Sentencia No. 258

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

I.- OBJETO DEL PRONUNICIAMIENTO

Anunciado el sentido del fallo en la audiencia celebrada el pasado 11 de noviembre de 2021, se encuentra a Despacho el presente proceso VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO adelantado por MARIA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO, quien actúa mediante apoderado judicial, contra la señora PAULINA BAQUERO CANTOR, para decidir en sentencia de fondo, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

II.- ANTECEDENTES

Se pretende por la parte actora que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto el inmueble ubicado en la calle 48 No. 28G-42 del barrio Doce de Octubre de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No. 370-583269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Además, la correspondiente condena en costas a la parte demandada. Que se disponga la restitución del bien en favor de la actora y la condena a la parte demandada al pago de los frutos civiles.

Se fundamentan dichas pretensiones en los hechos que a continuación se compendian:

Que la señora María Cristina Escobar Vaquero adquirió el derecho de dominio del bien que ubicado en la calle 48 No. 28G-42 del barrio Doce de Octubre de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No. 370-583269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Precisa que la señora Rosa Vaquero Viuda de Sossa quien fue la vendedora la aquí demandante, en la cláusula octava de la escritura publica No. 1165 del 11 de diciembre de 1997, se reservó mientras viviera, el usufructo del bien enajenado.

Sostiene que el derecho de usufructo indicado fue cancelado por razón del fallecimiento de su titular, y que en ese orden se acreditó en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como lo muestra el certificado de tradición

en su anotación novena, en tal virtud el bien inmueble es de pleno dominio de la demandante María Cristina Escobar Vaquero.

Que los señores Paulina Vaquero Cantor, Edgar Enrique Navarrete Vaquero, Víctor Hugo Navarrete Vaquero, Julio Roberto Navarrete Vaquero, Leonardo Navarrete Vaquero, Agustín Navarrete Vaquero, Jairo William Navarrete Vaquero y Pedro Luis Navarrete Vaquero, son en la actualidad los poseedores del inmueble desde el 05 de marzo de 2015, fecha del fallecimiento de la señora Rosa Vaquero Viuda de Sossa, por lo que carecen de titulo que justifique esa condición de poseedores.

Expresa que a los demandados se les ha solicitado en distintas formas verbal y por escrito la entrega del bien por la carencia de derechos en la ocupación que ostentan como poseedores, manifiesta que el inmueble es susceptible de producir frutos civiles a través de la modalidad de contrato de arrendamiento, con un canon mensual de $350.000 mil pesos Mcte., monto considerado a partir del 05 de marzo de 2015, fecha del fallecimiento de la beneficiaria del usufructo del inmueble la señora Rosa Vaquero Viuda de Sossa, valor que se discrimina en el capítulo del juramento estimatorio.

III. TRÁMITE PROCESAL

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 30 de enero de 2017, ordenándose la notificación personal de la parte demandada en la forma indicada en los artículos 290 a 293 del CGP.

Surtido el trámite legal a que se contrae el artículo 293 en armonía con el artículo 108 del CGP, fue ordenado el emplazamiento a la parte demandada, posteriormente se le designó el respectivo curador ad litem y se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda, quien dentro de la oportunidad legal no formuló medio de defensa alguna.

No obstante haberse adelantado la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP el pasado 9 de julio de 2019 (folio 128 cuaderno principal) y la audiencia de instrucción y juzgamiento el 13 de agosto de 2019 y 26 de septiembre de 2019, la parte demandada compareció al presente trámite, a través de apoderada judicial, quien alegó configurarse la nulidad a que se contrae el numeral 8 del artículo 133 del CGP, al no haberse realizado la notificación en debida forma. Surtido el trámite de rigor, la solicitud de nulidad fue atendida favorablemente, mediante auto del 24 de octubre de 2018, confirmado en segunda instancia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali Valle.

Posteriormente, la parte demandada, dentro de la oportunidad establecida por el artículo 301 del CGP, contesta la demanda y formula las excepciones de mérito, las cuales se pueden condensar de la siguiente manera:

Con relación a las pretensiones expuso: "*Que se opone totalmente a las pretensiones de la demanda, no obstante lo anterior, de accederse a las mismas parcial o totalmente, solicita al Despacho ordenar en favor de sus mandantes y contra la demandante el reembolso/pago de todo el dinero que la señora ROSA VAQUERO (Q.E.P.D.) y los aquí demandados invirtieron en ella tales como las mejoras hechas a la propiedad, el pago de impuestos y contribuciones realizadas por la parte pasiva y, además de los cánones de arrendamiento que no fueron pagados por la demandante, ordenando la retención del inmueble a reivindicar por parte de los demandados hasta tanto se verifique dicho pago.*

Aunado a que la condena en costas que pide la parte demandante contra su mandante, debe recaer sobre aquella, junto con la sanción correspondiente por su actuación temeraria, toda vez que está utilizando el proceso para fines con propósitos dolosos y fraudulentos, constituyendo a la vez, un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia".

Como excepciones propuso:

La excepción perentoria definitiva material de *Temeridad y Mala Fe de la parte demandante*, confrontando la acción incoada por ésta con la presente contestación y lo que se demostrará en el presente trámite, a la luz de la sentencia T-655/98.

Señala que es claro que la parte demandante obra con temeridad en el presente proceso, toda vez que a sabiendas está alegando hechos contrarios a la realidad y está utilizando el proceso para fines con propósitos dolosos y fraudulentos (Arts.79 a 81 del Código General del proceso) vulnerando el principio constitucional de la buena fe (C.P., artículo 83).

Indica que la jurisprudencia constitucional ha calificado la actuación temeraria como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia". Ésta incurre a su vez en el delito de fraude procesal consagrado en artículo 453 de nuestro Código Penal4, razón por la cual la demandante además de las consecuencias dentro del presente proceso, tendrá que dar cuenta ante las autoridades penales.

