión porque en proceso de pertenencia se

probó la posesión de la hoy demandante por lo cual se declaró su dominio, lo que constituye cosa juzgada frente a este presupuesto, entonces el dominio es anterior a la posesión de los demandados.

En relación con la posesión de los demandados, estos sostienen que se le deben respetar los derechos que le hubiera podido corresponder en la sucesión de BEATRIZ, y viven allí, sin ningún impedimento.

Sobre la identidad y singularidad del bien pretendido, indica el juez que la demandante pretende la reivindicación del primer piso, y de las versiones de los intervinientes, se encuentra cierta coincidencia sobre el bien, pero en la demanda no se indicó precisamente los límites del bien, si los demandados poseen todo el primer piso o parte de él, pues se acreditó que allí también habita el señor LUIS FERNANDO TOBÓN CÁRDENAS quien vive ahí por su condición de persona especial, entonces el área que él ocupa no sería reivindicable pues la misma demandante admite que sus padres le encomendaron el cuidado de los hermanos especiales; por otra parte los testigos ENRIQUE ZAMBRANO da cuenta que la demandante arrendó parte del primer piso a un señor que hace ventanas, mencionó también a LUIS FERNANDO y que construyó un garaje en el primer piso, entonces de esa parte no estaría privada la demandante, que se confirmó con la testigo BLANCA NELLY RENDÓN, quien dijo que ahí vive MARTHA y LUIS FERNANDO. Entonces habría tres zonas que no poseen los demandados, desconociendo su medida y ubicación, lo que permite afirmar que el primer piso no se identificó y singularizó, ni con el avalúo, donde se describe ese primer piso.

## **6. DE LA IMPUGNACIÓN**

Conocida la decisión, la parte actora interpone recurso de apelación (carpeta 01 PrimeraInstancia/archivo 035AudienciaFallo4Marzo) y manifiesta que presentará los reparos dentro de los tres días siguientes.

Allegado el escrito de reparos(carpeta 01 PrimeraInstancia/archivo 037ReparosRecurso) en él expuso, sin que se presentara sustentación en esta instancia<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> En el momento de la admisión de la alzada en este proceso, la Ponente venía aplicando lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-310 de 2023 relativo a la posibilidad de

1. Indebida interpretación a los requisitos 3 y 4 artículo 946 Código Civil. No comparte la manifestación del juez, que dijo que no se logró determinar el alcance de la reivindicación porque no está debidamente individualizado o determinado el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No 001-707301, cuando siempre se describió en el escrito de la demanda y se demostró con el avalúo de la propiedad que este se encuentra distribuida en tres plantas, donde siempre se dijo que los demandados vivían en el primer piso, y que se niegan a entregarle hace más de siete años. También se demostró que la demandante viene recibiendo agresiones verbales y no le permiten el ingreso al bien para realizar mejoras o reparar alguna avería, lo que puede generar perjuicios y riesgos a toda la propiedad, como se demostró con las fotografías y los testigos. Agrega que los demandados se llaman poseedores, pero manifiestan que no se quieren apoderar del bien, porque creen que tienen derecho sobre él, al considerar que su madre y esposa BEATRIZ tenía derecho, reconociendo que conocieron del proceso de pertenencia, y no se opusieron.

2. Indebida valoración de la prueba documental. El juez desconoció el avalúo y los apartes de la demanda, donde se hace referencia al primer piso del inmueble ubicado en la carrera 80 No 2B-553 barrio Belén Rincón. En el avalúo se describe el inmueble desde el primer piso hasta el tercero, y se demostró que los demandados ocupan el primer piso, quedando plenamente identificado e individualizado el bien.

3. Indebida valoración de la prueba testimonial. No comparte cómo el juez desechó los testimonios, quienes al unísono manifestaron que conocían a la demandante como única propietaria del inmueble compuesto por los tres pisos, y como los demandados privan a la señora LUZ ELENA de poder ingresar y ejercer acciones para la conservación del bien, reconociendo que es ella quien cobra los cánones de arrendamiento, quien autoriza que se hace o no en el inmueble, mientras los demandados reconocieron que es la

---

sustentación anticipada del recurso de apelación frente a sentencias, posición que, aunque se varió recientemente para retomar la declaratoria de desierta de la alzada cuando no se sustenta en segunda instancia, no fue la que se tuvo en cuenta al momento de la admisión, lo que implicó que se generó la confianza en el recurrente de que la sustentación se cumplió debidamente, no siendo adecuado sorprenderlo con un cambio en ese sentido

demandante quien paga la totalidad de los impuestos y las reparaciones del inmueble.

