

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO

Jericó, Antioquia, doce (12) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	REIVINDICATORIO
DEMANDANTES	BERTHA DE JESÚS SUÁREZ PALACIO LUZ MARIELA SUÁREZ PALACIO
DEMANDADOS	TERESA DE JESÚS RÍOS JOSÉ OVIDIO ARANGO PALACIO
RADICADO	05368-40-89-001- 2017-00077-02
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	SENTENCIA GENERAL N° 001 SENTENCIA CIVIL DE SEGUNDA INSTANCIA N° 001
DECISIÓN	CONFIRMA Y MODIFICA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se procede con la presente decisión a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, el 16 de enero de 2023, en proceso Declarativo Verbal Reivindicatorio, donde son demandantes **Bertha de Jesús Suárez Palacio** y **Luz Mariela Suárez Palacio**, y demandados **José Ovidio Arango** y **Teresa de Jesús Ríos**.

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Síntesis de la demanda y contestación

Las señoras Bertha De Jesús Suárez Palacio (66.666%) y Luz Mariela Suárez Palacio (33.333%), presentaron demanda reivindicatoria a través de apoderado judicial, indicando ser propietarias en común y proindiviso del inmueble ubicado en la carrera 5 con calle 9 (según título) pero en realidad es la calle 9 con carreras 3 y 4 sector San Francisco de la zona urbana del Municipio de Jericó, Antioquia.

El inmueble fue adquirido por las demandantes mediante escritura pública No. 306 del 03 de diciembre de 2009, cada una, una cuota del 33.333% por donación que hiciera la señora María Josefina Palacio, posterior, la señora Bertha de Jesús adquirió el 33.333% por donación que le hiciera el señor Luis Aníbal Hincapié Cardona, mediante escritura pública No. 194 del 16 de mayo de 2017.

La señora María Josefina Palacio habitó el segundo piso del inmueble desde 1978 y hasta su fallecimiento, ejerciendo su derecho de propiedad pleno sobre la totalidad del inmueble, durante este tiempo, y por caridad, llevó a vivir a su hermana María Palacio y su sobrino José Ovidio Arango, en el primer piso de la vivienda vivía la señora Teresa

Ríos con su madre, en calidad de arrendataria, quien pagó arrendamiento hasta el año 2008, luego no volvió a pagar el canon.

Después de varios requerimientos, la señora Teresa Ríos manifestó no tener dinero para cancelar el canon de arrendamiento, por lo que, decidieron dejarla ahí por caridad, posterior, fueron a visitarla nuevamente las señora María Angélica Suárez y Adriana María Herrera, y la misma refirió que si le daban dinero, ella se iba del inmueble, no obstante, posteriormente, en interrogatorio de parte absuelto el día 30 de marzo de 2017, dijo que es la dueña del inmueble porque hace muchos años vive allí y fue donado por Enrique.

Refieren que, la posesión material del inmueble es ejercido de la siguiente manera, por la señora Teresa Ríos ostenta la primera planta o piso del inmueble, y el señor José Ovidio Arango Palacio tiene en su poder la segunda planta o piso.

Por su parte, el señor José Ovidio Arango Palacio, comenzó a poseer hace aproximadamente 8 años, o sea 8 días después de la muerte de la señora María Josefina, cuando cambió la cerradura de la casa y no dejó ingresar a los dueños, por su parte, la señora Teresa Ríos reconoció dominio ajeno hasta el 30 de diciembre de 2016, porque su posesión inicio el 31 de diciembre de 2016. Desde la donación realizada el 3 de diciembre de 2009 los demandantes han pagado las facturas del impuesto predial.

Por su parte el señor José Ovidio, debe a los dueños del inmueble los frutos civiles del segundo piso desde el 18 de marzo de 2010 al 18 de febrero de 2017 y la señora Teresa de Jesús Ríos la tasación desde el 01 de enero de 2017 al 01 de junio de 2017, y los que se causen en el tiempo del proceso, adicional, los poseedores son de mala fe, por cuanto, abusando de la confianza de sus dueños, se apoderaron cada uno, de una parte, del inmueble

Por lo anteriormente expuesto, solicitan las siguientes declaraciones y condenas:

a). Pertenece en dominio pleno y absoluto, en común y en proindiviso en proporción del 66.666% para la señora Bertha de Jesús y el 33.333% para la señora Luz Mariela, así mismo, que los demandados deberán pagar los frutos naturales o civiles.

3. DECISIÓN OBJETO DE RECURSO:

En sentencia del 16/01/2023 el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia., puso fin al proceso declarativo verbal reivindicatorio, concediendo las pretensiones de la demanda presentada por las señoras Bertha de Jesús Suárez Palacio y Luz Mariela Suárez Palacio, invocadas en contra de Teresa de Jesús Ríos y José Ovidio Arango Palacio, ordenando la restitución del bien inmueble.

Así mismo, se condenó al pago de los frutos civiles, esto es, al señor Ovidio Arango Palacio desde el 18 de marzo de 2010 hasta la fecha de entrega del inmueble, respecto del segundo piso; y a la señora Teresa de Jesús Ríos desde el 01 de enero de 2017 hasta la fecha de entrega del inmueble, respecto del primer piso, y absolver del pago de la indemnización de perjuicios a los demandantes.

4. MOTIVO DE INCONFORMIDAD:

El apoderado de la parte demandada, señora Teresa de Jesús Ríos en audiencia¹ presentó reparos concretos, indicando que, dentro del plenario se pudo establecer que el señor José Ovidio ejercía actos de señor y dueño, era un poseedor desde mucho antes de que la señora Josefina hiciera esa donación, que en el documento quedó como venta, la posesión de la señora Teresa está muy clara, lleva más de 30 años viviendo ahí.

No se probó que la señora Teresa era arrendataria, dado que nunca pagó arriendo, adicional nunca se demostró que los demandantes algún día tuvieron la posesión del inmueble, adicional, existe contradicción en la sentencia, en ordenar el pago del arrendamiento, y, además, que no se condena en perjuicios, por lo que se debe revocar la sentencia y la señora Teresa ha adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio, en subsidio, solicita se revoque en que no está condenada a pagar frutos civiles.

También presenta reparos concretos el apoderado del señor José Ovidio² indicando que, se esté ante una donación irrevocable, que fue un acto entre vivos, no podía abandonar el inmueble, tal como lo hicieron las demandantes, la declaración hecha por el señor José Ovidio con anterioridad, y adicional, no se puede tomar el peritaje con varias fallas, el perito no forma parte de la lista de auxiliares de la justicia, no está registrado y no se objetó porque es un perito no válido, y es obligación del juzgado tal verificación.