Finalmente, solicitó que se declaren de oficio las excepciones que se encuentren probadas dentro del proceso.

Surtido el trámite respectivo al escrito de excepciones, fue convocada nuevamente la audiencia inicial, la que se llevó a cabo el pasado 22 de septiembre de 2021. El día 18 de noviembre de 2021 se practicó la audiencia de instrucción y juzgamiento, después de escuchar las alegaciones finales, fue

anunciado el sentido del fallo, acogiendo las pretensiones de la parte actora y desestimando los medios de defensa alegados por la parte demandada.

Así las cosas, rituada como se encuentra la instancia, procede este Despacho a resolver lo de su cargo, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno que pueda estructurar nulidad que deba ser puesta en conocimiento de la parte afectada, o que fuere declarable de oficio.

2.- NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN

La acción reivindicatoria tiene por objeto recuperar la posesión de la cosa, tratándose entonces de una acción de condena y de carácter restitutoria, encontrándose dentro de la definición contenida en el artículo 946 del Código Civil los elementos que la constituyen para su feliz desenvolvimiento según lo ha venido sosteniendo la jurisprudencia patria, ellos son:

a). Derecho de dominio en cabeza del actor; o sea, que esta acción está dada a quien tiene el derecho de propiedad, para que por medio de ella pueda rescatar y traer a su patrimonio un bien sobre el cual ha perdido la posesión, la que está detentada por otra u otras personas, por lo que el derecho de dominio debe estar en cabeza de quien intenta reivindicar, es decir, el propietario del bien o quien posea sobre el mismo un derecho principal. En otras palabras, al reivindicante le corresponde demostrar su propiedad sobre la cosa, probar su derecho.

b).Posesión material del bien en el demandado; que como es sabido, el ocupante de un bien que a su tenencia incorpora el ánimo de señorío – *corpus y ánimus*- configura la posesión, fenómeno que realmente se traduce en el poder de hecho o material que una persona tiene sobre una cosa, al cual le agrega el elemento intencional de señor y dueño, conforme a lo previsto en el artículo 762 del código civil, lo cual es susceptible de acreditarse por cualquier medio probatorio.

c) Que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma; se refiere a que la cosa debe ser determinada y cierta, de manera que sea inconfundible con otra, por lo que no es posible reivindicar universalidades jurídicas, ni las contempladas en el artículo 947 del código civil.

d) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante; es decir, que el bien perseguido con la acción de dominio sea exactamente aquel que posee la parte demandada.

El artículo en comento presupone en cabeza del demandante la calidad jurídica de propietario, condición que debe demostrar plenamente a su demandado poseedor, quien se encuentra cobijado por la presunción *Juris-Tantum* la cual debe ser desvirtuada con título que debe abarcar un período más amplio que el de la posesión del demandado.

El primer elemento debe ser acreditado por el demandante por medio de un título adquirido 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.

De esto ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia:
"*Es también verdad sabida que para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria se requiere que el título del autor sea en todo caso anterior a la posesión del demandado, pues de lo contrario ésta última debe prevalecer*" (Sent. Abril 28/77, Cc Legis 1988 pag. 359).

Se repite, a quien promueve el proceso reivindicatorio le incumbe demostrar el dominio sobre el bien cuya restitución pretende, lo que debe hacerse aportando la prueba idónea, conformada por la escritura pública o por los títulos que hagan sus veces debidamente registrados.

Sabido es también que el título aportado debe demostrar una tradición del dominio que sea anterior a la posesión del demandado, de modo tal que desvirtúe la presunción de propietario que respalda a este, según el artículo 762 del C. Civil.

Ahora bien, respecto a la acción reivindicatoria se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en sus decisiones en los siguientes términos:

"A quien alega el dominio como base de reivindicación, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestren igual o mejor derecho del poseedor no amparado por prescripción. La presunción de dominio establecida por el Art. 762 del C.C. desaparece en presencia de un título anterior de propiedad que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda entonces en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor..." (Casación Civil, 18 de junio de l.958, LXXXVIII, 192).

En otra oportunidad expresó sobre el mismo asunto la reseñada Corporación:

"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 del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor".

"AL REIVINDICANTE, PARA TRIUNFAR, LE BASTA CON PROBAR UN MEJOR TÍTULO QUE EL DEL ADVERSARIO. Además, solo está obligado a la aducción del título de su antecesor o antecesores, cuando el demandado aporta título anterior o posesión iniciada con relación a la fecha de su título de adquisición pues de otra manera sería vencido" (Sent. Dic.2/70, G.J. Tomo CXXXVI, Pág.119)."

3.- PROBLEMA JURÍDICO

Según las pretensiones enervadas por el actor y el material probatorio allegado al proceso, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si se encuentran probados los requisitos necesarios para que proceda la acción reivindicatoria de dominio del bien que se disputa en el asunto o se debe acceder a las excepciones planteadas por el demandado.

4.- CASO BAJO ESTUDIO

En lo que atañe a la pretensión reivindicatoria, se debe indicar que, prima facie, deben concurrir los requisitos que tradicionalmente se exigen para su prosperidad, como son la propiedad del bien en cabeza del demandante, la posesión material del mismo por la demandada, la identidad entre el bien bajo dominio de los primeros y posesión de la segunda y, finalmente, la singularidad de la cosa (arts. 946, 947, 949, 950 y 952 C.C.2).

