

**TEMA: LEGITIMACIÓN DEL COMUNERO EN ACCIÓN REIVINDICATORIA** - Al pretender la reivindicación del predio, debió incoarse la demanda a nombre de la comunidad, aunque uno solo de los comuneros la hubiese presentado. En tal eventualidad se exige la determinación o singularización de la porción pretendida, que tampoco se cumple en el proceso, pues como se vio, el bien sobre que recae la pretensión reivindicatoria se halla en indivisión, sin que sea posible determinar qué porciones materiales del mismo conciernen a la cuota parte de que es titular cada condómine, como tampoco se identificó la franja de terreno que se pretende reivindicar. /

**HECHOS:** Se solicita que se declare que el inmueble lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el barrio Belén Rincón, de la ciudad de Medellín, le pertenece en dominio pleno y absoluto a (LACV), como única propietaria; que se ordene al demandado restituir en favor de la demandante el inmueble, así como los frutos naturales o civiles producidos por concepto de canon de arriendo mensuales, multiplicados por los 92 meses de ocupación del bien y además, los que hubiere podido percibir con meridiana Inteligencia y cuidado, al igual que el reconocimiento del costo de las reparaciones que hubiere sufrido la demandante por culpa del poseedor; asimismo se ordene al demandado rescindir cualquier contrato de compraventa o gravamen que recaiga sobre el inmueble y se ordene la cancelación de las facturas de servicios públicos domiciliarios. El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín resolvió, reivindicar a favor de la demandante (LACV), en contra del señor (NESG) el bien inmueble, con independencia de los derechos de cuota que tienen los señores (DALO, JPMV y ELVE) sobre dicho predio en calidad de comuneros; ordeno al demandado, que, restituya los derechos al goce del inmueble a la propietaria; y que esta cancele al demandado (NESG) las mejoras necesarias; decidió penar a la demandante a favor de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, a título de la sanción prevista en el artículo 206 del CGP; igualmente fijo honorarios definitivos al perito (SGRA), los cuales serán cancelados por ambas partes. La Sala deberá establecer, si el predio constituye cosa singular reivindicable o una cuota proindiviso que impide ejercer la acción.

**TESIS:** El artículo 946 del Código Civil, establece que la acción de dominio o reivindicatoria, es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, sobre la cual no está en posesión, para que su poseedor actual sea condenado a restituirla. Tiene como objeto entonces, reclamar la cosa cuya posesión no se encuentra en cabeza del titular del derecho real de dominio, sino en manos de un tercero que la detenta con ánimo de señor y dueño, último legitimado para soportar la pretensión (Art. 952 del C. Civil). (...) En la liquidación notarial de la herencia del señor (LCM) la actora (LACV) en calidad de adjudicataria única, pretende que se le reivindique el lote de terreno que cuenta con un área aproximada de 12.000 m<sup>2</sup> con sus mejoras y anexidades. (...) En la sentencia de primer grado hay una referencia a la situación jurídica en que se hallaba el inmueble, respecto a la titularidad de una cuota parte indivisa que ostentaban los señores DAL con el 1.94%, JPMV 0.95% y ELVE 1.94%, conforme la anotación 006 matrícula inmobiliaria, lo que en sentir del señor juez no hacía decaer la pretensión reivindicatoria, pues, además de que cada copropietario mencionado estaba gozando de sus respectivos lotes, el mayor porcentaje 95.17% se concentraba en la aquí demandante y en dicho terreno se encontraba trezado el predio donde habita el demandado y el que es cultivado por este. (...) El señor juez partió de la premisa equivocada de que los comuneros DAL, JPMV y ELVE ya conocían sobre qué parte material, real o física del inmueble recaía su derecho de dominio, además que ya lo detentaban como poseedores, mientras que, a la postre, el lote poseído por el demandado estaba en el porcentaje que le corresponde a la demandante, pero, nada más alejado de la realidad, puesto que la cuota parte adquirida por los terceros compradores de la aquí demandante (LACV) es un mero simbolismo o abstracción jurídica, que no permite determinarlo física ni materialmente en el lote. (...) La afirmación anterior encuentra cobijo en la escritura pública de compraventa del 18 de

