

Proceso Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes: Nancy Maya Delgado y otro
Demandados: Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado: 760013103008-2019-00049-00
Sentencia: 058



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023)
Radicado 760013103008-2019-00049-00

DEMANDANTES: **NANCY MAYA DELGADO**
 SAMMY ECHTAYA RIOS
 CALIHERRAJES SAS

DEMANDADOS: **JHONATAN TORRIJOS CORREA**
 OSCAR MARINO TORRIJOS CORREA
 ALEJANDRO TORRIJOS RAMOS
 OSCAR DAVID TORRIJOS RAMOS

SENTENCIA N° 058

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Dictar sentencia de primera instancia en el asunto de la referencia, en el cual la parte actora pretende se declare que le pertenece por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 # 7A-15 7A-07 de la ciudad de Cali, denominado "*bodega 1*"; toda vez que las pretensiones dirigidas a obtener el dominio del bien con matrícula N° 370-70783 fueron resueltas desfavorablemente mediante sentencia anticipada dictada en audiencia el 9 de diciembre de 2021 y confirmada la decisión por Acta N° 103 adiada 12 de agosto de 2022 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali.

Por otra parte, el extremo pasivo presentó demanda reivindicatoria de dominio en reconvencción sobre los predios en mención, por tanto, de ser procedente se decidirá respecto de la pretensión dominical.

II. DE LA DEMANDA

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

1. De pertenencia.

Conforme el libelo genitor formulado por los demandantes y sus pretensiones se tiene que la misma admite el siguiente compendio:

El señor Sammy Echtaya Ríos, en calidad de promitente comprador suscribió contrato de promesa de compraventa del inmueble a usucapir con el señor Luis Carlos Correa Montoya el 5 de julio de 2011, quien, conforme "*mandato verbal*" estaba autorizado por los propietarios para vender.

En el citado documento se dejó la atestación de que el inmueble objeto de venta estaba pendiente de someterse al trámite de sucesión; pero, una vez se realizara el juicio sucesorio se suscribiría la escritura pública de compraventa ya que los herederos estaban interesados en transferir el bien inmueble porque estaban adeudando el impuesto predial, el tributo de megaobras y servicios públicos domiciliarios, aunado al mal estado en que se encontraba la heredad.

Al momento de la suscripción del contrato de promesa, se hizo entrega del inmueble objeto de prescripción, sobre el cual se adelantaron obras de reconstrucción, adecuación y remodelación, tales como, arreglo del techo, construcción de mezzanine, un baño, instalación de piso, rejas de seguridad entre otras reparaciones.

Aducen ejercer la posesión sobre el predio a través de una permanente, continua y adecuada explotación económica desde el año 2011 hasta el año 2019 sin reconocer dominio ajeno, por el contrario, a raíz de los problemas de índole familiar de la señora Nancy Maya Delgado y la extradición del señor Sammy Echtaya Ríos, decidieron arrendar la bodega a un tercero quien los reconoce como propietarios del inmueble.

Finalmente solicitan se declare a su favor el dominio pleno y absoluto del predio con matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 N° 7A-15 7A-07 de esta ciudad, por estar configurada la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

1.1 De la contestación.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

El escrito inaugural fue notificado a los demandados bajo los presupuestos normativos del Código General del Proceso, quienes contestaron la demanda así:

i) Bertha Correa Montoya y Óscar Marino Torrijos Correa contestaron la demanda a través de profesional del derecho, aceptando algunos hechos, negando otros y oponiéndose a todas las pretensiones. Además propusieron la excepción denominada "*Falta de legitimidad por justo título*", cuyo fundamento, estriba en síntesis, en que la promesa de compraventa no es un justo título porque carece de firma de los propietarios ya que quien adujo ser mandatario no contaba con poder legal para suscribir el mentado contrato, aunado a que la posesión alegada no cumple con 10 años exigidos en la norma sustantiva y tampoco se observan actos de señor y dueño al omitir el pago del impuesto predial y el tributo por megaobras.

Ante la presentación de la reforma de la demanda, el nuevo apoderado judicial de los demandados negó unos hechos, aceptó algunos y se opuso a todas las pretensiones, e igualmente propuso como medios defensivos los siguientes: "*Carencia de efectos jurídicos del documento que se pretende hacer valer como justo título frente a los demandados*", "*Nulidad absoluta del contrato del cual se desprende el documento invocado como justo título*", "*Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción adquisitiva ordinaria incoada*", "*Inexistencia de la posesión regular en los demandantes*", "*Existencia de presunción que no admite prueba en contrario de mala fe, por cuanto los demandantes derivan sus derechos de posesión viciada de mala fe*", "*Vía judicial herrada*" (sic) y "*falta de legitimación por activa frente a la demandante Nancy Maya Delgado*"; excepciones que tiene sustento similar a los argumentos esgrimidos por el profesional del derecho en la contestación de su prohijado Jhonatan Torrijos Correa.

ii) Jhonatan Torrijos Correa a través de apoderado judicial también contestó el libelo genitor y su reforma aceptando ciertos hechos, negando otros o aclarándolos y se opuso en general a todas las pretensiones.

Igualmente propuso las siguientes excepciones de mérito: "*Carencia de efectos jurídicos del documento que se pretende hacer valer como justo título frente a los demandados*", "*Nulidad absoluta del contrato del cual se desprende el documento invocado como justo título*", "*Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción adquisitiva ordinaria incoada*", "*Inexistencia de la posesión regular en los demandantes*", "*Existencia de presunción que no admite prueba en contrario de mala*

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

fe, por cuanto los demandantes derivan sus derechos de posesión viciada de mala fe”, “Vía judicial herrada” (sic) y “falta de legitimación por activa frente a la demandante Nancy Maya Delgado” cuyo sustento radica en que el contrato que pretenden hacer valer como justo título adolece de una nulidad ya que el presunto mandatario carece de poder para vender el inmueble objeto de usucapión, además dicho contrato no reúne las exigencias legales señaladas en la ley 153 de 1887 pues no fue pactado expresamente la fecha y hora de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

También se indica que la promesa de compraventa no constituye un justo título a la luz del artículo 765 del Código Civil y, para reforzar su argumento, manifiesta que el hecho de ser promitente comprador está reconociendo como dueño a otro, por tanto, si le es entregado el bien al momento de la suscripción de la promesa de compraventa su estatus es de mero tenedor a la espera que el propietario realice la tradición del bien inmueble.

Finaliza aseverando la falta de legitimación por activa de la señora Nancy Maya Delgado como quiera que no figura como extremo contractual dentro del contrato de promesa de compraventa.

iii) Víctor Oswaldo Pérez Álvarez, en calidad de curador ad - litem de Alejandro Torrijos Ramos, Óscar David Torrijos Ramos y las personas que se crean con derecho sobre el inmueble a usucapir, contestó la demanda aceptando algunos hechos y no constándole otros. Así mismo propuso las excepciones denominadas “Falta de requisitos legales esenciales para la configuración de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio” y “falta de legitimidad por activa”, las cuales, básicamente señalan que el contrato de promesa de compraventa no constituye un justo título para adquirir el inmueble por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, aunado a que la persona suscriptora como promitente vendedor carece de poder para vender. Lo anterior constituye una falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes al no contar con el tiempo necesario para alegar la prescripción ordinaria.

2. Reivindicatorio De Dominio en Reconvención.

La demanda reivindicatoria en reconvención soporta los siguientes fundamentos fácticos:

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

Los demandantes Jhonatan Torrijos Correa, Oscar Marino Torrijos Correa, Alejandro Torrijos Ramos y Oscar David Torrijos Ramos adquirieron el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 N° 7A-15 7A-07 a través de la Escritura Pública 5142 del 30 de diciembre de 2011 correspondiente a la sucesión del señor Oscar Marino Torrijos Fernández.

El extremo activo se encuentra privado de la posesión del bien inmueble de su propiedad pues está siendo ocupado de mala fe por los demandados Nancy Maya Delgado, Sammy Echtaya Ríos y Caliherrajes SAS, conforme lo decantó el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali al resolver la oposición a la entrega formulada por el señor Echtaya Ríos, la cual, dicho sea de paso, fue negada.

Relieva que los demandados en esta demanda de reconvencción al derivar su posesión del señor Luis Carlos Correa Montoya quien fue declarado poseedor de mala fe dentro del proceso reivindicatorio que se siguió en su contra ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, estos corren con la misma suerte conforme lo dispone el artículo 957 del Código Civil y por ende no tienen derecho al reconocimiento de mejoras, pero sí deben pagar los frutos civiles que se hubiesen causado.

Aduce estar cumplidos los requisitos para la prosperidad de la acción dominical, estos son, el derecho de dominio en cabeza del demandante; la posesión ejercida por los demandados; la singularidad de la cosa a reivindicar y, la identidad del bien que se persigue con el poseído.

Adicionalmente destaca no haber enajenado ni prometido en venta el inmueble a reivindicar encontrándose vigente el registro del derecho de propiedad ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por el contrario, los demandados carecen de justo título para adquirir el derecho de dominio a través de la prescripción ordinaria, pese a ello se han negado de manera sistemática a entregar la heredad.

Conforme lo expuesto solicita se ordene al extremo pasivo restituir el predio en cuestión, se condene a los demandados pagar los frutos correspondientes a las sumas de dinero por arrendamiento a partir del mes de noviembre de 2017 con su respectivo incremento con base en el IPC hasta la entrega real.

2.1. De la contestación.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

El polo pasivo contestó la demanda negando la mayoría de los hechos, aceptando parcialmente algunos y teniendo por ciertos otros, así mismo objetó el juramento estimatorio y se opuso a la prosperidad de las pretensiones proponiendo como excepciones las denominadas “1. *Prescripción ordinaria adquisitiva de dominio*” y la “*innominada*”.

Los medios defensivos propuestos se fundamentan básicamente en tener por cumplido el término necesario para adquirir el dominio del bien inmueble por prescripción ordinaria al contar con un justo título que es un contrato de promesa de compraventa aparejado con actos de señor y dueño desarrollados sobre el predio.

Finaliza solicitando el reconocimiento de mejoras por un valor de ciento dos millones trescientos dieciséis mil setecientos setenta y seis pesos (\$102.316.076).

III CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que las partes se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente, pues los demandantes aducen ser poseedores con justo título sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 # 7A-15 7A-07 de la ciudad de Cali y los demandados son los propietarios registrados en el folio de matrícula de la referida heredad. Conforme lo anterior, también se encuentran cumplidos los presupuestos procesales para la acción dominical dado que los demandantes en reconvencción aducen ser los propietarios del inmueble objeto de la litis y los demandados se consideran poseedores del mismo.

2. NATURALEZA DE LA ACCIÓN.

2.1. De la prescripción ordinaria.

La prescripción adquisitiva es uno de los modos de obtener la propiedad como derecho real, cuyo requisito esencial es haber ejercido la posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, ya que la usucapión puede ser

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

ordinario o extraordinaria. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado.

Respecto de la prescripción ordinaria se exige una posesión regular, es decir, se demuestre actos de señor y dueño, pero también un justo título y buena fe, ante la falta de alguno tornará irregular la posesión. Por tanto, para la prescripción adquisitiva ordinaria de inmuebles requiere un lapso no menor a cinco años, pues así lo dispuso la ley 791 de 2002.

Ahora bien, la posesión es una *“relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que ésta... puede realizar... actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estas normalmente corresponden”*¹, por su parte, el Código Civil la define como *“la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño”*, esto es, no reconoce dominio ajeno, por el contrario asume la cosa como si fuera suya ostentando dos elementos principales que son el animus y el corpus.

Así mismo la posesión será regular si cuenta con justo título y buena fe. El Código Civil señala que la buena fe es *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio.*

*Así en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”*².

Por su parte, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia desde antaño ha decantado que *“el poseedor es de buena fe cuando cree que su título le ha convertido en propietario del inmueble o en titular del derecho real que deseaba adquirir sobre dicho inmueble ... “una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una creencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trate de apreciar la buena fe ha de consistir menos en el hecho psicológico de creer que en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y el por qué se cree. Si es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la fe del poseedor sea buena, resulta una relación o conexidad tan íntima entre el título originario de la posesión y la creencia honesta de la propiedad, que no es posible admitir la buena fe en quien posee sin ningún título”* (CSJ SC 2 abr. 1941).

¹ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. *Tratado de derecho civil francés*. T. III, 1942, p. 145

² Artículo 768.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

Adicionalmente, el artículo 769 del Código Civil establece que *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”*, sin embargo, existen excepciones frente a este principio según lo señalado por el legislador en el artículo 2531 del Código Civil.

Por otro lado, el Código Civil enlista los títulos injustos en el canon 766, como por ejemplo el conferido por quien se anunció como mandatario o representante sin serlo.

En sentencia SC2474-2022, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia citando la doctrina, transliteró:

“Se requiere, por tanto, que el poseedor pueda invocar en apoyo de su posesión un acto traslativo de propiedad, tal como una venta, una donación, un legado, una permuta a los que habrá que asimilar cualquier acto constitutivo o traslativo de un derecho del usufructo o uso. Por el contrario, los actos que no transfieren por sí mismos la propiedad, como el arrendamiento, la constitución de prenda, el depósito son ineficaces.

El título que la ley exige en estos casos no es una condición distinta de la buena fe, sino la justificación de ella; lo cual es diferente del justo título en materia de usucapión”.

Y más adelante en la misma providencia señaló:

“...por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (CSJ SC 4 dic. 2009 rad. 2002-00003).”

En conclusión, la posesión regular requiere indiscutiblemente buena fe y justo título para adquirir por prescripción ordinaria la cosa y su explotación o uso por un tiempo de cinco años, de lo contrario, deben cumplirse los presupuestos de la prescripción extraordinaria, la cual es de 10 años.

2.2. Acción Reivindicatoria de dominio.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

De los artículos 946, 947, 950 y 952 de nuestro Ordenamiento Civil en consonancia con la profusa jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia podemos definir la acción reivindicatoria de dominio como aquella que tiene el dueño de cosa singular de la cual no está en posesión para que el poseedor sea condenado a restituirla y además por tratarse de una acción de condena y de carácter restitutorio, es un derecho ejercitable erga omnes, de donde podemos definir los siguientes requisitos, los cuales han sido decantados jurisprudencialmente en sentencia SC211-2017 del 20 de enero de 2017. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, así:

1. Derecho de dominio del demandante (legitimación activa)
2. Posesión actual del demandado (legitimación pasiva)
3. Identidad entre lo poseído y lo pretendido.
4. Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión
5. Que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular.

Dados estos componentes la reivindicación debe prosperar, por lo tanto, más adelante se analizarán cada uno de ellos para determinar si es posible acceder a las súplicas de los demandantes en reconvención.

3. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico que surge en el presente asunto está encaminado a establecer, primeramente, si la posesión alegada por los demandantes iniciales ostenta o no justo título y de contera el tiempo necesario para adquirir el inmueble objeto de la Litis y, segundo, se verificará el cumplimiento de los presupuestos esenciales para la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio en reconvención.

4. CASO CONCRETO.

4.1. Surge conveniente memorar que ante la firmeza de la sentencia de segunda instancia proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali mediante la cual se confirmó la decisión de esta instancia de negar las pretensiones de la demanda principal de pertenencia frente al inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el estudio del caso concreto se centrará en los hechos, pretensiones y excepciones respecto del bien identificado con el folio de

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

matrícula 370-70784 o denominado “*bodega 1*”, cuyos propietarios inscritos son Oscar Marino y Jhonatan Torrijos Correa y Oscar David y Alejandro Torrijos Ramos.

Bajo el anterior parámetro fáctico y de cara a las probanzas allegadas y decretadas en el sub judice, se tiene que los demandantes pretenden adquirir el dominio del predio referido por prescripción ordinaria porque consideran tener justo título consistente en un contrato de promesa de compraventa suscrita el 5 de julio de 2011 por el señor Sammy Echtaya Ríos en calidad de promitente comprador y Luis Carlos Correa Montoya como promitente vendedor quien se anunció como mandatario de los propietarios del inmueble, fecha en la cual, según atestación en el documento, se hizo entrega del predio.

Sobre este punto debe analizarse si la promesa de compraventa constituye justo título y si los prescribientes son de buena fe; pero, previo a ello debe relievase y a la vez aclararse que el único suscriptor del contrato es el señor Sammy Echtaya Ríos, más no la señora Nancy Maya Delgado y la sociedad Caliherrajes SAS, por tanto, se estudiará la condición de prescribiente de aquel y posteriormente la de las otras demandantes.

Entonces, desde el pórtico del análisis debe mencionarse que de antaño la Corte Suprema de Justicia ha decantado que el contrato de promesa de compraventa no es justo título porque se requiere necesariamente el modo de la tradición de la propiedad, y es que *“por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio”*³.

Conforme lo señalado, emerge claro que la promesa de compraventa de inmueble por sí misma no permite la tradición del dominio, ya que se trata de un negocio jurídico preparatorio para la celebración de otro, envolviendo únicamente obligaciones de hacer y de dar.

Por esto, la promesa de celebrar un contrato no constituye título traslativo de dominio o enajenación exigido para ostentar su justicia, ya que no se relaciona con un derecho real sino, reitérese, con una obligación de hacer, como lo es celebrar otro contrato prometido o a futuro que para el caso en ciernes se trata

³ Sentencia 4 de noviembre de 2008, expediente C-1100131030092000-09420-01

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

de una compraventa, la cual requiere de ciertas solemnidades para reputarse perfecta.

Lo anterior va aparejado con el principio de buena fe, sobre el cual el Código Civil sin asomo de duda reguló en el artículo 764 que la posesión regular procede de justo título y buena fe aunque *«no subsista después de adquirida la posesión»*, es decir, la regularidad de la posesión se examina al inicio de la posesión⁴ y no es de interés para la jurisprudencia patria si el poseedor se da cuenta que adquirió la cosa de manos de quien no era legítimo propietario.

Y es que es la posición pacífica y reiterada de la jurisprudencia de la Sala Civil en cuanto señala que *“para calificar si el poseedor es regular o no, basta escudriñar si inició su aprehensión bajo la convicción de propietario...”*, pues *«la posesión regular es la que reúne dos exigencias: el justo título y la buena fe únicamente para el momento de su inicio»*⁵.

Esa regla sustancial debe aplicarse en el presente asunto en el entendido que además de no contar con justo título el señor Sammy Echtaya Ríos no puede predicarse su buena fe porque de las pruebas documentales emerge que el señor Luis Carlos Correa Montoya no detentaba la propiedad del inmueble objeto de la Litis, incluso existe una declaración de este donde certifica que el bien debía ser sometido primeramente al trámite de sucesión por el fallecimiento del propietario Oscar Marino Torrijos Fernández, sin que demostrara facultad para vender en nombre de los herederos del de cujus, lo cual quedó ratificado por cada uno de los demandados en la demanda principal en su interrogatorio de parte, por la señora Dora Alicia Montoya de Correa en calidad de testigo, quienes coincidieron en manifestar que el señor Luis Carlos no detentaba poder alguno por escrito para vender a nombre de los propietarios; por consiguiente, el señor Sammy estaba enterado que el presunto vendedor no tenía la calidad de propietario, pues así también lo adujo el testigo Ariel Duque Peralta.

También se avizora la transcripción de entrevistas dentro del trámite de una denuncia instaurada por la demandada Bertha Correa Montoya contra su hermano Luis Carlos por el delito de abuso de confianza al creerse poseedor y dueño de las bodegas e incluso alquilarlas, cuando de la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta urbe dentro del proceso

⁴ Hinestrosa, Fernando. Apuntes de derecho romano. Bienes. Universidad Externado de Colombia, 1978, p. 47

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC4791 de 7 de diciembre de 2020.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

reivindicatorio de dominio instaurado por algunos de los aquí demandados se estableció la mala fe por parte del señor Luis Carlos al ostentar una mera tenencia del bien pues no halló prueba de la manifestación de adquisición del predio por compraventa que le hiciera su hermana y sobrinos.

Por lo anterior, se configura una de las situaciones listadas en el artículo 766 del código Civil, es decir, no es justo título el “*conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo*”.

De manera que el demandante Sammy Echtaya Ríos al no ostentar justo título debía apelar a la prescripción extraordinaria, esto es, poseer la cosa por un interregno no menor a diez años, además de los otros requisitos necesarios para adquirir un inmueble por prescripción. Dígase que bajo esta misma senda corre la suerte de las demandantes Nancy Maya Delgado y la sociedad Caliherrajes SAS, quienes, bajo estas precisas circunstancias, podían alegar únicamente la prescripción adquisitiva extraordinaria porque no cuentan con un justo título; lo cual, para el momento de presentación de la demanda -26 de febrero de 2019, solo contaban con un tiempo de 7 años y 7 meses aproximadamente, explotando y usando presuntamente el bien objeto de la Litis conforme lo manifestado por los testigos Oswaldo Bolaños, Gisela Gutiérrez Franco y Ariel Duque Peralta, los recibos o facturas pagadas por concepto de servicios públicos, los extractos bancarios de Caliherrajes SAS de donde se advierte la inscripción de la dirección de la bodega como domicilio de la sociedad e igualmente se adosaron documentos donde consta la afiliación que hiciera la señora Beatriz Largacha a los servicios de telefonía e internet, facturas correspondientes a la contratación de la empresa Alarmar para seguridad de las bodegas entre otros servicios como el transporte y recogida de mercancía con Tranzuma del Valle SAS y Transportes Saferbo S.A., y otros documentos donde se certifica los vínculos comerciales de Caliherrajes SAS con otras sociedades y las presuntas mejoras y reformas desplegadas al inmueble objeto de la litis.

Sin embargo, dichas actividades desplegadas en parte por Sammy Echtaya Rios, quien, valga la relevancia, estuvo por fuera del país por varios años impidiéndole ejercer la posesión del bien y Caliherrajes SAS en su mayoría no les permite adquirir el inmueble por usucapión dado que no cumplen con el tiempo mínimo para ello, pues como se dejó sentado no cuentan con un justo título así la parte activa hubiese enfocado sus esfuerzos en demostrar a través de diversas pruebas -pericial, testimonial y documental- las remodelaciones,

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

adecuaciones, acomodación y presuntamente mejoramiento del inmueble a prescribir.

Entonces, para rematar y bajo el riesgo de fatigar, es necesario señalar que el justo título, según sentencia SC2474 de 2022 debe valorarse bajo los siguientes parámetros:

- a. *Es verdadero, existe en la realidad, lo cual excluye a los falsificados u otorgados por quien no es mandatario o representante del otorgante.*
- b. *Es eficaz, carece de defectos sustanciales que lo invaliden.*
- c. *En materia de bienes que exigen una formalidad en particular para su enajenación (como, entre otros, los inmuebles) es solemne, lo que significa que debió cumplirse la solemnidad respectiva (por ejemplo, la escritura pública para los bienes raíces), en razón a que la enajenación de este tipo de fundos requiere tal exigencia.*
- d. *Permite concluir que (1) de haberse ejecutado por el verdadero propietario y (2) perfeccionado el modo, el derecho real habría ingresado al patrimonio del poseedor.*
- e. *Se evalúa con objetividad, marginando aquellas circunstancias que le resulten ajenas.*
- f. *Se aprecia al momento de su existencia, y no en un instante posterior". (Subrayado y negrillas por el Despacho Judicial)*

Dichos parámetros permiten colegir sin ambages que el título del prescribiente no es justo, aunado que la promesa de compraventa, en el caso hipotético de tenerse como justo título, **que no lo es**, adolece de un vicio al no haberse pactado la fecha y hora de suscripción de la escritura pública de compraventa, pues únicamente se estableció la notaría sin consignarse alguna circunstancia que hiciera determinable la época de protocolización del contrato de venta.

Así las cosas, no es posible atender de manera favorable las pretensiones enarboladas en la demanda de pertenencia y en su lugar se declara probada la excepción denominada "Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción adquisitiva ordinaria incoada" frente al demandante Sammy Echtaya Ríos y "falta de legitimación por activa frente a la demandante Nancy maya delgado" respecto de Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS, relevándose este juzgado de estudiar

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

los demás medios defensivos en aplicación de lo dispuesto en el artículo 282⁶ del Código General del Proceso.

4.2. Ahora bien, en el presente asunto se ha incoado demanda reivindicatoria de dominio en reconvención, la cual, como se dijo líneas atrás requiere el cumplimiento de ciertos presupuestos para su prosperidad, estos son:

a) Derecho de dominio del demandante (legitimación activa): Frente a este requisito no se alberga duda alguna respecto de la titularidad del dominio en cabeza de los demandantes quienes adquirieron la propiedad del bien por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal y sucesión de Oscar Marino Torrijos Fernández a través de la escritura pública N° 5142 de 30 de diciembre de 2011, según constan en los certificados de tradición de cada uno de los inmuebles a reivindicar aportados con la demanda principal de pertenencia, siendo innecesario allegarlos nuevamente para la presentación de la demanda en reconvención.

b). Posesión actual del demandado (legitimación pasiva): No emerge duda respecto de este requisito como quiera que los demandados se perciben como poseedores de los bienes inmuebles referidos porque consideran reunir los requisitos de animus y corpus sobre los mismos, incluso, pretendieron adquirirlos mediante la declaratoria de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio con fundamento en un contrato de promesa de compraventa, situación jurídica también enarbolada como excepción a la acción dominical.

Además, así fue confirmado por los demandantes, demandados, testigos y en el dictamen pericial realizado por el auxiliar de la justicia Pedro José Aguado García se dejó consignado el hecho de encontrarse ocupado el inmueble, con lo cual es claro que los demandados son quienes ostentan dicha legitimación, cuando al momento de iniciarse esta demanda y dentro del curso del proceso se han considerado como tales.

c). Identidad entre lo poseído y lo pretendido: No se encontró reparo alguno frente a este presupuesto como quiera que las partes convergieron en determinar que se tratan de los mismos inmuebles, uno, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Calle 19 N° 7A-17 de esta ciudad con una

⁶ "Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia".

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

superficie de 225 metros cuadrados, cuyos linderos son; Norte: En longitud de 25 metros con propiedad que es o fue de Margarita Giraldo de Ulloa y Amalia Giraldo Rengifo, hoy de Oscar Torrijos pared medianera al medio; Sur: En longitud de 25 metros con predio que es o fue de Samuel Giraldo; Oriente: En longitud de 9 metros con predio que es o fue de Paulina Mazuera y; Occidente: En longitud de 9 metros con la calle 19 de Cali. El otro, es distinguido con el folio de matrícula N° 370-70784 también de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta urbe ubicado en la Calle 19 N° 7A-15/7A-07 de esta ciudad, con una superficie de 225 metros cuadrados, cuyos linderos son; Norte: En 25 metros con propiedad que es o fue de Manuel Correa; Sur: En 25 metros con predio que es o fue de Margarita Giraldo de Ulloa y Amalia Giraldo Rengifo; Oriente: En 9 metros con predio que es o fue de Manuel Arana y; Occidente: Con la calle 19 de Cali.

Además la descripción, ubicación y delimitación del predio fue verificada por el perito Pedro José Aguado al momento de surtirse la inspección judicial efectuada por este fallador sin que quepa el menor asomo de duda de tratarse del mismo inmueble poseído y a su vez objeto de reivindicación.

d). Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión: Si bien el trámite sucesorio se llevó a cabo de manera posterior a la entrega material de los inmuebles a los poseedores, lo cierto es que con ocasión del fallecimiento del propietario Oscar Marino Torrijos Fernández sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, sólo que al llevarse a cabo la adjudicación por sucesión se singulariza los bienes herenciales y podrán disponer de los mismos.

Es de ver, conforme lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, cuando la vocación hereditaria emana de la ley, las asignaciones son a título universal, y entonces el heredero a ese título sucede al causante y lo representa "*en todos sus derechos y obligaciones transmisibles*" (C. Civil, arts. 1008 y 1155), lo que incluye, desde luego, el derecho real de herencia que un sucesor halle en el patrimonio de su causante directo. De ello fluye que en ese primer heredero se radique cabalmente el carácter de sucesor jurídico de su causante, como que ocupa el lugar de éste en la universalidad por él dejada, bien en la condición de sujeto de obligaciones como para el ejercicio de los derechos. Entonces, en ese carácter a dicho heredero pasan todas las acciones que correspondían al de cujus, y es por ello, sin duda, que aquél está facultado para intentar cualquier acción en favor

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

de la herencia de este, pudiendo pedir para ella del mismo modo que en vida podría haberlo hecho el difunto.

Por tanto, la propiedad de los demandantes es anterior a la posesión de los demandados, pues el causante la adquirió el 22 de noviembre de 2000 para el bien identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-70783 y 20 de septiembre de 1991 para el inmueble N° 370-70784 según la cadena de títulos avizorada en los certificados de tradición obrantes en el plenario.

5. Que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular: Este presupuesto significa que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

En el presente asunto se trata de cosas reivindicables por estar plenamente identificados los inmuebles y el título de dominio de los demandantes abarca la totalidad de los mismos.

Una vez finalizado el estudio de los elementos imprescindibles de la acción reivindicatoria de dominio, la cual, como ha de verse prosperará, debe indicarse que la excepción propuesta por el extremo pasivo para derruir la pretensión restitutoria está confinada al fracaso por los mismos argumentos que se adujeron para resolver las pretensiones de la demanda principal de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio y que no viene al caso repetirlas en esta parte de la providencia.

Sin embargo, se relieva que la restitución procederá sobre el predio distinguido con matrícula inmobiliaria N° 370-70784, pues el otro inmueble ya fue objeto de debate en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, sede judicial que ordenó la restitución a favor de los aquí demandantes en reconvencción, cumpliéndose la entrega forzada del predio dentro de dicho trámite el 26 de marzo de 2021, es decir, se constituye en un hecho sobreviniente.

4.3. De los frutos reclamados.

Los demandantes en reivindicación solicitan se condene a los demandados al pago de los frutos civiles que se hubieren podido producir y/o los que con

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

mediana inteligencia y cuidado se hubieran podido percibir, desde el mes noviembre de 2017, hasta la entrega efectiva del bien.

En este contexto, la circunstancia de la buena fe está destinada a fijar el alcance de las restituciones mutuas a que haya lugar, de los frutos a que está obligado el demandado, dependiendo de que la posesión sea de buena o mala fe.

Al respecto el inciso 1º del artículo 964 del Código Civil señala:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosas, 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 los 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”.

Y es que no puede perderse de vista que por existir el principio de la presunción general de la buena fe, se le impone entonces la carga probatoria a quien alega la mala, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 769 del Código Civil.

Para este caso, los demandantes en reconvención aducen que los poseedores son de mala fe como quiera que su antecesor o más bien la persona que les vendió el inmueble no tenía la calidad de propietario ni estar facultado para ello, incluso fue declarado poseedor de mala fe por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad. Por ende, aduce que el extremo pasivo adquiere la misma calidad.

Frente a las manifestaciones de la parte activa en reconvención, de entrada ha de advertirse que cualquier pretensión derivada de la restitución del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 370-70783, no procede en la presente Litis como quiera que la situación jurídica del mismo ya fue debatida ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito, cuya decisión fue confirmada por el Tribunal Superior de Cali, Sala Civil, resolviéndose el pago de frutos hasta la fecha en que se restituyera el inmueble, lo cual ya aconteció según acta de entrega del 26 de marzo de 2021. Por consiguiente, cualquier reclamación y liquidación de los frutos civiles respecto del inmueble en cita debe presentarse ante el Juzgado

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

cognoscente ya que así fue dispuesto en sentencia de primera instancia del 27 de octubre de 2017.

Ahora bien, para efectos de la liquidación de los frutos civiles solicitados para el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 370-70784, debe decantarse primeramente si los demandados en reconvención Sammy Echtaya Ríos, Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS son poseedores de buena o mala fe para proceder a tasarlos desde la fecha deprecada por los demandantes, esto es, desde noviembre de 2017.

Debe precisarse que tres personas -2 naturales y una jurídica- se reputan poseedores del inmueble en mención, de los cuales el señor Sammy Echtaya Ríos ostenta una condición diferente a la señora Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS, por cuanto el primero estuvo inmerso en calidad de opositor en el proceso reivindicatorio que se siguió en contra del señor Luis Carlos Correa Montoya, quien no pudo acreditar su calidad de propietario ni de mandatario de los condueños del inmueble objeto de reivindicación ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali.

Es más, la sentencia del juzgado homólogo declaró que los aquí demandantes en reconvención son los propietarios plenos del inmueble N° 370-70784, entonces, no entendería esta judicatura cómo fue posible desconocerse tal declaración por parte del demandado; incluso existe dentro de este asunto un documento suscrito por Luis Carlos Correa Montoya y Sammy Echtaya Ríos donde claramente se deja la atestación que el predio no era de propiedad del primero y que quienes le otorgaron poder de manera verbal para vender; lo cual, se reitera, no se probó, primeramente debían adelantar la sucesión del señor Oscar Marino Torrijos Fernández para disponer de la heredad como cosa singular.

Por ende, era claro para el señor Sammy Echtaya Ríos que el promitente vendedor no era el propietario del predio y con la suscripción del contrato de promesa de compraventa estaba reconociendo el dominio en cabeza de terceros quienes una vez adelantaran el trámite de sucesión conformaban el modo de adquisición de la propiedad; por tanto, en este caso surge procedente la condena del pago de frutos civiles desde el mes de noviembre de 2017 hasta la expedición de esta sentencia, dada la causahabencia del poseedor.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

Prosiguiendo con la calidad de poseedoras de la señora Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS, frente a ellas no se acreditó la mala fe, pues como se dijo líneas atrás no fueron suscriptoras del contrato de promesa de compra venta ni de la atestación que hicieren los señores Luis Carlos Correa Montoya y Sammy Ehtaya Ríos respecto de la titularidad del inmueble objeto de venta, como tampoco se les puede tildar de causahabientes del señor Correa Montoya, ya que entraron a poseer en conjunto con el señor Ehtaya Rios bajo la conciencia de que habían adquirido el dominio del inmueble.

Lo anterior, permite inferir la existencia de una coposesión consistente en que dos o más personas pueden ejercer la posesión de un bien de manera conjunta conforme lo contempla el artículo 779 del Código Civil, pero la prescripción sólo podría ser alegada por todos los sujetos que ejercen el señorío, a favor de la comunidad que así se forma.

Frente a la posesión conjunta, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil acotó lo siguiente:

“De acuerdo con la norma, la “coposesión” implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído. La ratio legis de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya. (...), corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales. (...) En concordancia, recientemente la Sala también asentó que en las “(...) denominaciones de coposesión, indivisión posesoria, o posesión conjunta o compartida (...), el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común”⁷.

De manera que, al tenerse también como poseedoras del bien objeto de la litis frente a ellas procede la aplicación de lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 964 del Código Civil, *“el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos*

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 5 de junio de 2019, Exp. No. 05308-31-03-001- 2005-00303-01

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, está sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que *“al poseedor de buena fe, por el contrario, se le reconoce el derecho de hacer suyos los frutos percibidos mientras estuvo en esa condición, es decir, bajo el convencimiento de ser dueño de la cosa y por tanto de los frutos que ella produce, por haberla adquirido por medios legítimos, exentos de todo vicio, estado que se entiende subsistente hasta el momento de producirse la litis contestación, porque para esa oportunidad ya es sabedor de que un tercero está alegando dominio sobre la cosa que posee”*⁸. Alusivo a esas reglas que gobiernan la materia, explicó que *“cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’*⁹.

En ese orden de ideas, la parte demandante en reconvencción solicita el pago de la suma de \$494.017 mensuales desde el mes de noviembre de 2017 hasta diciembre de 2019, lo cual asciende a la suma de \$13.415.990 y por los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta la entrega del inmueble objeto de la acción dominical. La anterior estimación monetaria fue objetada por los demandados, sin embargo, su objeción no se circunscribe a los precisos términos del artículo 206 del CGP ya que su fundamento radica en reiterar los argumentos propios de la demanda principal de pertenencia. Además, dentro del proceso se le solicitó al perito en su interrogatorio informar el valor aproximado del canon de arrendamiento para el inmueble a restituir, quien concluyó un valor superior al solicitado por los demandantes en reconvencción.

En ese sentido y atendiendo lo indicado anteladamente respecto de las condiciones de poseedores de los demandados, las sumas solicitadas por la parte activa de la demanda reivindicatoria de dominio la cual deviene de lo establecido por el Juez Sexto Civil del Circuito de Cali, se tasan de la siguiente manera:

- A) El señor Sammy Echtaya Ríos deberá pagar de manera individual las siguientes sumas de dinero por concepto de frutos civiles desde noviembre de 2017 hasta noviembre de 2020, así:

⁸ Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de abril de 2005.

⁹ Sala de Casación Civil, Sentencia del 26 de agosto de 2016, expediente 11001 31 03 037 2006 00322 01.

Proceso Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
 Demandantes: Nancy Maya Delgado y otro
 Demandados: Jhonatan Torrijos Correa y otros
 Radicado: 760013103008-2019-00049-00
 Sentencia: 058

MESES/AÑO	RENTA	IPC año inmediatamente anterior	RENTA + IPC	TOTAL (Sumatoria de meses)
Noviembre y diciembre de 2017	\$494.017	--	--	\$988.034
2018	\$494.017	4.09%	\$514.222	\$6.170.664
2019	\$514.222	3.18%	\$530.574	\$6.366.888
2020 (hasta el mes de noviembre)	\$530.574	3.80%	\$550.735	\$6.058.085
TOTAL:				\$19.583.671

B) Los demandados Sammy Echartaya Ríos, Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS deben pagar las siguientes sumas de dinero desde diciembre de 2020 hasta el mes inmediatamente anterior a la presenta sentencia y los que se causen con posterioridad entre la sentencia y la entrega del bien los cuales deberán liquidarse conforme lo señala el artículo 284 del CGP, así:

MESES/AÑO	RENTA	IPC año inmediatamente anterior	RENTA + IPC	TOTAL (Sumatoria de meses)
2020 (mes de diciembre)	\$530.574	3.80%	550.735	\$550.735
2021	\$550.735	1.61%	559.601	\$6.715.212
2022	\$559.601	5.62%	591.050	\$7.092.600
Enero a abril de 2023	\$591.050	13.12%	\$668.595	\$2.674.380
TOTAL				\$17.032.927

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

Los anteriores frutos se tasaron conforme lo pedido en la demanda reivindicatoria de dominio en donde se solicitó el pago de un valor determinado con su respectivo incremento anual con base en el IPC, cumpliendo así el mandato legal establecido en el artículo 281 del Código General del Proceso; ya que si bien el perito Pedro José Aguado tasó unos cánones superiores a los solicitados por el extremo activo el juez no puede condenar al demandado por más de lo pedido.

4.4 De las Mejoras reclamadas.

El polo pasivo de la demanda reivindicatoria de dominio en reconvención solicitaron el reconocimiento de mejoras por la suma de \$102.316.776, sin embargo, tal pedimento no se acompasa a las prescripciones establecidas por el artículo 206 del Código General del Proceso toda vez que no efectuaron el juramento estimatorio debidamente detallado y cuantificado de los valores reclamados como mejoras de la *"bodega uno"* en la contestación de la demanda de reconvención, siendo uno de los requisitos según el canon 96 numeral 3º ibídem lo cual posibilita que la contraparte pueda objetarlo. Aunado a la mala fe del poseedor Sammy Echartaya Ríos, quien conforme el derecho sustantivo no tiene derecho a reclamar las mejoras realizadas en el predio objeto de usucapión, según lo señalado por el legislador en el artículo 966 del Código Civil.

Y para reforzar lo indicado, se tiene que el perito Pedro José Aguado informó en su dictamen pericial que las mejoras consistían en *"obras de adecuación y enlucimiento para poner a funcionar las oficinas ubicadas en el mezanin; así como también en el primer piso de la bodega 1 debajo del mezanine mejoramiento con divisiones en panel yeso para el almacenamiento de elementos pequeños de herrajes"*, no obstante, en su sustentación en audiencia adujo que el inmueble *"no tiene acabados de lujo...los pisos son en cemento, la cubierta es en eternit, estructura metálica a la vista...hicieron un bañito con enchape en cerámica, le pusieron unas gradas más agradables para subir...divisiones en panel yeso, no son unas mejoras ostensibles...son adecuaciones que hacen para poder utilizar el espacio"*, e igualmente refirió que las mejoras encontradas no podrían tasarse en cincuenta o setenta millones.

Por tanto, no es posible tasar las mejoras reclamadas por los demandados en reconvención porque no efectuaron el juramento estimatorio específicamente para la *"bodega uno"* o por lo menos las hubiesen solicitado de manera clara y precisa en sus pretensiones.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

5. LOS ALEGATOS

El extremo activo reitera los hechos y pretensiones de la demanda de pertenencia e indica que los herederos del propietario de la bodega uno sólo tenían una posesión legal que fue transmitida al señor Luis Carlos Correa y este a su vez a los demandantes, quienes ejercieron actos de posesión y dominio desde el mes de julio de 2011 al explotar económica a través de la sociedad Caliherrajes SAS, por tanto, tienen derecho a adquirir el predio por usucapión.

También reprocha el hecho de no haberse presentado el título que acredite la propiedad en cabeza de los demandantes en reconvencción, lo cual no se avizora en la demanda reivindicatoria de dominio, por tanto, se incumple uno de los presupuestos decantados por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de la acción dominical.

Adicionalmente, aduce que no se encuentra identificado el bien inmueble objeto de reivindicación.

Por otra parte, el apoderado judicial de los demandados en pertenencia y demandantes en reconvencción reiteró los hechos y argumentos esgrimidos para derruir las pretensiones de la demanda principal y contrario sensu la prosperidad de la reivindicación en reconvencción; recalcando lo acontecido en el Juzgado Sexto Civil del Circuito y controvirtiendo lo aducido por el profesional del derecho representante de los demandantes respecto de la aportación del título que acredite la propiedad de sus prohijos.

Seguidamente el curador de las personas inciertas e indeterminadas que crean tener derecho sobre el inmueble a prescribir reiteró los argumentos vertidos en el escrito de contestación de la demanda de pertenencia.

Los anteriores alegatos fueron desarrollados y contestados en la presente sentencia siendo innecesario volver a ellos pues se tuvo en cuenta cada una de las pruebas documentales, periciales y testimoniales para arribar a la conclusión que se estima en la presente Litis, estos es, denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia y en su lugar la concesión de la acción dominical.

6. CONCLUSIÓN.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

Para finalizar y como quiera que por disposición normativa del Código General del Proceso es un deber del Juez calificar la conducta procesal de las partes a fin de establecer si hay lugar a deducir indicios de ella, encuentra este operador judicial que la parte demandante en pertenencia y demandada en reconvencción no asistió a la audiencia inicial, cuya consecuencia fue la imposición de sanción por su inasistencia injustificada. Sin embargo, no es posible presumir como ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas frente al escrito inaugural porque estos debían ser objeto de demostración y controversia, además de traer aparejado aspectos sustanciales que deben valorarse bajo el manto de la ley y la jurisprudencia. Igual acontece con los hechos de la acción dominical en reconvencción pues la carga de demostrar los presupuestos axiológicos para su prosperidad recaen en la parte activa; ahora, el hecho de tener por poseedores a los sujetos pasivos, podría presumirse como cierto, pero resulta innecesario ahondar en tal aspecto ya que estos nunca han negado su condición de poseedores, por el contrario, la han ratificado a través de la demanda principal y la contestación a la demanda reivindicatoria de dominio.

Frente a la parte pasiva en la demanda principal y demandante en reconvencción se tiene que esta actuó con lealtad, probidad y buena fe sin que haya lugar a deducir algún indicio en contra.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción *“Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción adquisitiva ordinaria incoada”* frente al demandante Sammy Echtaya Ríos y *“falta de legitimación por activa frente a la demandante Nancy maya delgado”* frente a Nancy Maya Delgado y Calisherrejes SAS.

SEGUNDO: EN CONSECUENCIA, SE NIEGAN las pretensiones de la demanda de pertenencia por los motivos esbozados en esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a los demandantes en favor de los demandados en la demanda de pertenencia. LIQUIDENSE conforme lo dispone el artículo 366 del CGP. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$5.800.000,00 mcte.

Proceso	Verbal de Pertenencia con demanda de reconvención
Demandantes:	Nancy Maya Delgado y otro
Demandados:	Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado:	760013103008-2019-00049-00
Sentencia:	058

CUARTO: DECLARAR no probada la excepción propuesta por los demandados en la demanda reivindicatoria en reconvención.

QUINTO: DECLARAR que los señores Oscar Marino Torrijos Correa, Jhonatan Torrijos Correa, Oscar David Torrijos Ramos y Alejandro Torrijos Ramos son los propietarios plenos del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 N° 7A-07 y 7A-15 de la ciudad de Cali.

SEXTO: ORDENAR a Sammy Echtaya Ríos, Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS restituir a los demandantes el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-70784 ubicado en la calle 19 N° 7A-07 y 7A-15 de la ciudad de Cali dentro el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia

SÉPTIMO: CONDENAR a los demandados en reconvención Sammy Echtaya Ríos, Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS a pagar los frutos civiles desde el mes de noviembre de 2017 a los señores Oscar Marino Torrijos Correa, Jhonatan Torrijos Correa, Oscar David Torrijos Ramos y Alejandro Torrijos Ramos, así:

A) El señor Sammy Echtaya Ríos deberá pagar las siguientes sumas de dinero por concepto de frutos civiles:

MESES/AÑO	RENTA	IPC inmediatamente anterior	año	RENTA + IPC	TOTAL (Sumatoria de meses)
Noviembre y diciembre de 2017	\$494.017	--		--	\$988.034
2018	\$494.017	4.09%		514.222	6.170.664
2019	514.222	3.18%		530.574	6.366.888
2020 (hasta el mes de noviembre)	530.574	3.80%		550.735	6.058.085
TOTAL:					\$19.583.671

Proceso Verbal de Pertenencia con demanda de reconvencción
Demandantes: Nancy Maya Delgado y otro
Demandados: Jhonatan Torrijos Correa y otros
Radicado: 760013103008-2019-00049-00
Sentencia: 058

B) Los demandados Sammy Echtaya Ríos, Nancy Maya Delgado y Caliherrajes SAS deben pagar los frutos civiles:

MESES/AÑO	RENTA	IPC inmediatamente anterior	año	RENTA + IPC	TOTAL (Sumatoria de meses)
2020 (mes de diciembre)	530.574	3.80%		550.735	550.735
2021	550.735	1.61%		559.601	6.715.212
2022	559.601	5.62%		591.050	7.092.600
Enero a abril de 2023	591.050	13.12%		668.595	2.674.380
TOTAL					\$17.032.927

El pago deberá efectuarse en el término de ejecutoria de la presente sentencia. Los frutos causados con posterioridad deberán liquidarse conforme lo dispone el artículo 284 del Código General del Proceso.

OCTAVO: Cancelar la inscripción de la demanda dispuesta en el auto admisorio de la demanda de pertenencia.

NOVENO: Condenar en costas a los demandados en la demanda reivindicatoria de dominio en reconvencción a favor de los demandantes. LIQUIDENSE conforme lo dispone el artículo 366 del CGP. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$5.800.000,00 mcte.

DÉCIMO: Ejecutoriada la presente sentencia procédase al archivo de las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE

LEONARDO LÉNIZ
JUEZ
760013103008-2019-00049-00