Cuando confluyen de forma irrecusable estos componentes la reivindicación debe prosperar; por lo tanto, analizaremos a renglón seguido cada uno de ellos para determinar si es posible acceder a las súplicas enarboladas por la sociedad demandante:

4.1.- En efecto, y haciendo referencia al primer requisito de precedencia, es de advertir que tratándose de una acción real, que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio, es al demandante a quien le corresponde acreditar, entre otros elementos, la calidad de propietario del inmueble que reclama, con el fin de aniquilar la presunción de dueño que ampara al poseedor material, porque al fin de cuentas la defensa de aquel, también, por regla general, implica la protección de éste.

En este sentido, este primer elemento debe ser acreditado por el demandante por medio de un título adquirido 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.

Tratándose de la adquisición derivativa traslaticia del dominio sobre bienes inmuebles, estos requisitos se concretan, por una parte, generalmente, en el título contenido en la escritura pública respectiva, exigido en forma general por el artículo 12 del Decreto Ley 960 de 1970 para todos los actos y contratos de disposición o gravamen de aquellos bienes, y en forma particular por el artículo 1857 del Código Civil respecto de la compraventa de los mismos, y, por otra parte, en materia civil, en la inscripción del instrumento público en el Registro de Instrumentos Públicos, conforme a lo previsto en los artículos 749 y 756 *ídem*, disposiciones complementadas desde el punto de vista probatorio con los artículos 253, 256 y 265 del Código de Procedimiento Civil y 43 y 44 del Decreto Ley 1250 de 1970.

Para demostrar este requisito junto con la demanda se aportó copia auténtica de la Escritura Pública No 1165 del 11 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaria Diecinueve de Cali, que da cuenta la adquisición de la nuda propiedad por parte de la señora MARÍA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO, también obra copia auténtica de la Escritura No. 058 de la Notaria Diecinueve de Cali, mediante la cual se realizó la cancelación del derecho de usufructo que inicialmente se reservó la tradente ROSA VAQUERO VDA DE SOSA, ambos actos escriturarios debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-583269. De la tradición del inmueble en las anotaciones 3, 4 y 9 se puede constatar la inscripción en el folio de matrícula los mentados actos escriturarios y por ende irrecusablemente aflora que la demandante es la titular de derecho de dominio y por ende acredita una cadena ininterrumpida de los títulos en espacio de tiempo superior a la posesión alegada por la parte demandada.

4.2.- En lo que atañe el segundo componente correspondiente a la posesión de la cosa por el demandado, por orden y método el despacho lo abordará conjuntamente con lo perteneciente a la identidad entre lo poseído y lo pretendido, teniendo en cuenta que son puntos pacíficos de las partes al considerar que hay aceptación expresa tanto de la parte demandante como de la demandada.

Sea lo primero por indicar que, el demandante en ejercicio de la acción reivindicatoria encierra necesariamente la afirmación de que la demandada es la poseedora de la cosa en la cual radica el derecho del actor, en este sentido, como ha sido expresado en forma uniforme y reiterado por la H. Corte de Suprema de Justicia basta que aparezca inequívocamente en la demanda que la acción que se ejerce es de reivindicación y no otra, para que se comprenda en ella dicha afirmación. Dice la Corte: "*El ejercicio de la acción conlleva el cargo*

de ser el reo poseedor; no puede concebirse la acción del dominio sin ese cargo"[1].

La actora al redactar el escrito genitor, señala a los señores PAULINA VAQUERO CANTOR, EDGAR ENRIQUE NAVARRETE VAQUERO, VÍCTOR HUGO NAVARRETERE VAQUERO, JULIO ROBERTO NAVARRETE VAQUERO, LEONARDO NAVARRETERE VAQUERO AGUSTIN NAVARRETERE VAQUERO, JAIRO WILLIAM NAVARRETERE VAQUERO Y PEDRO LUIS NAVARRETERE VAQUERO como los actuales poseedores del bien inmueble objeto de este proceso, el hecho 5º da cuenta que dicha posesión es endilgada desde el pasado 5 de marzo de 2015, fecha del deceso de la señora ROSA VAQUERO VDA DE SOSA, usufructuaria del bien objeto de este proceso.

Ahora bien, dígase además que, los extremos procesales en la audiencia inicial realizada en pasado 22 de septiembre de 2021, de común acuerdo solicitaron que la presente acción de dominio prosiguiera única y exclusivamente en contra de la señora PAULINA VAQUERO CANTOR, **en su calidad de poseedora sobre el bien inmueble objeto de litigio**, petición que fue acogida favorablemente y en consecuencia, esta agencia judicial se abstuvo de proseguir el proceso en contra de las restantes personas que figuraban como parte demandada.

Agréguese a este análisis que, en la referida audiencia, la señora PAULINA VAQUERO CANTOR, al absolver el interrogatorio de parte practicado de forma oficiosa e igualmente el que fue formulado por su contraparte, manifestó con fuerza de confesión ser la poseedora del bien objeto de este proceso desde hace seis años, de todas sus respuestas se desprende irrefragablemente que mantuvo esa misma posición y que el despacho a renglón seguido se puede extractar: i) Al ser interrogada sobre bajo que "*condición tiene el inmueble, ¿cómo suyo? A lo que respondió: como mío, porque mi hermana me dejó una escritura donde yo soy la dueña de todas las cosas que ella dejo y que yo cobre todo lo que a ella le quedaron debiendo*"; ii) al ser preguntada sobre los actos personales que ha desplegado de cuidado y protección sobe el inmueble manifestó "*se mandaron a hacer las escaleras, se arregló el apartamento de arriba, porque cuando se fue cristina quedó hecho nada, con unos huecos terribles, toco mandar a arreglar todo eso*". iii) De igual manera este despacho le pregunto sobre quien le había entrega del inmueble objeto de este proceso, a lo que contestó: "*A mí no me entregaron nada, yo fui doctor y me hice cargo de la casa porque me toco traerme a mi hermana para velar por ella porque ella estaba en una cosa insoportable e inmundicia, entonces me toco traérmela para este pueblo*". Así mismo, en su exposición fue contundente en afirmar que el inmueble lo ha dado en arrendamiento, que es quien percibe dichos dineros y que lo hace porque se considera la dueña y propietaria del bien.

