

TEMA: IDENTIDAD DEL BIEN -El juicio de identidad dentro de una acción de dominio no implica constatar con precisión milimétrica la alinderación de un bien inmueble, sino la verificación de que el área poseída por el demandado se halle dentro de un bien de propiedad de la parte demandante; cuando el demandado confiesa ser poseedor, es suficiente para demostrar a la vez la identidad del inmueble. / **TITULARIDAD DEL BIEN** – Es suficiente con que el título se encuentra debidamente inscrito en el registro inmobiliario, ya que la hoja de vida de los inmuebles es una prueba idónea de la calidad de propietario de un bien. / **VALORACIÓN DE UN DOCUMENTO** - Aportar un documento necesario para la labor de un experto convocado al juicio, es un desarrollo del deber procesal. / **POSESIÓN** – Por regla general es carga del demandante acreditar la calidad de poseedor del demandado, pero cuando el demandado confiesa ser poseedor, es suficiente para demostrar la posesión. /

HECHOS: La demandante formuló acción de dominio en contra del demandado, con el propósito de lograr que se declarara que dicha persona era poseedora de mala fe de los predios identificados con matrículas inmobiliarias 01N – 371101 y 01N – 5150901, ubicados en el sector Cuartas del municipio de Bello, Antioquia, en consecuencia, ordenar restituir la posesión de los bienes. En primera instancia se denegó la reivindicación pedida respecto del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101, pero la concedió frente al fondo identificado 01N – 5150901. Le corresponde a la Sala determinar en virtud del recurso de apelación si efectivamente fallaron los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria en este asunto. Los subproblemas derivados de la apelación son: a) Verificar si se acreditó correctamente la propiedad del demandante sobre el inmueble pedido en el libelo (22.c) y 23.e)) [...]; b) Establecer si la relación de Mejía Avendaño con el fondo es derivada de una relación contractual (22 a) y c)) y 23 a), b) y c)) [...]; y c) Determinar si se pudo comprobar la identidad entre el bien contenido en la demanda y el que ocupa Mejía Avendaño.

TESIS: (...) la sala observa que en sentencias SC3540-2021 y SC1833-2022 la Corte Suprema de Justicia ha empezado a indicar que la aportación del título no resulta necesaria, si este se encuentra debidamente inscrito en el registro inmobiliario, por cuanto, dadas las actuales funciones asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos bajo la coordinación de la Superintendencia de Notariado y Registro, esa hoja de vida de los inmuebles es una prueba idónea de la calidad de propietario de un bien. (...) En este caso se tiene que a la demanda se allegó el certificado de tradición y libertad del bien identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901, en el cual en su anotación 1 registra que mediante Escritura Pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, Mauricio de Jesús Escobar Calderón transfirió la propiedad del fondo reseñado a órdenes de José Enrique Barrera Restrepo. (...) Según se observó, para el momento de la inspección judicial realizada por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Bello, la escritura pública 3514 no reposaba en el expediente, pero fue aportada por la parte demandante con posterioridad a esa diligencia como insumo para la actividad del perito nombrado por el estrado de instancia, aunque esta finalmente no fuera tenida en cuenta por el experto. (...) La pregunta que surge es ¿corresponde excluir de valoración un documento aportado por una parte en cumplimiento del deber de colaboración consagrado en el art. 233 del C.G.P. aunque no hubiera sido decretado por el juzgado?, y considera la Sala que no resulta razonable prescindir del documento tendiente a mostrar un dato importante y relevante para el desarrollo de un dictamen pericial aportado dentro del término concedido al experto para desarrollar su labor. (...) Ha indicado la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en sentencia SC540-2021, que, aunque por regla general en el proceso reivindicatorio es carga del demandante acreditar la calidad de poseedor del demandado, puede

relevarse de ese deber a quien reivindica cuando su contendor, al contestar la demanda, se reconoce como poseedor. (...) En este caso se advierte que el demandado alegó de forma expresa y categórica en la contestación de la demanda que, en respuesta al hecho noveno, y general a las pretensiones, era «señor y dueño», y que no era poseedor de mala fe. En el interrogatorio de parte, al preguntársele en cuál calidad ocupaba los lotes de terreno objeto del proceso expresó: «En calidad de poseedor, porque es mi tierra». Calidad que reiteró durante toda su declaración, y que aparece replicada tanto en la inspección judicial como ante el perito, cuando este hizo su visita al bien. (...) Entonces, al conjuntar los anteriores testimonios y el interrogatorio de parte de la demandante, se considera que frente al predio 01N – 5150901 no hay claridad que este haya sido parte integrante de la compraventa transformada en arrendamiento que se celebró frente al predio 01N – 371101. Tampoco es posible determinar bajo qué calidad fue entregado el bien 01N – 5150901, la única coincidencia obrante es que, al parecer, la demandante permitió al demandado usar esa finca porque ni ella, ni su padre iban a ocuparla personalmente. (...) Dijo la Corte Suprema de Justicia en oportunidad reciente: «[...] la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio» SC1692-2019. (...) En este caso, parece que la relación de John Jairo García López y José Fabio Mejía Avendaño con el fundo 01N – 5150901, inició siendo de tenencia, puesto que ambos reconocían dominio ajeno en cabeza de José Enrique Barrera Restrepo, pero mientras García López mantuvo ese entendimiento, al menos en la fracción de terreno que hoy ocupa y que se localiza en el predio 01N – 371101, no ocurrió lo propio con Mejía Avendaño, quien se sublevó tanto contra la propiedad de Barrera Restrepo, como contra la de Silvia Elena Barrera Echavarría respecto de ambos fundos. (...) Sobre este punto, la jurisprudencia ha indicado que no se requiere una absoluta exactitud matemática entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno, sino que sea posible identificar el predio centro del asunto dentro de sus características fundamentales, como el de propiedad de quien formula la acción de dominio y el poseído por los demandados. Asimismo, como se dijo en precedencia, en aquellos casos en los cuales el demandado en la contestación de la demanda expresa la calidad de poseedor sobre los bienes pedidos en reivindicación por el extremo actor, esa confesión sirve también para confirmar la identidad del bien pedido en el libelo. (...) La conclusión de lo anterior, no es que haya sido imposible hacer el juicio de identidad entre el bien de propiedad del difunto Barrera Mejía, y aquel poseído por el demandado, como propone la censura, sino todo lo contrario que aún pese a las fallas por la alinderación costumbrista del predio 01N – 5150901, si era posible identificar por sus características fundamentales el inmueble reseñado en la demanda como el que poseía el demandado. (...) En ese sentido, aún con las diferencias argumentativas encontradas, el tribunal no encuentra mérito para invalidar las conclusiones del juzgado de conocimiento, y debe en consecuencia confirmar en integridad la sentencia de primer grado. (...)