abril de 2023, misma de la cual se extrae sin equivocación alguna, que lo adquirido por aquéllos fue un porcentaje del predio de 12.000 m<sup>2</sup> que como adjudicataria del causante (LCM) se le asignó a la aquí demandante (LACV), lo que corresponde con la citada anotación No. 006, que le pertenece al inmueble objeto del litigio. (...) de acuerdo a lo que muestra el folio de matrícula sobre el predio que contiene el área de 12.000m<sup>2</sup>, ostentan el derecho de dominio los señores DAL, JPMV y ELVE, de donde resulta incontrovertible que los mencionados, ostentan frente al mismo el derecho de dominio, es decir, son copropietarios o comuneros. (...) No existe una prueba atendible en el plenario que nos permita afirmar que el lote se halla dividido en los porcentajes que a cada uno de los condueños o comuneros toca, pues cada uno es propietario de cuota universal sobre el inmueble y nada más, esto es, que son propietarios de cuota indivisa que no da derecho a una parte física específica sobre el inmueble, mientras permanezca en indivisión. (...) No es posible saber con certeza qué porción de terreno en términos de medida, proporción y distribución del derecho inmueble le pertenece a cada copropietario, y peor aún, que tampoco se identificó la franja de terreno sobre la cual habría de caer la orden de reivindicar, pues el perito fue preciso en señalar que lo poseído por el demandado a lo sumo corresponde a un 20% del inmueble, esto es, que al día de hoy tampoco se sabe cuál sería la franja de menor área en posesión del demandado, sobre la cual deba recaer la orden de reivindicar, para que las pretensiones pudieran salir adelante. (...) Tal circunstancia, conlleva a dos conclusiones sucesivas con la fuerza probatoria suficiente para impedir el éxito de la pretensión reivindicatoria promovida: i) La demandante (LAC), carece de legitimación en la causa para pretender para sí misma la reivindicación de todo el predio como lo estima en su pretensión, y debía pedirse a nombre de la comunidad. ii) Por repercusión, la propiedad objeto de la demanda no es un bien reivindicable ni una cuota determinable de cosa singular; exigencia indefectible para la prosperidad de la acción reivindicatoria. (...) de antaño la Corte tiene adoctrinado que Tratándose de la excepción denominada: “NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODAS LAS PERSONAS QUE CONSTITUYEN EL LITISCONSORCIO NECESARIO”, fincada en que la demanda debió ser presentada por todos los copropietarios, pues de lo contrario podría verse expuesto a soportar varios procesos relacionados con los mismos hechos e idéntica finalidad, lo que a su vez podría conducir a que se profirieran fallos contradictorios; es lo cierto, como es suficientemente conocido, que uno solo de los copropietarios se encuentra legitimado para esgrimir pretensiones como la que es objeto de estudio siempre cuando éstas se intenten para la comunidad. Es decir, por activa, los dueños del bien común no conforman un litisconsorcio necesario, como sí ocurre por pasiva, pues en el evento en que la demandada sea la comunidad o la copropiedad, la demanda se tiene que dirigir contra todos los comuneros o copropietarios. (...) al pretender la reivindicación del predio, debió incoarse la demanda a nombre de la comunidad, aunque uno solo de los comuneros la hubiese presentado, lo cual la aquí demandante no hizo, se reitera. (...) Por contragolpe, como en tal eventualidad se exige la determinación o singularización de la porción pretendida, que tampoco se cumple en el actual proceso, pues como se vio, el bien sobre que recae la pretensión reivindicatoria se halla en indivisión, sin que sea posible determinar qué porciones materiales del mismo conciernen a la cuota parte de que es titular cada condómine, como tampoco se identificó la franja de terreno que se pretende reivindicar.

MP: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 19/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

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

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, diecinueve (19) de marzo del dos mil veintiséis (2026)
<b>Proceso:</b>	Verbal-Reivindicatorio
<b>Radicado:</b>	05001 31 03 <b>004 2023 00459 01</b>
<b>Parte demandante:</b>	Luz Amparo Cadavid Vergara
<b>Parte demandada:</b>	Nelson Enrique Sánchez Gómez
<b>Providencia</b>	Sentencia
<b>Tema:</b>	Presupuesto de la legitimación en la causa reivindicatoria promovida por un comunero
<b>Decisión:</b>	Revoca sentencia apelada
<b>M. Ponente</b>	Julián Valencia Castaño

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 31 de marzo de 2025, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por Luz Amparo Cadavid Vergara en contra de Nelson Enrique Sánchez Gómez. Función jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

## **I. Antecedentes**

### **1. Fundamentos Fácticos.**

Tal y como fue subsanada la demanda, se sintetizan de la siguiente manera:

Que la señora **Luz Amparo Cadavid Vergara**, en calidad de única heredera del señor **Libardo Cadavid Benítez**, mediante escritura pública 4204 del 19 de diciembre de 2022, aclarada mediante escritura 200 del 30 de enero de 2023 de la Notaría 5ta

de Medellín, adquirió un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el barrio Belén Rincón, paraje semi-rural del Jardín, de la ciudad de Medellín, el cual cuenta con un área aproximada de 12.000 M2, ubicado en calle 5 Sur # 90 327 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-669836**.

Que para el año 2001, el entonces propietario **Libardo Cadavid Benítez** celebró un contrato de aparcería sobre el mencionado lote, con el señor **Nelson Enrique Sánchez Gómez**, quien se dedicó al cuidado y explotación económica de la tierra, compartiendo los frutos de ésta con **Libardo Cadavid Benítez**.

El señor **Libardo Cadavid Benítez**, el 20 de agosto del 2002, le firmó una compraventa a **Nelson Enrique Sánchez Gómez** por un área de 400 Mts cuadrados, de igual manera, firmó una compraventa en octubre del 2002, siendo compradora la señora **María Helena Giraldo Rincón**, de un área de 84 M2 del inmueble descrito anteriormente.

Que ante el fallecimiento de Libardo Cadavid Benítez, tío de la accionante, el 29 de noviembre de 2007, el contrato de aparcería se continuó desarrollando con la vigilancia de **Gustavo Cadavid Benítez**, hermano mayor de Libardo Cadavid Benítez, quien lo releva en ello y es el encargado de administrar la sucesión.