[1] Sentencia Casación civil del 27 de abril de 1955, LXXX, 86.

Conforme en lo anterior, se colige nítidamente que la parte demandada, la señora PAULINA VAQUERO CANTOR aceptó expresamente ser la poseedora del inmueble objeto de este proceso e igualmente la apoderada judicial que la representa, al contestar la demanda admitió que la descripción del inmueble que reclama la parte actora, cuando manifestó: "*1. **Es parcialmente cierto. Es cierto en cuanto a la descripción del inmueble**. No es cierto que la demandante haya adquirido el derecho de dominio sobre el bien descrito en este hecho pues de acuerdo con la cláusula octava de la escritura pública aquí mencionada, el segundo hecho de la demanda y con el art. 6691 del Código Civil, ella solo adquirió la mera o nuda propiedad sobre el mismo*". La demanda da cuenta que el inmueble reclamado se ubicado en la Calle 48 No. 28G-42 de esta ciudad, lote de terreno con la construcción en él levantada distinguido con el Lote No. 15 de la manza Q Barrio Doce de Octubre, siendo sus linderos especiales: NORTE: con el lote No. 14; SUR, Con el lote 16; ORIENTE, con la Vía pública Calle 48 y OCCIDENTE, con el lote No. 21. El bien se identifica con el folio de matrícula inmobiliario No. 370-583269.

Dicha confesión debe ser acogida por el despacho, pues reúne las exigencias del artículo 191, 193 y 198 del CGP. Sobre este tema ha dicho la Corte:
"*Desde otra perspectiva, la "declaración que alguien hace de lo que sabe" (Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición, Real Academia Española) o "de la verdad de hechos desfavorables a ella y favorables a la otra parte" (artículo 2730, Código Civil italiano), de manera espontánea o provocada (artículo 194 del Código de Procedimiento Civil* Norma vigente para la época*), comporta confesión si reúne todos sus requisitos, es decir, la capacidad del declarante para confesar y el poder de disposición del derecho involucrado en la revelación, la narración "expresa, consciente y libre" de hechos "personales del confesante o de que se tenga conocimiento" que no requieran otro medio de prueba, y derivar consecuencias jurídicas, amén de su acreditación debida de obtenerse extrajudicialmente o en proceso distinto del cual se pretende hacer valer (artículo 195 ídem).*

Por incidir en el sub examine, pertinente destacar la explicitud de la aseveración, esto es, que sea patente y clara, conforme a las exigencias del "ordinal 4° del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil (…), y por ello '…para que la manifestación de la parte asuma el perfil de una verdadera confesión, naturalmente, concurriendo las demás exigencias que la ley prevé, es necesario que los términos que conforman la declaración estén debidamente especificados y se encuentren expresados de forma que no dejen perplejidad alguna en torno a la admisión del hecho o de conocimiento sobre el cual recae la declaración' (se subraya; cas. civ. 3 de septiembre de 1991, no publicada)"
(cas. civ. No. 190 de 10 de noviembre de 2004, exp. 7685).

Así las cosas, del análisis de lo acontecido en la audiencia inicial, concretamente frente a la aceptación de que esta acción se adelantara únicamente en contra de

la señora PAULINA VAQUERO CANTOR, dada su calidad de poseedora y sus respuestas con fuerza de confesión donde reafirmó tal calidad, la fijación del litigio y la aceptación de su apoderada judicial en la contestación referente a la identificación del inmueble, permiten concluir a esta agencia judicial la acreditación de los requisitos necesarios para la prosperidad de la acción invocada, en torno, tanto a la posesión como a la identidad del bien objeto de reivindicación, pues permiten colegir una aceptación certera sobre estos aspectos.

4.3.- Despejado lo anterior, corresponde entrar a estudiar lo pertinente al requisito de Cosa Singular Reivindicable o Cuota Determinada de Cosa Singular.

Tal como se plantean los hechos en que se apoyan las pretensiones de la demanda ha de deducirse que la parte demandante pretende reivindicar "cosa singular" o "cuerpo cierto" determinando el inmueble ubicado en la Calle 48 No. 28G-42 de esta ciudad, lote de terreno con la construcción en él levantada distinguido con el Lote No. 15 de la manzana Q Barrio Doce de Octubre, siendo sus linderos especiales: NORTE: con el lote No. 14; SUR, Con el lote 16; ORIENTE, con la Vía pública Calle 48 y OCCIDENTE, con el lote No. 21. El bien se identifica con el folio de matrícula inmobiliario No. 370-583269 y demás particularidades se encuentran debidamente especificados a lo largo de las actuaciones procesales.

Tratándose del mismo inmueble aquel que por Adquisición de la nuda propiedad en el año de 1997, el que persigue en reivindicación y el que está siendo poseído por la demandada PAULINA BAQUERO CANTOR, colmándose de esta forma el cuarto requisito axiológico de la acción de dominio, porque en realidad existe identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por la demandada.

Bajo esas condiciones, la pretensión está llamada a fructificar, puesto que la reivindicadora ha justificado el derecho que defiende, frente a la poseedora demandada y, en consecuencia, se ordenará a la poseedora vencida PAULINA BAQUERO CANTOR restituir el inmueble objeto de la litis a la titular del derecho de dominio.

4.4.- Frutos naturales o civiles reclamados en la demanda.

Los frutos naturales son los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana (c.c. art. 714), y son percibidos cuando han sido separados de la cosa productiva. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamientos o censo, y los intereses de capitales exigibles (art. 717, inc. 1º), y se llaman pendientes mientras se deben, y percibidos desde que se cobran. Se causan día por día.