M.P: NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 11/06/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO



TRIBUNAL SUPERIOR

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

Magistrado ponente
NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Medellín, once (11) de junio de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05088310300120190005501
Parte demandante:	Silvia Elena Barrera Echavarría, a nombre propio y como heredera de José Enrique Barrera Restrepo.
Parte demandada:	José Fabio Mejía Avendaño
Providencia	Sentencia Civil Nro. 2024 – 10
Tema:	<p>Elementos axiológicos de la acción reivindicatoria.</p> <p>Es posible probar la existencia del título con su anotación en el registro inmobiliario.</p> <p>La aceptación de la condición de poseedor en la contestación de la demanda, en la acción de dominio, es una confesión que favorece al reivindicante en la condición del demandado y la identidad del bien, la cual sólo puede ser infirmada por otras pruebas en el litigio.</p> <p>En la acción de dominio no es necesario probar con exactitud la fecha de interversión de la calidad de tenedor a poseedor, sino solamente esta última condición al momento de presentarse la demanda.</p> <p>En el reivindicatorio debe probarse identidad jurídica entre el predio de propiedad del demandante y el que es poseído por el demandado, la cual no es necesariamente coincidente con su identidad físico-geográfica.</p> <p>Recurso de apelación. No es posible adicionar reparos en el curso de la segunda instancia.</p>
Decisión:	Confirma sentencia que concede parcialmente pretensiones.

ASUNTO POR RESOLVER

Decide el Tribunal la apelación formulada frente a la sentencia proferida el 23 de agosto de 2022 por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Bello, en el proceso

instaurado por Silvia Elena Barrera Echavarría, a nombre propio y como heredera de José Enrique Barrera Restrepo contra José Fabio Mejía Avendaño.¹

ANTECEDENTES

1. **La pretensión:** El 14 de febrero de 2019,² la demandante formuló acción de dominio en contra de Mejía Avendaño, con el propósito de lograr que se declarara que dicha persona era poseedora de mala fe de los predios identificados con matrículas inmobiliarias 01N – 371101 y 01N – 5150901, ubicados en el sector Cuartas del municipio de Bello, Antioquia. En consecuencia, ordenarle restituir la posesión de los bienes, y que sólo tenía derecho a que se le reconocieran las expensas necesarias en la conservación de las heredades.³

2. Al momento de subsanar la demanda, expresamente se indicó que se desistía de la pretensión relativa a declaración de frutos generados por los predios.⁴

3. **Los hechos:** Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:⁵

3.1. Mediante escritura pública 4327 de 9 de agosto de 1990 de la Notaría 12 del Círculo de Medellín, Consuelo Echavarría de Barrera y José Enrique Barrera Restrepo vendieron el predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 a favor de Silvia Elena Barrera Echavarría.

3.2. A través de escritura pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, Mauricio de Jesús Escobar Calderón vendió el bien con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901 a órdenes de José Enrique Barrera Restrepo.

3.3. Los dos negocios reseñados fueron debidamente inscritos ante el Registro de Instrumentos Públicos.

1 Expediente digital disponible en: [05088-31-03-001-2019-00055-01](https://www.cajadecolombia.gov.co/verdocumento/05088-31-03-001-2019-00055-01).

2 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folio 57.

3 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 51, 53, 79, 83 y 85

4 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folio 85.

5 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 45, 47 y 49.

3.4. Para el año 2009, Silvia Elena Barrera Echavarría acordó de manera verbal con José Fabio Mejía Avendaño y Jhon Jairo García Gómez que harían la compraventa del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 por el valor de \$200.000.000, de los cuales se recibieron \$28.000.000 por parte de García Gómez.

3.5. Por las mismas fechas, los contratantes acordaron con José Enrique Barrera Restrepo que Mejía Avendaño y García Gómez hicieran uso de los potreros y pesebrera situados en el fundo con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901, que es aledaño a la otra heredad en disputa.

3.6. En diciembre de 2011, Mejía Avendaño le manifestó a Barrera Echavarría que él y García Gómez iban a desistir del negocio.

3.7. Sin embargo, de manera verbal se pactó que los compradores permanecieran en el bien con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 en calidad de arrendatarios, con un canon mensual de \$350.000, los cuales serían descontados de los \$28.000.000 inicialmente recibidos, y una vez agotada esa suma serían pagados por José Fabio Mejía Avendaño y Jhon Jairo García Gómez.

3.8. En audiencia de conciliación realizada el 29 de enero de 2019, Mejía Avendaño indicó que retenía los bienes inmuebles como garantía de una obligación laboral que tenía con él Silvia Elena Barrera Echavarría, por los años en que este ejerció funciones de contador en la empresa Consemillas Ltda.

4. El trámite de la primera instancia: El juzgado de conocimiento admitió la demanda presentada mediante auto de 13 de junio de 2019.⁶

5. Conforme a providencia de 23 de febrero de 2021, se tuvo a José Fabio Mejía Avendaño como notificado por conducta concluyente desde el enteramiento de esa decisión.⁷

6. En su contestación, el demandado se opuso a las pretensiones presentadas, aduciendo ser poseedor del predio, en virtud de la entrega que le hiciera Silvia Elena

6 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 95 – 96.

7 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0018Documentoelectronico.pdf.

Barrera Echavarría, como producto de una transacción verbal realizada con dicha persona por las prestaciones sociales adeudadas por su trabajo como contador de Consemillas Ltda., argumento que agrupó en las pretensiones denominadas «*Inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido*».⁸

7. La sentencia apelada: Luego de agotado el trámite legal, en audiencia celebrada el 23 de agosto de 2022, el juzgado de primer grado denegó la reivindicación pedida respecto del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101, pero la concedió frente al fundo identificado 01N – 5150901.⁹

8. Para ello empezó por resumir la demanda, su contestación y las demás actuaciones surtidas en el proceso e indicar que se cumplían los presupuestos necesarios para la definición del litigio.

9. Dicho eso, encontró que Silvia Elena Barrera Echavarría tenía legitimación para pedir a nombre propio la reivindicación del bien 01N – 371101 por ser su propietaria, y como representante de la sucesión de José Enrique Barrera Restrepo frente a la heredad 01N – 5150901, como hija de Barrera Restrepo, quien en vida fuera el titular del dominio de dicho predio.

10. Luego de ello desarrolló los lineamientos jurisprudenciales y legales aplicables a la acción de dominio, y pasó a analizarlos en el caso concreto.

11. En ese sentido, evidenció que los predios objeto del litigio eran singulares, estaban individualizados y debidamente identificados, según lo visto en las escrituras públicas 4327 de 9 de agosto de 1990 de la Notaría 12 del Círculo de Medellín y 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado y la inspección judicial realizada dentro del proceso.

12. Al analizar los instrumentos públicos reseñados y los certificados de tradición y libertad de los fundos identificados con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 y 01N – 5150901, encontró que la demandante era propietaria del primero, y representaba a la sucesión de quien ostentara en vida la propiedad del segundo.

8 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0013Documento.docx

9 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/, archivo 0068ContinuacionIntruccionYJuzgamiento.mp4, minutos 1:12:35 – 2:45:25.

13. Pasó entonces a revisar la posesión del demandado, para lo cual resumió extensamente lo dicho por las partes en sus interrogatorios, lo evidenciado en la inspección judicial, y los testimonios de Isabel Mejía Barrera, Mario Alberto Arango López, Ana Libia Ruiz Duque, Nancy Milena Giraldo Posada y Jhon Jairo García Gómez.

14. Luego de ello, dedujo que, respecto del predio 01N – 371101, se había logrado acreditar que era el mismo reseñado por la demanda como de propiedad de la actora, y de presunta posesión del demandado, pero que José Fabio Mejía Avendaño era un mero tenedor de este bien, por haber ingresado a este en virtud de un contrato verbal de compraventa celebrado con Silvia Elena Barrera Echavarría, por lo cual no se cumplían con todos los elementos de la pretensión reivindicatoria.

