



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 053

PROCESO:	DEMANDA PRINCIPAL: VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. DEMANDA DE RECONVENCIÓN: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO.
DEMANDANTES:	JOSE EDWARD LÓPEZ CHÁVEZ. NORALBA CHÁVEZ ARIAS.
DEMANDADOS:	FREDDY JOSÉ RIVERA JARAMILLO. PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN INMUEBLE A PRESCRIBIR.
RADICACIÓN:	76-001-31-03-012/ 2022-00004 -00.

Santiago de Cali, cinco (05) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Objeto de la decisión.

Dictar sentencia de primera instancia que dirima el conflicto planteado en la demanda principal y de reconvención dentro del presente proceso declarativo.

Demanda y pretensiones del proceso verbal de prescripción adquisitiva de dominio.

Se manifestó en la demanda que los demandantes López Chávez y Chávez Arias han ejercido la posesión material del bien inmueble ubicado en la Carrera 56 # 1ª – 110 Oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali desde el día 05 de noviembre del año 2008, ejerciendo el ánimo de señores y dueños de manera libre, de buena fe, de forma pacífica, ininterrumpida y públicamente.

Se indicó que los demandantes ejercen la posesión del bien inmueble desde hace 13 años, realizando mejoras en predio desde el año 2008, ya que antes de ocupar el inmueble se encontraba caído, abandonado y era utilizado como refugio de delincuentes.

Como actos posesorios señalaron que han solicitado la instalación de servicios públicos como agua, alcantarillado, energía, gas domiciliario, televisión por cable e internet, así como mejoras consistentes en la instalación de puertas y ventanas, limpieza del predio, instalación de nuevos techos, instalación de sanitarios, arreglo de cableados y arreglos en los pisos.

Por lo demás, se puso de presente que sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, correspondiente al bien inmueble objeto de este proceso de pertenencia, recae un gravamen hipotecario a favor de la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar, la cual se encuentra prescrita como quiera que han pasado más de 22 años sin que sea levantada.

En virtud de lo anterior, se solicitó al despacho declarar que los demandantes han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el referido bien inmueble, se ordene la inscripción de la sentencia y la prescripción del gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble, mismo que se encuentra inscrito en la anotación No. 014 del correspondiente certificado de tradición.

Posteriormente, la demanda fue reformada mediante escrito radicado en el despacho el día 03 de octubre del año 2022, y en dicha reforma, fueron modificados los hechos de la demanda aduciendo que el inicio de la posesión data del día **15 de diciembre del año 2010**, modificando la fecha de inicio de la posesión.

De la contestación de la demanda principal.

El demandado Freddy José Rivera Jaramillo contestó la demanda dentro del término legal argumentando que no es cierto que el inmueble sea objeto de posesión de los demandantes desde el año 2008, pues el predio se encontraba administrado por la secuestre designada dentro de un proceso ejecutivo adelantado en el año 1.999 en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali con radicación 760013103003-1999-00212-00, y se encontraba arrendado como puede constar en el informe rendido por la secuestre el día 24 de marzo de 2009.

La secuestre designada Fabiola Chaves Aragón renunció al cargo que ostentaba, y en su remplazo, fue designado el señor Jaime Jiménez, quien tomó posesión del cargo el día 11 de agosto del año 2010, y posteriormente, este auxiliar de la justicia entregó el día 15 de diciembre del mismo año 2010 el inmueble al demandante José Edward Chávez en calidad de tenedor, para que ejerciera sobre el mismo la función de vigilancia y cuidado.

En ese sentido, se asegura en la contestación de la demanda que el bien inmueble no fue abandonado, sino que estaba bajo la administración de los secuestres designados dentro del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantó en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali y posteriormente en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, el cual fue terminado por desistimiento tácito el día **07 de septiembre del año 2018**. (negrillas fuera de texto).

De conformidad con sus argumentos, presentó las excepciones de mérito denominadas como *ausencia de los requisitos exigidos por la ley para prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por el término exigido por la ley, inexistencia de la calidad de poseedor de los demandantes, imposibilidad de posesión por encontrarse el bien embargado y secuestrado y animo fraudulento de la parte demandante para sustraer el bien del patrimonio de su real dueño en contra de su voluntad*.

Por su parte, el Curador Ad Litem de las personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien inmueble a prescribir, contestó la demanda sin proponer oposición o excepción de mérito alguna.

Demanda y pretensiones del proceso verbal reivindicatorio de dominio presentado en reconvención.

En los hechos de la demanda presentada en reconvención se ha indicado que el señor Freddy José Rivera Jaramillo es el propietario del derecho de dominio y posesión del bien inmueble objeto de este proceso, cuyo derecho fue adquirido mediante la escritura pública # 515 del 16 de febrero de 1990 de la Notaría Primera del Círculo de Cali por compra realizada a Fribo Inversiones Ltda.

Reiteró las actuaciones adelantadas dentro del proceso ejecutivo adelantado en contra del señor Rivera Jaramillo, e indicó que el bien inmueble no ha sido enajenado ni prometido en venta, sino que su propietario se encuentra privado de su posesión en virtud de la mala fe de los demandantes en el proceso de pertenencia.

Se aseguró que los señores López Chávez y Chávez Arias tiene la calidad de meros tenedores, toda vez que ingresaron al inmueble en razón a que el secuestre Jaime Jiménez lo permitió para su vigilancia y conservación.

Respecto a las pretensiones, se ha solicitado declarar que el dominio pleno y absoluto del bien inmueble pertenece al señor Freddy José Rivera Jaramillo, ordenando al señor Jose Edward López y Noralba Chávez a restituir el bien inmueble ya determinado.

A su vez, se solicitó el reconocimiento de los frutos civiles o naturales generados por el bien inmueble, concretamente la suma de \$ 110.996.673 Mcte correspondientes a los cánones de arrendamiento desde el año 2009 al año 2022 y los que se sigan causando hasta la fecha de entrega del inmueble, valor que se encuentra liquidado de conformidad con el canon de arrendamiento estipulado para el año 2008, aplicando los correspondientes incrementos de acuerdo al índice de precios al consumidor - I.P.C.

De La Contestación De La Demanda De Reconvención.

Por su parte la apoderada judicial de los señores López Chávez y Chávez Arias indicó nuevamente que la posesión ejercida por su representados data del año 2010, y ha sido ejercida de manera libre, voluntaria, tranquila, pública y de buena fe.

Se aseguro que en la misma acta levantada por el secuestre puede observarse que se dejó constancia del abandono que presentaba el inmueble, ya que sobre el mismo no presentaba interés ni su propietario ni la parte ejecutante en el proceso hipotecario, por lo cual es claro que la posesión si se ha ejercido con el ánimo de señores y dueños.

Como pretensión subsidiaria, en la contestación de la demanda se solicitó que se ordene al señor Freddy José Rivera Jaramillo el reconocimiento de la suma de \$ 159.751.298 Mcte por concepto de pagos de servicios públicos, pagos de servicio de gas domiciliario, pago de arreglos realizados a la propiedad y pago de planimetría y avalúos.

Por lo demás, se observa que fueron presentadas las excepciones de mérito denominadas como *excepción de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria por posesión, enriquecimiento sin justa causa, poseedor de buena fe del demandado, excepción de relación laboral y la genérica.*

Consideraciones – demanda principal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

1. Presupuestos procesales.

Ataño al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante se demostraron los requisitos que la ley establece para adquirir por prescripción adquisitiva

extraordinaria de dominio la propiedad total del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual como ya se indicó, se trata de una casa de habitación ubicada en la carrera 56 # 1ª – 110 oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali.

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso en debida forma, se adelantó ante el juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate como personas naturales, y los apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

Frente a la legitimación en la causa, se tiene que tanto la parte demandante como demandada no ofrecen ningún reproche al respecto por activa ni por pasiva, tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvención.

2. Naturaleza jurídica de la pretensión, análisis probatorio y caso concreto.

Establece el Artículo 375 del Código General del Proceso, numerales 1 y 3, que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El Artículo 2512 del Código Civil dispone que “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Por su parte el Artículo 2518 del Código Civil señala: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.”

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según los artículos 2528 y 2529 *ibidem*, modificado este último por el Artículo 4 de la ley 791 de 2002.

La prescripción extraordinaria requiere para su prosperidad la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) Que la posesión material ejercida por el demandante se prolongue por espacio de diez años para la prescripción extraordinaria, aquella que no procede de justo título, según la ley 791 del 27 de diciembre de 2002.
- b) Que dicha posesión sea continua, pública, pacífica e ininterrumpida.
- c) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirir por prescripción.

La posesión está definida en el artículo 762 del Código Civil, como **“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño** (...), *la cual se prueba con actos positivos conforme al artículo 981 del Código Civil.*

A su vez, la posesión debe estar integrada por dos elementos: el corpus y el animus. El corpus hace referencia al aspecto material y físico, que se exterioriza a través de una serie de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas.

3. Caso concreto.

Como ya se indicó, se tiene que, en el presente proceso de declaración de pertenencia el señor Jose Edward López Chávez y su madre la señora Noralba Chávez Arias, han manifestado en los hechos de la demanda que se encuentran ocupando con ánimo de señor y dueños la casa de habitación ubicada en la carrera 56 # 1ª – 110 oeste de la ciudad de Cali desde el día 15 de diciembre del año 2010, es decir, más de diez años atrás del momento de radicación de la demanda.

Han señalado que desde su ingreso a dicho bien inmueble, han ejercido una posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, realizando mejoras en la casa de habitación, labores de limpieza y mantenimiento, instalando servicios públicos y reputándose como dueños ante los vecinos del sector.

La demanda fue dirigida en contra del señor Freddy José Rivera Jaramillo, quien figura como titular del derecho real de dominio registrado en el folio de matrícula inmobiliaria y contra las demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el referido inmueble.

El titular de derecho de dominio a pesar de estar debidamente notificado, contestó la demanda a través de apoderada judicial, proponiendo las excepciones de mérito denominadas como *ausencia de los requisitos exigidos por la ley para prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por el término exigido por la ley, inexistencia de la calidad de poseedor de los demandantes, imposibilidad de posesión por encontrarse el bien embargado y secuestrado y animo fraudulento de la parte demandante para sustraer el bien del patrimonio de su real dueño en contra de su voluntad*, mientras que las personas inciertas e indeterminadas fueron representadas a través de Curador Ad Litem, el cual contestó la demanda sin oponerse o presentar excepción de mérito alguna.

En relación con las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el proceso, se tiene que la posesión material y los elementos que la configuran para hacerla real, por ser hechos tangibilizables por los sentidos, puede ser demostrada por los medios que la ley procesal civil establece, siendo uno de los adecuados al respecto la prueba testimonial y la prueba documental.

Pues bien, en el presente asunto la parte demandante, pretende demostrar la posesión alegada con la documentación allegada con la presentación de la demanda, testimonios e interrogatorios de parte.

Ahora bien, los hechos fundamentales en que se sustenta esta acción en particular, se pretendieron demostrar inicialmente con la prueba documental aportada, sin embargo, de entrada, se advierte que tales documentos no constituyen prueba alguna sobre la posesión señalada en los hechos de la demanda, o por lo menos no demuestran dicha posesión en el interregno de tiempo desde el cual supuestamente iniciaron los actos de señor y dueño de los demandantes (**diciembre del año 2010**), pues tal prueba documental consta de: cuenta de cobro por procedimiento técnico para licenciamiento urbanístico de reconocimiento de obra existente de fecha 27 de septiembre del año **2022**, tabla de Excel con relación de gastos de servicios públicos desde el año 2011 al año 2022 sin soporte documental alguno, cotización de mejoras locativas para el inmueble de fecha 14 de julio del año **2021**, cotización de restauración eléctrica del para el bien inmueble de fecha 23 de junio del año **2019**, documento denominado como contrato – instalación y mano de obra a trabajo a todo costo de fecha 12 de octubre del año **2021**, cotización de pulimiento de piso de mármol de fecha 01 de diciembre del año **2015**, formulario y documentos de reconocimiento de la existencia de una edificación de la Curaduría Urbana No. 02 de Cali de fecha septiembre de **2022**, recibo de impuesto predial pendiente de cancelar con las vigencias del año 2006 al año 2022, recibos de servicios públicos de energía, agua y alcantarillado correspondientes a los años **2021** y **2022**, recibos correspondiente al servicio de gas domiciliario del año **2022**, avalúo comercial

realizado al bien inmueble el día 05 de noviembre del año **2021** y facturas de compra de materiales de construcción que datan de los años **2016 y 2021**.

Obsérvese entonces que, respecto a la prueba documental aportada, esta no constituye prueba fehaciente de que los demandantes hayan ejercido actos posesorios con el ánimo de señor y dueños sobre el predio desde el día 15 de diciembre del año 2010 como se afirmó en la reforma de la demanda, ya que ningún documento data de esa fecha, a excepción de dos facturas de compra por tornillería y material mínimo para reparaciones que data del año 2016.

Por lo demás, toda la prueba documental corresponde en su mayoría a cotizaciones ms no erogaciones pecuniarias y los restantes, al pago de servicios públicos o gestiones de tipo administrativo que datan de los años **2021 y 2022**, muy recientes o cercanos a la fecha de incoar la demanda, sin que se haya aportado prueba documental alguna de la presunta posesión entre los años 2010 a 2020, ósea, que la escasa prueba documental aportada en definitiva no es suficiente para constituirse en prueba fehaciente de los actos de señor y dueño para adquirir un inmueble a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Se resalta de igual modo, no se ha asumido el pago de los impuestos prediales desde el presunto inicio de la posesión y hasta la fecha por más de 10 años, lo cual desdibuja también el ánimo de señores y dueños invocado por los actores respecto del bien.

Una vez surtido todo el trámite procesal correspondiente y realizada la inspección judicial sobre el bien inmueble a prescribir, este despacho procedió a practicar los **interrogatorios de parte** en la forma prevista el Art. 372 del Código General del Proceso, encontrando lo siguiente en las respectivas declaraciones:

El demandante Jose Edward López Chávez manifestó de forma categórica que el ingreso al bien inmueble se dio en virtud de que las llaves le fueron entregadas por quien fuese el secuestre encargado del predio, de lo cual se levantó un documento en el cual constaba que la casa se encontraba en mal estado.

También señaló que en el bien inmueble nunca nadie se hizo presente a hacer la una reclamación para su restitución, y que la verdadera poseedora del predio era su madre, pues es ella quien ha sufragado todos los gastos para su mejora y manutención.

Referente al tiempo de posesión, manifestó que los actos de posesión datan del año 2010, año a partir del cual inició en compañía de su madre a realizar las mejoras necesarias para ser habitable.

También señaló que el inmueble no contaba con servicios públicos, sin embargo, afirma que una familiar que vivía al lado les suministraba agua y energía para poder pernotar en el predio, hasta que pudieron cancelar el valor adeudado con EMCALI y realizar la solicitud de instalación del servicio de domiciliario.

Por último, sobre el impuesto predial expresó que no ha realizado pagos por este concepto, así como tampoco el impuesto o tasa de valorización.

Respecto al interrogatorio de parte realizado a la demandante Noralba Chávez Arias, resalta el despacho que señaló que empezaron a encariñarse con el inmueble desde el mismo momento en el cual le fuero entregada las llaves a su hijo, y a partir de allí empezaron a realizar gestiones de aseo y reparaciones, hasta que pudieron residir en el inmueble a pesar de no contar con servicios públicos de energía, agua, ni gas domiciliario.

Manifestó que antes de ingresar al inmueble, tenían un estanco o licorera en la casa contigua, pese a ello, llama la atención del despacho que la demandante no recordó siquiera el nombre del establecimiento, así como tampoco el momento exacto en el cual empezaron a vivir en la casa objeto de este proceso.

A su vez, indicó que quien vive en dicho inmueble es su hijo y su suegra, pues en una fecha que tampoco recordó, se dirigió a zona rural de Costa Rica – Valle a dedicarse a la crianza de pollos, y posteriormente emigro a la República de Chile, país donde reside actualmente.

Por su parte el demandado Freddy José Rivera Jaramillo, le indicó al despacho que vivía con su familia en el bien inmueble ubicado en la Carrera 56 # 1ª – 110 Oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali, y en el año 1999 fue embargado en proceso ejecutivo hipotecario por atrasarse en las cuotas de una obligación que tenía con la entidad financiera Granahorrar.

Señaló que el secuestre designado para la época le indicó que la corporación tenía la administración del inmueble, por lo cual lo desocupó y en el año 2001 emigro a los Estados Unidos de América, país donde reside en la actualidad.

Afirmo que no volvió a tener información del predio o del proceso ejecutivo adelantado en su contra, al punto de estar convencido que la casa ya había sido objeto de remate dentro del proceso ejecutivo, sin embargo, indicó que para el año 2022, un familiar le

remitió una fotografía del letrero instalado en la fallada en donde encontró que era demandado y que el inmueble seguía siendo de su propiedad.

Por lo demás, indicó que la casa está en similares condiciones de como la dejó, que le han hecho mantenimiento en la cocina e inversiones mínimas, pero en términos generales se mantiene igual, y además, que se debe el impuesto predial por las vigencias de los años 2008 hasta la actualidad, mientras que las vigencias de los años 2006 y 2007 se decretaron prescritas por gestión adelantada por su abogada.

En cuanto a la prueba testimonial, en audiencia de instrucción y juzgamiento fueron escuchados los testimonios de las personas Jesús Tosse, Yanamile Ojeda y Sandra Milena Cardona, testimonios solicitados por la parte demandante, de los cuales el despacho resalta que todos los testigos han señalado que conocen desde el año 2010 o antes a los demandantes y les consta su ingreso al bien inmueble, sin embargo, no les consta en absoluto ningún acto posesorio con ánimo de señor y dueño por parte del señor López Chávez o la señora Chávez Arias como reparaciones, pagos de impuesto predial o alguna modificación o mejora en particular realizada, así como tampoco tienen conocimiento de la manera en la cual ingresaron o inicio la presunta posesión de los demandantes, sino que por el contrario, indicaron de forma unánime que les consta solo la ocupación o administración del inmueble por parte de quienes dicen ostentar la calidad de poseedores.

Igualmente se escuchó el testimonio de la parte demandada, el señor Víctor José Lasso Burgos, quien se limitó a expresar que frecuentaba el inmueble en la fecha que el señor Freddy José Rivera Jaramillo vivía allí con su familia, afirmando que a partir del año 2001 nunca tuvo contacto o información adicional sobre el predio.

Referenciada la prueba documental, los interrogatorios de parte y los testimonios recepcionados, el fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que los demandantes cumplen con los requisitos para adquirir el bien inmueble objeto de este proceso, o si, por el contrario, no se cumplen los requisitos para ello establecidos en la ley y en la jurisprudencia.

Tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil en concordancia con el artículo 167 del C.G.P., incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, es decir que quien tiene la carga probatoria deberá desarrollar toda la actividad necesaria para demostrar en el juicio todo lo concerniente al derecho que le asiste, que en otras palabras, significa probar sus argumentos esbozados en sus alegatos bien sea en la demanda o en sus excepciones.

De las pruebas recaudadas en el proceso, según la revisión del expediente y las audiencias desarrolladas dentro del trámite procesal, se encuentra que la parte demandante si bien es cierto probó encontrarse en posesión actual del bien inmueble, esto no resulta suficiente para adquirir por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, ya que no se cumplen los requisitos para ello a cabalidad.

Lo anterior, como quiera que como ya se indicó en la parte considerativa de esta sentencia, la prescripción extraordinaria requiere para su prosperidad la concurrencia de ciertos requisitos de manera simultánea, y debe acreditarse la posesión material ejercida sobre el bien por la parte demandante y que esta se haya prolongado al menos por espacio de 10 años como lo establece la Ley 791 de 2002, en segundo orden que dicha posesión sea continua publica e ininterrumpida, y en tercer orden que el bien o derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.

En primer término, debe indicarse que la parte demandante, acepto en los interrogatorios de parte practicados, que el bien inmueble le fue entregado por parte del señor Jaime Jiménez, quien ostentaba el cargo de secuestre del inmueble dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursaba en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali con radicación 1999-00212-00, y que dicha entrega fue realizada para su vigilancia y reparación.

Prueba de ello obra en la contestación de la reforma de la demanda y en el expediente del citado proceso ejecutivo que se allegó a este despacho digitalizado como prueba trasladada, donde puede observarse en el cuaderno 2°, a folio 262, que el inmueble fue entregado al citado secuestre el día 11 de agosto del año 2010.

Posteriormente, a folio 293 o 500 del mismo cuaderno 2° del proceso ejecutivo, se observa escrito radicado en el despacho el día 16 de diciembre del año 2010, mediante el cual el secuestre Jaime Jiménez procede a rendir cuentas al despacho sobre su gestión, indicando que ante el estado de abandono del inmueble y en aras de no perjudicar al vecindario «**he nombrado para su vigilancia y reparación inmediata del inmueble al señor JOSE EDUARDO LOPEZ CHAVEZ con C de C # 1.114.340.269 de Restrepo, para que se encargue no solo de la reparación, vigilancia y conservación del inmueble, lo cual esta efectuando, condicionado si a que posteriormente y usando las vías procesales pertinentes respectivas posteriores, le sean cancelados los valores correspondientes a las reparaciones, servicios públicos, adecuaciones y así evitar la ruina total del inmueble**, que ha permanecido según la diligencia de entrega abandonado y en muy mal estado... El anterior informe lo coadyuva el señor Jose Eduardo López

Chávez, quien se comprometió con el suscrito a colaborar por ahora en lo necesario para tales fines. [sic]» Subrayado y negrilla fuera del texto.

Conforme a lo anterior, es claro para este despacho que el demandante López Chávez recibió las llaves e ingresó al bien inmueble en virtud de un acuerdo realizado con el secuestre Jaime Jiménez, únicamente para que ejerciera funciones **vigilancia, reparación y conservación** del inmueble, gestión por la cual le serían reconocidos con posterioridad los valores correspondientes que esta gestión generara.

Sobre la mera tenencia, el artículo 775 del Código Civil dispone que “Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, **el secuestre**, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, **son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada** o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno” Subrayado y negrilla fuera del texto.

Entonces, al ser el secuestre un **mero tenedor** del bien inmueble en virtud de las funciones de su cargo, no pueden los aquí demandantes pretender que se les reconozca la calidad de poseedores a título de señores y dueños, cuando fue la misma tenencia que les fuese entregada por parte del auxiliar de la justicia con el fin de ejercer una función específica sobre el predio.

Es tan clara tal situación, que en el expediente digitalizado del proceso ejecutivo a folio 291 o 517 del cuaderno 2°, el secuestre Jaime Jiménez radicó un memorial en el despacho el día 22 de enero del año 2013 en el cual solicitó lo siguiente:

«Por segunda vez, ya que lo solicité en memorial de mayo 24 del 2012 que aparece en el expediente, **le pido se sirva ordenar DILIGENCIA DE ENTREGA del inmueble secuestrado por parte del señor JOSE EDUARDO LOPEZ CHAVEZ (C#1.114.434.269), cuyo paradero es desconocido al suscrito del inmueble citado, el cual recibió dicho señor López Chávez por parte del suscrito secuestre SOLAMENTE PARA SU VIGILANCIA PERMANENTE.**

En el expediente aparece adjunto el memorial presentado ante el juzgado cuya fotocopia adjunto, en el cual aparece que el señor JOSE EDUARD LOPEZ CHAVEZ **recibió en la fecha 15 de diciembre de 2010 el inmueble secuestrado dicha fecha para su VIGILANCIA Y CONSERVACION DEL INMUEBLE**, memorial que está suscrito por dicho vigilante Sr. López Chávez, con C # 1.114.340.269 de Cali.

Sucede que el señor López Chávez ha desaparecido y ya no se localiza en el mismo, a ninguna hora del día ni de la noche, pero según informaciones de los vecinos, en horas tarde de la noche penetran al inmueble personajes de procedencia desconocida, ya nunca ha sido posible localizarse, según parece con fines dudosas que no se ha podido establecer, DE MANERA SOSPECHOSA Y DESCONOCIDAS SUS IDENTIDADES.

*Tomadas las medidas policivas del caso, me presenté ante el Inspector Urbano de Siloé, al que corresponde el sector, y el inspector Dr. Libardo Escobar dice que ante la situación anterior es imposible penetrar el inmueble sin orden judicial y que lo único que puede hacer es que las patrullas de la policía me acompañen para ir al inmueble a localizar algún habitante, lo cual se ha hecho por varias oportunidades y **no ha sido posible encontrar personas en horas hábiles, lo cual considero malicioso por parte del vigilante citado**...[sic]» Subrayado y negrilla fuera del texto.*

No cabe duda entonces que al señor López Chávez le fue entregada la mera tenencia del bien inmueble para ejercer actos de vigilancia y conservación, y que además de ello, el secuestre designado Jaime Jiménez intentó recuperar dicha tenencia en el año 2013, lo cual no es congruente con lo indicado por los demandantes en sus interrogatorios de parte, pues según su relato para el año 2013 debió haber sido fácil su ubicación en dicha casa de habitación.

Así las cosas, no es posible tener a los demandantes como poseedores del bien inmueble objeto de este proceso, ya que en ningún momento se ha demostrado la mutación de la calidad de mera tenencia a poseedores, y tal calidad de tenedor entregada por el secuestre al señor López Chávez, continuo vigente por lo menos hasta la terminación del proceso ejecutivo hipotecario, la cual se dio mediante auto No. 995 de fecha 07 de septiembre del año 2018 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, por desistimiento tácito conforme a lo dispuesto en el artículo 317 del Código General del Proceso.

Frente a lo planteado, echa de menos el despacho alguna manifestación, expresión o prueba que demuestre o permita obtener certeza del momento preciso en el cual el señor López Chávez abandonó su calidad de mero tenedor para hacerse al estatus de poseedor, requisito indispensable para la prosperidad de la pertenencia incoada.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que “*Cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado*

*la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; **empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente** (SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01)”. Subrayado y negrilla fuera del texto.*

En este contexto, no es posible concluir que la posesión de los demandantes data del mes de diciembre del año 2010, pues hasta el mes de septiembre del año 2018, estando activo el proceso ejecutivo hipotecario con radicación 760013103003-1999-00212-00, los demandantes (madre e hijo) tuvieron solo la calidad de meros tenedores, sumado al hecho de que tampoco se probaron en este interregno de tiempo acto posesorio alguno, sino que los mismos datan del año 2021 en adelante como se indicó líneas atrás en esta providencia, según la prueba documental allegada.

Finalmente, en cuanto a la mera tenencia, el artículo 2531 del Código Civil, modificado por el artículo 5 de la ley 791 del año 2002 señala en su numeral 3º que **“la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”** Subrayado y negrilla fuera del texto.

Lo que la norma advierte es que, si un mero tenedor se va a afirmar poseedor para efectos prescriptivos, debe presumirse su mala fe, pues no está acorde con la probidad de las relaciones jurídicas que quien en virtud del vínculo jurídico precario identifica claramente a los extremos y su calidad, posteriormente vaya a desconocerlos para efectos posesorios y prescriptivos.

Es por ello que precisamente se presume la mala fe, dado que la naturaleza misma de la relación de tenencia no le permite negar la titularidad del derecho en cabeza de su arrendador o propietario del bien, o como en el presente caso, que la parte demandante siempre ha sido consciente de que el bien inmueble le fue entregado por un secuestre que actuaba dentro de un proceso ejecutivo hipotecario, y que tal tenencia fue entregada

únicamente para ejercer actos de **vigilancia y conservación** sobre la casa de habitación ante su estado de abandono, ya que se encontraba desocupada.

Puede concluir entonces este despacho, que la posesión ejercida por el señor Jose Edward López Chávez y la señora Noralba Chávez Arias data solo a partir de la terminación del proceso ejecutivo hipotecaria por desistimiento tácito, es decir, a partir del mes de septiembre del año 2018, sin que se cumpla el tiempo exigido por la ley para adquirir a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria, y además, los actos posesorios indicados en la demanda tampoco resultan suficientes para por prescripción adquisitiva, ya que no se probó el pago de impuestos prediales, no fueron probadas las mejoras realizadas ni tampoco se realizó explotación económica alguna al inmueble, sino que simplemente se probó la adquisición de ciertos materiales para el mantenimiento del inmueble, cotizaciones de reparaciones y la instalación de los servicios públicos de agua, energía y gas domiciliario, todos ellos realizados con posterioridad al año 2020.

En suma, resulta incuestionable que el bien inmueble objeto de este proceso no es posible de ser adquirido a través de la prescripción adquisitiva de dominio por no cumplirse en su totalidad los requisitos axiológicos necesarios, razón por la cual se negaran las pretensiones de la demanda, restando al despacho resolver lo pertinente a la demanda de reconvención.

Es momento ahora de abordar el estudio de la demanda reivindicatoria de dominio presentada en reconvención por el señor Freddy José Rivera Jaramillo, en la cual se ha solicitado se ordene al señor Jose Edward López Chávez y a la señora Noralba Chávez Arias a restituir el bien inmueble de su propiedad ubicado en la Carrera 56 # 1ª – 110 Oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali, y a su vez, condenarlos al pago de los frutos civiles o naturales del inmueble dejados de percibir, así como los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado.

Por su parte, al contestar la demanda de reconvención los demandados López Chávez y Chávez arias han solicitado que se declare que pertenece a ellos el inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y de manera subsidiaria, han solicitado el reconocimiento de los arreglos, gastos y mejoras realizadas al inmueble en la suma de \$ 159.751.298 Mcte.

Teniendo en cuenta que estamos frente a un proceso verbal reivindicatorio; ha de puntualizarse que debe verificarse quién tiene mejor derecho, y para ello hay que decirse, que quien acciona en reivindicación no está obligado a pedir que se le declare dueño absoluto de la cosa, en orden a lograr que se le restituya; pues es suficiente que pruebe

el dominio sobre ella, ya que la recuperación es consecuencia de la demostración de ese derecho frente a quien lo posea.

Entonces, el dominio o propiedad, según la definición del artículo 669 del Código Civil: *“Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*. Como derecho real que es, el dominio se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución, que como su nombre lo indica, lo habilita para perseguir la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

El Título XII del Libro 2º del Código Civil, se ocupa de la acción reivindicatoria, consagrándola como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consubstancial al dominio, y a la ley del Artículo 946 del Código Civil la define como la acción que tiene el dueño de una cosa singular que no está en posesión, para que el poseedor se la restituya, por eso el precepto 952 estatuye que *“la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor”*.

De la definición surgen los presupuestos axiomáticos que deben demostrar los demandantes: a) Derecho de dominio sobre la cosa que persigue, b) Cosa singular reivindicable, c) Posesión material sobre la misma por el demandado y d) Identidad entre el bien que se persigue por quien demanda y el poseído por el demandado.

Para el éxito de la pretensión reivindicatoria se hace necesario que el demandante acredite su derecho de dominio sobre lo que reivindica, porque el poseedor se encuentra protegido por la presunción legal de ser dueño de la cosa que posee (Art. 762 del Código Civil).

Es igualmente necesaria la prueba de que el demandado es poseedor, pues cuando el sujeto pasivo no tiene la calidad jurídica de poseedor, sino la de mero tenedor otras serían las acciones para recuperar el bien. También que la cosa sea singular y reivindicable, esto es, que se determine y sea posible su recuperación mediante el ejercicio de esta acción de dominio (Arts. 947, 948 y 949 del Código Civil).

En ese sentido, 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, y si la acción recae sobre un bien inmueble, atenerse a lo dispuesto en la ley 1579 de 2012, los artículos 745, 749, 756 del Código Civil y los artículos 245 y 246 del Código General del Proceso, prueba conformada por la escritura pública o por los títulos que hagan sus veces debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda de acuerdo a la ubicación geográfica del inmueble.

En síntesis, se tiene en el presente proceso reivindicatorio presentado en reconvención, que el señor Freddy José Rivera Jaramillo es el propietario inscrito del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 56 # 1ª – 110 Oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali, y que actualmente se encuentra en posesión de los demandados Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias.

Dados estos componentes, se analizarán con el fin de determinar si es posible o no acceder a las súplicas de la parte demandante:

El primer elemento, **dominio del actor**, debe ser probado por él o los demandantes, el cual debe estar apoyado en título adquisitivo de dominio, en el cual su transmitente sea el verdadero propietario, por tener a su vez título adquisitivo y así hacia atrás hasta llegar a un modo originario de adquisición de propiedad.

Para lo anterior se aportó con la demanda de reconvención, el Certificado de Tradición del inmueble (página 28 a 32 – archivo 001 Cuaderno 2º) en donde de manera expresa se señala al demandante como propietario inscrito del bien a reclamar, inmueble que fue adquirido por venta, de la sociedad Frisbo Inversiones Ltda al señor Freddy José Rivera Jaramillo mediante E.P. No. 2528 del 18 de Julio del año 1990 de la Notaria Primera del Círculo de Cali, visible en la anotación No. 008 del documento antes citado.

No hay discusión que el demandante en el proceso reivindicatorio es el actual propietario inscrito del inmueble, cumpliéndose así el primero de los requisitos.

El segundo componente: **posesión del demandado**, se ha probado, que los señores López Chávez y Chávez Arias ingresaron a ser meros tenedores del bien inmueble a partir del día 15 de diciembre del año 2010 en virtud del encargo realizado por el secuestre designado dentro del proceso ejecutivo hipotecario con radicación 760013103003-1999-00212-00, sin embargo, a criterio de este despacho, actualmente si ostentan la calidad de poseedores, pues ante la terminación del citado proceso ejecutivo por desistimiento tácito en el mes de septiembre del año 2018, iniciaron realmente los actos posesorios al desaparecer o quedar sin efecto las actuaciones de la ejecución y consecuentemente la mera tenencia, dicho ello, se encuentra cumplido este requisito, pues esta acción de dominio precisamente va encaminada a la restitución del inmueble cuando este se encuentra en cabeza de su actual poseedor, teniendo entonces que para el presente caso, el señor Freddy José Rivera Jaramillo instaurada la acción en contra de los poseedores actuales.

El tercer elemento denominado **cosa singular reivindicable**, por la forma como se plantean los hechos en que se apoyan las pretensiones de la demanda ha de inferirse que el demandante pretende reivindicar “cosa singular” o “Cuerpo cierto” determinado en un predio urbano ubicado en el Distrito Especial de Santiago de Cali - Valle, cuyos linderos y demás particularidades se encuentran debidamente especificados a lo largo de las actuaciones procesales y en las inscripciones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria, concluyendo que se trata de un solo bien.

Para el juzgado ninguna dificultad existe, para dar cumplido este requisito, toda vez que este punto responde al concepto normativo de las cosas que pueden reivindicarse, las que se encuentran enumeradas, guardando las excepciones, en los artículos 946, 947 y 948 del Código Civil. En consecuencia, resulta jurídico dar por cumplido este requisito, puesto que la norma del artículo 947 *Ibíd*em dice que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

En cuanto al cuarto elemento, hace referencia a la **identidad entre lo pretendido y lo poseído**, sobre lo cual se tiene plena identidad del bien objeto del litigio puesto que, en el mismo no se encuentra probada la realización de mejoras que desdibujen la identidad del bien que se pretende reivindicar, toda vez que se han enunciado en las escrituras públicas allegadas las respectivas especificaciones y linderos, y ello ha sido confirmado por la perito designada dentro del trámite de la demanda principal de pertenencia, por tal motivo no hay duda de que se trata del mismo bien poseído por los demandados y el requerido por el demandante en la reivindicación.

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

Ahora bien, respecto a la acción reivindicatoria ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en sus decisiones lo siguiente:

“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 1958, LXXXVIII, 192).

En otra oportunidad expresó sobre el mismo asunto esta 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 consumir la usucapión que pueda invocar como poseedor**”.*
Subrayado y negrilla fuera del texto.

“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).”

La parte demandada en su contestación, propuso las excepciones de mérito denominadas como *prescripción adquisitiva de dominio, enriquecimiento sin justa causa, posesión de buena fe del demandado y excepción de la relación laboral*, sin que ninguna de estas se encuentre probada, pues en la parte motiva de esta sentencia se encuentran ampliamente esbozadas las razones por las cuales no es procedente la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

En cuanto a la excepción de enriquecimiento sin causa, han indicado que el señor Freddy José Rivera Jaramillo estaría aumentando su patrimonio en la suma de \$ 180.000.000 Mcte correspondientes a los arreglos, mejoras, pago de servicios públicos, y a su vez, el tiempo laborado del señor José Edward López Chávez, que ascendería a una suma superior a los \$ 100.000.000 Mcte.

Pese a lo anterior, encuentra este despacho que las sumas pretendidas por los demandados resultan irrisorias y carentes de prueba alguna, pues no reposa en el expediente prueba documental válida de las supuestas mejoras realizadas en el inmueble, sino que por el contrario, se trata de meras cotizaciones donde no consta ningún pago, y sobre los servicios públicos (agua, energía, alcantarillado y gas domiciliario), no solo datan del año 2021 en adelante, sino que ninguna de ellas cuenta

con un recibo de pago físico o electrónico, que den fe de que efectivamente fueron canceladas, en que valor y en fecha.

No comprende el despacho la razón por la cual la apoderada judicial en la contestación de la demanda solicita el reconocimiento de la suma de \$ 25.955.248 Mcte por concepto de servicio de energía, y \$ 25.246.050 por concepto de pago del servicio de gas domiciliario desde el año 2010 en adelante, cuando se reitera, no existe prueba de ello y las mismas partes indicaron en sus interrogatorios de parte que el bien inmueble no contaba con servicios públicos y solo hasta el año 2021 los mismos fueron reconectados.

Tampoco existe soporte del pago por valor de \$ 24.500.000 Mcte por concepto de *planimetría, avalúo y planos para el reconocimiento de obra existente*, y mucho menos de los pagos realizados por valor de \$ 84.050.000 Mcte por concepto de mejoras realizadas al predio.

Entonces, ninguna de las pretensiones económicas de los demandados en reconvención se encuentra debidamente soportada, sino que corresponden a meras apreciaciones subjetivas realizadas por la apoderada judicial en virtud del mandato a ella conferido.

Respecto a la supuesta relación laboral o acreencia laboral a favor del señor Jose Edward López Chávez, tiene por decir el despacho que la mera tenencia o encargo realizado para la vigilancia, cuidado y conservación de la casa de habitación, fue realizada en virtud de la existencia del proceso ejecutivo hipotecario que existía sobre el predio, y en ese sentido, tuvo el señor López Chávez las herramientas procesales para solicitar dichos honorarios ante el Juzgado de conocimiento bien sea de manera directa o a través del secuestre, auxiliar de la justicia que lo nombró en tal encargo.

No puede ahora pretender el demandado, alegar la posesión del inmueble, y de manera simultánea solicitar el reconocimiento de honorarios o pago de acreencias laborales a su favor, situación que va en contravía de la misma posesión que alega, y como se ha indicado, la calidad de los señores López Chávez y Chávez Arias del año 2010 al año 2018 fue de meros tenedores, y del año 2018 en adelante en gracia de discusión como como poseedores, por lo cual en ningún de los casos resulta procedente esta pretensión, y mucho menos en cabeza del propietario del inmueble Freddy José Rivera Jaramillo.

Por último, se debe abordar el asunto de la mala fe, ya que este despacho considera que la posesión de los demandados en reconvención no se encuentra cobijada con la presunción de buena fe, como se indicó al haber iniciado con la entrega de la tenencia sobre el bien.

Un efecto consecuencial de la reivindicación lo constituyen las restituciones mutuas, atendiendo lo preceptuado en el artículo 961 del Código Civil, siendo influyente para determinarlas, dilucidar si se trata de un poseedor de buena o mala fe, pues, en el primer caso, en tratándose de frutos es obligado a restituir sólo los percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda, en tanto, si es poseedor de mala fe debe restituir los frutos naturales y civiles de la cosa desde el momento que ostente la cosa en su poder como a voces lo precisa el artículo 964 *ejusdem*.

Debe partirse de la presunción de buena fe consagrada como principio y derecho en el artículo 83 de la Constitución Nacional, disposición que señala que "*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*"; la que de manera articulada se señala en el artículo 789 del Código Civil al indicar 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*".

Así las cosas, si la buena fe corresponde al fuero interno del sujeto o, en palabras más claras, a obrar con la firme convicción de no estar contradiciendo el ordenamiento jurídico, deben existir elementos exteriores convincentes, más allá de indicios o de otras presunciones, que logren dejar sin efecto ese elemento subjetivo, probando de manera inequívoca un actuar opuesto a los postulados de la buena fe.

Claro ejemplo de ello, puede ser haber ingresado a ejercer la posesión de manera violenta o clandestina o **mudar la tenencia en posesión**, tal y como sucede en el presente caso, cuya conducta permite tildar a los poseedores como de mala fe, pues además de obrar elementos probatorios al respecto, se encuentra que la confesión ficta de los mismos poseedores.

La ley civil contempla la posibilidad de presumir la mala fe del poseedor cuando exista un título de mera tenencia, lo cual se encuentra regulado en el artículo 2531 del Código Civil, que se reitera, dispone en su numeral tercero que "**la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción**", por lo cual, no solo se negará el reconocimiento de pagos o mejoras a los demandados (mismos que tampoco fueron probados), sino que se condenará al reconocimiento de los frutos civiles conforme a lo indicado en el artículo 964 del Código Civil, eso sí, a partir del momento en el cual pasan de ser meros tenedores a poseedores, es decir, desde el mes de octubre del año 2018, pues mal haría este despacho en reconocer frutos a favor del demandante Freddy José Rivera Jaramillo cuando el bien inmueble se encontraba embargado y

secuestrado en virtud de un proceso ejecutivo adelantado en su contra, o en otras palabras, que perdió la disposición del inmueble como consecuencia de una acción legal y válida.

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

Dicho ello, concluye este despacho que a partir del día 18 de septiembre del año 2018 se debe tener la posesión del señor Jose Edward López Chávez y la señora Noralba Chávez Arias como de mala fe, pues para dicha fecha se efectuó la notificación por estados y la publicidad de la terminación del proceso ejecutivo hipotecario por desistimiento tácito en la forma ordenada por nuestra ley procesal, efectos que se extienden al encargo realizado por secuestre al señor López Chávez como vigilante y cuidador del inmueble, y en ese sentido, se condenará a los demandados al pago de los frutos civiles a favor del señor Freddy José Rivera Jaramillo a partir del mes de octubre del año 2018.

Sobre el valor de dichos frutos, se ha solicitado en la demanda la suma de \$ 110.996.673 Mcte correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el año 2010 hasta el momento de la presentación de la demanda de reconvención, así como se solicitaron los demás cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta el momento de la entrega efectiva del inmueble, pese a ello, como ya se expresó, solo serán reconocidos dichos cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre del año 2018.

Ahora bien, ante la imposibilidad de establecer el valor del inmueble para los años 2018 a 2024, no es posible aplicar el artículo 18 de la ley 820 del año 2003, el cual dispone que el arrendamiento mensual será fijado por las partes en moneda legal sin que pueda exceder el uno por ciento (1%) su valor comercial, motivo por el cual, la tasación del canon de arrendamiento será realizada de conformidad con el valor por el cual se encontraba arrendado para el año 2008¹, y a partir de allí, realizar los incrementos aplicando el índice de precios al consumidor I.P.C. del año anterior hasta el año 2024, lo cual se ajusta a lo indicado en el artículo 20 de la citada ley de arrendamiento de vivienda urbana.

¹ Informe de secuestre designada para el año 2008 visible en la página 246 del archivo 02Cuaderno2 – 0. Componente digitalizado - carpeta081ExpedientedeEjecuciondeSentenciasDigitalizado del expediente electrónico)

Conforme a lo anterior, se realiza la tasación del canon de arrendamiento para cada año de la siguiente manera.