Sea lo primero señalar que el estudio de la reivindicación tiene un interesante capítulo sobre las prestaciones mutuas, utilizado en muchas decisiones donde se manejan situaciones similares; él se encuentra a partir del Art., 961, correspondiente al Capítulo 4º título XII, del Libro 2º de nuestro Código Civil.

Es de anotar que la estimación de los frutos y las mejoras va directamente relacionada con la buena o mala fe del poseedor y con las características de éstas, pues la ley las clasifica en necesarias, útiles y voluntarias.

Ha dicho La Jurisprudencia de la Corte tocante a esto: "*Para que el poseedor pueda ser reputado de buena fe, se requiere necesariamente la existencia de un título constitutivo o traslaticio de dominio, esta es la prueba de una relación de derecho de los que confiere originaria o derivativamente la propiedad de las cosas, en virtud de la cual el poseedor puede adquirir la conciencia de que ha recibido la cosa, por medios legítimos de quien tenía la facultad de enajenarlo. No puede en consecuencia, presumirse de buena fe a quien no muestra título o sea la causa o razón porque recibió la cosa.*" (Cas. 24 abril 1981, VI-1986).

En otro momento dijo: "*La bona fide ha de considerarse, como ya ha tenido ocasión de exponerlo esta sala(G.J. XLVII,465), como una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una acreencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trata de apreciar la buena fe ha de consistir al menos en el hecho sicológico de creer en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y porque se cree. Es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la buena fe del poseedor sea buena, resulta una 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."*

"La falta de todo título especialmente en materia inmobiliaria, es una circunstancia jurídicamente anormal, que no permite generalmente presumir la buena fe. La presunción que la ley establece a este respecto en el artículo 769 del Código Civil requiere, pues, como base indispensable para poder actuar y producir sus efectos jurídicos, la existencia en quien pretende utilizarla, de un título constitutivo o traslaticio de dominio, esto es la prueba de una relación de derecho de los que confiere ordinaria o derivativamente la propiedad de las cosas, sin la cual es imposible la conciencia de haber adquirido una cosa por los medios que autoriza la ley, sin esta prueba básica sobre la fuente de la posesión no tiene en que reposar la presunción legal y está bien que así sea, porque las ventajas muy apreciables que en materia de frutos concede la ley al poseedor de buena fe no tiene otra función que la honestidad de su creencia, ya que en realidad esas ventajas son recortes que se hacen al derecho del verdadero propietario. (Cas. Abril –1941, LI, 172; julio 10-1959, LXXV, marzo 22 –1950.LXXXII, 25)

Dentro del plenario se acreditó que la demandante María Cristina Escobar

Vaquero adquirió el derecho de dominio del bien que ubicado en la calle 48 No. 28G-42 del barrio Doce de Octubre de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No. 370-583269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, sin embargo, la señora Rosa Vaquero Viuda de Sossa quien fue la vendedora la aquí demandante, en la cláusula octava de la escritura pública No. 1165 del 11 de diciembre de 1997, se reservó mientras viviera, el usufructo del bien enajenado, cuyo deceso tuvo lugar el pasado 05 de marzo de 2015 y por tanto, mediante escritura No. 058 de la Notaría Diecinueve del Círculo de Cali, se dispuso la cancelación del aludido gravamen con la consecuente inscripción en el respectivo folio de matrícula, como da cuenta la anotación No. 9.

Está por fuera de toda discusión por ser una verdad procesal, que la posesión ejercida por la parte demandada sobre el bien hasta antes de formularse la presente demanda se presume de buena fe, de opuesto modo la parte demandante no desplegó la actividad probatoria para derruir tal presunción. Respecto de la buena fe, principio general del derecho, hoy de rango constitucional (art. 83, C.P.), se debe destacar, entre sus distintas facetas y modalidades, la regla de conducta que exige de las personas un comportamiento ajustado a estándares o parámetros de corrección, lealtad o probidad en todas sus actuaciones, particularmente, en aquellas con significación jurídica.

Con base en lo reseñado, en esta particular especie, únicamente estaría obligada la parte demandada a restituir los frutos civiles causados con posterioridad a la notificación de auto admisorio de la demanda, como así lo tiene precisado la jurisprudencia patria, indicando 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*"[2].

Posición reiterada entre otras en providencia posterior a la citada, sosteniendo 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*"[3].

Así las cosas, se establece que los frutos cuya restitución aquí procede, serían solamente los percibidos o los que con mediana inteligencia y actividad hubiera logrado percibir el dueño durante el lapso en que estuvo privado de la posesión

[2] Sala de Casación Civil, sentencia de 1º de julio de 1971.
[3] Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de abril de 2005.

de la cosa, los cuales en esta causa únicamente corresponderían a los causados con posterioridad a la fecha en que la parte demandada recibió la notificación del auto admisorio de la demanda generadora del conflicto judicial, que conforme a los contornos de la controversia, corresponde a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por la titular del derecho de propiedad durante ese interregno. Los cuales deben comenzarse a computar desde el 8 de octubre de 2019 (fl. 202 Cdno. Ppal), en razón a los efectos perentorios de la declaratoria de nulidad procesal.

Para este despacho, está probado que desde el día 05 de marzo del año 2015 (fecha del deceso de la titular del derecho de usufructo) hasta el día 8 de octubre del año 2019 (fecha en que alegó la nulidad procesal, atenida por esta agencia judicial y confirmada en segunda instancia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad), dados los efectos que contempla el artículo 301 del CGP, se mantuvo una posesión regular, ininterrumpida, sin el reconocimiento de dominio ajeno y ejerciendo actos de señor y dueño, razones suficientes para concluir que ejerció en ese interregno de tiempo una posesión de buena fe, siendo como poseedor de buena fe, dueño de los frutos del predio objeto de este proceso por lo menos entre las fechas citadas.

