



SENTENCIA No. **273/2021**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021)

Asunto: Verbal-Reivindicatorio
Demandante: Mercedes Carvajal Soriano
Demandado: Wilson Zúñiga, Nathaly Zúñiga Carvajal y Lina Yesenia Zúñiga Carvajal
Radicación: 760014003008-2020-00125-00

I. Objeto de la providencia.

El Despacho acatando las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia y expuestas a las partes las razones por las cuales no se emitió dicho acto de forma oral, procede a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el asunto verbal reivindicatorio de menor cuantía adelantado por MERCEDES CARVAJAL SORIANO frente a WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL.

II. Antecedentes.

En lo esencial, el compendio fáctico de la demanda se sintetiza en que la señora MERCEDES CARVAJAL SORIANO, aduce ser titular de dominio del inmueble ubicado en la calle 54 No.13A-10 apartamento 101, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1007157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que fue adquirido mediante escritura pública No. 754 del 16 de marzo de 1998, otorgada en la Notaría 1ª del Circulo de Cali, que dicha adquisición se efectuó cuando el bien no contaba con reglamento de propiedad horizontal y estaba registrado bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-213468 de la mencionada oficina de registro.

Que desde el año 2013, la demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, por parte de los señores WILSON ZUÑIGA ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL y LINA YESENIA ZUÑIGA, fecha a partir de la cual se les permitió el ingreso al predio en virtud de una ayuda humanitaria temporal que le brindó la parte actora, que no obstante los demandados ejercen actualmente posesión de forma agresiva, impidiendo incluso el acceso de la demandante, razón por la cual, esta última debió acudir a diversos medios de conciliación para obtener la restitución del predio, sin que se lograra la presencia de los demandados.

Con base a los anteriores hechos, sus pretensiones se encaminan 1) a que se declare que le pertenece en pleno y absoluto el predio detallado anteriormente por ubicación, linderos y demás características, 2) en consecuencia se le restituya el mismo, 3) además que no se encuentra obligada a indemnizar de manera alguna, por cuanto los sujetos pasivos son poseedores de mala fe, 4) la inscripción de la sentencia en el folio respectivo y 5) la condena en costas a su contrincante.

En la demanda principal se había solicitado el reconocimiento de frutos civiles a favor de la parte reclamante, sin embargo, al subsanar el líbelo se renunció a su reconocimiento.

El extremo pasivo, en su oportunidad se notificó del líbelo gestor, contestó la demanda y ejerció los mecanismos de defensa, dentro de su oposición se destaca la arremetida que realiza frente a que la demandante mediante escritura pública No. 2158 del 12 de agosto de 2009, vendió a favor de las demandadas y sobrinas NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL, el apartamento 201, ubicado en la parte superior del bien objeto de reivindicación; pero que no obstante lo anterior, para la fecha de escrituración no había "*...existencia física de lo enajenado*", sumado a que la vendedora reservó el usufructo de por vida sobre el bien vendido.

Con fundamento en esta réplica y otros planteamientos, el polo demandado propuso las siguientes excepciones de mérito:

1) SIMULACION DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 754 DEL 16 DE MARZO DE 1998:

Se sustenta en que el acto jurídico mediante el cual la demandante adquirió inicialmente el inmueble fue objeto de simulación, por cuanto se efectuó de madre a hija, cuestionando que no emerge la liquidación de la sociedad patrimonial, acaecida por la muerte del señor Roberto Carvajal Penagos compañero de la señora María del Tránsito Soriano de Castillo y la cual presuntamente se encontraba vigente al momento de la adquisición del predio objeto de la litis.

2) ERROR EN EL TITULO:

Se edifica en que, dentro de la negociación de venta que realizó la señora María del Tránsito Soriano de Castillo a favor de la demandante Mercedes Carvajal Soriano, la vendedora del inmueble en el momento de su transferencia no tenía el propósito de enajenarlo, sino que tenía como objetivo proteger o garantizar a las hijas del matrimonio el patrimonio de sus padres a efecto de extenderlo en la participación hereditaria en su oportunidad, y resguardarlo frente a terceros, habida cuenta que el esposo de la tradente, tenía hijos extramatrimoniales, acentuado al no transmitírselo a sus dos hermanas.