Canon de arrendamiento	año	IPC año anterior	Ajuste o incremento	Valor de canon para el año siguiente
\$ 556.500,00	2008	5,69	\$ 31.664,00	\$ 588.164,00
\$ 558.164,00	2009	7,67	\$ 42.811,00	\$ 600.975,00
\$ 600.975,00	2010	2	\$ 12.019,00	\$ 612.994,00
\$ 612.994,00	2011	3,17	\$ 19.431,00	\$ 632.425,00
\$ 632.425,00	2012	3,73	\$ 23.589,00	\$ 656.014,00
\$ 656.014,00	2013	2,44	\$ 16.006,00	\$ 672.020,00
\$ 672.020,00	2014	1,94	\$ 13.037,00	\$ 685.057,00
\$ 685.057,00	2015	3,66	\$ 25.073,00	\$ 710.130,00
\$ 710.130,00	2016	6,77	\$ 48.075,00	\$ 758.205,00
\$ 758.205,00	2017	5,75	\$ 43.596,00	\$ 801.801,00
\$ 801.801,00	2018	4,09	\$ 32.793,00	\$ 834.594,00
\$ 834.594,00	2019	3,18	\$ 26.540,00	\$ 861.134,00
\$ 861.134,00	2020	3,8	\$ 32.723,00	\$ 893.857,00
\$ 893.857,00	2021	1,61	\$ 14.391,00	\$ 908.248,00
\$ 908.248,00	2022	5,62	\$ 51.043,00	\$ 959.291,00
\$ 959.291,00	2023	13,12	\$ 125.858,00	\$ 1.085.149,00
\$ 1.085.149,00	2024	9,28	\$ 100.701,00	\$ 1.185.850,00

Realizada la anterior liquidación, se indican los valores comprendidos por los cánones de arrendamiento del mes de octubre del año 2018, hasta el mes de marzo del año 2024, fecha en la cual se profiere la respectiva sentencia.

Canon de arrendamiento	año	Meses adeudados	Total de meses adeudados por año
\$ 801.801,00	2018	3	\$ 2.405.403,00
\$ 834.594,00	2019	12	\$ 10.015.128,00
\$ 861.134,00	2020	12	\$ 10.333.608,00
\$ 893.857,00	2021	12	\$ 10.726.284,00
\$ 908.248,00	2022	12	\$ 10.898.976,00
\$ 959.291,00	2023	12	\$ 11.511.492,00
\$ 1.085.149,00	2024	3	\$ 3.255.447,00
Total de meses adeudados		66	
Total de cánones adeudados			\$ 59.146.338,00

Así las cosas, el valor a pagar por concepto de frutos civiles (cánones de arrendamiento) a cargo de los demandados en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba

Chávez Arias y a favor del señor Freddy José Rivera Jaramillo, ascienden a la suma de \$ 59.146.338 Mcte.

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

RESUELVE:

SOBRE LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

PRIMERO: DECLARA PROBADAS las excepciones de mérito denominadas como *AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO* e *INEXISTENCIA DE LA CALIDAD DE POSEEDOR DE LOS DEMANDANTES* propuestas por la apoderada judicial del demandado Freddy José Rivera Jaramillo.

SEGUNDO: NEGAR la totalidad de las pretensiones incoadas dentro de la demanda verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias a favor del demandado Freddy José Rivera Jaramillo, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$ 8.500.000 Mcte, las cuales se encuentran tasadas de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

CUARTO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; medida decretada en el auto admisorio. Líbrese por secretaría el oficio respectivo.

QUINTO: Sin necesidad de ordenar la devolución del expediente con radicación 760013103003-1999-00212-00 al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, como quiera que fue remitido a este despacho de manera digitalizada como prueba trasladada.

SEXTO: FÍJESE como honorarios definitivos a la perito RAFAELA SINISTERRA HURTADO la suma de \$ 1.000.000 Mcte, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante y acreditar su pago. El valor aquí relacionado deberá ser pagado a la perito de

manera adicional al anticipo cancelado el día 09 de noviembre del año 2023 en la diligencia de inspección judicial.

SÉPTIMO: FÍJESE como gastos de curaduría a favor del Dr. JOHNATÁN DAVID RAMÍREZ BORJA la suma de \$ 1.300.000 Mcte, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante y acreditar su pago.

OCTAVO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

SOBRE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN – REIVINDICATORIO DE DOMINIO

PRIMERO: DECLARA NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la apoderada judicial de los demandados en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias, a restituir a favor del demandante Freddy José Rivera Jaramillo o a quien legalmente lo represente para ese efecto, el bien inmueble ubicado en la Carrera 56 # 1ª – 110 Oeste del barrio Altos de Guadalupe de la ciudad de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y se encuentra alinderado de la siguiente manera según la escritura pública No. 515 de fecha 16 de febrero de 1990 de la Notaría Primera del Círculo de Cali: “NORTE, en ocho (8) metros con el lote número 18 de la misma manzana [L]; SUR, en ocho (8) metros con la avenida Guadalupe; OCCIDENTE, en [diecisiete] (17) con cincuenta y cinco metros (17.55 Mt) con el lote número 17 de la misma manzana [L]; y once con sesenta (11.60) metros con el lote número 38 de la misma manzana [L]; ORIENTE, en veintinueve con ochenta (29.80) metros con el lote número 36 de la misma manzana [L]”

En el evento de que no se cumpla con la entrega voluntaria del bien inmueble, desde ya comisionese a los Juzgados Civiles Municipales de Cali con exclusividad para comisiones, a fin de que se lleve a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble materia de reivindicación. Con tal fin, a petición de parte líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso y en el momento procesal oportuno.

TERCERO: CONDENAR a los demandados en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias, a pagar a favor del demandante Freddy José Rivera Jaramillo la suma de \$ 59.146.338 Mcte, correspondiente a los frutos del inmueble, equivalentes a los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de octubre del año 2018

hasta el mes de marzo de 2024, fecha en la cual se profiere esta sentencia, en virtud de que desde tal fecha se reputan los demandados como poseedores de mala fe.

De igual manera se condena a los demandados Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias a pagar el valor equivalente a los cánones de arrendamiento que se sigan causando en la suma de \$ 1.085.149 Mcte mensuales hasta tanto se materialice la entrega del bien inmueble a favor del señor Freddy José Rivera Jaramillo o a quien legalmente lo represente para ese efecto.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras solicitadas por los demandados en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez, al no encontrarse probadas y por ser considerados por este despacho como poseedores de mala fe de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en reconvención Jose Edward López Chávez y Noralba Chávez Arias a favor del demandante Freddy José Rivera Jaramillo, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$ 2.000.000 Mcte, las cuales se encuentran tasadas de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

SEXTO: Sin lugar a emitir pronunciamiento alguno sobre el levantamiento de los gravámenes que recaen sobre el bien inmueble a reivindicar, por cuanto no es el objeto de la demanda principal ni de la demanda presentada en reconvención.

SÉPTIMO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; medida decretada en la demanda de reconvención mediante auto de fecha 20 de abril de 2023. Líbrese por secretaría el oficio respectivo.

OCTAVO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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

Código de verificación: **05a91e4c1911cb14020e7cd3835efd62926ddc52ab9365cbf360524f90b92076**

Documento generado en 05/03/2024 11:29:42 AM

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