La Corte Suprema de Justicia, en numerosa jurisprudencia, entre ella la sentencia No. SC-10326 del 05 de agosto de 2014, Magistrado Ponente Dr. ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, ha reiterado que el poseedor de buena es dueño de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda, y que hasta este momento se le puede atribuir este calificativo, pues a partir de allí, en caso de ser vencido se le debe dar el mismo tratamiento establecido para un poseedor de mala fe en relación con los frutos generados por el bien objeto del proceso.

Textualmente señalo la Corte: *Sobre ese particular, la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma* ***"establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba"*** *(Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya).*

No pasa inadvertido para el Despacho, que la misma parte actora en su escrito de demanda solicitó que se condene a la parte demandada *" a la cancelación de los frutos civiles en cuantía de $7.000.000,oo suma que deberá ser actualizada en la sentencia, monto que se considera hubiera podido producir el inmueble objeto de reivindicación a partir del 5 de marzo de 2015*", al igual que precisó

que el monto estimado bajo juramento "*no incluye los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda conforme al artículo 206 del CGP…*"

La regla contenida en el canon 206 del CGP establece que "*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonablemente bajo juramento en la demanda…*", a reglón seguido prevé que "*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda…*".

Es claro que este último supuesto normativo se subsume y le es aplicable al asunto bajo estudio, pues primero, la misma lógica y razón dictan que no puede exigirse como carga procesal que la parte actora estime bajo juramento los frutos civiles futuros a la presentación de la demanda cuando desconoce a ciencia cierta el lapso en que se decidirá de fondo el litigio y se le haga entrega efectiva de la cosa, y segundo, constatada la condición de poseedora de mala fe de la demandada, luego de enterarse ésta que la parte demandante persigue la restitución del bien que aquella posee, refulge diamantino que el saldo a reconocerse a favor de la demandante a título de frutos civiles, que valga precisar, fueron explícitamente peticionados por ésta, corresponde a los cánones de arrendamiento originados desde que se produjo la litis contestatio, esto es, el 8 de octubre de 2019.

Ahora, para efectos de determinar el *quantum* que debe reconocerse a favor de la parte demandante, debe acogerse el despacho a la suma señalada en el juramento estimatorio, actualizada al año 2019 (Dados los efectos del artículo 301 del CGP y que en octubre de 2019 presentó la solicitud de nulidad), como se trata de vivienda urbana, se actualizará tomando como referencia el IPC de la siguiente forma:

PROYECCIÓN VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	
IPC 2015	6,77%
IPC 2016	5,75%
IPC 2017	4,09%
IPC 2018	3,18%
IPC 2019	3,80%
IPC 2020	1,61%

AÑO	**VALOR**
2015	$ 350.000,00
2016	$ 373.695,00
2017	$ 395.182,46
2018	$ 411.345,43
2019	$ 424.426,21

2020	$ 440.554,41
2021	$ 447.647,33

Haciendo la sumatoria de los tres meses de 2019, más doce periodos mensuales del año 2020 y once restantes de los que va del 2021, el monto a reconocer a favor de la demandante a cargo de la demandada, es por la suma de de $11.484.052,15 m/cte. Los frutos que se generen a partir el 22 de noviembre del año en curso hasta que se logre la entrega definitiva del bien, deberán liquidarse por la vía incidental como lo recaba el inciso 2° del precepto 284 del CGP.

Examinados los requisitos señalados de ataño por la jurisprudencia y tras de verificarse su concurrencia, es deber del despacho detenerse en el punto de las excepciones propuestas por la demandada, así como los tópicos específicos que el inconforme resaltó en la censura.

4.4.- En cuanto a lo primero, esto es, la excepción que fue denominada "*TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE*", se encuentra llamada al fracaso, porque con ella no se consigue enervar las pretensiones reivindicatorias del demandante como se pasara a indicar seguidamente.

Impera resaltar que esta clase de procesos o trámite especiales se encuentran regidos desde su inicio por el principio de la buena fe consignado constitucionalmente en el artículo 83, según el cual, *"las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".* Es decir que tanto los particulares como las autoridades están sujetos a los mandatos de honestidad, lealtad y sinceridad, integradores del principio de la buena fe. Para los primeros, como una barrera que evita el abuso del derecho; y para los segundos, como un límite a los excesos y a la desviación del poder.

Se explica entonces que el reconocimiento de la presunción de buena fe pretende superar la desconfianza hacia el particular en sus actuaciones ante la administración pública, con el fin de humanizar las relaciones jurídicas y reducir los requisitos y procedimientos exigidos por las autoridades.

Desde sus inicios la H. Corte Constitucional ha examinado el significado y alcance de la buena fe, que ha dejado de ser considerada únicamente un principio general del derecho para constituirse en un verdadero postulado constitucional que cumple un papel integrador del ordenamiento y de las relaciones entre particulares, y entre estos y el Estado.

La sentencia C-840 de 2001 define la buena fe como la pieza fundamental de todo el ordenamiento jurídico, que incorpora el valor de la confianza como un presupuesto de las relaciones sociales que trascienden en la vida jurídica. Al mismo tiempo, señala, funge como criterio para valorar el comportamiento de

los sujetos de derecho y regla de conducta que debe ser observada tanto en el ejercicio de sus derechos como en el ámbito de los deberes y obligaciones:

"De acuerdo con la doctrina el principio de la buena fe constituye pieza fundamental de todo ordenamiento jurídico, habida consideración del valor ético que entraña en la conciencia social, y por lo mismo, de la importancia que representa en el tráfico jurídico de la sociedad. Contenido ético que a su vez incorpora el valor de la confianza dentro de la base de las relaciones sociales, no como creación del derecho, que sí como presupuesto, con existencia propia e independiente de su reconocimiento normativo. La buena fe se refiere exclusivamente a las relaciones de la vida social con trascendencia jurídica, sirviendo al efecto para valorar el comportamiento de los sujetos de derecho, al propio tiempo que funge como criterio de reciprocidad en tanto se toma como una regla de conducta que deben observar los sujetos en sus relaciones jurídicas, esto es, tanto en el ámbito de los derechos como en la esfera de los deberes y obligaciones (...)".