## II. CONSIDERACIONES

### 1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE VICIOS DE NULIDAD

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, permitiendo adelantar el trámite de la presente instancia.

### 2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Deberá analizar esta Sala de Decisión si en el caso sometido a estudio la parte demandante logró identificar e individualizar el predio que pretende reivindicar, y el juez hizo una indebida interpretación normativa y probatoria, o si por el contrario le asiste razón al a quo que lleve a confirmar la decisión.

### 3. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Es relevante recordar que la reivindicación o acción de dominio la define el artículo 946 del Código Civil como la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, concepto que por lo dispuesto en el artículo 949 *ibídem*, cabe extenderse al dueño de una cuota proindiviso en una cosa singular para recuperar la posesión perdida de la cuota.

Ahora bien, el éxito de toda pretensión reivindicatoria o de dominio exige, tal y como se tiene definido doctrinaria y jurisprudencialmente, la demostración por parte del demandante de los siguientes presupuestos advertidos por la *a-quo*: (i) derecho de dominio sobre el bien o cuota perseguida de este; (ii) posesión actual del demandado; (iii) **identidad entre el bien del que se llama propietario el demandante y el poseído por el accionado**; y, (iv) que lo que se pretende reivindicar sea cosa singular reivindicable o cuota

determinada de cosa singular.

Del anterior aserto participa la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de Julio 29 de 2022, SC1833-2022, Corporación que reiteradamente ha sostenido:

“Por sabido se tiene que, al tenor del artículo 946 del Código Civil, la reivindicatoria es la acción de naturaleza real consagrada a favor del propietario de un bien para obtener la posesión, de la cual está desprovisto.

De allí que tanto la doctrina como la jurisprudencia han extractado como sus elementos axiológicos: 1) el derecho de dominio en el demandante, 2) la posesión del demandado, 3) la identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este, y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular”.

Como en todo proceso de restitución en ejercicio de una acción reivindicatoria, deben concurrir los presupuestos antes señalados, debiendo precisar respecto del primero, que la exigencia de su configuración está prevista en el artículo 950 del Código Civil, en cuanto dispone que la acción reivindicatoria le corresponde al que tiene *“la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*, y por lo tanto a aquel que ostenta la titularidad del derecho en su haber patrimonial, aunque conveniente resulta señalar también, que a renglón seguido el legislador le concede la misma acción al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en caso de poderla ganar por prescripción, conocida desde la época romana como *“acción publiciana”*, cuya procedencia se condiciona a que no se ejerza contra el verdadero dueño o contra quien posea igual o mejor derecho, según mandato del artículo 951 ibídem.

Permite lo expresado concluir, que por virtud de la pretensión reivindicatoria, se confrontan dos situaciones jurídicas, a saber, la del reivindicante o titular del derecho, frente a la del poseedor sobre quien recae una presunción de dominio, confrontación que exige sopesar, de una parte, la trayectoria de ambos contendores en el ejercicio de su derecho y, de otra, la continuidad de la posesión útil, en la que por supuesto también juega papel importante el concepto de la suma o accesión de posesiones, acorde con los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Correlativamente, la pretensión reivindicatoria, deberá dirigirse contra el actual poseedor, al punto que si se formulara contra el mero tenedor, éste tiene la obligación de declarar el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre la tiene, y procede también, no sobra advertirlo, contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, sobre la base de que con su enajenación se haya hecho *“imposible o difícil su recuperación”*, con la consiguiente indemnización de perjuicios en el caso de que la enajenación se haya hecho a sabiendas de que la cosa era ajena, según clara imposición de los artículos 952 a 955 ibídem. Estas situaciones jurídicas, legitiman por pasiva a quien tiene la calidad de poseedor demandado, genéricamente expuesto.

Sobre la identidad de la cosa y su singularidad, los otros presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es apenas lógico, que deba estar plenamente identificado y existir certeza sobre las características que lo identifican e individualizan, siendo estas coincidentes entre el bien que pretende se reivindique y el bien poseído por la parte demandada. De no ser así se podría generar equívocos y llevar a que las pretensiones no prosperen.

De faltar alguno de los anteriores elementos axiales no podría accederse a la pretensión reivindicatoria, y sólo restaría la desestimación total de la misma.

### **III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

Acorde con lo establecido en los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, los reparos concretos planteados por los recurrentes fijan la competencia de este Tribunal y será sobre dichas temáticas que se pronunciará la Sala.

Revisados los reparos plantados por la parte inconforme, se establece que el primero y segundo se refieren a la manifestaciones que el señor juez a quo hizo sobre la identificación del predio, reclamando que no tuvo en cuenta las afirmaciones que sobre ello se hicieron en la demanda y el avalúo presentado como anexo a ella, por

tal motivo se estudiaran en conjunto, y de salir avante el reclamo, se procederá con el análisis el tercer reparo, de lo contrario se obviará este, toda vez que se refiere a la valoración de los testimonios que dan cuenta de que la demandante es la única propietaria del predio compuesto por tres pisos.

Veamos, la parte recurrente plantea que hubo indebida interpretación, por parte del juez, de los requisitos 3 y 4 del artículo 946 del Código Civil e indebida valoración de la prueba documental, refiriéndose al avalúo, fundamentando ambos reparos en que el *a quo* se equivocó al señalar que no hubo individualización o determinación del predio con matrícula inmobiliaria No 001-707301, cuando siempre se describió en la demanda y se demostró en el avalúo donde se describe el predio ubicado en la carrera 80 No 2B-553 barrio Belén Rincón desde el primer piso hasta el tercero y que el primero está ocupado por los demandados.

El artículo 946 del Código Civil es del siguiente tenor “*Concepto de reivindicación. 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.*”

Como se observa la norma no discrimina los requisitos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, pero de su contenido la doctrina y jurisprudencia se han encargado de definirlos, como se reseñó en líneas anteriores, y sobre la identificación del bien reclamado, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en reiteradas ocasiones, trayendo en cita la SC3124-2021

Atañedero al último de los presupuestos señalados, se ha dicho que el bien reivindicado por el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el convocado a la causa judicial. Y, además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad es de doble alcance.

2. En ese orden, ejercida la *actio reivindicatio* por el dómine, además de pesar sobre él la carga de demostrar su propiedad con base en los títulos o causa de adquisición correspondiente (*titulus*) y el modo que consolida el dominio (*modus acquirendi*), es de su resorte acreditar, con medios de



prueba fehacientes, la identificación de la res pretendida.

Lo anterior, de manera que no se albergue duda en torno a su correspondencia con aquella sobre la cual recae la prerrogativa real y de cuya posesión ha sido privado por su contraparte, que ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha sostenido la Sala: **«{I}a prosperidad de la reivindicación deberá reducirse a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante»** (CSJ SC 13 jun. 2008, rad. 1994- 00556-01).

De contera, si el bien que posee el demandado es disímil del que se persigue reivindicar, en tanto el derecho subjetivo discutido en la causa no ha sufrido menoscabo, no procede la condena a restituir la posesión.

3. Tiene asentado la jurisprudencia de la Corporación:

***"La identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión"*** (CSJ SC 30 abr. 1963, CII, 23; CSJ SC 18 may. 1965 CXI y CXII, 101; CSJ 13 abr. 1985; 26 abr. 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; CSJ SC 19 may. 2005, rad. 7656; CSJ SC 16 dic. 2011, rad. 00018; CSJ SC11340-2015, 27 ago., rad. 2004-00128-01; CSJ SC211- 2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

**3.1. La determinación y singularidad de la cosa delimita el contorno de la acción dominical, al punto que, si aquella no se individualizó en correcta forma, se torna frustránea la aspiración del propietario** (CSJ SC4046-2019, 30 sep., rad. 2005- 11012-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01; CSJ SC811-2021, 15 mar., rad. 1993-00001-02).

Memórese que la singularidad se vincula con la calidad de cuerpo cierto de la cosa, de modo que no se le pueda confundir con otra, exigencia que se satisface al singularizar o individualizar objetivamente el bien (CSJ SC 1 nov. 2005, rad. 1994-00556-01; CSJ SC4649-2020, 26 nov., rad. 2001-00529-01), sin que este presupuesto padezca mengua cuando, por ejemplo, se especifica un predio en la demanda y luego se comprueba que *«el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado»* -La subraya es para destacar- (CSJ SC 13 oct. 2011, rad, 2002-00530-01; CSJ SC4046-2019, rad. 2005-11012-01).

De otra parte, la identidad connota la coincidencia entre la

totalidad o una parte del bien que deprecia reivindicar el demandante con el objeto material de la posesión opuesta en su contra, «y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último» (Ibidem).

3.2. Por consiguiente, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente per se los elementos esenciales mencionados, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza **«entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado»** (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01). (resalta el Tribunal)

No obstante, en ese evento la indicada porción o fragmento del inmueble debe encontrarse plenamente identificada y determinada por sus linderos, cabida, área y otras señas particulares, que amén de delimitarla, evidencien su superposición parcial en una zona concreta incluida dentro el bien objeto del *petitum* de la demanda, comprendida a su vez en el título o causa de dominio que se hace valer al incoar la acción real.

3.3. **La exigencia de identidad dual -entre la heredad reclamada y la de propiedad del demandante y entre el bien poseído por el convocado a juicio con el que se aspira a reivindicar-, en palabras de la Corte apunta a «la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto»** (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01) (se resalta).

Veamos, en la demanda se pretende se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la demandante sobre el predio ubicado en la Carrera 80 número 2B – 53 barrio Belén Rincón de la ciudad de Medellín, **primer piso**, identificado con la matrícula inmobiliaria N°001-707301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio adquirido por sentencia 811 de 28 de octubre de 2013 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín en declaración judicial de pertenencia por prescripción

adquisitiva de dominio, y se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de la demandante, **la parte** del inmueble mencionado, alinderado como lote de terreno señalado con el número 4, situado en el Paraje El Rincón Santo fracción Belén de esta ciudad de Medellín, con un área de 2727.32 metros, alinderado de la siguiente manera: *“POR EL CONSTADO (sic) DE ABAJO CON EL LOTE NÚMERO 5 CORRESPONDIENTE AL HEREDERO EVARISTO RESTREPO O, POR UN COSTADO CON UN CALLEJÓN DE SERVIDUMBRE DENOMINADO DE LOS PABNES (sic), Y PROPIEDAD DE JOSÉ MANUELA RODRÍGUEZ; Y POR EL OTRO COSTADO, CON HEREDAD DE JOSÉ MARÍA HENAO, Y POR EL OTRO COSTADO RESTANTE, CON LA FINCA DE ELÍAS MORENO, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS (sic) TOMO 1, FOLIO 250 NRO.362. LIBRO 1, IMPARES 2. FOLIO 311, NRO 1157, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1. FOLIO 277 NRO.692. LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 2. FOLIO 585, NRO.2006, LINMDERO (sic) SEGÚN SENTENCIA NRO. 811 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2013, JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO. POR EL NORTE EN UNA EXTENSIÓN DE 7.60 CON EL VACÍO QUE DA A LA CARRERA 80, POR EL SUR EN 7.20 METROS, CON EL LOTE DE LUCÍA MARTÍNEZ, POR EL OCCIDENTE EN 15.40 METROS DE LA PROPIEDAD DEL SEÑOR RAUL CANO, POR EL ORIENTE EN 9,70 METROS CON PROPIEDAD DE JUAN DE DIOSA Y EN 5.70 METROS CON LA PROPIEDAD DE CARLOS TABORDA.”* (Copiado textualmente del texto de la reforma a la demanda, folios 17 y 17 archivo digital 011.Primer Instancia), el cual no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal y está avaluado en la suma de \$352'733.498.

En forma diáfana puede afirmarse que desde la misma demanda no se identificó el predio cuya reivindicación se pretende, pues de la simple lectura de los linderos, que son los que trae el folio de matrícula inmobiliaria, se advierte que estos corresponden al predio, al lote número 4, haciendo referencia que en él hay un inmueble de tres pisos y una terraza, y que los demandados ocupan el primer piso, pero en el líbelo ni siquiera se señalan los linderos de ese primer piso, falencia que el avalúo allegado con la demanda no supera, pues en este trabajo se determinó el avalúo comercial de todo el inmueble, es decir de los tres pisos y la terraza cubierta y el

terreno, señalando incluso como observación que el metraje del área de terreno visitado es de 161,16 m<sup>2</sup> la cual no coincide con el área señalada en el folio de matrícula, que es de 2727,32 metros, medida que se señaló también en la demanda.

Contrario a lo alegado por la parte recurrente, en la demanda no se identificó e individualizó el bien pretendido en reivindicación, no indica los linderos de la parte del predio que pretende, es decir del primer piso, y en el avalúo tampoco se señalan, pues se avaluó todo el predio, y en las fotos que trae dicho trabajo (archivo 002DemandaAnexos/pág pdf 27 y sig), se observa que para ingresar a los pisos dos, tres y a la terraza hay unas escaleras, que no harían parte de la unidad privada que ocupan los demandados, lo que implica que los linderos de ese primer piso deben ser distintos de los expuestos en la demanda. Aunado a que, como lo indicaron los testigos en la audiencia, y lo tuvo en cuenta el juez en la sentencia, en ese primer piso hay otros habitantes y unos espacios que son ocupados por otras personas, pues incluso la misma demandante dispone de una porción de él con un garaje, lo que indica que los demandados no poseen todo el primer piso, lo que hace aún más exigente se identifique la porción del inmueble que está ocupado por ellos y cuya reivindicación se persigue.

El *a quo* en la sentencia que es objeto de alzada, en forma clara explicó los requisitos necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria, y en el caso en concreto, con base en el material probatorio allegado, indica sobre la identificación del bien (hora 2:23:24) que en la demanda no se detalló si se pretende todo el primer piso o parte de él, pues allí habita el señor LUIS FERNANDO TOBÓN, hermano de la accionante, y que según el testimonio del señor ZAMBRANO la demandante arrendó una parte de ese primer piso a un señor que hace ventanas y que también construyó un garaje, o sea que de esa parte no estaría despojada la pretensora, como lo confirma la testigo BLANCA RENDON quien dijo que en ese primer piso vive MARTHA y LUIS FERNANDO, entonces hay tres zonas que no estarían poseyendo los demandados, desconociendo el área.

Dicho análisis realizado por el *a quo*, se comparte por el Tribunal, toda vez, que como se detalló en precedencia, del material probatorio se extrae que la parte actora no individualizó, identificó ni singularizó el predio pretendido en reivindicación.

Ante la evidente falta de identificación, individualización y singularización del predio pretendido en reivindicación, es improcedente acceder a la pretensión reivindicatoria, lo que haría inocuo analizar los testimonios que en sentir de la recurrente el juez desecho, y quienes al unísono manifestaron que conocían a la demandante como única propietaria del inmueble compuesto por los tres pisos, pues el tema del dominio se superó en el análisis que hizo el *a quo* en su momento y no es asunto que se discuta. Además, que no expuso a que testimonios se refería y porque considera que hubo una indebida valoración de ellos.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Como la parte recurrente no logró acreditar sus reproches, evidenciándose adecuado el análisis realizado por parte del juez de primera instancia de los temas que ahora son reparo, esta Corporación procederá a la CONFIRMACIÓN de la sentencia de primer grado.

#### **V. COSTAS**

Pese a que la alzada fue desfavorable para la recurrente no se condenará en costas de segunda instancia, por no haberse causado ante el silencio de la parte no recurrente. (art. 365 CGP).

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

## **VI. FALLA**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia proferida en audiencia celebrada el 04 de marzo de 2024 por el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

**SEGUNDO. NO CONDENAR** en costas en segunda instancia por no haberse causado.

**TERCERO.** En firme esta decisión, devuélvase el proceso al despacho de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLSE**  
**Los Magistrados,**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**

**Firmado Por:**

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

**Juan Carlos Sosa Londono**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**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:

**d1f4a3d020a078428258156914a605c283738ef1b90675a23beefa596125da66**

Documento generado en 10/12/2024 11:38:39 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la  
siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**