3) MALA FE:

La misma se cimienta en la convicción de haber adquirido el bien la demandante, de maneja ventajosa, ilícita, fraudulenta, tal como demuestra en la contestación de la demanda, probándose su mala fe a través de las acciones que realizó tendientes a defraudar el patrimonio constituido por el acervo hereditario sobre el cual tienen derechos sus hermanas.

4) FRAUDE A LA LEY:

Se ampara en los hechos trazados en las anteriores excepciones, por cuanto estima que la transferencia del inmueble se realizó bajo actos aparentemente ajustados a la ley, pero que contrarían la misma, y por ende se configura el fraude invocado, para los cual cita doctrinas sobre este tópico que se han vertido.

En consecuencia, se opone a las pretensiones de la demanda, o en su defecto, salgan avantes las excepciones de mérito formuladas.

Invoca que, de salir triunfante la pretensión de dominio, se proceda al reconocimiento judicial de mejoras en el inmueble objeto de reivindicación, así como el reintegro de valores pagados por concepto de impuestos prediales y de valorización.

III. CONSIDERACIONES

1. Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio, esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia del juzgador para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

2. En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa tanto activa como pasiva en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso concurren el titular de derechos reales de dominio sobre el predio objeto de reivindicación y los actuales ocupantes del mismo, frente a quienes se adujo ejercer posesión del mismo, al punto de no dejar ingresar a la demandante.

3. El problema jurídico que abordará este Despacho estriba en determinar si concurren los elementos propios de la acción reivindicatoria para condenar a los demandados a la entrega del bien raíz objeto de litigio y de ser así, si le asiste o no derecho a la parte pasiva al reconocimiento de mejoras, desde luego, previa existencia y demostración de dicho concepto.

4. Al tenor del artículo 946 del Código Civil, *“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”*, o sea, puede reivindicar el *“que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”* (artículos 946 y 950 Código Civil), y también se concede *“la misma acción aunque no se pruebe el dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho”* (artículo 951 ibídem).

Por lo tanto, la acción reivindicatoria compete tanto al *dominus* cuanto al poseedor regular de todo el tiempo para la usucapión, esto es, quien adquirió la posesión con justo título, buena fe inicial, y tradición si es traslativo de dominio, consumado

el plazo legal para la adquisición de la propiedad por prescripción no declarada judicialmente.¹

En este orden, la acción reivindicatoria busca principalmente, y en desarrollo del atributo característico de los derechos reales de la persecución, obtener que el poseedor de un bien lo restituya a su propietario, quien ha sido despojado de su posesión por parte de aquél. En otras palabras, esta acción está orientada a *"restituir a su dueño la cosa de que no está en posesión y que otro detenta en esa calidad"*.

En uno u otro caso, (acción de dominio intentada por el titular de dominio como el poseedor regular con vocación de usucapir), es menester prueba idónea de la calidad invocada o *legitimatío ad causam activa* y de las exigencias normativas de la reivindicación, a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, en la *actio publiciana*, posesión regular (artículo 764 del C.C.) durante el plazo legal para adquirir por prescripción (artículo 951 C.C.); b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material del demandado, y d) identidad entre del bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado.

Así, para el buen suceso de la pretensión el esfuerzo probatorio debe estar orientado a la demostración irrefragable de los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria reseñados en precedencia.

4.1 En punto del primer elemento de la acción de domino, se debe destacar que en el proceso reivindicatorio es fundamental y de suma importancia analizar la prueba aportada por el demandante, para demostrar y acreditar en su favor la titularidad del dominio sobre la cosa materia de recuperación o restitución. Esa titularidad del dominio en lo que respecta a su acreditación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 946 y 950 del Código Civil, no es de poca monta, al contrario, es prioritaria ya que según dichas normas corresponde reivindicar: *"(...) al dueño de una cosa singular en la que tenga propiedad plena o nuda, abstracta o fiduciaria de la cosa (...)"*.

Cabe destacar que la acción reivindicatoria pone fin a una lucha entre la propiedad y la posesión, nuestra legislación ubica en situación de ventaja inicial al poseedor,

¹ Sala de Casación Civil, sentencia del 3 de marzo de 1954.

sin embargo, esta ventaja se ve disuelta en cuanto otra persona acredite la propiedad del bien que se discute, será entonces la oportunidad correcta para que el propietario proponga su derecho como el instrumento más eficiente para ganar esta batalla y entonces destruir la ventaja inicial de la que se habló.

El dominio sobre un bien reivindicable se lo demuestra o acredita generalmente mediante prueba única, correspondiente al acto solemne de adquisición que no es otro que la escritura pública contentiva del dominio y su nota de registro. Y al efecto la Corte Suprema de Justicia (sentencia del 1º de noviembre de 2016, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, Rad: SC15644-2016) ha precisado:

"(...) En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces... se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba de dominio, aquel mero título del demandado y ésta no es bastante para consumir la usucapión que pueda invocar como poseedor".

(...)

"Al reivindicante, para triunfar, le basta comprobar un mejor título que el adversario. Además, sólo está obligado a la abducción 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 sería vencido (...)"

"(...) En la sentencia del 21 de febrero de 1991, la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina, al predicar que el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esta clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos erga omnes, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado (art. 762 del C. Civil), para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado (...)".

Por lo anterior se afirma, que de la prueba del derecho de dominio pueden surgir dos hipótesis:

- a. Que las dos partes presenten títulos de propiedad. En el caso de provenir de una misma persona se resolverá en favor de quien primero lo haya registrado; si emanan de personas diferentes, se respetará al poseedor en virtud de la presunción de dueño.
- b. Que una sola de las partes tenga título. Si es el demandado permanecerá en la posesión, si es el accionante para que prospere su pretensión reivindicatoria, el título debe ser anterior a la posesión del demandado.

En concreto, el primer elemento debe ser acreditado por el demandante por medio de un título adquisitivo de dominio, en el cual su transmitente sea el verdadero propietario, por tener a su vez título adquisitivo y así, hacia atrás, hasta llegar a un modo originario de adquisición de propiedad. Para determinar la acreditación de este presupuesto axiológico de la pretensión objeto de estudio, será menester examinar la prueba documental obrante en la contienda:

Así pues, se advierte que, para demostrar este requisito, se trajo al juicio copia de la escritura pública No. 754 del 16 de marzo de 1998, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cali, a través de la cual la señora MARÍA DEL TRÁNSITO SORIANO DE CASTILLO transfiere a MERCEDES CARVAJAL SORIANO el dominio sobre el siguiente bien inmueble:

"Una casa de habitación ubicada en la calle 54 No.13-A-10 de la actual nomenclatura urbana del barrio Villacolombia de esta ciudad, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, distinguido con el No. 15 de la manzana 25-A con una extensión superficial de 120.00 metros cuadrados..."

Se advierte que dicho acto negocial fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-213498 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y sin que haya otro registro traslativo de dominio se tiene que mediante escritura pública No. 2158 del 12 de agosto de 2009 se registró constitución de reglamento de propiedad horizontal, dando lugar a la apertura de dos matrículas inmobiliarias, entre ellas la distinguida como 370-1007157 correspondiente al actual apartamento 101 que es objeto de acción de dominio en donde figura nuevamente

la señora demandante MERCEDES CARVAJAL SORIANO como titular de derechos reales.

Aquí, por razones de método y orden, es oportuno abordar la viabilidad de las excepciones que los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL denominaron: "simulación de la escritura pública no. 754 del 16 de marzo de 1998", "error en el título", "mala fe" y "fraude a la ley", defensas sobre las cuales procede su acumulación y despacho conjunto, toda vez que giran sobre un mismo eje conceptual.

En efecto, los demandados han tenido una inmutable posición ideológica y jurídica frente a la pretensión reivindicatoria que intenta la señora CARVAJAL SORIANO como se desprende sin dubitación del decurso procesal. Frontalmente se confuta el título de adquisición de la demandante respecto del inmueble que hoy es objeto de debate.

En un entrevero carente de sistematicidad, pero sobre todo huérfano de, al menos un mínimo respaldo probatorio, se indica que el acto de venta que hizo la señora María del Tránsito Soriano a favor de la demandante, mediante escritura pública No. del 16 de marzo de 1998 es simulado por cuanto para dicha fecha no se había liquidado la sociedad patrimonial de la vendedora, a la par se enrostra tangencialmente que se configuran los elementos axiológicos de un acto simulado en tanto las verdaderas intenciones de la negociación no fue la de enajenación sino la de protección del patrimonio familiar, y como consecuencia de ello, se incrimina un actuar de mala fe y de fraude procesal por parte de la demandante, manifestaciones todas ellas que se respaldan en abundante doctrina soslayando su concreción en el caso concreto que aquí se resuelve.

Pese a todas las arremetidas que se hace frente a la escritura pública No. 754 del 16 de marzo de 1998, lo cierto es que las mismas no va respaldadas de ningún pronunciamiento judicial (pasado o actual) que haya o estudie retirar del mundo jurídico dicha negociación; no se demostró siquiera que los interesados en su declaración hayan adelantado proceso alguno de simulación o nulidad de la compraventa para atacar la venta que se hizo sobre el inmueble ubicado en la calle

54 No.13A-10, escenarios idóneos por antonomasia para debatir sobre los puntos aquí debatidos.

En tal virtud, se deduce que los interesados guardaron una actitud pasiva y de consentimiento frente a la venta que se hiciera a favor de MERCEDES CARVAJAL SORIANO sobre el bien inmueble ubicado calle 54 No.13A-10 y de suyo también frente a la constitución de reglamento de propiedad horizontal sobre el predio y la venta de la nuda propiedad que se hizo del segundo piso a favor de las demandadas NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL, mediante escritura pública No. 2158 del 12 de agosto de 2009, pues ningún acto ha sido cuestionado ante la autoridad competente, de manera que las glosas que se hace de ellos en este punto de la discusión, no dejan de ser una mera enunciación abstracta carente por demás de demostraciones efectivas.

Cabe destacar que, ni la prueba documental aportada por los demandados, ni los testimonios de los señores LUIS ALBERTO PAJOY y OLGA CECILIA CARVAJAL SORIANO, sirvieron al propósito de demostrar que en realidad la negociación del 16 de marzo de 1998 haya tenido algún conato de simulación o vicio contrario al ordenamiento jurídico, esta última prueba (la testimonial) se encaminó únicamente a que se expusiera acerca de los presuntos actos de señor y dueño de los demandados sobre el bien objeto de debate, sin que hayan sido testigos propicios y directos para llevar a este juzgador a la convicción de irregularidades en las negociaciones enrostradas, pues no estuvieron presentes en las mismas ni dieron cuenta de las condiciones en que estas se llevaron a cabo, tal y como lo expusieron en sus declaraciones, requisito básico para cimentar posibles indicios probatorios que tengan la virtud de cuestionar la venta.

Por la misma línea la sola declaración de la demandante MERCEDES CARVAJAL SORIANO al interrogatorio que hiciera el apoderado de la parte demandada, no permite colegir sólidamente sobre la configuración de un acto simulado, pues se debe recordar que los elementos de persuasión se deben analizar de manera conjunta (Artículo 176 C.G.P.) y que juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso. (artículo 242 C.G.P.), de manera que la simple discordancia de los ingresos que tuvo la demandante en el año 1998 para

adquirir el inmueble no constituye *per se* prueba suficiente de los señalamientos hechos en las excepciones.

Contrario sensu, se recaudó el testimonio de la señora DORIS CARVAJAL SORIANO, (hermana de la demandante) quien expuso con naturalidad acerca de las condiciones en las que la señora MERCEDES CARVAJAL SORIANO adquirió el inmueble objeto de debate.

Se debe recordar que las cargas procesales, entre las cuales se encuentra la labor de probar, implican la necesidad en que se colocan las partes de cumplir determinadas actividades para propiciar su propio éxito en el proceso, pero como no se puede pedir su cumplimiento de manera coactiva, sino que es eminentemente voluntaria o potestativa, resulta claro que su incumplimiento debe generar consecuencias adversas; esta premisa tiene estrecho enlace con el postulado según el cual, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (Artículo 167 C.G.P.)

Así las cosas, es claro que frente al título adquisitivo de dominio de la señora MERCEDES CARVAJAL SORIANO, los demandados no invocaron a su favor ningún otro para analizar la confrontación de títulos, a lo que se suma que la titularidad de la demandante (1998) es anterior al inicio de la actividad posesoria de los demandados, año 2007 según se desprende de las declaraciones de parte de WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL y los testimonios practicados, en especial el de la señora OLGA CECILIA CARVAJAL SORIANO, (ex compañera del demandado y madre de las demandadas) quien ratificó en su testimonio haber llegado al inmueble junto con los aquí enjuiciados en la anualidad mencionada.

De lo expuesto claramente se satisface el primer presupuesto axiológico para la prosperidad de la acción reivindicatoria, toda vez que el bien objeto de demanda encuentra dominio en cabeza de la demandante, y así acertadamente lo plasmó en sus pretensiones y de contera da lugar a despachar las excepciones izadas por el extremo demandado.

4.2. El segundo elemento está demostrado puesto que el debate recae sobre una cosa singular, esto es el bien raíz identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1007157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4.3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 952 de la codificación civil, la acción de dominio debe dirigirse contra el actual poseedor. El fenómeno de la posesión es definido como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, de donde se desprende que la posesión requiere la existencia poseída, esto es el *corpus*; voluntad de poseer como dueño de la cosa, que es el *ánimus*, y la ocupación de la misma que se desprende de poseer, ya directamente o por conducto de otra persona que la tenga en nombre y en lugar de quien posee.

"(...) Para demostrar judicialmente que entre una persona determinada y cierto bien se ha establecido una relación de hecho, por virtud de la cual aquella ha ejercido sobre éste actos materiales de uso, conservación y transformación, sometándolo al ejercicio del derecho real de propiedad, que es al que menos ordinariamente corresponden dichos actos, el derecho probatorio no exige prueba específica y si bien los medios más adecuados para demostrar la posesión son el testimonio y la inspección judicial, no por eso puede decirse que éstos sean los únicos, puesto que también se tiene, la confesión del demandado como medio probatorio idóneo (...)"

Cuestión de primer orden es precisar que, si bien los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL, así como la señora OLGA CECILIA CARVAJAL SORIANO ingresaron al bien ubicado en la calle 54 No.13A-10, en el año 2007, por autorización expresa de la titular de dominio MERCEDES CARVAJAL SORIANO para que cuidaran de los padres de la demandante, circunstancia que daría lugar a pensar que el ingreso al bien tuvo como génesis un comodato precario; no se puede desconocer que, a lo largo de la actuación, de los medios persuasivos y de la posición de los integrantes del polo pasivo, se pudo advertir que estos alegan a su favor actos de posesión, invocan en numerosas etapas sentirse con derechos sobre el bien delineando un ejercicio posesorio, tan es así, que según la demanda se aludió a impedimentos al momento de ingresar al predio y según hechos no desvirtuados los convocados no asistieron a conciliaciones donde se pretendía la recuperación de la posesión.

Sumado a ello, la inspección judicial practicada sirvió al propósito de verificar que son los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL quienes ocupan actualmente el inmueble con elementos y enseres de su propiedad.

Lo anterior para destacar que se cumple con el segundo requisito de la acción de dominio consistente en la posesión de los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL.

4.4. El último presupuesto (identidad del bien pretendido y el poseído) se cumple con el dictamen del experto HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, del cual se desprende que el bien raíz objeto de debate corresponde al apartamento 101 ubicado en la calle 54 No.13A-10, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1007157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con lo cual, sin lugar a dudas podemos determinar que se trata del inmueble a reivindicar, y poseído por la parte demandada.

Aquí quedan sin cabida las discusiones que rodean la venta de la nuda propiedad sobre el apartamento 201, como quiera que, por lógicas razones, son vicisitudes que escapan a la acción de dominio intentada frente a un bien distinto, precisando eso sí, que de entrada, no se advierte irregularidad en la venta de lo que podía ser el apartamento 201 cuya construcción, según las declaraciones de parte y testimonios, estaba a cargo de los demandados, ello por cuanto en el fuero comercial inmobiliario se permite la venta de inmuebles en proyecto de construcción, de allí que se haya permitido su registro.

Corolario es que encontrados los elementos reclamados por nuestro ordenamiento jurídico, los cuales no fueron desvirtuados por la defensa, no queda otra alternativa que enunciar próspera la acción, y continuar con el análisis de las indemnizaciones a que haya lugar.

5. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y OTRAS COMPENSACIONES.

Como la pretensión principal sale avante, se impone abordar el posible reconocimiento de mejoras y otras compensaciones invocados al contestar la demanda.

5.1. En materia de mejoras, consagra el artículo 966 del Código Civil que *"el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda"*, entendiéndose por tales *"las que hayan aumentado el valor venal de la cosa"*.

El dictamen pericial, cuyo contenido no fue rebatido, por los medios procesales de rigor, es claro al analizar sobre el punto, que respecto del bien ubicado en la calle 54 No.13A-10 apartamento 101, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1007157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

"...de acuerdo a lo manifestado por el señor Wilson Zúñiga, aclara al perito que al inmueble se le han realizado reparaciones de tuberías por fugas de agua en el baño y lavadero así como también manifiesta haber realizado cambios de tomas e interruptores. Se evidencia que el inmueble presenta buen estado de mantenimiento en mampostería, pintura y que el inmueble se conserva en buenas condiciones generales debido a los cuidados y trabajos de mantenimiento que se han realizado durante el tiempo que los demandados tiene (sic) de estar ocupándolo"

De lo dicho se desprende que los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL, no han realizado labor que incremente el valor comercial del bien que deba ser reconocida a título de mejoras, pues únicamente se detalla acciones de mero mantenimiento, actividad básica para quien ocupa un inmueble, por tanto no habrá lugar a reconocimiento de lo implorado, no sin antes precisar que las posibles mejoras del apartamento 201 escapan por entero a ser analizadas en este proceso, y desde luego reconocidas, pues difieren del inmueble sobre el cual se pretende su reivindicación.

5.2. En cuanto al reintegro de pagos por dineros prediales y valorizaciones, era la parte demandada quien estaba compelida a la demostración cierta, más allá de toda duda razonable, sobre el real y efectivo pago de dichos rubros; sin embargo, su cometido no encontró eco probatorio por cuanto la prueba testimonial no respaldó con suficiencia que el presunto pago de dichos tributos haya sido efectuado con dinero de los demandados, contrario sensu, las pruebas practicadas en el juicio permiten evidenciar que era la demandante quien, por lo menos hasta el año 2018, enviaba dinero para la manutención del inmueble y otros gastos (incluso para la

educación de las demandadas NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL. Bajo estos presupuestos, el extremo pasivo asumía mayor carga probatoria a la que finalmente realizó para demostrar lo contrario, no obstante sus manifestaciones en este sentido se quedaron en el plano de la afirmación, resaltando que en materia probatoria, los propios dichos no son prueba, puesto que "*...a nadie les es dado el privilegio de que su sola afirmación sea respaldo de lo que dice*"². Es por ello que tampoco habrá lugar a su reconocimiento.

Como salen avantes las pretensiones de la demanda, se impone la condena en costas para la parte vencida (Artículo 365 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO: DECLARAR NO probadas las excepciones formuladas por los demandados WILSON ZUÑIGA, NATHALY ZUÑIGA CARVAJAL Y LINA YESENIA ZUÑIGA CARVAJAL.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece, a la demandante señora: MERCEDES CARVAJAL SORIANO, el dominio pleno del inmueble ubicado en la calle 54 No.13A-10 apartamento **101**, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1007157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, identificado, según el dictamen practicado por los siguientes linderos: NORTE: En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 6 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 5356 de la carrera 13A de la actual nomenclatura urbana de Cali. SUR: En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 8 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 13A16 de la misma calle 54 de la actual nomenclatura urbana de Cali. OCCIDENTE: En línea recta en extensión de 6,00 metros con el lote No. 5 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 5342 de la carrera 13A de la actual nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: En línea recta en extensión de 6,00 metros con vía pública calle 54 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

² Cas Civil. De 9 de noviembre de 1993 G.J.CCXXV pág. 45

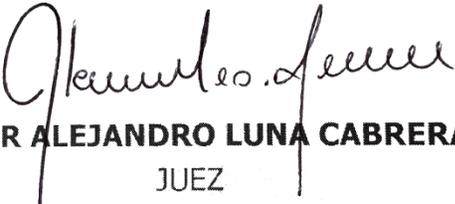
TERCERO: En consecuencia, se **ORDENA** a la parte demandada entregar a la señora MERCEDES CARVAJAL SORIANO el inmueble descrito en el numeral anterior. Para ello, se concede el término de veinte (20) días contados a partir de la notificación de esta sentencia, so pena de comisionar a la autoridad competente para dicha diligencia previa solicitud del interesado.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras, así como el reintegro de otros valores a favor de la parte demandada conforme a lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada. Líquidense por secretaría, en su momento oportuno para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$ 900.000.

SEXTO: Agotadas las actuaciones secretariales, archívese lo actuado previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. 146

Fecha: DIC.09.2021