En jurisprudencia más reciente la Corte en cita ha indicado que el principio de la buena fe *"incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos"*[4]. Por ello ha sido concebido como una exigencia de honestidad, rectitud y credibilidad a la cual se encuentra sometido el actuar de las autoridades públicas y de los particulares, bajo una doble connotación, ya sea a través de las actuaciones que surgen entre la Administración y los particulares, o de estos últimos entre sí.

Puede decirse entonces que la buena fe se concibe como un principio inherente a las relaciones que se desarrollan dentro del ámbito jurídico, destinado a la reivindicación por el exceso de la formalidad en todas las actuaciones de los particulares, pero que tampoco implica el desconocimiento de ciertos requisitos y cargas probatorias razonables cuando a ello hubiere lugar.

No obstante ser la buena fe un principio rector del trámite adelantado por la actora a través de la presente acción, como se dijo enantes, la apoderada judicial de la señora PAULINA VAQUERO CANTOR cuestiona el proceder para obtener la reivindicación del bien objeto de este asunto, sin allegar mayor elemento de juicio que logre quebrantar la presunción que cobija a la actora en este proceso, olvidando la exigente carga probatoria que le impuso el legislador a quien objete los créditos relacionados por el convocante.

Para el Despacho, la particular hermenéutica de la parte demandada no puede ser acogida, si se lee con detenimiento la censura izada en el escrito de excepciones se formulan unos cargos de forma abstracta, sin que obre prueba

[4] Sentencia C-131 de 2004.

alguna, es más ni siquiera desplegó la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones.

Llama poderosamente la atención la argumentación expuesta por la apoderada judicial de la parte demandada, tanto en la audiencia inicial, en la etapa de fijación del litigio y la de alegaciones finales, dado que, en criterio de esta agencia judicial revela una notoria confusión y que el despacho como es su deber impone clarificarle. En primer lugar, debe indicársele que la oportunidad procesal para enervar la pretensión es la contestación de la demanda, allí como profesional del derecho es donde debe exponer la oposición a la pretensión, el sustrato fáctico que sirve de fundamente, describir los medios de defensa enarbolados y solicitar los medios de prueba que permitirán dar respaldo a dichos. Con base el dicho escrito es que la parte demandante controvierte esa oposición, razón de ello, es el traslado de que trata el artículo 370 del CGP.

Así entonces, se revela notoriamente improcedente utilizar las etapas procesales (fijación del litigio y alegaciones finales) para tratar su suplir las fallas que adujo y que según su dicho ocasionaron que el escrito de contestación enviado al correo electrónico del despacho llegara con dos páginas en blanco. Como puede apreciarse, la señora apoderada judicial de la demandada pretendió introducir una oposición que no fue vertida en el memorial contentivo de la contestación de la demanda, debe recordársele que la sentencia que profiere esta agencia judicial, por expresa configuración legislativa, debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones y las excepciones que fueron alegadas oportunamente.

En segundo lugar, impera precisarle que los presupuestos de la acción de dominio sometida a consideración de la judicatura corresponden a los reseñados párrafos atrás, sobre los cuales el Despacho ha efectuado su enunciación, tornándose inane volver a repetirlos, por tanto, se muestra notoriamente desacertado pretender introducir otros presupuestos axiológicos, la prosperidad de la acción reivindicatoria no está supeditada a la demostración de elementos distintos de los ya reseñados, no obstante, otro hecho distinto surge cuando eventualmente se reconozca en favor de la poseedora mejoras sobre el bien a restituir, pero ni siquiera en este singular caso, la parte demandada describió y solicitó su reconocimiento, como tampoco desplegó la actividad probatoria.

Tampoco encuentra este despacho procedente que, se formule como oposición a la presente acción de dominio, que se adeudan unos cánones de arrendamiento, derivados de un contrato de esa naturaleza, memórese que esa pretensión fue ventilada en el proceso Verbal con radicación 76001310300720160029900, propuesta por la demandada frente a la señora MARÍA CRISTINA ESCOBAR BAQUERO, del cual conoció en primera instancia el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de esta ciudad, la cual culminó con sentencia de primera y segunda instancia desestimatoria de esa pretensión.

Bajo este análisis, lo cierto es que la aspiración económica de la demandada en esta acción, como pretexto para oponerse a la restitución del predio, partió de una lacónica y elusiva enunciación, sin prueba alguna que las respaldara, ahora, en las alegaciones acude a apoyarse en las pruebas recaudadas y que fueron traídas a este trámite dentro del mentado proceso declarativo con radicación 76001310300720160029900, sin embargo, ni las partes ni esta agencia judicial, bajo ninguna óptica, pueden pasar por alto la decisión de segunda instancia proferida el pasado 11 de febrero de 2020 por la Sala Civil de Decisión del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, M. P. Dr. Ana Luz Escobar Lozano, donde de forma inconcusa concluyó que, las pretensiones económicas carecían de soporte probatorio, lo que condujo a que fueran desestimadas totalmente, misma suerte que debe acontecer en esta acción.