La señora Josefina nunca entregó el inmueble a las demandantes y existe una posesión con anterioridad.

En la sustentación del recurso, indica que, los testigos mencionan que el demandado se comportó como señor y dueño del inmueble, fueron unánimes sobre el conocimiento de su comportamiento público, ha dispuesto del inmueble, dándolo en arrendamiento y disponiendo quién, cuándo, cómo y en qué forma se podía acceder al inmueble.

En el proceso se demostró la imposibilidad económica de la señora Josefina para su propia subsistencia y por ello, el señor José Ovidio se encargó de todo, y nunca existió un acercamiento al inmueble donado por parte de las demandantes, la posesión nunca estuvo en manos de la parte activa, siendo esto, un requisito para la reivindicación, adicional los actos de señor y dueño anteceden a la presunta donación.

Por su parte, discute el peritaje, en el sentido de indicar que no hace parte de la lista de auxiliares, no tiene formación como perito evaluador y ante el informe que llamó dictamen, el A quo no realizó ningún examen.

5. ACTUACIÓN PROCESAL

Llegado a esta instancia, se admitió el recurso, advirtiendo el trámite del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, los recurrentes no sustentaron y por ello, se declaró desierto el recurso, no obstante, por orden constitucional, mediante auto del 25 de septiembre de 2023, se admitió el recurso en el efecto suspensivo y posterior, se recibió pronunciamiento de la parte demandante.

¹ Archivo 12 Cuaderno C06AudiosVideosAudiencias

² Idem minuto1:13:44

6. CONSIDERACIONES

6.1.1. ASPECTOS PRELIMINARES Y EXAMEN DE VALIDEZ PROCESAL

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal. No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado.

6.1.2. EL PROBLEMA JURÍDICO

-Determinar si es procedente la acción reivindicatoria enarbolada por la parte demandante, quien solicita que se declare que es titular de derecho pleno y absoluto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 014-1594, con la consecuente restitución del citado predio por parte de los demandados, según se solicita en la pretensión.

7. DEL CASO CONCRETO

En el presente caso tenemos los siguientes medios de prueba:

1. La documental adosada a la demanda y en las contestaciones
2. Dictamen pericial
3. Inspección judicial
4. Interrogatorios de parte
5. Las declaraciones de los señores LUZ DARY MENESES SUÁREZ, SUANNY MENESES SUÁREZ, MARÍA ANGELICA SUÁREZ PALACIO, ROCIO CARMEN HINCAPIE CARDONA, CAROLINA NARANJO HERRERA, CECILIA ARBOLEDA, SIGIFREDO RAMÍREZ, LUZ OMARIA SERNA MORALES, MYRIAM ROBLEDÓ VÉLEZ, BLANCA ROBLEDÓ VÉLEZ, JHON JAIRO LONDOÑO JARAMILLO, OCTAVIO VÉLEZ LÓPEZ.

Con tales medios de prueba se pretende demostrar que las interesadas **Bertha de Jesús Suárez Palacio y Luz Mariela Suárez Palacio**, ostentan el dominio sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 014-1594, el cual adquirieron mediante la escritura pública No. 306 del 03 de diciembre de 2009 por donación de parte de la señora María Josefina Palacio y mediante escritura pública No. 194 del 16 de mayo de 2017, que le hiciera el señor Luis Aníbal Hincapié Cardona a la señora Bertha.

En este caso está probado lo siguiente:

1. Que la señora María Josefina Palacio de Ramírez transfirió a título de donación gratuita a favor de las señoras Bertha de Jesús Suárez Palacio, Luz Mariela Suárez Palacio y Luis Aníbal Hincapié Cardona en proporción de 33.333% para cada uno de ellos.³
2. Que conforme al certificado de tradición visible a folio 47-49 y la escritura No. 194 del 23 de mayo de 2017⁴ el señor Luis Aníbal hincapié Cardona transfirió a título de donación gratuita a favor de la señora Bertha de Jesús Suárez Palacio, el 33.333%.

³ 02DemandaAnexosSubsanacion folio14-

⁴ Ídem folio 59 al 65.

3. Que existen pagos del impuesto predial aportado con la contestación de las excepciones del año 2018 visibles de folio 10 al 17.
4. Que el señor José Ovidio Arango Palacio falleció el 17 de enero de 2020⁵ y reconoce a su hermana Flor María Arango Palacio como sucesora procesal.
5. Proceso Abreviado de Restitución de inmueble dado en comodato precario adelantado en ese mismo juzgado y radicado 2014-00139-00⁶
6. Informe de la perita nombrada por el juzgado a fin de adelantar la inspección judicial visible en el archivo 08 del Cd03InformePerito.
7. Inspección judicial adelantada el 09 de diciembre de 2020 por el Juzgado Promiscuo de Jericó⁷.

Del peritaje se tiene:

- Declaración del perito ORLANDO DE JESUS PARRA ARCILA Archivo 05AudienciaArt372Verbal minuto 12:55 del expediente digital.

“Ese inmueble figura con una extensión de 388 Mtrs, valor total de \$300.000.000, (...) y para hoy fecha 2021, es de \$326.475.501 haciendo los aumentos desde e laño 2018, de acuerdo al costo de la vida (...), método comparativo, (...) no es de interés social, (...) cumplo los requisitos del numeral 2 del artículo 48 del C.G.P ser profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, (...) el método es el comparativo (...)no utilice la tabla porque en ningún momento se me solicito determinar la edad del inmueble, para poder actualizar los avalúos y sobre todo cuando se hizo el dictamen de los frutos civiles, se tuvo en cuenta sobre lo que el gobierno habla cobre el arrendamiento y el IPC de año por año, -los demandados no interrogan al perito-

De la prueba testimonial se tiene:

- Declaración testimonial de la señora LUZ DARY MENESES SUÁREZ Archivo 05AudienciaArt372Verbal minuto 33:31 del expediente digital.

“las conozco toda la vida, prácticamente yo me crié con ella, (...) vine a declarar porque la tía les dejó la casita a las tías Bertha y Mariela, esa era la casa siempre de toda la familia, (...) si, ella era la dueña, vivía la tía María y Ovidio, la tía Josefina era la que arreglaba todo, Ovidio era sobrino de ella, Josefina les daba todo, Ovidio no le hacía mejoras a la casa, (...) vive abajo la señora Teresa, le pagaba arriendo a la tía Josefina, no la vi, pero si sé que ella le pagaba arriendo, (...) por ahí más de 30 años, (...) la tía María vivió hasta el 2006, el señor Ovidio no trabajaba de lleno, hacía mandaditos, la tía se las dejó a ellos tres, escogió a ellos tres, lo que yo sé es que la tía les dejó la casa a ellas y Teresa le pagaba arriendo (...) me imagino que no le ha hecho mejoras, no se (...) ella tenía una finquita y la había vendido y también de los arriendos de la señora Teresa, (...) ella se las regaló prácticamente y les hizo escritura (...) ”

- Declaración testimonial de la señora SUANNY MENESES SUÁREZ Archivo 05AudienciaArt372Verbal minuto 33:31 del expediente digital

“(...) Sé que mi tía donó a mis tías, porque ella quería mucho a Bertha y Mariela (...) en el primer piso habitaba doña Teresa, y en el segundo doña Josefina, María y Ovidio, ellos vivían a merced de doña Josefina, yo me di cuenta que ellos le iban a hacer un arreglo a la casa de ellos (...) pues de verdad desde que ellos llegaron ahí, nunca salieron de ahí, ellas me comentaron que hablaron con doña Teresa y ella dijo que no tenía plata, ellos de caridad la

⁵ 08ContestacionCuradorAd-Litem folio19

⁶ C04PruebaTrasladada2014-00139

⁷ Archivo04InspeccionJudicial carpeta audiosVideosAudiencia

dejaron vivir ahí, (...) si yo me enteré que ellas trataron de que él entregará y no, porque él decía que tenía derecho porque vivió mucho tiempo en esa casa, él no ejercía ningún derecho de esa casa (...) Aníbal Hincapié le ayudaba mucho a mi tía y ella en honor a eso le dio por igual de partes a los tres (...) se lo donó a mi tía Bertha, (...) yo les voy a dar la casa, pero me dejan viviendo acá hasta que un día yo falte, don Ovidio vivía ahí (...) yo no sé, porque desde lo que hace que mi tía Josefina murió ellos cambiaron la chapa y no nos dejaron entrar (...) yo hablo con mis tías y ella me lo contaron (...) ella tenía sus ahorritos (...) no prosperó la demanda”.

- Declaración testimonial de la señora MARÍA ANGELICA SUÁREZ PALACIO Archivo 05AudienciaArt372Verbal minuto 1:37:35 del expediente digital

“Las muchachas hermanas mías, la tía les dejó la casa, como Ovidio se apoderó de eso allá, yo vengo a testificar que las tías se las dejó a ellas, yo siempre iba allá, (...) la tía las llamó y les dijo que les iba a hacer una donación, eso fue en el año 2009, fue un regalo, entonces ya hicieron las escrituras de donación a ellas tres, que cuando faltará ya tenían posesión, (...) Ovidio ya se había apoderado y nunca las dejó entrar ahí a la casa (...) vivía en los bajos de la señora Josefina, ella le pagaba arrendamiento a la tía, (...) ellas pagan el predial, cuando ellas no pueden yo les haga el favor (...) la señora Teresa me llamaba para que fuera a reclamar el recibo del predial, después ya no tuvo mas relación, (...) ella reconoció que la tía se las había dejado a ella, pero una vecina llamó y la señora ya cambió la historia (...) Aníbal le ayudaba mucho, le ayudaba a hacer todas las vueltas, era primo hermano de ella, (...) ella tenía una finca y la vendió y seguro tenía sus centavitos, nosotros le colaborábamos mucho, estaba pendiente de ella, le administraba unos ahorritos, reclamaba los intereses (...) cuando ella compró la casa ella se fue vivir sola con el esposo porque esa casa se les iba a caer encima (...) Teresa hizo unas mejoras y ellas les descontaba del arriendo, no recuerdo el año (...) mejoras él no le hizo a la casa (...) Aníbal le hizo la donación a Bertha, porque se sentía muy enfermo, era mejor dárselo a esas muchachas que necesitaban más, que muy enfermo, no quería tener mas problemas, (...) yo iba casi todos los días a ver la tía Josefina (...) Ovidio hacía mandaditos por ahí, tenía su casa y la herencia del papá, (...)

- Declaración testimonial de la señora CAROLINA NARANJO HERRERA Archivo 06AudienciaArt372Verbal minuto 1:16 del expediente digital

“La conozco porque son hermanas de mi abuela María Angelica Suárez y Ovidio es primo de mi abuela, la señora Teresa es la que reside en el primer piso de la casa, (...) conozco el pleito porque son hermanas de mi abuela, conozca que María Josefina la tía les dio la casa, se las regaló a Bertha Mariela y Aníbal, se las hizo en donación, eso fue como en el año 2009 mesecitos antes de fallecer, pero ella quería dejar a sus dos sobrinas con la posesión de la casa, ella les donaba la casa pero no podían disponer de la casa hasta terminar sus días (...) cuando volvieron se encontraron que el señor Ovidio les había cambiado la cerradura de la puerta y ya no nos permitió entrar, mi abuela y yo íbamos todas los días, en el primer piso vivía la señora Teresa y a veces se quejaba porque estaba atrasada, (...) el señor Aníbal viendo que era acomodada y que no tenía necesidad de otra cosa, decidió donarle a Bertha el otro 33.33% (...) el comentario de Josefina era, porque mi abuela le preguntaba y ella le decía que si le pagaban (...) no se el canon exacto, porque la tía era muy reservada, era una viejita muy reservada con el cuento económico (...) ella tenía como en el banco un cdt o algo, era con lo que se mantenía, era de las más allegadas que la visitaban a ella, porque son la más pobres, para que tuvieran una vejez digna y que estuvieran las cerca de mi abuela Angélica, (...) el señor Ovidio arregló unas goteras, (...) de Teresa no tengo conocimiento (...) la casa siempre vio por todo la señora Josefina (...) Ovidio no tenía hijos ni esposa, no aportaba nada, la señora Josefina manifestaba que compraba con la plata que ella le daba (...) Aníbal era acomodado tenía su finca y su casa, (...) ya la respondí y dije que Josefina era muy reservada en los temas económicos, (...) Bertha y Mariela estuvieron con la señora Josefina un mes antes de su fallecimiento, apenas pasaron las novenas, Bertha y Mariela fueron a recoger su ropa, hasta ese día tuvieron posesión, el propósito era cuidarla, porque Josefina estaba enfermita de un cáncer, (...) ellas fueron a la alcaldía, los citaron, (...) allá no se le ofreció firmar nada en la casa (...)

- Declaración testimonial de la señora ROCIO CARMEN HINCAPIE CARDONA Archivo 06AudienciaArt372Verbal minuto 59:44 del expediente digital

Si la distinguí mucho, desde niña, porque era prima hermana de mi mamá, ella a mí me dijo que se la iba a dejar a la señora Bertha y Mariela las sobrinas y al señor Aníbal, (...) ella me dijo que iba a dejar todos arregladito, (...) creo que eso fue por igual parte para los tres, (...) que él no tenía velas en el entierro, ya los hijos le decían usted ya no tiene necesidades, no nos vaya a dejar enredos a nosotros, eso fue lo que la tía me comentó a mí (...) ella siempre fue la propietaria, la que pagaba todo, (...) le vendieron a mi hijo y a un hermano el solar, y ya mi hijo hizo la casa y yo pase para la casa (...) yo la llevaba a Medellín yo le pagaba a una niña que me abriera el almacén, a ella le dio como un cáncer de mama, del bolsillo de ella (...) eso no lo puedo yo decir, lo único que yo puedo es que ella le pagaba un arriendito, pero poco, ella la quería mucho y le tenía una llavecita, (...) ella hizo el negocio con nosotros, pero que el señor Ovidio hubiera estado presente no, (...) en lo que hace que yo estoy viviendo he visto gente en los techos organizando goteras, estuvieron como mirándolas (...)"

- Declaración testimonial de la señora MARÍA CECILIA ARBOLEDA CARDONA Archivo 07AudienciaArt372Verbal minuto 13:57 del expediente digital

Era la casa de Josefina, (...) Ovidio era hijo de doña María, (...) yo ya no quiero tener mas parte en esa casa, yo se la voy a donar a Bertha, (...) yo vivo muy agradecida porque siempre están pendiente de mí, yo las voy a proteger con esta casita a ellas dos, porque yo no tengo hijos (...) toda la vida lo pagó Josefina (...) lo pagan las hermanas Bertha y Mariela, Angelica lo paga cada 3 meses (...) ella vivió de lo que ella tenía, (...) la de los gastos y todo era Josefina (...) hacía mandaditos, y él tenía su propiedad y ahí en toda subida donde se termina el palo, (...) son muchachas solteras que han vivido todo el tiempo por allá abajo, con una humildad grande (...)

- Declaración testimonial del señor SIGIFREDO RAMÍREZ Archivo 07AudienciaArt372Verbal minuto 01:09 del expediente digital

"Distingo a las personas (...) lo conozco por fuera, (...) en este momento, no conozco el nombre del señor que vive ahí, antes vivía el difunto don Ovidio, hasta cierta parte, pero tampoco puedo decir que la vi pagar, se que no ha pagado desde cierto tiempo, pero no se cuanto (...) no se si pago o no (...) no se si le han reclamado (...) tampoco le puedo decir (...) no se decirle (...) no tampoco se de eso (...) yo lo veía haciendo mandaditos (...) no se si ella pensará que es dueña o no (...)"

- Declaración testimonial de la señora MYRIAM ROBLEDO VÉLEZ Archivo 07AudienciaArt372Verbal minuto 01:23:46 del expediente digital

Cuando yo llego ya ella estaba ahí, (...) ella nunca ha pagado arrendo (...) no que yo se sepa (...) no, no tengo idea, para mí es de ella que esta viviendo en ella, yo no he llegado a ver pegar un clavo allá (...) no señor, (...) decimos que es de ella, ahí vive un señor pero no se como llama, no sé, no tengo idea, (...) muchos años, mucho tiempo, 15 o 20 año o más, no sé, yo no me di cuenta de eso, él era como jornalero, cuidaba una finca, no, no sé, (...) no, los de la casa, no sé, (...) ahí donde él murió encima de Teresa, él pagaba los servicios y ya, pues él decía, voy a ir a trabajar un día haber si me los consigo, (...) ni idea (...) él siguió ahí hasta que se murió, (...) no entero de eso (...) no, no sé, (...) de los que los vecino o las buenas personas le ayuden (...) no, no me enteré, yo de eso no se nada, solo se que Teresa ha vivido ahí muchos años (...) no se como era, (...) yo era de pocas palabras con él (...)

- Declaración testimonial del señor RUBEN DARIO ROBLEDO VÉLEZ Archivo 07AudienciaArt372Verbal minuto 1:46:16 del expediente digital

Ella lleva viviendo muchos años viviendo ahí, fui muy amigo de él y vecino y trabaje con él, (...) es la tía de don Ovidio, yo me mantengo ahí, (...) pues yo no sé decirle, Tere ha vivido toda la vida ahí, (...) el segundo piso, don Ovidio, le hacía mucho mantenimiento a la casa, él era el pagaba servicios y de todos allá (...), no me recuerdo el nombre ella, (...) yo me daba cuenta que él organizaba las paredes, las goteras, él pagaba (...) pues supuestamente ella vive muchos ahí, yo creo que ya le pertenece a ella, vale más la sacada que la propiedad (...) ella es modista (...) Josefina vivía en la casa de Ovidio, Ovidio era el de todo, yo me daba cuenta cuando entraba una cosa y otra, él trabajaba en la pesebrera y en el campo cogiendo café, y haciendo mandados por ahí, (...) don Ovidio era el dueño de la casa, me dijo esto es mío, (...) las otras señoras no las conoce (...) yo nunca las llegué a ver, yo me mantengo muy ocupado, en el tiempo que estuve cerca de la casa (...) Aníbal, yo nunca lo llegué a ver entrar allá (...) he visto a la hermana (...) no me he dado cuenta (...)

- Declaración testimonial del señor JHON JAIRO LONDOÑO JARAMILLO Archivo 08AudienciaArt372Verbal minuto 0:23 del expediente digital

Lo conocí porque lo ocupé, (...) si la conozco, la conozco como vecina y también porque en ocasiones la ocupó en cosas (...) la señora Teresa ríos en el primer piso y Ovidio en el segundo piso, (...) vivía con una señora Josefina y luego él solo, (...) se lo llevó a vivir en esa casa porque ella vivía muy sola, él empezó a mandar en la casa, ordena quien ingresa a la casa quien no, (...) recuerdo que iniciaron un proceso, del cual me enteré que ese proceso había terminado a favor de Ovidio, creo que el objetivo del proceso era establecer una relación de comodato precario y no se probó esa parte (...), era el autónomo en esas decisiones, (...) creo que es doña Teresa, Ovidio Arango del segundo piso (...) Teresa de pronto por el tiempo se que la conozco que vive allá y más de 40 años y no conozco como propietaria y al señor Ovidio igualmente la persona que estuvo allá durante mucho tiempo y también ejercía sus mejoras, con autorización de él permitía quien entraba y quien no, (...) la hermana de él continuo ejerciendo la posesión (...) reparación del techo, maderas, pinturas, no recuerdo bien, pero si se que varias veces, él le hacía el sostenimiento a esa casa, en el transcurso del tiempo (...) frecuentaba mucho (...) la permanencia que tiene allá, la autoridad que tiene para decidir quien ingresa a su casa y sus reparaciones, mantenimientos, (...) yo recuerdo a Josefina, Ovidio y la mamá de Ovidio, (...) quien recibía ese arrendamiento era Ovidio, (...) ella no pagaba arrendamiento (...) en ningún momento me manifestó como lo adquirió, simplemente mi concepto de que él era propietario era por todo lo que hacía allá, las mejoras, decía quien entraba a su casa, quien no (...)

- Declaración testimonial de la señora BLANCA ROBLEDO VÉLEZ Archivo 08AudienciaArt372Verbal minuto 47:00 del expediente digital

Él ha sido prácticamente vecino de nosotros, a Teresa la distingo de toda la vida por ahí (...) diagonal a mi casa (...) más de 30 años que ella no paga arriendo, porque en una época yo le pregunté (...) que yo sepa no, no me he dado cuenta (...) un señor, no se si paga arriendo, y el hermano de don Ovidio (...) Ovidio era el hijo de la señora que vivía ahí, (...) no tengo conocimiento de que el haya entrado la comida o haya pagado, lo veía entrar con cosas, pero no sabía si mercaba o pagaba servicios (...) antes de ellos no se quién era los dueños (...)

- Declaración testimonial de la señora LUZ OMARIA SERNA MORALES Archivo 08AudienciaArt372Verbal minuto 1:15:29 del expediente digital

Vivo al frente, toda la vida, hace más o menos 50 años (...) la habitación de Teresa es una pieza con unos servicios en malas condiciones, en la misma pieza pone una mesa donde tiene una estufa, (...) ese apartamento Teresa ha vivido ahí yo pienso que es de ella, hace muchos años, más de 30 años que Teresa no paga nada ahí, yo una día le pregunté, el esposo le dijo que no pagara arriendo, y eso fue hace más o menos 30 años (...) vivió Ovidio con ellos, con doña Josefina y María, en este momento vive un hermano y un muchacho (...) él vivía allá siempre como sobrino de doña Josefina, como miembro de esa casa, de esa familia (...) no se si los pagaba, no se si pagaba impuestos (...) un día le iban hacer firmar un papel, como yo vivo al frente, cualquier día llegaron allá a la casa dos abogados y llevaban algo en la mano y

como ya sabíamos, yo la llamé y le dije no vaya a firmar nada nada (...) esas señoras de Villa Rocío, creo que una se llama Mariela y la otra no recuerdo (...) fueron muy pocas veces que llegaban, entraban y salían, muy esporádicamente las vi yo (...) yo vi a María Angelica pocas veces, al señor Aníbal si lo veía muchas veces (...) para los vecinos Ovidio porque era el que mantenía, (...) ah si me di cuenta un tiempo que le hizo el arreglo al techo, (...) Teresa si le ha hecho mejoras, yo le colaboro porque se lo que hace, siempre le colaboro, cuando cambiaron el piso y los contadores (...) no yo no me he dado cuenta (...) no se quien paga el impuesto (...) de quedarse ahí no me consta (...)

- Declaración testimonial del señor OCTAVIO VÉLEZ LÓPEZ Archivo 08AudienciaArt372Verbal minuto 1:39:11 del expediente digital

Teresa vive en el primer piso de difunto Ovidio, cuando yo llegué a vivir en esa casa, mas de 35 años, (...) no se quien es el propietario del segundo piso, cambió una parte de techo, (...) la mamá de don Ovidio, doña Josefina (...) don Ovidio se veía que era pendiente de esa casa (...) organizó parte del techo, no sé, no sé, contrataba (...) entraba con cosas, costales (...) no sabe con que dinero (...) ahí estuvo hasta que falleció, (...) pues se veía que el encargado de eso era don Ovidio, era el que vivía con la mamá (...) no me acuerdo de haber visto a Mariela y Bertha en esa casa (...) no conozco”

De los interrogatorios de parte se tiene:

- Declaración de la señora BERTHA DE JESUS SUÁREZ PALACIO Archivo 02 audienciaArt.372 de la carpetaC06AudienciasVideos del expediente digital.

“Estamos acá para reclamar la casa que nos regaló la tía (...) el impuesto predial lo pagamos nosotras, desde que falleció la tía, (...) se ha reclamado al señor José Ovidio verbal (...) por escrito”

- Declaración de la señora LUZ MARIELA SUÁREZ PALACIO Archivo 02 audienciaArt.372 de la carpetaC06AudienciasVideos del expediente digital.

“la compraron así, la tía, no le han hecho modificación, (...) la gente la tiene ocupada, Bertha Y Mariela pagamos el impuesto, (...) la tía lo dejó quedar en la casa (...) la señora Teresa vive en los bajos de la casa, (...) la de encima la tienen alquilada, no sé cómo se llama el señor, a ellos le pagan el arriendo (...) nosotros le exigimos que desocupara la casa, y dijo que le diéramos un tiempito (...) le pusieron chapa a la puerta y nos prohibieron entrar (...) la tía lo llevó, yo no me acuerdo (...) 2 o 3 años o más, (...) tenemos la escritura, cuando la tía compró la casa ella estaba viviendo ahí (...) a la tía le pagaba y desde que la tía se murió nada, (...) ella le pagaba 80, yo no se (...) no le pedimos, porque la otra vez fuimos y dijeron que ponga un abogado (...).”

- Declaración de la señora TERESA DE JESÚS RÍOS Archivo 02 audienciaArt.372 de la carpetaC06AudienciasVideos del expediente digital.

“si las conozco, porque ellas venían donde la tía que vivía encima, cambiaron la champa para que no entrara, Ovidio la hizo cambiar sobrino de doña Josefina, que era la dueña de la casa, las muchachas pagan el predial Mariela y Bertha, (...), hermana de Ovidio, el primer piso yo, soy la poseedora, entregaron la posesión los anteriores dueños, me regalaron la posesión, un señor Triana que era el dueño, yo vivía al frente y me dijo que pasará allá y no me cobraba, (...) no le pagaba, ella nunca me cobró, yo nunca pague ahí (...) entrará a secar la ropa (...) ponerle los contadores de agua y luz, cambiarle el entablado, (...) vivía doña Josefina, con dineros míos, yo cosía y conseguía la plástica, nunca me han reclamado la casa, (...) Enrique bajo a conocer la pieza y me dijo yo compré esta casa y no me fijé en los bajos, yo le voy a hacer un arreglito y organizamos el precio, y no me pague, pero cando le organice organizamos el precio y en esos días se murió él (...) yo no les he pagado (...) hace más de 50 años, vivía con mi mamá y ella ya se murió”

ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PRUEBA Y LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA

Conforme a lo previsto en los artículos 320 y 328 del Código General del proceso, la sentencia apelada será examinada únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante.

Se encuentran presentes los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

Para el estudio de los medios de prueba, el juzgado dividirá el examen para estudiar si se cumplen los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria.

1. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

De conformidad con lo señalado en la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar como presupuestos básicos o estructurales, **1)** derecho de dominio en cabezas del pretensor la cual puede ser plena o nuda o fiduciario (artículo 950 Código civil) **2)** la posesión del bien materia de reivindicación por parte del demandado (artículo 962 Ibidem), **3)** la identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante y **4)** que se trate de una cosa singular o cuota pro indiviso de cuota singular (artículo 949 Código Civil).

Por su parte el artículo 946 del código civil, preceptúa: “... *La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla...*”.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC13135-2017 Radicación n.º 68679-22-14-001-2017-00063-01, del (25) de agosto de dos mil diecisiete (2017). ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, adujo:

“...Inevitable, entonces, era para el fallador revisar dicha circunstancia, en especial, al analizar si la posesión era anterior al título, pues como lo ha referido esta Corporación, al reivindicante: «[P]ara triunfar, le basta con probar un mejor título que el del adversario. Además solo está obligado a la aducción del título de su antecesor o antecesores, cuando el demandado aporte título anterior o posesión iniciada con antelación a la fecha de su título de adquisición pues de otra manera será vencido” (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1970)...”

Igualmente, en la misma providencia, respecto del caso que nos ocupa, frente a la calidad en que ingresó la demandada a la casa habitación, que reclama las reivindicantes, señaló la Alta Corporación:

“...2.1. De igual forma, el funcionario judicial tampoco tuvo en cuenta que según las declaraciones rendidas en el proceso y lo dicho por las partes, la demandada entró al bien inmueble en el año 2002 por consentimiento del entonces propietario del bien por ser su compañera permanente y durante su convivencia de nueve años no desconoció los derechos

de éste sobre el predio, por lo que en principio, no tuvo ánimo de señora y dueña, pues si bien «existió un ánimo de asociarse», éste no conlleva al ejercicio de posesión.

Sobre el particular, esta Sala señaló: «...la sola circunstancia de que alguien detente la calidad de compañera permanente de una persona que sea o haya sido titular del derecho de dominio sobre el inmueble disputado, tal condición no es constitutiva de justo título, y además, su supuesta posesión no se configura en este caso, si se observa que ella no entró al predio con ánimo de señora y dueña en oposición al propietario del mismo en ese momento, sino que lo hizo “como un miembro más de la familia de tal persona, quien le autorizó, por la existencia de esa condición sentimental, su habitación en él». (CSJ AC, de 20 de enero de 2010, Rad. 2004-00071-01) ...”.

En este asunto, los deponentes de la parte reclamante al unísono afirmaron que la señora Teresa de Jesús Ríos llegó a vivir a la vivienda del primer piso desde hace más de 30 años, cuando la señora Josefina aún no había comprado el inmueble objeto de discusión, adicional a ello, mencionan que pagaba un canon de arrendamiento, pues así lo manifestaba la señora Josefina.

También, se tiene que, el señor José Ovidio llegó a vivir a la vivienda en disputa con su madre María, porque era sobrino de la señora Josefina, ésta última quien siempre procuró por el sostenimiento, cuidado y conservación de dicho inmueble, y, además, quien de manera libre y voluntaria decidió donarlo a los señores Bertha De Jesús Suárez Palacio, Luz Mariela Suárez Palacio y Luis Aníbal Hincapié, este último, que le donó su parte a la señora Bertha.

Y si bien los declarantes de los demandados dan cuenta de que la señora Teresa de Jesús Ríos y José Ovidio Arango habitaban el predio que hoy se reclama en acción reivindicatoria, la primera de estas lo hacía en condición de inquilina, pues véase que varios de sus testigos refieren que en algún momento pagó canon de arrendamiento, y por su parte, frente al segundo de estos, sólo concuerdan en que vivía allí, sin embargo, en muchos aspectos indagados manifiestan “no, no sé, no me enteré yo no se nada”. Declaraciones, de las cuales no se logró inferir que los demandados desconocieran como titular de dominio de la vivienda que ahora reclaman las señoras Bertha de Jesús Suárez y Luz Mariela Suárez.

Y en lo que concierne a los interrogatorios de parte, las demandantes concuerdan con los testimonios en que la señora María Josefina Palacio, las quiso proteger, y por ello, les donó el inmueble, escritura pública que valga advertir no ha sido debatida frente a su validez, por lo que no es procedente su discusión en esta instancia, adicional, refieren que cancelan el impuesto predial desde el fallecimiento de la donante, aspecto que es confirmado por la demandada Teresa.

Las demandantes indican que adquirieron el bien inmueble reclamado en el año 2009, por donación que les hiciera su tía María Josefina con el compromiso de continuar pernoctando en ese inmueble hasta su fallecimiento, lo que así hicieron, porque la acompañaron en sus últimos días, adicional, todos los testigos de las demandantes concuerdan que el señor Ovidio cambió las guardas de la puerta impidiendo el ingreso nuevamente de las señoras Bertha y Luz Mariela.

Básicamente en el interrogatorio de parte rendido por la señora Teresa reconoce que la dueña era la señora Josefina, que las señoras Bertha y Mariela pagan el predial, y manifiesta considerarse dueña porque no le cobraban arriendo desde hace mas o menos 50 años que vive ahí, sin embargo, acepta que cuando el señor Enrique compró el inmueble le manifestó que iba a arreglar la pieza para cuadrar el canon de arrendamiento, lo que asevero, además, algunos testigos de la parte demandada refieren que en algún momento pago arriendo, lo que deja sin peso su declaración.

En la alzada, el apoderado judicial de la señora Teresa, basa su inconformidad en que su representada nunca pago arriendo, vivió allí por más de 30 años, por lo que no se probó que fuera arrendataria, a quien no le asiste la razón, toda vez, que si bien, la señora Teresa de Jesús Ríos habitó en el inmueble durante todos esos años, lo hizo en algún momento en calidad de arrendataria, pues se itera, así quedó demostrado con las declaraciones testimoniales de la parte demandante, quienes eran los más allegados a la donante, donde de manera concisa manifiestan que la señora María Josefina manifestaba que Teresa le pagaba arriendo, incluso no logró demostrar la calidad de poseedora, por cuanto en el mismo interrogatorio afirma que la dueña del inmueble era la señora María Josefina; ese rol lo que la hace es mera tenedora, y en cuya calidad puede realizar ciertos arreglos a la casa para su disfrute y comodidad.

Respecto al punto 2, en cuanto no se demostró que las demandantes algún día tuvieran la posesión del inmueble, tampoco tiene asidero, en virtud de que, en los requisitos plasmados para la solicitud reivindicatoria no se encuentra establecido, el dispuesto por los apoderados judiciales de los demandado, esto es, demostrar que la posesión del inmueble en algún momento estuvo en cabeza de los demandantes, pues contrario a ello, lo que se busca es recuperar la posesión que se ha perdido en cabeza de otro, en este caso, de la señora Teresa y el señor Ovidio, máxime que no les permitieron ejercer dichos actos, pues véase que, el señor Ovidio cambió las guardas de la casa al primer momento en que ellas viajaron por sus pertenencias, y por ende, tuvieron que iniciar acciones legales, que también son confirmadas en las declaraciones testimoniales, aspecto que también es alegado por el apoderado del señor Ovidio.

Además, se tiene que, los testigos de la parte demandada alegan que, nunca vieron a las señoras Bertha de Jesús Suárez Palacio y Luz Mariela Suárez Palacio en el inmueble, aspecto que no tiene asidero, pues contrario a ello, la señora Teresa en su interrogatorio manifiesta, *“si las conozco, porque ellas venían donde la tía que vivía encima, cambiaron la chapa para que no entrara, Ovidio la hizo cambiar sobrino de doña Josefina, que era la dueña de la casa, las muchachas pagan el predial Mariela y Bertha (...)”* lo cual pone en duda las declaraciones de los testigos de los demandados.

Otro aspecto de gran relevancia es que, la validez de la escritura pública No. 306 del 03 de diciembre de 2009, no ha sido discutida y, por ende, su eficacia debe ser respetada por las partes, pues resulta irrefutable, que quienes realmente son las propietarias del inmueble ubicado en la carrera 5 con calle 9 (según título) pero en realidad es la calle 9 con carreras 3 y 4 sector francisco de la zona urbana del Municipio de Jericó, Antioquia, son las señoras Bertha De Jesús Suárez Palacio y Luz Mariela Suárez Palacio.

Se descarta, por tanto, que tratándose de la reivindicación de bienes inmuebles corresponda al demandante probar que en algún momento detentó la cosa, como lo reclama el recurrente; en su lugar, una vez acreditado el *dominium*, por medio de un título inscrito, es procedente ordenar la restitución sin más formalidades, «[s]i así no fuera, el dueño inscrito de un inmueble, cuya inscripción no ha sido cancelada, se hallaría en imposibilidad de promover acción reivindicatoria contra el ocupante que sin título inscrito le desconoce su derecho, y dejaría de ser cierto que la acción de dominio corresponde al dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela» (SC, 27 feb. 1937).

En suma, la legitimación activa estará satisfecha con la prueba de «[q]ue media un hecho jurídico apto para dar existencia a aquella relación entre persona y cosa en que la propiedad consiste» (SC, 5 jun. 1947), «en virtud del cual **el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión... es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho...** (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85)» (negrilla fuera de texto; SC, 9 ag. 1995, rad. n.º 4553).

Los recurrentes tildaron que el pronunciamiento de primera instancia no dio valor probatorio a los anexos aportados con las contestaciones de demanda, ni las declaraciones rendidas, sin embargo, al revisar la sentencia refutada, ello fue valorado por el A-Quo pues precisamente basada en algunas imprecisiones es que no se logró demostrar la calidad de poseedores de los Señores Teresa y Ovidio, máxime que algunos de sus declarantes en varios cuestionamientos manifestaron “no, no se”

Fluye como corolario de lo anteriormente expuesto que la posesión ha de estar muy bien caracterizada, de tener los elementos esenciales, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo y en estas diligencias los accionados no demostraron el cumplimiento de dichos elementos, por cuanto asumiendo la labor de verificación de las afirmaciones de los testigos presentados acerca del bien que se disputa, se dedujo que notuvieron el alcance de otorgar la certeza necesaria para concluir que tiene la convicción de ser poseedores, puesto que, la señora Teresa siempre reconoció a María Josefina como propietarios del bien inmueble, y por su parte, el señor Ovidio compartió habitación con su tía hasta su fallecimiento, y solo hasta que salieron del inmueble las señoras Bertha y Luz Mariela, fue que cambio las cerraduras.

Es claro que el Código General del Proceso se rige por el postulado del libre raciocinio judicial para la asignación del mérito de las probanzas que se llevan a los juicios, lo que se concluye del tenor literal de su canon 176, cuya redacción dispuso que «[l]as pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica». Dicho pilar significa, por una parte, que el juzgador cuenta con plena autonomía para valorar las evidencias adosadas dejando de lado la estimación anticipada que en otros tiempos impuso el legislador (tarifa legal) y, por otra, que debe sopesar toda la información que las partes aduzcan al proceso, en virtud del principio de libertad de la prueba materializado en el artículo 165 ibidem, del cual se extrae la facultad de uso de los 9 medios probatorios regulados y «cualesquiera otros (...) que sean útiles para la formación del convencimiento del juez».

Porque, como se sostuvo en CSJ STC2066-2021,

(...) el juez, por no ser ya «boca de la ley», al decir de la ideología decimonónica que encarnó la tarifa legal, sino pleno valorador racional de las pruebas, en virtud de la concepción moderna de juzgador-pensador-razonador, debe evaluar cada medio y exponer motivadamente la credibilidad que le da, porque aquello era propio del régimen vetusto y medieval de prueba tasada, en el que se limitaban los canales de información a los expresamente consagrados en la ley y en el que cada prueba valía según el alcance que anticipadamente señalaba el legislador para que el juez no estimara sino contara los medios obrantes; todo lo cual contrasta con el esquema actual de apreciación racional en que cada parte puede aportar sus pruebas, los medios son todos los que traigan convicción al sentenciador, el valor que tienen no es el indicado en la norma fría sino el que racionalmente advierte el fallador y este está obligado a pensar al contemplar los elementos recaudados, con las únicas limitaciones que imponen las reglas de la sana crítica (art. 176 C.G.P.) y el respeto por las garantías constitucionales.

Dada la importancia que ostenta dicha probanza para la consecución de un fallo ajustado a la realidad, es dable afirmar que uno de los objetivos principales del dictamen pericial radica en llevar al juzgador información sobre los hechos que se le exponen y que son extraños a su campo, por ello mismo, cobra capital importancia la credibilidad que a dicho medio suasorio se asigne dentro del juicio. En tal sentido, es dable afirmar que la fiabilidad de ese trabajo comporta un aspecto que no se suscita por el simple rótulo del experto, sino más bien, por la satisfacción de un conjunto de parámetros que permiten construir, de manera objetiva, la confianza sobre las opiniones especializadas.

Consciente de ello, el nuevo estatuto de procedimiento civil fundó la verosimilitud del mencionado medio de prueba en tres elementos, que dotan de objetividad la estimación de esa prueba, cuales son: «los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad» (CSJ STC2066-2021). Ello se extrae del contenido del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual contempla:

(...) El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

(...)

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
8. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
9. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
10. *Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen”*

De lo cual, se desprende que a fin de que el dictamen sea dotado de credibilidad, el artículo 226 ha contemplado, en torno a la **idoneidad**, los requisitos consagrados en los numerales 3, 4, 5 y 7 del mencionado canon; en punto a la **fundamentación** los 8, 9 y 10; y respecto de la **imparcialidad** el 6. Por su parte, las exigencias restantes, obedecen a la identidad del perito en pro de facilitar la eventual etapa de contradicción.

Presupuestos que deben ser verificados en cada caso concreto, por lo que la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos antes mencionado, sino de la “solidez, claridad, exhaustividad, precisión, fundamentos, la idoneidad del perito, su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso (art. 232 del Código General del Proceso).

Advierte esta judicatura que, la discordia formulada por los recurrentes frente al peritaje se torna inadecuado, pues el momento procesal oportuno para discutir su idoneidad era precisamente en su decreto y práctica, y en la audiencia visible a folio 05 minuto 12:55 los demandados guardaron silencio, no interrogaron al perito, y además, no discutieron el hecho de que este cumplía con los requisitos por ser un profesional de reconocida trayectoria en el municipio, en el cual ha adelantado varios peritajes, adicional, el mismo era para establecer un valor aproximado de canon de arrendamiento.

Claramente el peritaje rendido por el señor Orlando de Jesús Parra no tenía como esencia establecer un avalúo del inmueble objeto de discordia, si no, únicamente era establecer un valor de un posible valor de canon de arrendamiento, y ello fue adelantado a través de las tablas emitidas por el Gobierno sobre arrendamientos e incrementos del IPC, nótese, entonces, que el reproche de los libelistas no develan un desatino mayúscula o constitutivo de la lesión que invoca, sino su mera inconformidad con la idoneidad endilgada al experto, y ello se itera, debió ser controvertido con un nuevo dictamen o al momento de interrogar al perito, sobre lo cual guardaron silencio.

Como si lo anterior fuera poco, igualmente fue desafortunado el segundo argumento del proveído atacado por vía de casación, habida cuenta que, como de antaño lo tiene sentado la doctrina de esta Corte, si bien es cierto que de conformidad con el inciso final del artículo 762 del Código Civil “*el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”, tal presunción queda desvirtuada cuando el reivindicante

demuestra su condición de propietario, invocando título anterior al inicio de la posesión de su contendiente.

Por lo tanto, no es menester que el promotor de la acción de dominio demuestre la cadena sucesiva de títulos de sus antecesores cuando el último título invocado, a través del cual él se hizo al dominio del bien, por sí sólo se muestra anterior al despunte de los actos posesorios de su contraparte, porque en esta eventualidad el derecho de dominio resulta suficiente para desvanecer la reputación de dueño del poseedor.

Por último, deberá analizarse la condena impuesta a los señores **José Ovidio Arango y Teresa de Jesús Ríos** frente a los frutos civiles, y que también son objeto de queja, hay que comenzar por señalar que mientras no se ha notificado al poseedor de buena fe el auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación. El no intentar la reivindicación, justifica el que el dueño no adquiera los frutos, frutos que sigue haciendo suyos el poseedor de buena fe a quien no se ha notificado el auto admisorio de la demanda.

Dispone el artículo 964. "*<RESTITUCION DE FRUTOS>. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores".

¿Qué ocurre cuando se notifica el auto admisorio, es decir, cuando se traba la litis?. En este momento no desaparece la buena fe del poseedor, necesariamente. Esa buena fe puede subsistir, porque él tenga motivos fundados para seguir creyendo, por ejemplo, que recibió la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y que no hubo fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Por esto, no es acertado sostener que la ley presume que en ese momento deviene poseedor de mala fe. La realidad es otra.

En virtud del efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio. El dueño que presentó la demanda no tiene por qué sufrir las demoras de la administración de justicia: por eso, los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causan a partir de la notificación del auto admisorio. Motivo por el cual, mediante sentencia C-544 de 1994 fue declarado exequible el artículo 964 del Código Civil.

Al respecto anota Josserrand:

"Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituírselos íntegramente, retrospectivamente. Por el

contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo" (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952).

En ese sentido, únicamente se modificará la fecha desde la cual deberá la señora Teresa de Jesús Ríos cancelar la condena al pago de frutos civiles dispuesto en primera instancia, por lo que, se ordenará que ello ocurra desde el 20 de noviembre de 2017, y no desde el 01 de enero del mismo año, por cuanto, no se demostró la mala fe de esta, y conforme a la sentencia antes referenciada, dicha condena surge desde la admisión de la demanda declarativa reivindicatoria.

CONCLUSIONES

Bien, analizada la providencia objeto de censura, estima este Despacho que la razón no acompaña a la convocada, se tiene que, de lo expuesto, los argumentos del recurso no son suficientes para revocar la decisión del A quo y, en consecuencia, será confirmada con modificación la decisión por las razones antes expuestas; condenando en costas a la parte demandada ante la improsperidad del recurso (Art. 365-1 C.G.P.).

Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (1) S.M.M.L.V., conforme lo regula el Acuerdo Nro. PSAA16-10554, artículo 5, punto 1.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE JERICÓ, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR los numerales PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO y QUINTO de la sentencia proferida oralmente por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, el 16 de enero de 2023, dentro del proceso con radicado 05368-40-89-001-2017-00077-02.

SEGUNDO. CONFIRMAR CON MODIFICACIÓN el numeral SEGUNDO (BIS) de la sentencia proferida oralmente por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó, Antioquia, el 16 de enero de 2023, dentro del proceso con radicado 05368-40-89-001-2017-00077-02, en el sentido que, la condena de la señora TERESA DE JESÚS RÍOS frente al pago de los frutos civiles inicia el 20 de noviembre de 2017.

TERCERO. CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada y coadyuvantes y a favor de la parte demandante. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) S.M.M.L.V.

CUARTO. Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



**OLGA LUCÍA SOTO GIL
JUEZ**

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado por Estado # **001** fijado en el sitio web del JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE JERICÓ - ANTIOQUIA el día **15** del mes de **ENERO** de **2024** a las 8:00 A.M.

Secretario