15. Por el contrario, frente al fundo 01N – 5150901, se dijo que Mejía Avendaño era un poseedor, por cuanto se reconoció como tal en su declaración de parte, y había instalado en esa zona un servicio de *glamping*, según lo mostraron la inspección judicial y el dictamen pericial, pruebas de las que derivó la identidad entre la cosa poseída por este y aquella pretendida por el extremo actor.

16. Al momento de analizar las prestaciones mutuas, indicó que por ley debía presumirse al demandado como poseedor de buena fe hasta la notificación de la demanda, y que dentro del proceso no se probó que el fundo hubiera producido alguna renta en el período de posesión de José Fabio Mejía Avendaño, por lo cual denegó el reconocimiento de frutos.

17. Sobre las expensas también manifestó que ninguna de ellas fue claramente documentada en el expediente, y que las únicas mejoras plantadas lo fueron con posterioridad al enteramiento del libelo, por lo cual, respecto de estas, se debía considerar que habían sido plantadas de mala fe por Mejía Avendaño, y solamente tenía derecho a retirar los materiales que pudiera rescatar.

18. **La apelación:** Fue formulada por ambos extremos procesales dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento, momento en el que Silvia Elena Barrera

Echavarría esbozó como reparo únicamente frente a la decisión tomada respecto del inmueble de su propiedad, esto es, el identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 sí estuvo debidamente individualizado.¹⁰

19. Sin embargo, al hacer la sustentación en esta Sala se indicó que se había hecho una indebida valoración probatoria puesto que Mejía Avendaño solamente había ostentado una mera tenencia de los inmuebles objeto del litigio, tal y como confesó en la contestación de la demanda, y se puede extraer del testimonio de Jhon Jairo García López rendido en este proceso y el dicho del demandado en otro juicio de pertenencia, y que en la sentencia no se había hecho claridad acerca de la fecha desde la cual el demandado había efectuado la interversión de su tenencia.¹¹

20. Finalmente indicó que, conforme al peritaje aportado al proceso, se hizo la correcta individualización de la heredad de propiedad de Barrera Echavarría.

21. Por su parte, en la vista pública José Fabio Mejía Avendaño anunció como reparos, frente a la decisión tomada frente al predio 01N – 5150901: **a)** La acción de dominio no procede cuando hay contratos que justifican la ocupación de las personas en un predio, así como en este caso donde se probó que el demandado entró a ese fundo por cuenta de una negociación con Barrera Echavarría [...]; **b)** Se valoró de forma errada el peritaje puesto que con este se demuestra no hay coincidencia entre lo pedido en la demanda y lo poseído por Mejía Avendaño [...]; **c)** Se había analizado una prueba aportada, de forma extemporánea y no decretada, como lo fue el título de adquisición de la demandante del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901, [...]; y **d)** Se le dio un peso probatorio inadecuado al interrogatorio de parte de Silvia Elena Barrera Echavarría, y los testimonios de Isabel Mejía Barrera, Ana Libia Ruiz Duque, Nancy Milena Giraldo Posada y Jhon Jairo García Gómez.¹²

22. Ante la Sala se reforzaron los cuatro argumentos reseñados, indicando que: **a)** Se dejó de integrar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en decisión de 30 de

10 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/, archivo 0068ContinuacionIntruccionYJuzgamiento.mp4, minutos 2:45:30 – 2:46:15.

11 Expediente digital, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 08MemorialSustentacionRecurso .pdf y 10MemorialSustentacionRecurso .pdf.

12 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/, archivo 0068ContinuacionIntruccionYJuzgamiento.mp4, minutos 2:46:30 – 2:50:47

junio de 2010, para sumar al primer reparo [...]; **b)** No se analizó que Barrera Echavarría confesó en su declaración de parte que, con fundamento en el contrato de compraventa realizado entre las partes por el predio 01N – 371101, la demandante dio en usufructo el bien con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901 a favor de José Fabio Mejía Avendaño para sumar al cuarto reparo [...]; **c)** Todos los testimonios rendidos en el proceso apuntan a mostrar el negocio de compraventa y entrega de usufructo, luego transformado en arrendamiento, abarcó a los dos inmuebles, añadiendo al cuarto reparo [...]; **d)** Se detalló como que en el peritaje se hizo una delimitación diferente a la que aparece en los títulos, la cual por demás es incompleta, y eso devenía en que fuera imposible identificar el predio 01N – 5150901, sumando al segundo reparo; y **e)** No se aportó, ni fue solicitado como prueba en el juicio el título adquisitivo de dominio del bien reseñado, esto es, la Escritura Pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, punto con el reforzó el tercer reparo.¹³

CONSIDERACIONES

23. **Planteamiento del caso:** Conforme ha indicado esta Sala, con base en lo discurrido por la Corte Suprema de Justicia, al analizar lo previsto en los artículos 320, 322 y 328 del C.G.P., contrario al juez de primera instancia que tiene competencia panorámica para revisar cada punto del litigio, el tribunal se encuentra limitado en el recurso de apelación a los temas específicos que le hayan sido propuestos por los impugnantes en sus reparos.¹⁴

24. En ese sentido, todo tema que no haya sido anunciado en los reparos no puede ser revisado por esta Sala, en tanto eso afectaría el derecho a la defensa de la parte contraria, quien no podría prepararse para repeler los ataques que se harán en la apelación.¹⁵

25. Asimismo, esta colegiatura no puede revisar aquello que es pacífico para las partes, y la posibilidad de resolver «*sin limitaciones*», de que trata el inciso 2 del art.

13 Expediente digital, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 05MemorialSustentacionRecurso .pdf.

14 Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Sentencias de 31 de octubre de 2023 y 05001310300720210028601.

15 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 29 de marzo y 27 de abril de 2023 dictadas en los radicados 11001-31-03-031-2003-00891-01 (SC048-2023) (Consideración 2.3.) y 52001-22-13-000-2023-00030-01 (STC4022-2023).

328 del C.G.P. sólo se activa para los puntos rebatidos por ambos apelantes en los reparos, y que hayan sido objeto de sustentación concreta, explícita y coherente en cualquier momento entre la emisión de la sentencia y el traslado que se brinda en esta sede para ese efecto.¹⁶

26. En este proceso se acumularon dos demandas reivindicatorias: una iniciada por Silvia Elena Barrera Echavarría, a nombre propio para lograr la defensa del predio 01N – 371101 de su propiedad la cual fue impróspera a sus intereses y apelada por dicha persona. La otra propuesta por la sucesión de José Enrique Barrera Restrepo, representada por Barrera Echavarría, respecto del fundo 01N – 5150901, que sí resultó avante, y que fuera impugnada por José Fabio Mejía Avendaño.

27. Esto significa que la demandante es apelante única respecto del predio 01N – 371101, y Mejía Avendaño tiene esa calidad de impugnante individual frente al fundo 01N – 5150901. Lo cual implica que los recursos presentados son totalmente independientes entre sí y deben ser resueltos por separado.

28. Ahora bien, los argumentos que Silvia Elena Barrera Echavarría incorporó a su recurso ante este tribunal, referidos a la calidad de mero tenedor del demandado, la indebida valoración de un testimonio y la falta de determinación de la interversión de la calidad de tenedor frente al inmueble predio 01N – 371101, no pueden ser analizados en esta sentencia por no haber sido anunciados en la oportunidad procesal de rigor.

29. Téngase en cuenta que el único punto de reparo esbozado en la audiencia de 23 de agosto de 2022 fue que el predio 01N – 371101 sí estuvo debidamente individualizado, y no hubo un escrito posterior presentado dentro de los tres días siguientes a la audiencia pública.

30. Sobre el tema apenas reseñado, se observa que el fallador de instancia llegó a la misma conclusión que Barrera Echavarría repele, es decir, que el reparo propuesto ni siquiera alcanza a comportar una razón de inconformidad con la

16 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 1 de agosto de 2014, 28 de julio de 2021 y 1 de septiembre de 2021 emitidas en los radicados 11001-31-10-013-2005-01034-01 (SC10223-2014) (Consideración 4.4.1.), 05360-31-10-002-2014-00403-02 (SC3148-2021) (Consideraciones Cargo 4) y 11001-31-99-001-2014-09788-01 (SC3781-2021) (Puntos 4.3.1 y 4.3.2.).

decisión de instancia, teniendo en cuenta lo indicado en el art. 322 núm. 3 inc. 3 del C.G.P.

31. Luego, en lo relativo al medio de impugnación de Silvia Elena Barrera Echavarría, este debió ser declarado desierto por no contener una exposición exacta, completa, rigurosa, detallada y bien delimitada de los segmentos concretos en que erró la decisión de primer nivel, tal y como exige la jurisprudencia.¹⁷ Y además, por haberse incluido ante esta Sala temas que no fueron debidamente anunciados en la oportunidad procesal para hacer reparos.

32. Dicho eso, se tiene entonces que la decisión tomada frente al predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101 permanecerá incólume, dados los defectos encontrados en la apelación presentada frente a esta.

33. En consecuencia, los únicos temas que serán objeto de revisión en esta providencia son los argumentos planteados por José Fabio Mejía Avendaño respecto de la determinación tomada sobre el predio 01N – 5150901.

34. Así pues, el problema jurídico principal a resolver es establecer si efectivamente fallaron los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria en este asunto. Los subproblemas derivados de la apelación son: **a)** Verificar si se acreditó correctamente la propiedad del demandante sobre el inmueble pedido en el libelo (22.c) y 23.e)) [...]; **b)** Establecer si la relación de Mejía Avendaño con el fundo es derivada de una relación contractual (22 a) y c)) y 23 a), b) y c)) [...]; y **c)** Determinar si se pudo comprobar la identidad entre el bien contenido en la demanda y el que ocupa Mejía Avendaño.

35. **Marco normativo aplicable:** Conforme ha indicado la Corte Suprema de Justicia en múltiples decisiones, los requisitos para el éxito de la acción de dominio que nace en el art. 946 del C.C. son: **a)** La existencia de una cosa singular o cuota parte determinada de esta que sea reivindicable [...]; **b)** La propiedad de quien demanda sobre dicho bien [...]; **c)** La posesión actual de quien es citado a juicio

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 19 de junio de 2014, 28 de julio de 2021 y 26 de noviembre de 2021 emitidas dentro de los radicados 11001-02-03-000-2014-01190-00 (STC7339-2014), 05360-31-10-002-2014-00403-02 (SC3148-2021) (Cargo Cuarto, Consideraciones) y 76520-31-03-005-2005-00143-01 (SC5252-2021) (Tercer cargo, Consideración 2), respectivamente.

respecto de la cosa pleiteada [...], y **d)** La identidad entre aquello perseguido y de propiedad del demandante y lo que posee el demandado.¹⁸

36. En este caso no se discute la existencia del predio 01N – 5150901, ni se pone en duda la posibilidad de que este sea reivindicado. La apelación propuesta por José Fabio Mejía Avendaño está referida a los demás puntos de la acción, que serán estudiados en el mismo orden propuesto.

37. En ese sentido, la respuesta del problema jurídico mayor dependerá de que efectivamente el juez haya fallado en los tres puntos de reproche propuestos por Mejía Avendaño: **a)** Titularidad del bien [...]; **b)** Posesión del demandado [...]; y **c)** Identidad entre el predio pedido y aquel poseído.

38. **Resolución del primer subproblema jurídico:** Se dijo en la apelación que el título de adquisición del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901 no fue claramente documentado en el expediente, puesto que la Escritura Pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, mediante la cual se entregó el dominio a José Enrique Barrera Restrepo, no fue aportada dentro de las oportunidades probatorias de rigor, y tampoco fue decretada como prueba por el juzgado.

39. Como un primer punto se tiene que, siguiendo la literalidad del recurso planteado, en efecto el instrumento público referenciado no fue aportado en la demanda,¹⁹ su subsanación,²⁰ su contestación,²¹ o en el pronunciamiento sobre las excepciones,²² y tampoco decretado de oficio en el auto que abrió a pruebas el asunto.²³

18 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 20 de febrero de 2017, 29 de julio de 2022 y 10 de julio de 2023 proferidas dentro de los radicados 76001-31-03-005-2005-00124-01 (SC211-2017), 11001-31-03-013-2009-00217-01 (SC1833-2022) y 13001-31-03-008-2012-00162-01 (SC200-2023), respectivamente.

19 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 45 – 57.

20 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 77 – 93.

21 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0013Documento.docx.

22 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0027Replicaescritodeexcepcionesmeritorad.pdf

23 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 1:18:55 – 1:24:05.

40. Luego, el documento que da cuenta de la calidad de propietario de Barrera Restrepo no habría superado el requisito previsto en el artículo 164 del C.G.P., y, por ende, fallaría ese presupuesto de la acción, tal y como propone José Fabio Mejía Avendaño.

41. Sin embargo, la sala observa que en sentencias SC3540-2021 y SC1833-2022 la Corte Suprema de Justicia ha empezado a indicar que la aportación del título no resulta necesaria, si este se encuentra debidamente inscrito en el registro inmobiliario, por cuanto, dadas las actuales funciones asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos bajo la coordinación de la Superintendencia de Notariado y Registro, esa hoja de vida de los inmuebles es una prueba idónea de la calidad de propietario de un bien. Así, en la segunda decisión reseñada se dijo:

Por contera, en la actualidad la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyendo por sí misma una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.

Aplicado esto a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción; entendimiento que guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral.

42. Si bien el anterior postulado todavía no puede considerarse una postura reposada de la Corte Suprema de Justicia, al observarse las múltiples aclaraciones de voto formuladas en ambas oportunidades, sí se puede estimar como la tesis mayoritaria actualmente existente dentro del seno del alto tribunal civil, y de posible aplicación para este asunto en concreto.

43. En este caso se tiene que a la demanda se allegó el certificado de tradición y libertad del bien identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901, en el cual en su anotación 1 registra que mediante Escritura Pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, Mauricio de Jesús Escobar

Calderón transfirió la propiedad del fondo reseñado a órdenes de José Enrique Barrera Restrepo.²⁴

44. Luego, según la actual tesis mayoritaria reseñada, basta la existencia del documento de registro inmobiliario para desechar el reparo propuesto contra la decisión de instancia.

45. Sin embargo, asumiendo que esta Sala quisiera adscribir a las posturas disidentes dentro del seno de la Corte Suprema de Justicia, esto es, que en todo caso es forzoso aportar el título respectivo, tampoco podría revocarse la determinación de la instancia.

46. Según se observó, para el momento de la inspección judicial realizada por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Bello, la escritura pública 3514 no reposaba en el expediente,²⁵ pero fue aportada por la parte demandante con posterioridad a esa diligencia como insumo para la actividad del perito nombrado por el estrado de instancia,²⁶ aunque esta finalmente no fuera tomada en cuenta por el experto, quien especificó:²⁷

Linderos Según el Folio

MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 01N – 5150901

Que nos remite a la escritura 3514 del 26 de Septiembre del 97, en la Notaría primera de Envigado, donde en la escritura de Hipoteca abierta 3039 del 6 de Noviembre de 2001, en la Notaría 11 de Medellín, en la cláusula Decima Segunda, hace alusión al Título de adquisición, según la escritura 3514 y transcribe los linderos del documento que no hallé, en el expediente y que así mismo muy a mi pesar, pues hubiera preferido tenerlo a la vista, como así se reclamó por el señor Juez, al realizar la pericia documental pertinente [...]

47. La pregunta que surge es ¿corresponde excluir de valoración un documento aportado por una parte en cumplimiento del deber de colaboración consagrado en el art. 233 del C.G.P. aunque no hubiera sido decretado por el juzgado?, y considera la Sala que no resulta razonable prescindir del documento tendiente a mostrar un

24 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0001Verbalreivindicatorio.pdf, folios 13 – 17.

25 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0052ActaInspeccionJudicial.pdf.

26 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0053Escrituras.pdf, folios 5 – 8.

27 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0056CorreoDictamenPericial.pdf.

dato importante y relevante para el desarrollo de un dictamen pericial aportado dentro del término concedido al experto para desarrollar su labor.

48. Ello atendiendo a que aportar un documento necesario para la labor de un experto convocado al juicio, es un desarrollo del deber procesal contenido en el art. 78 núm. 8 del C.G.P.

49. En este caso, la escritura pública fue aportada antes de que se venciera el término de presentación del dictamen, y con anterioridad a una solicitud de extensión de plazo aportada por el perito.²⁸ Luego resultaba razonable tener en cuenta el documento, tal y como lo hizo el inferior funcional.

50. En conclusión, no se consideró irracional la revisión por parte del juzgado de origen de la Escritura Pública 3514 de 28 de septiembre de 1997 de la Notaría 1 del Círculo de Envigado, allegada como insumo para la elaboración de un dictamen pericial decretado de oficio (45 – 49), y aún si se considerara errada esa actuación se contaría con la prueba de la inscripción en el registro inmobiliario de ese título, el cual es actualmente aceptado por la jurisprudencia para probar el dominio (41 – 44).

51. **Resolución del segundo subproblema jurídico:** Expresó el apelante que no era posible tenerlo como poseedor del predio, por cuanto en el proceso estaba claramente probado que dicha persona derivaba su relación con el predio de un contrato, así que, aun cuando fuera posesión, su expulsión del bien debía ser realizada mediante las acciones relativas al tipo de contrato acordado.

52. Para los efectos pertinentes, se debe empezar por tener en cuenta que en la sentencia no se revisó la forma en que inició la relación de Mejía Avendaño con la heredad, de hecho, no hizo ninguna mención a ella, solamente analizó que el hoy apelante durante todo el proceso se reconoció como poseedor del bien 01N – 5150901.

53. Ha indicado la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en sentencias SC2551-2015, SC3381-2021 y SC540-2021, que aunque por regla general en el proceso

28 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0054CorroSolicitaTermino.pdf

reivindicatorio es carga del demandante acreditar la calidad de poseedor del demandado, puede relevarse de ese deber a quien reivindica cuando su contendor, al contestar la demanda, se reconoce como poseedor. En palabras del alto tribunal, tomadas de la última decisión reseñada:

La carga de la prueba de tales exigencias corresponde a quien se halla privado de la posesión. La ley no exige un medio específico. Cualquiera que los descubra es idóneo y bastante. La confesión es uno de ellos. La Sala tiene sentado que «cuando el demandado en la acción de dominio (...) *“confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”*».

Como en otra ocasión adoctrinó, «*si con ocasión de 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: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión*».

Establecida la posesión y la identidad del inmueble a reivindicar con una confesión simple, las demás pruebas, en principio, se tornan innecesarias o superfluas. Salvo que, por una parte, se quiera elevar los estándares probatorios, *verbi gratia*, cuando se introducen algunas circunstancias que pongan en entredicho dichos requisitos, todo, para superar la duda razonable o argumentar con mayor rigor y vigor la decisión. Por otra, en los casos en que la confesión resulta infirmada (artículos 201 del Código de Procedimiento Civil y 197 del Código General del Proceso).

54. Es decir, confesada la calidad de poseedor por el demandado, no requiere el juzgado analizar pruebas adicionales, salvo cuando tenga dudas acerca de la veracidad de esa afirmación, o cuando el resto del material probatorio infirme el dicho del citado a juicio.

55. En este caso se advierte que José Fabio Mejía Avendaño alegó de forma expresa y categórica en la contestación de la demanda que, en respuesta al hecho NOVENO, y general a las pretensiones, era «*señor y dueño*», y que no era poseedor de mala fe.²⁹

29 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0013Documento.docx, folios 2 y 3.

56. En el interrogatorio de parte, al preguntársele en cuál calidad ocupaba los lotes de terreno objeto del proceso Mejía Avendaño expresó: «*En calidad de poseedor, porque es mi tierra*»³⁰. Calidad que reiteró durante toda su declaración,³¹ y que aparece replicada tanto en la inspección judicial³² como ante el perito, cuando este hizo su visita al bien.³³

57. En este punto es importante resaltar que el demandado, tanto en la contestación como en su declaración, justificó su presencia en el predio indicando que el negocio pactado con Silvia Elena Barrera Echavarría era una mezcla de compraventa con dación en pago por las prestaciones sociales que la demandante le adeudaba por haber tenido una relación laboral.

58. Sin embargo, esa tesis no fue probada en juicio y su desecho por parte del juzgado de instancia no fue objetada en este recurso. En este solamente se buscó extender las conclusiones acerca del fundo 01N – 371101 al predio 01N – 5150901, por lo cual no se harán disquisiciones adicionales respecto del punto descartado.

59. En ese sentido, se observa que el medio de impugnación propuesto por José Fabio Mejía Avendaño tiene un principio de razón, por cuanto no se evidenció que el juzgado haya hecho, respecto del inmueble 01N – 5150901, un análisis del interrogatorio de parte de Silvia Elena Barrera Echavarría y de los testimonios de Isabel Mejía Barrera, Ana Libia Ruiz Duque, Nancy Milena Giraldo Posada y Jhon Jairo García Gómez, para descartar o confirmar si con estos materiales se improbaba la confesión hecha en la contestación de la demanda, inspección judicial y dictamen pericial.

60. La demandante en efecto expresó que la heredad 01N – 371101 fue objeto de un contrato de compraventa con Mejía Avendaño y Jhon Jairo García Gómez, el cual fue transformado en arrendamiento con posterioridad, pero al inquirírsele por el otro fundo, indicó en un primer momento que autorizó «*hacer usufructo de los*

30 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 32:28 – 32:40.

31 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 20:55 – 1:07:40.

32 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0052ActaInspeccionJudicial.pdf.

33 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0056CorreoDictamenPericial.pdf

*potreros que tenían y una pequeña instalación, una pesebrera»;*³⁴ luego dijo que «*no, yo no entregué el lote en ninguna calidad, yo les dije que podían utilizar esos potreros y esa pesebrera mientras ellos estuvieran en la finca, yo nunca entregué en calidad de nada, ese lote»;*³⁵ finalmente, recalcó que entregó el usufructo de uno y el otro en venta.³⁶

61. Silvia Elena Barrera Echavarría siempre manifestó que había dos relaciones diferentes con los bienes, una contractual, referida al 01N – 371101, y otra más de una cortesía frente al 01N – 5150901.

62. Luego, de la declaración de parte de la demandante no se extrae con claridad que haya confesado la existencia de una relación contractual sobre el predio 01N – 5150901, como dice la censura.

63. Por su parte, Isabel Mejía Barrera indicó que no tenía claros los alcances de la relación contractual que vinculó a su madre Silvia Elena con José Fabio Mejía Avendaño y Jhon Jairo García Gómez. Anotó que en 2009 la demandante les permitió asentarse en los dos predios, y en 2016 fue a reclamar en nombre de su madre y, allí se encontró con García Gómez quién reconoció la propiedad de Silvia Elena Barrera Echavarría y José Enrique Barrera Restrepo.³⁷

64. Manifestó que entre 2015 y 2016 se intentó comunicar con Mejía Avendaño, obteniendo como única respuesta que todo contacto debería hacerse por intermedio de su abogado, profesional con quien finalmente nunca pudo concretar una cita.

65. La testigo Mejía Barrera no aporta elementos contundentes de juicio acerca de la relación que vinculó a las partes, puesto que en toda su declaración expresa no tener claridad acerca del negocio, sus alcances, y en específico, la calidad en la cual se entregó el fundo 01N – 5150901.

34 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 06:54 – 07:30.

35 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 9:19 – 9:45

36 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo0044Invitacinaudienciameetingrecording.mp4, minutos 20:11 – 20:36.

37 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 6:20 – 22:54.

66. El testimonio mencionado, por sí sólo, tampoco permite determinar con claridad si José Fabio Mejía Avendaño ya se consideraba poseedor para 2015 o 2016, o si por el contrario respetaba una relación de tenencia preexistente, apenas mostró que entre Mejía Avendaño y Barrera Echavarría existían controversias por la ocupación del predio.

67. Asimismo, es importante reseñar que la apreciación jurídica que remarca con empeño el apelante,³⁸ relativa a que Isabel Mejía Barrera declaró con absoluta precisión la existencia de un contrato de arrendamiento que vincula a las partes por los dos predios objeto de este litigio, tiene un bache insalvable, a la testigo nunca se le preguntó la forma en que obtuvo ese conocimiento, ni si ello correspondía a un concepto propio o un dicho de su mamá Silvia Elena.

68. Esa deficiencia en la práctica del testimonio impide apreciar el sentido y alcance del dicho de Mejía Barrera, teniendo en cuenta que durante toda su declaración fue imprecisa y vaga en cuanto a la relación de José Fabio Mejía Avendaño y Jhon Jairo García Gómez con cada uno de los predios en litigio.

69. Luego, partir de lo que dijo la testigo para llegar a la conclusión que promueve el apelante, requiere más un salto de fe que un ejercicio lógico hilvanado de las declaraciones de Mejía Barrera, las cuales, se replica, fueron dudosas en cuanto a la relación de Mejía Avendaño con el predio 01N – 5150901.

70. La censura indica, con base en un fragmento del dicho de Ana Libia Ruiz Duque, que dicha persona reconoció que la venta hecha por Silvia Elena Barrera Echavarría incluía los dos bienes mencionados,³⁹ sin embargo, al revisar la totalidad del dicho de la testigo, se observa que esta manifestó que Barrera Echavarría no podía vender el predio 01N – 5150901 al no ser de su propiedad, que en su entender la ocupación de ese bien era a título de préstamo, porque ni la demandante, ni José Enrique Barrera Restrepo iban a hacer uso de esa finca.⁴⁰

38 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 14:24 – 15:00.

39 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 42:13 – 42:33.

40 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 38:55 – 50:10.

71. Asimismo, la deponente reportó haber estado en las negociaciones de la venta, pero no habló sobre el rompimiento del negocio, ni aclaró de dónde obtuvo el conocimiento del préstamo del fondo 01N – 5150901.

72. Es decir, al valorar el testimonio como un todo se observa que hay contradicción entre las tesis enarboladas por el apelante, y lo que realmente expresó Ruiz Duque, puesto que su dicho no es claro para extraer una relación contractual sobre el inmueble 01N – 5150901.

73. Por su parte, al evaluar el pronunciamiento de John Jairo García López se observa que dicha persona sí indicó que el negocio inicial de compraventa que se realizó entre él y José Fabio Mejía Avendaño, como compradores, y Silvia Elena Barrera Echavarría, como vendedora, incluía los dos predios, tanto el 01N – 371101 como el 01N – 5150901, punto que replicó en varios momentos de su declaración.⁴¹

74. El declarante expuso la razón de su decir en haber participado en parte de las negociaciones con los otros contratantes, aunque también expresó que, luego de llegado al acuerdo, entregó el control de su desarrollo a Mejía Avendaño, con quien además tuvo inconvenientes, por cuanto no le daba cuentas de las gestiones que realizaba.

75. Sin embargo, además de lo anterior, García López expresó que aproximadamente para el año 2016 se acercó Isabel Mejía Barrera a intentar conciliar con el demandado y el testigo, en nombre de Silvia Elena Barrera Echavarría, y que a John Jairo García López le pareció bien, pero que José Fabio Mejía Avendaño se rehusó a cualquier acuerdo.⁴²

76. El testigo expresó además que el demandado se reconoce como poseedor de la finca como un todo,⁴³ y que *«el señor José Fabio también en un momento me citó a mí a una reunión que tuvimos en Medellín y me ofreció dinero para que yo*

41 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:12:00 – 1:51:21.

42 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:31:45 – 1:33:27.

43 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:27:50 – 1:28:40.

*renunciara a cualquier derecho que yo pudiese tener sobre ese predio, yo no quise firmar ningún documento en ese momento».*⁴⁴

77. Luego de la declaración de García López se pueden extraer dos conclusiones: una, que al parecer en la compraventa verbal hecha por las partes sí se incluyó el fundo 01N – 5150901, y otra, que Mejía Avendaño se autodenomina poseedor de los dos predios centro de este proceso.

78. No obstante, el declarante no presentó un aspecto esencial del negocio, y fue el tipo de entrega que acordaron las partes o el título específico bajo el cual se entregaron los predios.

79. Además de ello, hay otro punto importante que John Jairo García López no aclaró, y es el relativo a la transformación del negocio de compraventa a arrendamiento. Situación sobre la que tampoco podía dar mayor información, puesto que fue enfático en decir que su participación en el negocio se limitó a su fase inicial, y después de ello todo el desarrollo y contacto con Barrera Echavarría se desarrolló por parte del demandado.

80. Por su parte el testigo Mario Alberto Arango, efectivamente expresó que el negocio objeto de este proceso se ejecutó frente al predio 01N – 371101, pero que frente a la heredad 01N – 5150901 lo que hubo fue un préstamo, punto sobre el cual volvió en varias oportunidades.⁴⁵

81. De otro lado, Nancy Milena Giraldo Posada manifestó lo dicho por la censura, esto es, haber conocido que el acuerdo entre Silvia Elena Barrera Echavarría y José Fabio Mejía Avendaño incluyó que este podría ir pagando el precio de la compraventa por el predio 01N – 371101 con parte de lo que recibiera mes a mes por su sueldo y demás prestaciones sociales.⁴⁶

44 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:42:10 – 1:43:54.

45 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 25:05 – 38:15.

46 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:03:28 – 1:05:06.

82. Dicha persona aclaró que la ocupación del demandado del fundo 01N – 5150901 fue «*algo como más como de confianza por parte de doña Silvia y seguramente se lo facilitó o se lo prestó*». ⁴⁷ En varias oportunidades de su intervención manifestó que la venta únicamente abarcaba el inmueble 01N – 371101. ⁴⁸

83. Entonces, al conjuntar los anteriores testimonios y el interrogatorio de parte de Silvia Elena Barrera Echavarría, se considera que frente al predio 01N – 5150901 no hay claridad que este haya sido parte integrante de la compraventa transformada en arrendamiento que se celebró frente al predio 01N – 371101.

84. Tampoco es posible determinar bajo qué calidad fue entregado el bien 01N – 5150901, la única coincidencia obrante es que, al parecer, Barrera Echavarría permitió a José Fabio Mejía Avendaño usar esa finca porque ni ella, ni su padre José Enrique Barrera Restrepo iban a ocuparla personalmente.

85. Esas dos conclusiones generan un inconveniente para la tesis plasmada en la apelación, en tanto ni la sentencia citada en el recurso, ⁴⁹ ni tampoco otras posteriores que tratan sobre el mismo tema, ⁵⁰ expresan que toda tenencia derivada de un contrato es imposible de ser quebrada por un proceso reivindicatorio, únicamente se le da esa calidad a la posesión soportada en un acuerdo entre las partes.

86. Dijo la Corte Suprema de Justicia en oportunidad reciente: «[...] *la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio*». ⁵¹

47 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 1:06:30 – 1:07:40.

48 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia, archivo 0065InstrucciónyJuzgamiento2019-00055.mp4, minutos 50:55 – 1:11:05.

49 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 30 de julio de 2010. Radicado: 11001-3103-014-2005-00154-01.

50 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 5 de junio de 2014 y 8 de junio de 2016 dictadas en los radicados: 11001-3103-042-2004-00209-01 (SC7004-2014) y 08001 31 03 013 2011 00213 01 (SC10825-2016).

51 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 13 de mayo de 2019. Radicado: 25307 – 31 – 03 – 001 – 2010 – 00393 – 01 (SC1692-2019).

87. En este caso, parece que la relación de John Jairo García López y José Fabio Mejía Avendaño con el fundo 01N – 5150901, inició siendo de tenencia, puesto que ambos reconocían dominio ajeno en cabeza de José Enrique Barrera Restrepo, pero mientras García López mantuvo ese entendimiento, al menos en la fracción de terreno que hoy ocupa y que se localiza en el predio 01N – 371101, no ocurrió lo propio con Mejía Avendaño, quien se sublevó tanto contra la propiedad de Barrera Restrepo, como contra la de Silvia Elena Barrera Echavarría respecto de ambos fundos.

88. Esto por cuanto, el demandado desde antes del presente proceso se anunciaba como poseedor, tal y como lo declaró García López, y además buscó formas de sacarlo de los predios objeto del proceso. Punto que vino a ser confirmado por la posesión que Mejía Avendaño indicó en la contestación de la demanda, declaración de parte e inspección judicial.

89. Asimismo, se observa que la posesión de José Fabio Mejía Avendaño no fue derivada de un acuerdo y entrega por parte de Silvia Elena Barrera Echavarría, sino de su voluntad de hacerse con los dos predios objeto de este asunto, en particular el identificado 01N – 5150901.

90. Nótese aquí que, contrario a la acción de pertenencia, en la de dominio no se requiere saber con exactitud la fecha en que ocurrió la interversión de la calidad de tenedor por la de poseedor, basta con que esté documentado el cambio, el cual en este caso se puede haber dado a más tardar con la contestación de la demanda, pero parece haber iniciado desde 2016, cuando Isabel Mejía Barrera, actuando en nombre de Barrera Echavarría, requirió al demandado para que hiciera la devolución de la tenencia de los predios.

91. Siendo ello así, la conclusión de este apartado es que, al valorar en forma individual (60 – 82) y conjunta las pruebas y fundamentos de derecho (83 – 91) que el apelante denunció como no tenidos en cuenta por el juzgado de instancia, se llega a deducciones idénticas a las de esa sede, esto es, que para el momento de presentación de la demanda Mejía Avendaño ya se consideraba poseedor del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901.

92. **Resolución del tercer subproblema jurídico:** El apelante expuso en su recurso que, no era posible hacer el juicio de identidad entre el bien de propiedad del difunto Barrera Mejía, y aquel poseído por el demandado, puesto que, según el dictamen pericial, había importantes diferencias entre los linderos reportados en títulos y catastro con aquellos comprobados en campo.

92. Sobre este punto, la jurisprudencia ha indicado que no se requiere una absoluta exactitud matemática entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno, sino que sea posible identificar el predio centro del asunto dentro de sus características fundamentales, como el de propiedad de quien formula la acción de dominio y el poseído por los demandados.⁵²

94. Asimismo, como se dijo en precedencia (53 – 54), en aquellos casos en los cuales el demandado en la contestación de la demanda expresa la calidad de poseedor sobre los bienes pedidos en reivindicación por el extremo actor, esa confesión sirve también para confirmar la identidad del bien pedido en el libelo, y en este caso José Fabio Mejía Avendaño confesó ser poseedor del predio 01N – 5150901.

95. Luego, pasará entonces a analizarse si en efecto el dictamen pericial infirmó el dicho de Mejía Avendaño como se propone en la apelación.

96. Según expresó Edison Londoño Meneses en la parte escrita de su experticia, los dos predios objeto del proceso adolecían de problemas en su alinderación, puesto que se hizo con colindancias, y no resultaba posible delimitarlos con parámetros métricos. El perito indicó además que frente a ambos inmuebles había diferencias, puesto que el área expresada lo fue en la medida costumbrista de “cuadras”.⁵³

97. Sin embargo, el perito hizo el análisis topográfico de los fundos, la comparación con los datos reseñados en catastro, y los que se podían extraer de los títulos obrantes en el expediente, generando un plano para cada heredad, y determinando

52 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 1 de julio de 2016 y 2 de junio de 2021, dictadas en los radicados: 6600131030032010-00207-01 (SC8845-2016) y 52001-31-03-004-2005-00162-01 (SC2122-2021), respectivamente.

53 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0056CorreoDictamenPericial.pdf

que, al comparar por área lo realmente visto en terreno con aquello registrado en los títulos y ante la autoridad catastral, frente al predio 01N – 371101 había un desfase aproximado de entre 7.000 y 8.000 metros cuadrados, mientras que en el inmueble 01N – 5150901 la diferencia oscilaba entre los 1.700 y los 2.000 metros cuadrados.

98. Concluyendo en todo caso, y para los efectos de la apelación que el bien con matrícula inmobiliaria 01N – 5150901, coincidía con el código catastral 050880002000000070140000000000 y era habitado por José Fabio Mejía Avendaño.⁵⁴ En específico, dijo que «*recorrió y analizó el Lote N° 3, o predio 00140 correspondiente a la matrícula N° 01N – 5150901, cuyos propietarios son los herederos de José Enrique Barrera Restrepo*».⁵⁵

99. Aunque Edison Londoño Meneses en la contradicción del dictamen en efecto reiteró que había diferencias entre los linderos y áreas denunciados en la demanda, con aquellos efectivamente comprobados en campo,⁵⁶ también indicó que en aquellos casos en donde los bienes se identificaron por colindancias, y estas se expresan de forma incompleta, es posible determinar el bien, mas no el área,⁵⁷ y en lo demás replicó lo dicho en la parte escrita de su experticia.

100. La conclusión de lo anterior, no es que haya sido imposible hacer el juicio de identidad entre el bien de propiedad del difunto Barrera Mejía, y aquel poseído por el demandado, como propone la censura, sino todo lo contrario que aún pese a las fallas por la alinderación costumbrista del predio 01N – 5150901, si era posible identificar por sus características fundamentales el inmueble reseñado en la demanda como el que poseía José Fabio Mejía Avendaño.

101. Se reitera, el juicio de identidad que debe realizarse dentro de una acción de dominio no implica constatar con precisión milimétrica la alinderación de un bien inmueble, sino la verificación de que el área poseída por el demandado se halle dentro de un bien de propiedad de la parte demandante.

54 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0056CorreoDictamenPericial.pdf, folio 11.

55 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, archivo 0056CorreoDictamenPericial.pdf, folio 10.

56 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/, archivo 0068ContinuacionIntruccionYJuzgamiento.mp4, minuto 10:30.

57 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/, archivo 0068ContinuacionIntruccionYJuzgamiento.mp4, minutos 27:30 – 29:55.

102. En este caso, Mejía Avendaño ocupa como poseedor la totalidad del fundo 01N – 5150901, luego los fallos que tenga ese bien en su delimitación desde el título jurídico no pueden ser usados como argumento para decir que es imposible identificar el bien como un todo, más aún cuando el demandado afirmó saber, conocer y ser consciente del área de terreno que ocupa en cuatro oportunidades diferentes dentro del proceso: contestación de la demanda, interrogatorio de parte, inspección judicial y visita del perito.

103. El punto alegado por el apelante resultaría fundamental si este solamente usara una zona de la heredad 01N – 5150901, o hubiera dudas acerca de la extensión del terreno poseído por dicha persona, ya sea porque estuviera total o parcialmente fuera del que es objeto del proceso. Sin embargo, ninguno de esos eventos ocurre en este juicio.

104. En conclusión, se tiene que, pese a los defectos técnicos existentes en los títulos de José Enrique Barrera Restrepo respecto a la alinderación del predio 01N – 5150901, sí es posible establecer jurídicamente su propiedad respecto de dicho bien, y que este se encuentra siendo poseído en su totalidad por José Fabio Mejía Avendaño.

105. En ese sentido, se llega a la misma conclusión que tomó el juzgado de instancia, aunque este no haya hecho los razonamientos plasmados en precedencia.

106. **Recapitulación del caso:** El juzgado de primer grado denegó la reivindicación pedida respecto del predio con matrícula inmobiliaria 01N – 371101, pero la concedió frente al fundo identificado 01N – 5150901. Silvia Elena Barrera Echavarría atacó la decisión que denegó sus pretensiones, mientras que José Fabio Mejía Avendaño discutió aquella en donde se concedieron las súplicas de la demanda.

107. La Sala, al revisar el recurso de Barrera Echavarría, se encontró que este adolecía de graves fallas técnicas que le impedían salir avante, porque el reparo presentado en tiempo no contenía reproches contra la decisión de instancia y por

haber integrado en la fase de sustentación argumentos nuevos y diferentes a aquellos anunciados en los reparos (23 - 32).

108. En cuanto al medio de impugnación de Mejía Avendaño, se encontró que, contrario a lo expuesto por la censura, dentro del proceso sí se logró acreditar: **a)** La propiedad del predio 01N – 5150901 en cabeza de José Enrique Barrera Restrepo (38 - 50) [...]; **b)** Que la posesión ejercida por José Fabio Mejía Avendaño no se deriva de una relación contractual (51 - 91) [...]; y **c)** Que es jurídicamente posible identificar el bien contenido en la demanda con aquel actualmente poseído por el demandado (92 - 105).

109. En ese sentido, aún con las diferencias argumentativas encontradas, el tribunal no encuentra mérito para invalidar las conclusiones del juzgado de conocimiento, y debe en consecuencia confirmar en integridad la sentencia de primer grado.

110. Dado el mutuo fracaso de los recursos formulados, ambos apelantes ostentan la condición de vencidos en esta instancia, por lo cual, aplicando lo previsto en los arts. 365 núm. 1 y 5 del C.G.P., se considera que no es posible condenar en costas a ninguna de las partes.

DECISIÓN

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,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de agosto de 2022 por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Bello.

SEGUNDO: Sin condena en costas para ninguna de las partes en esta instancia.

Proyecto discutido y aprobado en Sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada
(Aclaración de voto)

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

DAPM

Firmado Por:

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

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

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 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: **f0afd3d17e4ea9864b7b126bdfe1564ee89c624f08a60cfd98fddeede490bfcf**

Documento generado en 11/06/2024 01:20:58 PM

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

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

ACLARACIÓN DE VOTO

PROCESO	VERBAL
DEMANDANTE	SILVIA ELENA BARRERA ECHAVARRÍA, A NOMBRE PROPIO Y COMO HEREDERA DE JOSÉ ENRIQUE BARRERA RESTREPO.
DEMANDADO	JOSÉ FABIO MEJÍA AVENDAÑO
RADICADO	05088 31 03 001 2019 00055 01
INSTANCIA	SEGUNDA
MAGISTRADO PONENTE	DR. NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Si bien comparto y en consecuencia suscribo sin salvamento de voto la presente ponencia por estimar adecuado confirmar la sentencia de primera instancia, como también acompaño el análisis según el cual es adecuada la revisión por parte del juzgado de primera instancia de la Escritura Pública 3514 de 1997 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Envigado, arimada como insumo para la elaboración del dictamen pericial decretado de oficio, considero pertinente indicar que, precisamente por haberse aportado la escritura al plenario, sin evidenciarse irregularidad en la forma en que se adosó, es que resulta adecuada su valoración, advirtiendo que la no necesidad de dicho documento para probar la existencia del título y la posibilidad de que se pruebe únicamente con el certificado de tradición y libertad, evento que también plantea la ponencia, es una tendencia que no se ha concretado como posición en nuestro máximo órgano de decisión civil, además, hasta el momento la suscrita no ha variado tampoco la posición que frente a esa exigencia he sostenido, relativa a la necesidad del acto escriturario contentivo del título.

Con todo respeto,

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

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

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

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

Código de verificación: **472a18c5085575ab5cdd3ea20894973ad15215d3485e5f6287077f9fd3b8460e**

Documento generado en 12/06/2024 08:51:07 AM

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