Para cerrar, en cuanto a las mejoras regula el artículo 966 *ibídem*:

"El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda (…) Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa…". Por valor venal se entiende su contenido económico o pecuniario. El montaje de un horno para aumentar la producción, el cambio de las cercas por cercas electrizadas, la construcción de nuevos galpones en una granja avícola, son ejemplos de obras realizadas a fin de incrementar la productividad o el valor de un bien, y en principio no sería justo que el reivindicante se lucrara del esfuerzo y el trabajo del poseedor[5].

Así, respecto de las mejoras, la demandada en reivindicación al contestar el libelo no elevó petición concreta alguna de reconocimiento de estas, quedando su alegación en este punto circunscrita a lo afirmado de forma abstracta al oponerse a las pretensiones, sin relacionar de manera específica alguna de ellas, el mismo sendero recorrió con las restantes aspiraciones pecuniarias. Es de verse, además que ninguna probanza se enderezó en tal sentido.

Es inconcuso la pasividad probatoria de la parte demandada, para demostrar todas y cada una de sus afirmaciones frente a la precaria oposición izada, así entonces, es preciso recordar que, conforme a los principios elementales del derecho probatorio, dentro del concepto genérico de defensa el demandado puede formular excepciones de fondo, o como ocurre en este singular caso no es suficiente la enunciación de la oposición, memórese que no consisten simplemente en negar los hechos afirmados por el actor, sino en la invocación de otros supuestos de hecho impeditivos o extintivos del derecho reclamado por el demandante; de suerte que al ejercer éste medio de defensa surge diáfano que el primero expone un hecho nuevo tendiente a extinguir o impedir los efectos jurídicos que persigue este último, enervando la pretensión.

[5] Bienes –Décima Edición- Tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo pag.597

En lo concerniente a la carga de la prueba, el artículo 1757 del Código Civil dispone "*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*", a la vez que el artículo 167 del CGP pregona que "*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", normas de las cuales se deduce con facilidad que corresponde demostrar los hechos a quien los alegue, para así poder obtener los efectos derivados de los mismos. En consecuencia, deviene palmario que es de cargo de las partes probar a cabalidad la existencia de sus obligaciones o su extinción, cuando así lo invoquen como supuestos de su acción o excepción, y ello, valga repetirlo, no es más que una aplicación del principio de la carga de la prueba en orden al cual le compete al sujeto procesal que reclama unos hechos forzosamente evidenciarlos, si aspira deducir algún beneficio a su favor.

Es apenas obvio que los medios de defensa para su prosperidad necesitan que no solo se limite a su presentación o alegación, sino fundamentalmente, como en todo aspecto procesal, a su demostración cierta e irrecusable, que lleve la certeza al juzgador para que este pueda hacer la declaración o acoger el medio exceptivo. Pues es ampliamente conocida la máxima "*Tanto da no probar como no tener el derecho*", o como reiteradamente lo ha dicho nuestra Corte Suprema *"demuestra quien prueba, no quien enuncia, no quien envía a otro a buscar la prueba".*[6]

7.- CONCLUSIÓN

Con base en las consideraciones precedente, considera el despacho que se encuentran probados los presupuestos de la presente acción reivindicatoria que ha invocado la actora, así como también el reconocimiento de frutos naturales o civiles pero en la forma que fue explicada párrafos atrás, por lo tanto declararán no probadas las excepciones alegadas y se ordenará a la señora PAULINA B-AQUERO CANTOR la restitución a la señora MARÍA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO del inmueble ubicado en la en la calle 48 No. 28G-42 del barrio Doce de Octubre de la ciudad de Cali V.

En anterior a lo expuesto el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI** administrando Justicia en nombre de la **REPUBLICA** y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito denominadas "*TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE*", por lo anteriormente expuesto.

2 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencias de febrero 26 y noviembre 19 de 2001, entre otras.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora MARÍA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO el inmueble que se encuentra ubicado Calle 48 No. 28G-42 de esta ciudad, lote de terreno con la construcción en él levantada distinguido con el Lote No. 15 de la manzana Q Barrio Doce de Octubre, siendo sus linderos especiales: NORTE: con el lote No. 14; SUR, Con el lote 16; ORIENTE, con la Vía pública Calle 48 y OCCIDENTE, con el lote No. 21. El bien se identifica con el folio de matrícula inmobiliario No. 370-583269.

TERCERO: Como consecuencia de esta declaración, **CONDÉNESE** a la demandada PAULINA BAQUERO CANTOR, a restituir en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha, el inmueble anteriormente descrito, en favor de la demandante MARÍA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO.

CUARTO: ORDENAR a la demandada la señora PAULINA BAQUERO CANTOR a pagar a la señora MARÍA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha, el valor de los frutos civiles que produjo o pudo haber producido el inmueble a restituir, los cuales son estimados en la suma de $11.484.052,15 m/cte.

Los frutos civiles que se generen a partir del 22 de noviembre del año en curso hasta que se logre la entrega definitiva del bien, deberán liquidarse por la vía incidental como lo recaba el inciso 2° del precepto 284 del CGP.

QUINTO: CANCELAR la medida cautelar consistente en la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliario No. 370-583269. Ofíciese.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de $2.500.000 Mcte. Liquídense por la Secretaría del Juzgado.

SÉPTIMO: Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación

CÓPIESE, NOTIFIQUE y CÚMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ
JUEZ
00

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Cali - Valle Del Cauca

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

ASUNTO: VERBAL REIVINDICATORIO - SENTENCIA
DEMANDANTE: MARIA CRISTINA ESCOBAR VAQUERO
DEMANDADO: PAULINA VAQUERO CANTOR
RADICACIÓN: 760014003005-2017-00054-00
UBICACIÓN: 05. PROCESOS DIGITALIZADOS - PROCESOS VERBALES

Código de verificación: **dfe485c4d7f600d2d42a6002370f2b83dc4ccc6938ce8ea87a8de0561fbc0116**
Documento generado en 22/11/2021 05:55:10 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica