

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, catorce (14) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Sentencia de 2ª instancia	No. 16
Demandante	Julio César Betancur Alzate.
Demandado	Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez.
Proceso	Reivindicatorio.
Radicado No.	05440 31 12 001 2017 00214 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla (Ant.)
Decisión	No resulta palmaria la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez, en tanto desde el mismo escrito demandatorio pueden advertirse cardinales desarreglos que ciernen dudas sobre los verdaderos linderos del lote de terreno de propiedad del actor y que a la postre servirían como marco espacio-temporal de los actos posesorios del convocado, razón por la que se REVOCA la sentencia enrostrada.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 204

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el día 10 de diciembre de 2019 por el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla- Antioquia, dentro del proceso verbal reivindicatorio cursado en dicho despacho a solicitud de Julio César Betancur Alzate contra Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez.

## I. ANTEDECENTES

### 1.1. Elementos fácticos

El señor Julio César Betancur Alzate es el propietario legítimo del inmueble individualizado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro.018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla denominado “*El alto de la virgen*”, mismo que fue adquirido por compra que le hiciera a la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA mediante la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, desde entonces no ha enajenado el predio, ni lo ha prometido en venta y no ha sido gravado con ninguna limitación de dominio, por lo que mantiene la titularidad del mismo.

Sin embargo, se encuentra privado parcialmente de la posesión material de una parte del inmueble en tanto se encuentra invadido por el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez quien le arrendó a Nicolás Giraldo Jiménez, su hermano, una

porción de terreno conforme obra en contrato de arrendamiento, no obstante, dicha franja de terreno objeto de la convención arrendaticia es propiedad del señor Julio César Betancur Alzate. Acciones malintencionadas que, a voces del actor, tuvieron lugar en el mes de marzo de 2015 luego de aprovecharse de una posesión viciosa por clandestinidad ingresando por la zona de más remoto acceso.

Fue así que el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez en compañía de algunos de sus dependientes, valiéndose de la ausencia momentánea del propietario del inmueble, ingresó al mismo y arrendó parte del mismo, obstaculizando además a su legítimo titular el uso, goce y disfrute de una porción del predio, el cual fue cercado con materiales rústicos deteriorados y de segunda mano adelantando construcciones sin las correspondientes licencias en desconocimiento de las regulaciones urbanísticas y afectando el medio ambiente.

Con ocasión a una querrela policiva interpuesta el 11 de mayo de 2015 en virtud de la ocupación irregular del predio que hacía el señor Nicolás Giraldo Jiménez, el querrellado, esto es, el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez esgrimió “*contrato de compraventa de una posesión sobre un lote de terreno*” del 3 de octubre de 2014 en el que el aquí enjuiciado actuó como “*promitente comprador*” y el señor José Raúl Salazar Montoya como “*promitente vendedor*”, destacándose en la cláusula primera del referido contrato que:

*“(…) PRIMERA: El PROMITENTE VENDEDOR promete vender al PROMITENTE COMPRADOR y éste le compra la posesión sobre un bien inmueble. Un lote de terreno ubicado en el alto de la virgen, del Municipio de Guatapé Antioquia con un área de seis hectáreas aproximadamente; cuyos linderos son los siguientes: “por el frente con vía carretable, antigua salida hacia el Municipio de El Peñol, por el fondo con embalse de Empresas Públicas de Medellín, por un costado con propiedad del señor JULIO JIMÉNEZ DUQUE, por el otro costado con Empresas Públicas de Medellín y BRAULIO JIMÉNEZ JIMÉNEZ subiendo al antiguo camino a la culebra”*

A juicio del demandante, conocida la alinderación del anotado contrato, es preciso indicar que los linderos y área actual del predio no concuerdan con los actuales linderos, ni con los descritos en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín y tampoco con los consignados en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, así como tampoco coinciden con la porción de terreno dentro del predio que el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez alega poseer.

Es claro entonces que no existe identidad de predios, pues no concuerdan ni los linderos ni área respecto del predio del demandante, en tanto existen incongruencias en cuanto linderos y áreas porque como bien se puede establecer de la lectura de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín el predio del actor cuenta con 8.8 hectáreas mientras que lo

consignado en aquel contrato de arrendamiento es apenas de “*una cuadra*”, sin más descripción que permita identificar que se trata del predio del señor Julio César Betancur Alzate.

En las cláusulas tercera y quinta del “*contrato de compraventa de una posesión sobre un lote de terreno*” puede leerse que:

*“(…) TERCERA: TRADICIÓN: La posesión del inmueble que por este contrato se promete vender, por una parte y comprar por la otra parte, la ha poseído el promitente vendedor por más de veinticinco años”*

*QUINTA: OTORGAMIENTO. No se inscribirá la respectiva escritura pública del bien inmueble por tratarse de una posesión de las de 25 años, que la posee el promitente vendedor, inmueble que se ha ejercido como posesión quieta e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, lo cual no ha sido enajenado por acto anterior al presente, ya que se trata de un predio en posesión”.*

En consideración del actor, lo allí descrito describe situaciones fácticas falsas porque el señor José Raúl Salazar Montoya como “*promitente vendedor*” en el “*contrato de compraventa de una posesión sobre un lote de terreno*” en distintas ocasiones y en diversos escenarios reconoció como único propietario del lote de terreno al señor Julio César Betancur Alzate puesto que en el año 2003 suscribió con éste contrato de comodato sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, por lo que reconoce que dispone de un predio que no es de su propiedad.

Así mismo, precisó el demandante que ocurrida la negociación entre el actor y la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA mediante la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, no hubo intervención o reproche alguno del señor José Raúl Salazar Montoya en la ejecución del contrato, verificándose que no es cierto el contenido de las cláusulas tercera y quinta del “*contrato de compraventa de una posesión sobre un lote de terreno*” y que suponen un ejercicio posesorio por más de 25 años.

Obrando en su calidad de propietario, el señor Julio César Betancur Alzate ha adelantado distintas acciones ante la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas Ríos Negro y Nare – CORNARE-, la Secretaría de Planeación del Municipio de Guatapé y la Inspección de Policía de esa municipalidad por el daño ambiental que causan el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez y su hermano Nicolás Giraldo Jiménez en el predio que ocupan en los que siempre ha actuado como propietario del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla destacándose la posesión de mala fe y violenta del enjuiciado al desconocer los mandatos de las autoridades competentes que lo han compelido a cesar la

construcción clandestina en el lote de terreno, por lo que se encuentra en incapacidad legal de adquirir por prescripción si así lo pretendiese.

Con todo, el señor Julio César Betancur Alzate solicitó que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto al señor Julio César Betancur Alzate el inmueble del cual el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez posee una parte de mala fe del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla y, en consecuencia, que sin importar la figura jurídica por la cual quiera permanecer allí, se le ordene desocupar la porción del mencionado predio donde se han realizado rústicas construcciones y cultivos sin permiso y que, además se le ordene el pago de los frutos naturales y civiles, no solo los percibidos, sino también los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia desde el momento de inicio de los actos posesorios en terrenos del actor, mismos que tasó en la suma de \$947.500.000.

## **1.2. Trámite y oposición**

Mediante auto del 23 de mayo de 2017 el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla Antioquia al encontrar reunidos los presupuestos de forma y técnica admitió la demanda ordenando imprimir el procedimiento señalado en el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

Notificado en correcta forma el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez contestó la demanda, a través de apoderado judicial, en la que adujo que los linderos esgrimidos por el actor en el escrito de la demanda no corresponden a los señalados en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín. Así, explicó que los linderos expuestos por el demandante son los que registran en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-00508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, inmueble de mayor extensión del cual se segregó el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, por lo que aseguró que no existe plena identidad en las afirmaciones del reivindicante.

Admitió ser poseedor de una franja de terreno que pertenece al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, pero cuestionó a partir de la referida incertidumbre sobre *“¿Cuál es la parte del inmueble de mayor extensión y sus correspondientes linderos que posee el señor Giraldo Jiménez?”*.

Negó que la posesión allí ejercida sea de aquellas de mala fe y solo se remonte al mes de marzo de 2015 habida consideración de que se trata de una posesión que parte del justo título y buena fe dada la compra que se hizo al señor José Raúl Salazar Montoya.

Reconocieron que, tal y como lo sugiere el actor, no concuerdan los linderos señalados en el documento privado de compraventa de la posesión con aquellos

expuestos en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, muestra inequívoca de la falta de identidad en la zona de terreno a reivindicar.

Desconoció el supuesto contrato de comodato suscrito entre el señor José Raúl Salazar Montoya y el señor Julio César Betancur Alzate, en tanto aseguró que al primero siempre se le reconoció como poseedor de la franja de terreno, razón por la que sí participó en las actuaciones administrativas adelantadas por las autoridades urbanísticas y ambientales en donde quedaron plasmadas las plantaciones, adecuaciones y despliegues posesorios del señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez como sucesor de la posesión de Salazar Montoya. Sobre ello, explicó que, bajo el amparo del artículo 2521 del Código Civil, pretende sumar los más de 25 años de posesión ejercida por el señor José Raúl Salazar Montoya a los 8 años de posesión profesada por el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez, espacio temporal que supera con creces los 5 años para adquirir por prescripción en tratándose de posesión regular.

Con todo, se opuso a la prosperidad de las pretensiones, para lo que formuló aquellos medios exceptivos que denominó "*ausencia de los elementos axiológicos propios de la reivindicación*" y "*prescripción extintiva de la acción*", tras advertir la falta de identidad entre el bien objeto del proceso (enunciado en el hecho primero de la demanda) con el que posee el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez, quien además ha poseído reuniendo los requisitos previstos para adquirir por prescripción.

### **1.3. La sentencia del *A quo***

La *judex cognoscente* profirió sentencia el 10 de diciembre de 2019 en la que resolvió declarar no probadas las excepciones formuladas en la contestación de la demanda, y en consecuencia de lo anterior, acceder a las pretensiones de la demanda al considerar que se encontraban acreditados los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria por lo que dispuso de la restitución del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla y cuyos linderos constan en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín.

Así mismo, a título de restituciones mutuas condenó al enjuiciado al pago de la suma de \$109.725.523 por concepto de frutos civiles, reconociéndole al demandado el derecho de retirar del predio los materiales de las mejoras útiles en tanto pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada.

Consideró la *a quo* que la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín da cuenta de la dación en pago que hiciese la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA al señor Julio César Betancur Alzate, consignándose en su cláusula primera los linderos que comprendían el inmueble objeto de

negociación, misma que fue debidamente registrada en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.

Advirtió que estuvo probado que el lote mencionado hacía parte de uno de mayor extensión, identificado con el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-00508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, del cual la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA transfirió una parte a las Empresas Públicas de Medellín y otra al aquí demandante, restándole un lote de 5 hectáreas que fue distribuido en tres (3) lotes y que sus linderos fueron explicados en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, circunstancias que permiten, a su juicio, establecer el título y el modo, esto es, la titularidad del actor como presupuesto de la acción.

Adujo que, desde el escrito de la demanda se relató la posesión de mala fe ejercida por el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez, misma que fue confirmada por el demandado empero bajo características de pública, quieta, pacífica e ininterrumpida y prevalida de tratarse de ser regular, no obstante, esa discrepancia en la adjetivación de la posesión del demandado, permite colegir que existe identidad entre lo que se pretende reivindicar y lo poseído por el convocado.

Y es que, si bien es palmario el desacierto del actor al describir en el hecho primero de la demanda los linderos que corresponden al inmueble de mayor extensión y no a los linderos del terreno de su propiedad, a criterio de la *a quo*, se trata de un desarreglo de índole netamente formal que no tiene relevancia para "*romper la acción impetrada*". Precisó al respecto que, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-004-2015 con ponencia del Magistrado Jesús Vall de Rutén Ruíz, verbigracia, coligió que la identificación de los inmuebles puede lograrse a través de la nomenclatura, por sus linderos o por datos complementarios como la matrícula inmobiliaria o como la información catastral pero además de ello recalcó que existe concordancia entre lo pedido por el demandante y lo poseído por el demandado, puesto que con la contestación de la demanda se reconoció que el enjuiciado sí es poseedor del predio quien además acudió a la suma de posesiones, por lo que no hay duda de que el demandante alega el mismo bien del cual el demandado se atribuye la posesión aunque esos actos de dominio, según se conoció, no se ejercen sobre la totalidad del bien y que ninguna de las partes explicitara la porción de terreno involucrada en la Litis.

Sustentó su determinación en acápites jurisprudenciales de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sin que los enunciara propiamente, para concluir que, si con ocasión a la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias, esto es, *i)* que el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y *ii)* la identidad del bien. Adicional a

ello, señaló que la identidad del bien se clarificó y confirmó en la inspección judicial valiéndose de los certificados catastrales obrantes el plenario.

Indicó que ninguna de las probanzas adunadas por la parte demandada dieron cuenta de los actos posesorios llevados a cabo por el señor José Raúl Salazar Montoya como para que puedan sumarse sus comportamientos como suficientes y válidos para adquirir por prescripción en favor del señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez, por cuanto quedó probado que la estancia de aquellos allí tuvo lugar a través de actos de mera tolerancia del demandante luego que se le hiciese la dación en pago por parte de la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA.

#### **1.4. Impugnación y trámite en segunda instancia**

A través de su apoderado judicial, el señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez propuso recurso de alzada en contra de lo resuelto al considerar que era necesario analizar con mayor detalle lo plasmado en el hecho primero de la demanda en tanto el demandante pretendió la reivindicación de un inmueble distinto del que se dispuso su entrega en la sentencia reprochada. Nótese que, en ninguna etapa procesal ni la parte actora, ni el perito designado para ese propósito dieron cuenta del área ocupada por el enjuiciado, por lo que no era posible hallar identidad entre el bien a reivindicar y lo poseído por el demandado.

Señaló que en el hecho primero de la demanda se dijo que el señor Julio César Betancur Alzate era propietario del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, sin embargo, los linderos que allí refirió no corresponden a dicho predio, sino que, comprenden los linderos y áreas del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-00508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, mismo que se encuentra cerrado en tanto a través de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín se segregó el lote de mayor extensión mediante diversas enajenaciones que dieron paso a nuevos folios de matrícula inmobiliaria. De allí que, habiendo enunciado los linderos correspondientes al lote de mayor extensión, no era posible que coincidiera sobre la misma franja de terreno poseída por el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez, zona que, además, nunca se determinó.

Con todo, el inmueble que le correspondió al reivindicante, esto es, al señor Julio César Betancur Alzate tras las subdivisiones al lote de mayor extensión contenidas en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, no corresponde con el enunciado primero de la demanda, no encontrándose surtido aquel presupuesto que apunta a la identidad entre el bien a reivindicar y lo poseído por el demandado.

Explicó que el perito designado por la juzgadora de instancia para hallar tal identidad, se refirió a un inmueble cuyos linderos no fueron los mismos descritos en

el escrito de demanda por el actor. Aunado a lo anterior, no determinó claramente la parte poseída por el demandado limitándose a afirmar la estancia de Giraldo Jiménez en la zona, pero sin precisar con exactitud el área que debía entonces reivindicarse.

Aseguró que erró la *a quo* al adjetivar su estancia posesoria como de mala fe, siendo que la misma proviene del “*contrato de compraventa de una posesión sobre un lote de terreno*” que se constituye como justo título para adquirir por prescripción adquisitiva, aunque la solicitada hubiese sido la extintiva.

Señaló que la sentencia enrostrada reconoció una cantidad de perjuicios que no fueron solicitados ni estimados razonadamente conforme lo requiere el artículo 206 del Código General del Proceso, en tanto en las pretensiones ni siquiera se indicó suma dineraria alguna que sustentara el pedimento patrimonial en el presente asunto. Razones por las que solicitó que se revocara la sentencia y, en su lugar, se declarara el fracaso de la acción reivindicatoria.

## II. CONSIDERACIONES

### 2.1. Requisitos formales

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la litis ostentan capacidad para ser parte y procesal, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*. Igualmente, la demanda está en debida forma al satisfacer los requisitos mínimos de ley.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento. Asimismo, desde el principio se afirmó la simple coincidencia entre la titularidad procesal y sustancial.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio reivindicatorio y prescriptivo que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

### 2.2. Problema Jurídico.

El problema jurídico consiste en determinar si confluyen los elementos axiológicos de la pretensión reivindicatoria para que el demandante recupere la posesión perdida, para lo que se analizará bajo el tamiz de las probanzas aportadas la plena acreditación de tales presupuestos para luego analizar si los embates propuestos por el recurrente reúnen la suficiencia demostrativa para derruir aquellos requisitos configurativos de la acción.

### 2.3. Análisis de caso

En punto a desatar los reproches formulados a la decisión de instancia, memórese que la reivindicación conocida también como acción de dominio es la principal acción consagrada en el Código Civil para la defensa de los derechos reales. La acción de dominio tiene su razón de ser en el derecho de restitución que faculta al titular del derecho de propiedad para perseguir el bien en manos de quien se encuentre. A voces del artículo 950 del Código Civil: la acción reivindicatoria corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa; y de conformidad con el canon 952, la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

Así, la mencionada acción, de conformidad con el artículo 946 del Código Civil, “*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*”, esto es, compete al titular “*que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa*” (artículos 946 y 950 Código Civil), e igualmente se concede “*la misma acción aunque no se pruebe el dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho*” (artículo 951, ídem), (...) (cas. civ. 3 de marzo de 1954, LXXVII, Nos. 2138-2139, p. 75).

Se trata entonces de una pretensión real que compone la más eficaz defensa del derecho de dominio al no admitir que un tercero retenga la cosa contra la voluntad de su propietario y como consecuencia permite a éste que recobre la posesión perdida. Sin embargo, para alcanzar el propósito jurídico propio de la acción reivindicatoria no siendo otro que restituir a su dueño las cosas que otro posee, para impetrar tal pretensión al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil deben concurrir coetáneamente cuatro elementos imprescindibles para que pueda prosperar que se refieren al actor, al demandado y a la cosa que se pretende reivindicar.

En lo que toca con el primer elemento, esto es, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del Código Civil ampara al poseedor demandado.

El segundo elemento consiste en la posesión material del bien por parte del demandado, en tanto al decir el artículo 952 del Código Civil que “*la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor*” implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

De igual forma, 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 el demandado. 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.

Respecto de éste último presupuesto se afincan los reproches del extremo apelante, en tanto considera que no fue posible la verificación de tal identidad en el caso concreto en virtud a las divergencias entre los linderos esbozados en el escrito de la demanda como los contentivos del predio a reivindicar y aquellos que realmente componen el lote de terreno del cual efectivamente es titular del dominio el reivindicante, por lo que, en consecuencia, no era posible identificar la zona de terreno que es poseída por el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez para predicar coincidencia sobre el área de la cual es propietario el señor Julio César Betancur Alzate.

Con todo, frente a la singularidad de la cosa a reivindicar y la identidad con lo poseído con el demandado, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, ha señalado que:

*“(...) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, **o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados**. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre 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**.*

*3. El segundo, la identidad, **simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado;** 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”.*

*4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega*

---

<sup>1</sup> Sentencia del 25 de noviembre de 2002, radicado 7698; reiterada en sentencia del 13 de octubre de 2022, radicado 2002-0530; y ampliada en providencia SC 4046 del 30 de septiembre de 2019.

*dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; **tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado (...)**”.*

Pues bien, reconocida la trascendencia de tales presupuestos, mismos que la juzgadora de instancia encontró reunidos en el *sub lite*, debe comentarse por esta Sala de Decisión que, tras el análisis de las circunstancias expuestas por el apelante, no resulta palmaria la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez, en tanto desde el mismo escrito demandatorio pueden advertirse cardinales desarreglos que ciernen dudas sobre los verdaderos linderos del lote de terreno de propiedad del actor y que a la postre servirían como marco espacio-temporal de los actos posesorios del convocado.

Y es que si bien es cierto que el señor Julio César Betancur Alzate es titular inscrito del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, como bien lo anunció en el hecho primero de la demanda, también es cierto que los linderos allí transcritos no corresponden al predio del que se reputa propietario.

Nótese que, como linderos del predio de propiedad del actor, se enunció en el hecho primero de la demanda, que se componen así:

*“(...) Parte de la carretera de la salida hacia Medellín por un camino hacia el oriente hasta llegar a la casa de propiedad de Carlos Alzate, voltea hacia el norte por una chamba con sus vueltas lindando hasta encontrar una piedra hacia el sur lindando con propiedad de la sucesión de Jesús Jiménez y Manuel Garcés Jiménez hasta encontrar una piedra hacia el sur lindando con propiedad de Eduardo Martínez y Eduardo Morales, continúa por una chamba hasta encontrar una casa de propiedad de éste último, sigue por un filo arriba un poco de travesía lindando siempre con Eduardo Morales, voltea a la izquierda por una chamba hasta un cerco de chamba que se encuentra en una vega y por esta a la quebrada, cruza esa a encontrar lindero con Antonio Monsalve, a encontrar filo con un camino, filo arriba hasta otro camino veredal, lindero con propiedad de Lisandro Idárraga, hoy de las Empresas Públicas de Medellín, sigue por este camino hasta encontrar un lindero con Manuel López hacia el norte, también hoy de las Empresas Públicas de Medellín, continúa filo abajo, por un alambrado hasta encontrar la vega y por todo el alambrado hasta llegar a la quebrada, cruza ésta a encontrar lindero con Ramón Díaz, sigue por una chamba de alambrado a*

*encontrar la chamba de la vega que hace esquina, voltea a la izquierda a encontrar la entrada de Manuel López, sigue por chamba hacia arriba por chamba y alambrado para encontrar otro alambrado que está en el filo, de aquí sigue para abajo por alambrado hasta pantano, cruza este pantano y sigue filo arriba, por el alambrado hasta el otro filo, cruzando el camino de Eduardo Morales y sigue de para arriba hasta llegar a un filo, y de aquí por chamba y alambrado hasta la carretera, por toda la carretera hasta el primer lindero punto de partida”.*

No obstante, revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, respecto de su cabida y linderos, señala que corresponden a “(...) un lote con casa cuyos linderos constan en la escritura 3198 del 18-06-86 de la Notaría 12 de Medellín con superficie de 8.8 hts”. Circunstancia que, en aras de clarificar lo propio, obliga al análisis del contenido de aquel acto escriturario.

Así, la cláusula quinta de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, respecto de la negociación entre la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA y el actor, dispone que:

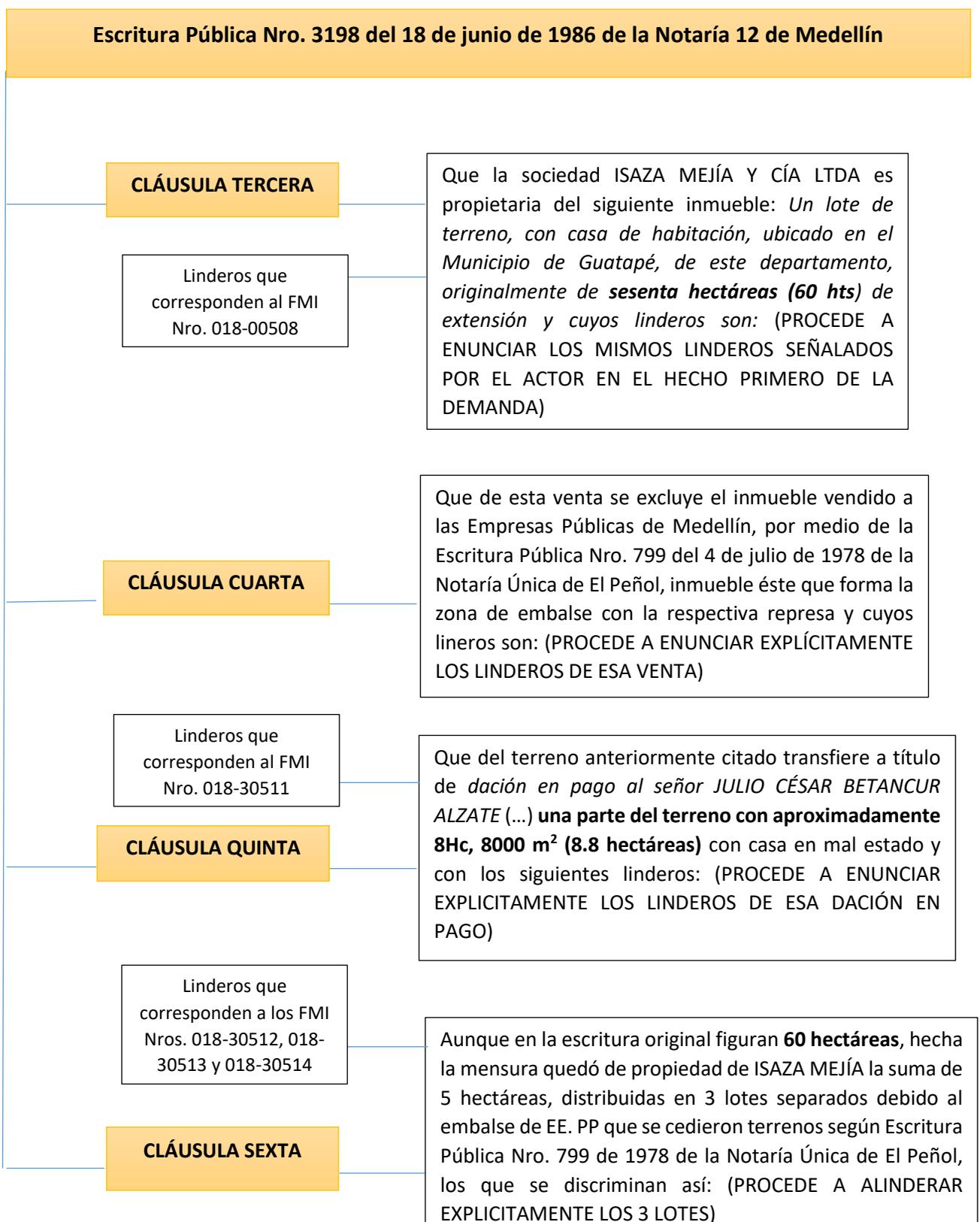
*“(...) QUINTA: Que del terreno anteriormente citado transfiere a título de dación en pago al señor JULIO CÉSAR BETANCUR ALZATE, mayor de edad, y de este vecindario, una parte del terreno con aproximadamente 8HC, 8000 m<sup>2</sup>, (8.8 hectáreas) con casa en mal estado y los siguientes linderos: Parte de la carretera de salida en la salida hacia Medellín, por un camino hacia el oriente hasta llegar a la casa de propiedad de Carlos Alzate, voltea hacia el norte por una chamba con sus vueltas lindando con propiedades de la sucesión de Jesús Jiménez y Manuel Garcés Jiménez, luego hasta encontrar la cota 1900 del embalse de EE.PP y con propiedad de EE.PP, y de camino con la cota 1900 de EE.PP y por ésta hasta el sitio más estrecho entre la cota 1900 y la carretera que conduce a Guatapé donde hay un alambrado y por este en línea recta hasta la carretera y por esta hacia el sitio de partida”.*

Como acaba de verse, los reales linderos que comprenden el dominio del actor se encuentran contenidos en la cláusula quinta de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín y no en los linderos esgrimidos en el hecho primero de la demanda, mismos que corresponden, con plena identidad al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Nro. 018-00508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla y que se recogen en la cláusula tercera de aquella escritura pública.

De la lectura de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín puede colegirse que la Sociedad Isaza Mejía y Cía. LTDA, como propietaria del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Nro. 018-00508 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, no solo plasmó la dación en pago con el señor Julio César Betancur Alzate, esto es, el reivindicante, para convertirlo en actual propietario sino que, además, originó reconocimientos de otros actos ya celebrados y subdividió un área restante, razón por la que ante la apertura de nuevas matrículas inmobiliarias, se dispuso cerrar el referido folio de mayor extensión, dándole lugar, entre otros, al Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-30511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla

En aras de precisión argumentativa, y a través de la siguiente representación gráfica intentará ilustrarse lo que se viene explicando respecto de las diversas disposiciones que tuvieron origen en la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín y su influjo en la ausencia de identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el demandado.



Lo que pretende significar esta Sala de Decisión a través del precitado esquema, es que, al haberse enunciado en el escrito de demanda los linderos consagrados en la cláusula tercera de la Escritura Pública Nro. 3198 del 18 de junio de 1986 de la Notaría 12 de Medellín, los cuales corresponden a los del Folio de Matrícula inmobiliaria Nro. 018-00508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, se estaría aduciendo que el señor Julio César Betancur Alzate es propietario de las 60 hectáreas que comprenden los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nros. 018-30511, 018-30512, 018-30513 y 018-30514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, cuando ello no es cierto, en tanto su dominio se limita, en exclusiva, a los linderos compendiados en la cláusula quinta del anotado acto escriturario y que abarcan 8 hectáreas aproximadamente.

Tal desarreglo se vio profundizado cuando el enjuiciado concurrió a la controversia a reconocer el ejercicio de actos posesorios en la ya indeterminada zona señalada por el actor, pero sin precisar en concreto el área en el que ciertamente recaen sus actos de señorío y dominio, manteniendo una gravosa incertidumbre respecto de la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el demandado, en tanto no era posible determinar si los actos de dominio del convocado se llevaban a cabo en terrenos de propiedad del reivindicante.

No se trataba entonces de un asunto “*meramente formal*” como lo señaló la juzgadora de instancia en la resolución enrostrada que pudieran ser subsanados con documentos complementarios, en tanto lo discurrido, como ampliamente se ha dicho, se erige como un presupuesto de angular valía para el éxito de las pretensiones reivindicatorias.

Ciertamente, por su teleología y naturaleza, el dictamen pericial estaba llamado a tomar protagonismo en el panorama planteado, sin embargo, el ejercicio técnico-científico llevado a cabo por el auxiliar designado por la juzgadora de instancia discurrió en exclusiva sobre la valuación de las mejoras existentes y el aprovechamiento forestal y agrícola de los predios, sin que descendiera sobre la correcta individualización de las franjas de terreno en las que ejercía posesión el señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez, no siendo dable colegir a ciencia cierta si los actos posesorios de aquel se desarrollan en propiedad de Julio César Betancur Alzate.

Fue así que el perito *Abel Adrián Escobar Escudero*, perito evaluador, adujo en la experticia presentada que:

*“(...) En este punto se informa por la parte demandante que una franja de lo que para ese momento dice poseer el demandado hace parte de un terreno diferente al que es objeto del proceso que se corresponde con el inmueble identificado catastralmente como Nro. 7”*

*Se trae a colación los linderos del inmueble de mayor extensión ya que, aunque en la presentación de la demanda y su posterior contestación se habla de que el objeto del litigio es una porción de ese inmueble, en la visita de campo realizada como auxiliar de la justicia, el demandado y sus hermanos presentes, me manifestaron que la posesión que ellos ejercían era ya sobre la totalidad del inmueble, condicionando la realización del informe pericial a que yo acatara dicho requerimiento.*

*Lo que sí queda claro según las visitas realizadas en compañía de las partes es que éstas últimas coinciden, **a excepción de un lindero con EPM**, que el inmueble que el demandado alega poseer y demandante pretende reivindicar es el mismo”.*

*(...)*

*A la fecha de la inspección judicial se observa que el demandado solo posee una parte del inmueble materia de reivindicación, parte en la que se manifestó anteriormente posee unos cultivos y/o mejoras que más adelante se individualizarán”*

*(...)*

*Se puede observar en el inmueble objeto de reivindicación que el demandado tiene establecidos en una parte del mismo cultivo a pequeña escala, éstos contemplan varias especies o productos”.*

Como acaba de verse, la experticia rehusó su propósito que no era otro que identificar puntualmente, a través de las herramientas técnicas a su alcance, la porción de terreno poseída por el señor Rodrigo Antonio Giraldo Jiménez para luego cotejar si aquella se llevaba a cabo en el fundo del señor Julio César Betancur Alzate, en tanto si bien afirmó que así acontecía en el caso concreto, y además advirtió los reales linderos del predio del demandante, es palmario que sus conclusiones periciales no precisaron con justeza la franja de terreno que habría que reivindicarse, y correlativamente, tampoco dieron cuenta del área superficial que era poseída por el enjuiciado.

Sin duda alguna, las porosidades en la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por el demandado también tienen impacto directo en cualquier interés prescriptivo del enjuiciado, ello por cuanto aquel presupuesto que refiere a la identidad tiene un alcance dual, impidiendo entonces desde el otro extremo procesal que pueda concretarse el área poseída por quien pretende adquirir por prescripción siendo suficiente para el fracaso de su pretensión.

Ciertamente, como lo anotó la juzgadora de instancia, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha previsto en el marco de los juicios reivindicatorios aquella circunstancia en la que el demandado concurre al trámite reconociendo ser poseedor de la misma zona de la que aduce ser propietario el demandante, evento

que, a juicio de esa Corporación “(...) *tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito (...) Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandado afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión”*<sup>2</sup> sin embargo, también ha precisado a continuación la jurisprudencia que “(...) *salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto*”<sup>3</sup>.

Con todo, no era suficiente que el señor Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez compareciera en su escrito de réplica a reputarse como poseedor para tener por surtido aquel presupuesto que apunta a la identidad, por cuanto la narración que ofreció de sus cualidades posesorias no discriminó con exactitud el área en las que se llevaban a cabo sus actos de señorío y dominio y además siempre puso en entredicho los linderos ofrecidos por el actor en su demanda reivindicatoria; por lo que no es dable dar aplicación en el caso concreto a la inferencia lógico sustancial que extiende la jurisprudencia.

En conclusión, ante la no acreditación de los presupuestos axiológicos de la acción impetrada, en tanto no fue posible constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado, se revocará lo resuelto en la sentencia enrostrada, para en su lugar, negar las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada por Julio César Betancur Alzate contra Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez. Se condena en costas, en ambas instancias, a la parte demandante de conformidad con lo expuesto en el numeral 4° del artículo 365 del Código General del Proceso, cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia del 10 de diciembre de 2019 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla- Antioquia, dentro del proceso verbal

<sup>2</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. SC4046-2019. Rad. 11001 3103 010 2005 11012 01. Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>3</sup> Ibídem.

reivindicatorio cursado en dicho despacho a solicitud de Julio César Betancur Alzate contra Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada por Julio César Betancur Alzate contra Rodrigo Alberto Giraldo Jiménez, por lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

**CUARTO:** Se dispone del levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren practicado.

**QUINTO:** Se condena en costas a la parte demandante, en ambas instancias, de conformidad con lo expuesto en el numeral 4º del artículo 365 del Código General del Proceso. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyéndose las agencias en derecho fijadas por el Magistrado Ponente.

**SEXTO:** Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Los magistrados,**

Firmado Por:

**Dario Ignacio Estrada Sanin**  
**Magistrado**  
**Sala 01 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Wilmar Jose Fuentes Cepeda**  
**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Antioquia**

**Claudia Bermudez Carvajal**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 003 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Antioquia - 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: **693776250d78eff2b3fe8b6d8535e70ad1c56ad3f27159168a1f42f37dade905**

Documento generado en 14/06/2023 08:13:14 AM

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