No obstante, en el año 2016, el demandado Nelson Enrique Sánchez Gómez efectuó dos ventas sobre el lote de terreno: la primera la celebró con la señora **Gloria Amparo Velásquez** sobre 200 M2, quien a su turno le vendió a **Elvia Lucía Vélez** y, la

segunda, al señor **Dagoberto Antonio López**, compra realizada también por 200 M2 del inmueble.

Para el año 2019, la demandante **Luz Amparo Cadavid** se hace presente en el inmueble, estableciendo compromisos en cuanto al manejo, participación y continuación del contrato de aparcería suscrito sobre el predio con el demandado **Nelson Enrique Sánchez Gómez**, los cuales acepta y reconoce.

Sin embargo, para el año 2021, el señor **Nelson Enrique Sánchez Gómez** ya no acepta, ni reconoce compromiso alguno, tampoco permite la entrada al predio de la señora **Luz Amparo Cadavid**, privando de la posesión material y disfrute del inmueble a la demandante, de modo que aquél entró en posesión de mala fe, toda vez que confiesa la existencia del contrato de aparcería, reconoce a la demandante como sobrina del causante y su calidad de heredera del predio.

Así mismo, narra que el demandado adelantó querrela policiva por perturbación a la posesión en la corregiduría de AltaVista, ocasión en la cual *“...El corregidor resolvió la querrela amparando el derecho de posesión de manera provisional, hasta tanto un juez tome una decisión de fondo mediante el proceso jurídico correspondiente. Ordenó a la querellada cesar los comportamientos contra la posesión. Ordenar al querellante abstenerse de realizar algún tipo de negociación o construcción con respecto al bien, hasta tanto un juez defina la titularidad de los derechos del querellante y de la querellada...”*

La demandante no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble en mención y en tal virtud, está vigente el registro de su título, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria 001-669836, no obstante, el demandado dispone en forma fraudulenta del predio, ofertando venta del terreno en términos de loteo, lotes de 5 M x 20 M a \$55.000.000. Agrega que *“evitando el conflicto, en el mes de junio de 2023, firma escritura para las compraventas realizadas, únicamente a los señores ELVIA VÉLEZ, DAGOBERTO LÓPEZ Y JENNY MONSALVE...”*

Que el demandado ha dispuesto y administrado el bien a su antojo, ha percibido y dispone de los frutos del bien, en contra de la demandante, tampoco ha cumplido con la obligación de entregar los respectivos frutos o utilidades resultantes de la explotación, acorde al contrato de aparcería.

### **1.1. Pretensiones.**

Se declare que el inmueble *“...lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el barrio Belén Rincón, paraje semirural del Jardín, de la ciudad de Medellín, alinderado así: por el norte, con Rogelio Vélez Uribe; por el sur, con Martha Cecilia Velásquez; por el oriente, con quebrada Guayabal; por el occidente, con servidumbre de camino que conduce a El Rincón. Tiene un área aproximada de **80 metros de frente por 150 metros de fondo, es decir 12.000 M2.** Esta identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-669836, con código catastral 050010008708900050037000000000, predio urbano ubicado en la calle 5 Sur # 90 327, mismo que pertenece en dominio pleno y*

*absoluto a LUZ AMPARO CADAVID VERGARA, como única propietaria.*

Como consecuencia de la anterior declaración, pide declarar que “...se ordene al demandado restituir en **favor de la demandante el inmueble antes descrito...**”, así como los frutos naturales o civiles producidos: por concepto de canon de arriendo al precio de \$2.000.000 mensuales, multiplicados por los 92 meses de ocupación del bien, para un total de \$184.000.000 y, además, los que hubiere podido percibir con meridiana Inteligencia y cuidado, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido *la demandante* por culpa del poseedor.

Que se ordene al demandado rescindir cualquier contrato de compraventa o gravamen que recaiga sobre el inmueble objeto de la reivindicación y la cancelación por parte del demandado, de todas las facturas de servicios públicos domiciliarios, hasta la fecha de restitución del inmueble objeto del presente proceso.

## **2. Actuación procesal.**

El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín admitió la demanda mediante providencia del 14 de diciembre de 2023 (cfr. pdf. 7), ordenando entonces la notificación del demandado Nelson Enrique Sánchez Gómez, quien no dio contestación a la misma en la oportunidad establecida para ello.

## **3. La sentencia apelada.**

Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del P., el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia el pasado 31 de marzo de 2025, en la que resolvió:

PRIMERO. REIVINDICAR a favor de LUZ AMPARO CADAVID VERGARA CC 32.527.780, en contra de NELSON ENRIQUE SÁNCHEZ GÓMEZ CC 15.484.493, el bien inmueble ubicado en la calle 5 Sur No. 90 – 327 barrio Belén Rincón, paraje semirural El Jardín de Medellín, identificado con MI 001-669836 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, con independencia de los derechos de cuota que tienen Dagoberto Antonio López Ospina, Jenny Paola Monsalve Vélez y Elvia Lucia Vélez Echavarría sobre dicho predio en calidad de comuneros.

SEGUNDO. ORDENAR al demandado NELSON ENRIQUE SÁNCHEZ GÓMEZ, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya los derechos al goce del inmueble a la propietaria indicada en el punto anterior.

TERCERO. CONMINAR a NELSON ENRIQUE SÁNCHEZ GÓMEZ a restituir en el mismo término a la propietaria LUZ AMPARO CADAVID VERGARA, los frutos percibidos por el inmueble, valuados en la suma de \$19.544.612.

CUARTO. DISPONER que la demandante LUZ AMPARO CADAVID VERGARA en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, cancele a

NELSON ENRIQUE SÁNCHEZ GÓMEZ las mejoras necesarias valuadas en \$6.039.138.

QUINTO. CONDENAR en costas al demandado a favor de la demandante al tenor del artículo 365 numeral 1 del CGP. Se fija como costas en derecho la suma de \$5.400.000 de conformidad con el artículo 5 numeral 1 literal a), mayor cuantía, del Acuerdo PSAA16-1054 del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO. PENAR a LUZ AMPARO CADAVID VERGARA a favor de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, una vez cobrada ejecutoria esta sentencia, con la suma de \$16.445.538, a título de la sanción prevista en el artículo 206 del CGP.

SÉPTIMO. FIJAR como honorarios definitivos al perito Saúl Gonzaga Ramírez Alzate la suma de \$1.208.690, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 1518 de 2002 y el Decreto 466 del 2000, los cuales serán cancelados por ambas partes.

Para comenzar, el señor juez, luego de referir el marco normativo de la acción reivindicatoria y sus presupuestos, tuvo por colmado el requisito concerniente a la titularidad de la demandante Luz Amparo Cadavid Vergara, haciendo la salvedad de que sobre el inmueble también se demostró la copropiedad de cuota parte, ostentada por los señores Dagoberto Antonio López (con el 1.94%), Jenny Paola Monsalve Vélez (0.95%) y Elvia Lucía Vélez Echeverría (1.94%), conforme la anotación 006 matrícula

inmobiliaria **001-669836**, donde se registró la escritura pública de compraventa de derechos de cuota número 1449 del 18 de abril de 2023, de la Notaría 19 de Medellín.

Frente al punto, expresó que no se contrariaban los postulados de la pretensión reivindicatoria, como tampoco existía la necesidad de integrar a los comuneros a la parte activa, por cuanto dichas personas están gozando de sus respectivos lotes y no del predio que es objeto de reivindicación, por lo que satisface el derecho real de dominio de la demandante, pues lo ostenta de forma plena, conforme el artículo 950 del Código Civil.

Al pasar al estudio de la posesión, advirtió que el mismo demandado reconoció el contrato de aparcería, el cual tuvo efectos hasta el fallecimiento del señor Libardo Cadavid Benítez, no obstante, era del caso establecer el momento en que pasó de tenedor a poseedor, lo cual tuvo lugar el 26 de julio de 2023, cuando en la audiencia de conciliación rechazó el derecho de dominio de la ahora demandante para atribuírselo él mismo.

Conforme lo anterior, centró su estudio en los presupuestos relativos a la singularidad e identidad de bien pretendido, remitiendo a la ubicación, cabida y linderos vertidos en la escritura pública 1016 del 17 de junio de 1995 notaría 19 de Medellín, seguidamente, advirtió que, si bien el predio se encuentra dividido en 4 fracciones, el mayor porcentaje se concentra en la demandante y en él, se encuentra enclavado el predio donde habita el demandado y el que es cultivado por este, incluyendo una parte que se encuentra en monte y que fue

cercado, quedando satisfecho también el presupuesto de la identidad del bien.

Superado lo anterior, pasó al estudio de las restituciones mutuas, partiendo del porcentaje equivalente al 95.17% de que era propietaria la demandante, en orden a lo cual, calificó la posesión de mala fe. Seguidamente, dijo que procedía reconocer frutos civiles y naturales desde el 9 de julio de 2023, fecha en que se acreditó la interversión del título, tasándolo en la cuantía establecida por el experto en **\$19.544.612.**

En esa misma línea, procedió a reconocer las mejoras necesarias plantadas por el demandado en el predio, a saber: un tanque de almacenamiento de agua, un tanque para lavar el café, una reja portón en metal de hierro, cerramiento en madera para el frente del predio y escalas de ingreso en cemento y concreto, por valor de **\$6.039.138.**

Por último, estimó que procedía la multa por juramento estimatorio a la parte demandante, aplicando lo establecido en el inciso cuarto del artículo 206 del C. G. del P., por cuanto la suma pretendida en la demanda era de **\$180.000.000** y la probada fue de **\$19.544.612**, siendo claro que aquella excedía el 50% de esta, razón suficiente para que la demandante se hiciera acreedora de la sanción, en la suma equivalente al 10% de la diferencia, que equivalía a \$16.445.538.

## **5. El recurso de apelación.**

Inconforme con lo así decidido, la parte demandada interpuso el recurso de apelación el cual fundamentó en lo siguiente:

Increpa que no podía el juzgador tener por satisfecho el presupuesto del *derecho de dominio de la demandante*, simplemente por estar la comunera privada del goce, mientras los demás comuneros sí tienen tal disfrute, por lo que “...*debía la comunera LUZ AMPARO CADAVID VERGARA, presentar proceso reivindicatorio bajo el amparo del artículo 949 del CC (LO CUAL NO SUCEDIÓ) y por el contrario hizo uso de la acción prevista en el artículo 946 del Código Civil es decir, la que tiene el dueño de una cosa singular para que se le restituya la posesión de lo suyo ...*”; por consiguiente, se desconoció en la decisión el artículo 2322 y siguientes del Código Civil, en donde todo comunero tiene derecho a lo que se “*obtenga en un proceso que verse sobre el lote común...*”, reclamando, por ahí mismo, la necesidad de integrar a la parte activa a los comuneros del predio.

Recalca, el bien que pretende reivindicar la demandante no es el mismo del que está en posesión material el demandado, tal como quedó consignado en los interrogatorios de parte y en el dictamen pericial, de tal suerte que ni es una cosa singular reivindicable ni una cuota determinada de cosa singular.

Enfatiza también en que la misma demandante manifestó que desde la muerte de Libardo Cadavid Benítez, hasta el año 2019, nadie de su familia se ocupó de la finca y, si bien es cierto que “...*la demanda no fue contestada de manera oportuna por una confusión en la fecha de notificación, también lo es que, la parte*

*demandada ha obrado con lealtad procesal haciéndose presente en las demás etapas procesales, aceptando los hechos con prueba documental en la audiencia inicial (**Cuaderno 2 Archivo 35**) y no aceptando los hechos relativos al contrato de APARCERIA (del que sospechosamente no se dijo nada en la audiencia de instrucción y juzgamiento) y a la posesión del demandado...”.*

Disiente, finalmente, de la mala fe del demandado deducida en la sentencia, porque la demandante se hizo propietaria en diciembre de 2022 y “...Antes de esa fecha NELSON ENRIQUE SANCHEZ GOMEZ ya había realizado ventas con ánimo de señor y dueño, solo para citar la que obra en el expediente del 2015 a DAGOBERTO ANTONIO LOPEZ OSPINA, y alguna otra del predio que ocupa. • Igualmente había mejorado su parcela cultivada con todos los árboles que hoy encontramos, haciendo mejoras y los sembradíos descritos en el dictamen pericial, recordemos que en el año 2001 solo había 4 palos. • Las mejoras se han hecho acorde a la capacidad del demandado que labora por días como ayudante de construcción o en su tierra como agricultor cuando no resulta contrato, no es una mansión, pero es su vivienda...”

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

## **II. Consideraciones**

### **1. Los presupuestos procesales.**

Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandada, de igual manera, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que llevan a cada uno defender su tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

## **2. De la acción reivindicatoria.**

El artículo 946 del Código Civil, establece que la acción de dominio o reivindicatoria, es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, sobre la cual no está en posesión, para que su poseedor actual sea condenado a restituirla. Tiene como objeto entonces, reclamar la cosa cuya posesión no se encuentra en cabeza del titular del derecho real de dominio, sino en manos de un tercero que la detenta con ánimo de señor y dueño, último legitimado para soportar la pretensión (Art. 952 del C. Civil).

Ahora, al igual que toda acción, la prosperidad de la acción de dominio queda sujeta a la satisfacción de una serie de presupuestos, para cuyo caso son: **i)** La titularidad del dominio sobre la cosa, en cabeza del actor. **ii)** La calidad de poseedor actual del demandado. **iii)** la identidad entre la cosa pretendida en reivindicación por el actor, y la poseída por el contradictor, y **iv)** que se trate de cosa singular o de cuota de la misma, es decir, que sea cosa reivindicable o **cuota determinada de cosa singular.**

Sobre el último presupuesto, ha de anotarse, que dentro de las cargas que le asisten al accionante, se halla la de determinar la cosa a reivindicar o distinguirla plenamente al momento de presentar la demanda, de manera que no quede la menor duda de cuál es el bien despojado por los poseedores, cuya restitución se reclama por su propietario.

### **3. Planteamiento del caso.**

En virtud de lo consagrado en la liquidación notarial de la herencia del señor **Libardo Cadavid Martínez**, vertida en la escritura pública 4204 del 19 de diciembre de 2022, aclarada mediante escritura 200 del 30 de enero de 2023 de la Notaría 5ta de Medellín, la actora **Luz Amparo Cadavid** en calidad de adjudicataria única, pretende que se le reivindique el lote de terreno que cuenta con un área aproximada de **12.000 m2** con sus mejoras y anexidades, situado en el barrio Belén Rincón, paraje semirural del Jardín, de la ciudad de Medellín, ubicado en calle **5 Sur # 90 327**.

Vemos que en la sentencia de primer grado hay una referencia a la situación jurídica en que se hallaba el inmueble, respecto a la titularidad de una cuota parte indivisa que ostentaban los señores **Dagoberto Antonio López** (con el 1.94%), **Jenny Paola Monsalve Vélez** (0.95%) y **Elvia Lucía Vélez Echeverría** (1.94%) conforme la anotación 006 matrícula inmobiliaria **001-669836**, lo que en sentir del señor juez no hacía decaer la pretensión reivindicatoria, pues, además de que cada copropietario mencionado estaba gozando de sus respectivos lotes, el mayor porcentaje -95.17%- se concentraba en la aquí

demandante y en dicho terreno se encontraba trezado el predio donde habita el demandado y el que es cultivado por este.

Buena parte de la censura se centra, entonces, en la deficiente labor interpretativa realizada por el señor juez de instancia, pues no observó que la actora está solicitando el lote para sí, olvidando que se trata de un proceso que debe versar sobre un lote común, en el que cada condueño tiene los mismos derechos asociados con su porcentaje. En esa misma línea, disiente de la mala fe deducida por el sentenciador frente a la conducta del demandado y hace énfasis en que, pese a no contestar la demanda oportunamente, ha actuado con lealtad procesal y ha demostrado la posesión ejercida por él, mucho antes de que la demandante adquiriera la titularidad del predio.

#### **4. Caso concreto.**

A partir de este contexto, es preciso hacer una advertencia teórica general atinente a un planteamiento del Juzgado que merece rectificación conceptual al establecer el requisito o presupuesto de la titularidad del dominio que ostenta la demandante para establecer si el inmueble objeto de la demanda es un bien reivindicable o cuota determinable de cosa singular y su tratamiento frente a la acción incoada, equivocación a partir de la cual se estima como desacertado el desenlace al que arribó el funcionario de primera instancia. Veamos por qué:

El señor juez partió de la premisa equivocada de que los comuneros Dagoberto Antonio López (con el 1.94%), Jenny Paola Monsalve Vélez (0.95%) y Elvia Lucía Vélez Echeverría (1.94%) --

conforme la anotación 006 matrícula inmobiliaria 001-669836-, ya conocían sobre qué parte material, real o física del inmueble recaía su derecho de dominio, además que ya lo detentaban como poseedores, mientras que, a la postre, el lote poseído por el demandado estaba en el porcentaje que le corresponde a la demandante, pero, nada más alejado de la realidad, puesto que la cuota-parte adquirida por los terceros compradores de la aquí demandante Luz Amparo Cadavid es un mero simbolismo o abstracción jurídica, que no permite determinarlo física ni materialmente en el lote.

La afirmación anterior encuentra cobijo en la escritura pública de compraventa número 1449 del 18 de abril de 2023, de la Notaría 19 de Medellín, misma de la cual se extrae -sin equivocación alguna-, que lo adquirido por aquéllos fue un **porcentaje** del predio de **12.000 m2** que como adjudicataria del causante Libardo Cadavid Martínez se le asignó a la aquí demandante Luz Amparo Cadavid, lo que corresponde con la citada anotación No. 6, del folio de matrícula inmobiliaria **001-669836** que le pertenece al inmueble objeto del litigio:

**PRIMERO:** Que obrando en la calidad que se deja expresada, por medio de este instrumento público, transfieren a título de compraventa en favor de la señora **JENNY PAOLA MONSALVE VELEZ**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número **43.455.205**, residenciada en la ciudad de Medellín, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, un porcentaje de 0.95%, la señora **ELVIA LUCIA VELEZ ECHAVARRIA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número **43.055.621**, residenciada en la ciudad de Medellín, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, un porcentaje de 1.94%, y el señor **DAGOBERTO ANTONIO LOPEZ OSPINA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número **70.001.359**, residenciada en la ciudad de Medellín, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, un porcentaje de 1.94%, actuando en nombres propios, y quienes en el presente acto obran en calidades de **COMPRADORES**, del derecho real de dominio y la posesión que la vendedora tiene y ejerce sobre los porcentajes indicados sobre el siguiente inmueble:-----  
Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el Barrio Belén. El Rincón, paraje semirural del Jardín, de la Ciudad de Medellín, alindado así: Por el

Norte con Rogelio Vélez Uribe; por el sur, con Martha Cecilia Velásquez; por el Oriente con quebrada Guayabal, por el Occidente con servidumbre de camino que conduce al Rincón. Este lote tiene un área aproximada de 80.00 metros de frente por 150.00 metros de fondo.

Nótese que, de acuerdo a lo que muestra el folio de matrícula inmobiliaria y el citado acto escritural que, sobre el predio que contiene el área de **12.000m<sup>2</sup>**, ostentan el derecho de dominio los señores **Dagoberto Antonio López, Jenny Paola Monsalve Vélez** y **Elvia Lucía Vélez Echeverría**, de donde resulta incontrovertible que los mencionados, ostentan frente al mismo el derecho de dominio, es decir, son copropietarios o comuneros.

Por consiguiente, contrario a lo que estimó el señor juez, en cuanto a la determinación o materialización de ese derecho de dominio, no existe una prueba atendible en el plenario que nos permita afirmar que el lote se halla dividido en los porcentajes que a cada uno de los condueños o comuneros toca, pues cada uno es propietario de cuota universal sobre el inmueble y nada más, esto es, que son propietarios de cuota indivisa que no da derecho a una parte física específica sobre el inmueble, mientras permanezca en indivisión.

Tampoco es posible asumir que el dictamen pericial haya superado esa falencia demostrativa, sino que, por el contrario, develó que *“...el aquí demandado NELSON ENRIQUE SÁNCHEZ GÓMEZ, en la actualidad **NO detenta todo el predio 100%. Si no en mi concepto, solo un 20% de todo el lote de mayor extensión. Del mismo modo, se observó que dentro de lote no existe loteo alguno o división que esté realizando el demandado por ninguna parte...**”* (cfr. p. 6 pdf. 46) sobre el

punto tampoco se recabó en la audiencia de contradicción (pdf.51).

Como están las cosas, entonces, no es posible saber con certeza qué porción de terreno **en términos de medida, proporción y distribución del derecho inmueble le pertenece a cada copropietario**, según el porcentaje de dominio que les asiste sobre el predio y peor aún, que tampoco se identificó la franja de terreno sobre la cual habría de caer la orden de reivindicar, pues el perito fue preciso en señalar que lo poseído por el demandado a lo sumo corresponde a un 20% del inmueble, esto es, que al día de hoy tampoco se sabe cuál sería la franja de menor área en posesión del demandado, sobre la cual deba recaer la orden de reivindicar, para que las pretensiones pudieran salir adelante.

Dicho en otras palabras, la cuota parte indivisa de cada comunero, no se ha transformado en un derecho concreto perceptible en un lugar específico del predio, lo que traduce que toda el área y extensión del predio, incluyendo la unidad habitacional en él construida, está integrado en el folio inmobiliario **001-669836** y, bajo ese entendido, se podría indicar que no existe una precisa determinación sobre una parte específica del mismo: *“...Por eso se dice que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio sobre determinado bien, pero no puede individualizarlo respecto de específica parte sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la diversidad de criterios que los diferentes titulares puedan tener en cuanto a su destino. Ante esta situación*

*el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a las comunidades, que regula como inocultable realidad jurídica, pero que aspira a que en lo posible no se den, lo cual se plasma en el art. 1374 del C.C. cuando estipula que “ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión...”<sup>1</sup>*

Tal circunstancia, conlleva a dos conclusiones sucesivas con la fuerza probatoria suficiente para impedir el éxito de la pretensión reivindicatoria promovida:

i) La demandante Luz Amparo Cadavid, **carece de legitimación** en la causa para pretender para sí misma la reivindicación de todo el predio como lo estima en su pretensión, toda vez que por tratarse de un bien común en indivisión que está en posesión de un tercero ajeno a la comunidad, **debía pedirse a nombre de la comunidad**, aunque, por supuesto, en algunos casos es posible pedir para sí la reivindicación, empero, solamente si desde antes se estaba desconociendo el derecho de los demás comuneros, pero así debió expresarlo en la demanda y dirigirla en contra de estos, atribuyéndose el título de poseedora exclusiva de la porción a reivindicar, **pero ninguno de los anteriores eventos ha ocurrido en este caso.**

Todo lo anterior bajo el entendido que la comunidad sobre el predio existe desde antes de la presentación de la demanda, pues la escritura de venta de cuotas se inscribió en el registro el 30 de mayo de 2023 y la demanda fue repartida el 17 de noviembre del mismo año.

---

<sup>1</sup> López Blanco. H. F. Procedimiento Civil Tomo II Parte Especial, Editorial Dupré pág 36, T.

**ii)** Por repercusión, la propiedad objeto de la demanda no es un bien reivindicable ni una cuota determinable de cosa singular; exigencia indefectible para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Acerca del tema, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en un evento análogo al aquí debatido, indicó:

*“...Como en el caso en estudio el actor es dueño de un derecho correspondiente a la mitad del inmueble objeto de la demanda, con base en **él no puede demandar para sí la reivindicación de todo el predio, como cuerpo cierto, pues si solo es titular de un derecho,** la acción que le corresponde ejercer no es la consagrada en el artículo 946 del Código Civil, sino el artículo 949 ibídem, referente a la reivindicación **de cuota determinada proindiviso de cosa singular...***

*No siendo el actor dueño de todo el predio sino de **una parte indivisa** su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el 949 de la misma obra, **ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota parte de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicado.***

*Como bien es sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la*

*acción de dominio que **le corresponde debe ejercitarla para la comunidad...***"

En sentencia **SC2354-2021** la Sala De Casación Civil de la Corte Suprema distinguió la naturaleza y efectos de la acción consagrada en el artículo 946 respecto de la establecida en el 949 del Código Civil:

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

*En resumen, entonces, la acción de domino supone el mecanismo que el legislador otorga para que el propietario*

*recupere la posesión que ha perdido de manos de un tercero, y que legitima, cuando la propiedad está en varias personas, a cualquiera de ellas para reclamar la restitución de la cosa singular, siempre y cuando la respectiva reclamación redunde en pro de todos los que, unidos por el derecho de dominio, conforman una comunidad. **La acción, se repite, cuando la posesión la detenta un tercero y no otro copropietario, es la del artículo 946 del Código Civil**".*  
*–negritas intencionales–*

A propósito, entonces, de la inconformidad de la recurrente, acerca de que fueran vinculados los copropietarios como litisconsortes necesarios, conviene señalar que no era realmente necesaria tal vinculación, en primer lugar, porque la actora actuó para sí, como claramente lo pidió en la demanda y lo evidenciaron las restantes probanzas, entre ellas su propio dicho, amen que en su juramentada ninguna mención hizo del eventual derecho que les asistía a los condueños, a percibir en determinados porcentajes mejoras, frutos etc., el juzgado ni las partes indagaron sobre el tema.

Pero, de entenderse que ocurrió de esa manera y si alguna discusión cupiera sobre el punto, la no integración no impone la anulación de lo actuado, pues de antaño la Corte<sup>2</sup> tiene adoctrinado que

*Tratándose de la excepción denominada: “NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODAS LAS PERSONAS QUE CONSTITUYEN*

---

<sup>2</sup> CSJ. Sentencia del 12 de agosto de 1997, Expediente 4546. M.P. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

*EL LITISCONSORCIO NECESARIO”, fincada en que la demanda debió ser presentada por todos los copropietarios, pues de lo contrario podría verse expuesto a soportar varios procesos relacionados con los mismos hechos e idéntica finalidad, lo que a su vez podría conducir a que se profirieran fallos contradictorios; es lo cierto, como es suficientemente conocido, que **uno solo de los copropietarios se encuentra legitimado para esgrimir pretensiones como la que es objeto de estudio siempre cuando éstas se intenten para la comunidad.** Es decir, por activa, los dueños del bien común no conforman un litisconsorcio necesario, como **sí ocurre por pasiva, pues en el evento en que la demandada sea la comunidad o la copropiedad, la demanda se tiene que dirigir contra todos los comuneros o copropietarios.***

*Sobre el tema ha dicho la Corte: **Por activa el comunero está capacitado para reivindicar la cosa indivisa, en su propio carácter de estar en común con otras personas, a quienes puede favorecer, pero no perjudicar con su actuación.** En tanto que por pasiva y como corolario de lo anterior, toda demanda referente a la cosa común debe comprender a todos y cada uno de los comuneros, para que a todos los afecte el fallo, supuesto que la actuación de uno solo de ellos, en modo alguno podrá perjudicar al comunero o comuneros que no intervinieron como parte en el juicio. (Énfasis intencional).*

Atendiendo lo hasta aquí expuesto, al pretender la reivindicación del predio, debió incoarse la demanda a nombre de la comunidad, aunque uno solo de los comuneros la hubiese presentado, lo cual la aquí demandante no hizo, se reitera.

Por contragolpe, como en tal eventualidad se exige la determinación o singularización de la porción pretendida, que tampoco se cumple en el actual proceso, pues como se vio, el bien sobre que recae la pretensión reivindicatoria se halla en indivisión, sin que sea posible determinar qué **porciones materiales** del mismo conciernen a la cuota parte de que es titular cada condómine, como tampoco se identificó la franja de terreno que se pretende reivindicar.

## **5. Conclusión**

El inmueble objeto del litigio no se encuentra dividido, ni allí están delimitadas ni señaladas las fracciones que sirvan como representación de cada uno de las cuotas de las cuales demandante y demás copropietarios son titulares, por lo que en la actualidad y con el escaso material probatorio arrimado a la foliatura, es imposible tener certeza de cuál porción del mentado predio debe ser la delimitada para uso particular de cada uno de ellos y que por lo tanto **sean susceptibles de reivindicar**, punto que malinterpretó el dispensador de justicia, por lo tanto, la sentencia será revocada en su integridad.

La firme conclusión que precede hace innecesario acometer lo argüido por la togada del demandado, respecto de la calificación de la posesión del demandado, pues la consecuencia de la fallida demostración de uno de los presupuestos de la pretensión reivindicatoria, como es la legitimación por activa, conlleva la absolución del demandado y, por ende, pierden legitimidad las desavenencias que dice, le produjo la decisión del funcionario, por evidente sustracción de materia.

## **6. Costas**

Quedan a cargo de la parte demandante en ambas instancias, tras la prosperidad del recurso.

En mérito de lo expuesto, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín***, Sala Cuarta de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **III. Falla:**

**Primero: Revocar Íntegramente** la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el pasado 31 de marzo de 2025, al interior de este juicio verbal con pretensión reivindicatoria, en su defecto, se declara de oficio la falta de legitimación en la causa por activa de la demandante Luz Amparo Cadavid, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

**Segundo:** Se condena en costas de ambas instancias a la parte demandante en favor de la parte demandada. Las agencias en derecho en esta instancia serán fijadas por el Magistrado sustanciador en el momento procesal pertinente. Tásense las de primera instancia por el funcionario.

**Tercero:** Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**JULIAN VALENCIA CASTAÑO**  
**Magistrado**

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**Magistrada**

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA**  
**Magistrado**

Firmado Por:

**Julian Valencia Castaño**  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta**  
Magistrado  
Sala Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

**Piedad Cecilia Velez Gaviria**  
Magistrada  
Sala 002 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: **d7d787213e8febe5d5045c1457cebdef53fb6504affb29358c084aa585c8f924**

Documento generado en 19/03/2026 10:57:06 AM

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