



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI - VALLE**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 163

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	IVAN DARIO GARRIDO VALLEJO
DEMANDADO	HELM FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL LUISU Y CIA LTDA MARIA RUTH SCARPETTA DE WARNER HEREDEROS DE LUZ NOHEMI SCARPETTA DE ESPINDOLA HEREDEROS DE ELVIRA CORREA DE SCARPETTA
RADICACIÓN	76-001-31-03-012 / <b>2016-00042-00</b>

Santiago de Cali, siete (07) de julio de dos mil veintiuno (2021)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Dictar sentencia dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, de la referencia.

**II. ANTECEDENTES**

Demanda

Pretende el señor IVAN DARIO GARRIDO VALLEJO, como parte demandante, se declare que ha poseído, con ánimo de señor y dueño, el apartamento 302 localizado en el tercer piso del inmueble ubicado en la carrera 5 No. 8 - 34 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, edificio identificado bajo matrícula inmobiliaria No. 370-21942, y que esta ha sido de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el día 18 de junio de 1988 hasta la fecha, y como sustento de la pretensión indica.

**Los Hechos que sirven de base a las pretensiones son:**

Que el señor Iván Darío Garrido Vallejo, dice haber entrado en posesión del inmueble desde el 18 de junio del año 1988, y que esta ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño.

Que el apartamento 302 se encuentra ubicado en el tercer piso del edificio distinguido con No. 8 - 34 de la carrera 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali, el cual dice tener un área construida de 79.26 metros cuadrados, cuyos linderos los obtiene del plano anexo y que describe así: NORTE, Del punto 1 al punto 2 en línea recta en 5.05 m con muro de fachada principal del edificio y puerta que lo comunica con área del balcón del apartamento, del punto 5 al punto 6 en 2.08 m con muro que lo separa del apartamento 301. OCCIDENTE: Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en 11.38 m con muro de cerramiento del edificio que lo separa del edificio que es o fue del señor A. Duque. SUR: Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada en 6.86 m con muro fachada interior del edificio. OCCIDENTE: Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada en 3.44 m con muro divisorio y puerta, que lo comunica con área común de circulación que lo comunica con las escaleras del edificio. Del punto 6 al punto 1 en línea recta en



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

5.55 m con muro divisorio que lo separa del apartamento 301. Apartamento que hace parte del inmueble inscrito bajo folio No. 370-21942.

Añade que la posesión sobre el apartamento 302 del edificio enunciado, no ha sido interrumpida ni civil, ni naturalmente y siempre ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos de disposición durante el tiempo de la posesión, tales como construcciones y mejoras, ha cancelado los recibos de servicios públicos e impuestos, defendiéndolo de perturbaciones de terceros y habitado junto con su familia, hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno sobre dicho bien.

Que los condueños y poseedores del resto del edificio de acuerdo con el certificado de tradición son la Helm Fiduciaria S.A., Sociedad de Comercialización Internacional Luisu y Cia Ltda, María Ruth Scarpetta de Warner, Herederos indeterminados de Luz Nohemi Scarpetta de Espindola y herederos indeterminados de Elvira Correa de Scarpetta, cuya tradición se refleja en documento del 12 de mayo de 2017 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali visible a folio 189.

Indica que las comuneras Elvira Correa de Scarpetta falleció el 15 de septiembre de 1998 y Luz Noemi Scarpetta de Espindola, falleció el 16 de septiembre de 2012, de quienes afirma desconocer sus herederos determinados y si existe sucesión abierta respecto a los derechos de propiedad de cada una.

El propietario actual inscrito respecto de la casa de habitación ubicada en la Calle 65 A No. 4C — 34 (Lote 50 Manzana D, Urbanización Ciudadela Santa Bárbara) es la señora Martha Cecilia Pérez Galeano.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

Por reunir la demanda los requisitos de ley, fue admitida la demanda mediante auto No. 217 de fecha 18 de abril de 2016, ordenándose entre otros, la inscripción de la demanda, así como la notificación personal a la parte demandada en la forma y términos establecidos en nuestro estatuto procesal.

Después de haber realizado los trámites legales pertinentes respecto a la citación para la notificación de la demanda, los demandados fueron vinculados al proceso de la siguiente manera; Helm Fiduciaria S.A., se notificó por aviso el día 07-12-2016 (fl. 102), Ruth Scarpetta de Warner se notificó por aviso el día 16/01/2017 (fl. 114), en forma personal la señora María Claudia Espindola Scarpetta, en calidad de heredera de la señora Luz Nohemy Scarpetyta de Espindola el día 02/11/2016 (fl. 58) y la Sociedad de Comercialización Internacional Luisu & Cia Ltda el día 15/09/2017 (fl. 175), quienes por conducto de abogado contestaron la demandan dentro del término establecido proponiendo excepciones previas y de merito.

Una vez efectuado el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas, así como de los herederos indeterminados de las señoras Luz Nohemy Scarpetta de Espindola y Elvira Correa de Scarpetta, por auto del 17/01/2018 se les designó curador adlitem con quien se surtió la notificación personal el día 28-03-2019, dando contestación a la demanda en término (fl. 289).

Luego por auto de julio 12 de 2018 se decretó la acumulación de la demanda verbal de pertenencia seguida por Iván Darío Garrido Vallejo contra las mismas personas aquí demandadas, bajo el radicado 760013103014/2017-00159-00, ordenándose la suspensión del presente proceso para los fines señalados en el artículo 150 del C.G.P.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

Cumplido lo anterior, trabada la litis dentro de las demandas incoadas y resuelta la excepción previa formulada, el día 09/10/2020 se corrió traslado de las excepciones mérito propuestas por la parte demandada (fl. 307).

Por auto de fecha 27/10/2020, se programó diligencia de inspección judicial para el 29 de enero de 2021 y audiencia inicial del Art. 372 del C.G.P., la cual se surtió el día 04/02/2021, en la cual se agotaron las etapas de rigor y por auto de mayo 21 de 2021 se fijó el día 23 de junio de 2021 como fecha para audiencia de instrucción, alegatos y fallo, la cual se agotó emitiéndose el sentido del fallo.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO**

Ataño al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante, demostraron los requisitos que la ley establece para la procedencia de la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble objeto de la demanda, o si por el contrario, no aparecen acreditados los presupuestos.

##### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso ante 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 partes, mediante sus apoderados judiciales, para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo, exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

##### **Marco jurídico**

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 Código Civil dispone el Artículo 2512 del Código Civil "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,



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

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

- a) 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, publica, 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.*

La posesión debe estar integrada por dos elementos: el corpus y el animus. El corpus hace referencia al aspecto material, 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.

En relación con las pruebas aportadas y solicitadas en el proceso se tiene:

La posesión material y los elementos que la configuran para hacerla real, por ser hechos tangibles por los sentidos, puede ser demostrada por los medios que la ley procesal civil establece, siendo los más adecuados a este respecto la prueba de testigos.

Pues bien, el hecho fundamental en el que se sustenta esta acción en particular aquí deprecada, se pretende demostrar con testigos de la posesión alegada.

Fueron llamados a rendir testimonios y concurrieron al llamado los señores: PABLO ANDRES ROA TORRES y FERNANDO ARANGO HERNANDEZ, como testigos de la posesión que se aduce ha venido ejerciendo la parte actora señor IVAN DARIO GARRILLO VALLEJO, sobre el objeto de la demanda.

Quienes señalan respecto al tiempo, modo y destinación del inmueble objeto de la prescripción, indicó el testigo señor pablo Andrés Roa Torres: *"desde que yo conozco al señor Iván Darío Garrido él ha vivido en ese inmueble, lo conozco desde que ambos éramos adolescentes, y tiempo por lo menos desde la época en que él vivía allí con su grupo familiar primario y hasta luego que él se independizó, siempre ha vivido allí, me consta un poco más de treinta años ocupando ese inmueble", que convivía inicialmente en el inmueble con su "papá, mamá y hermano, hasta finales de los noventa, noventa y ocho o noventa y nueve, que yo recuerdo", "luego se independizó y comenzó a habitar ese apartamento, esa área sólo él, la que corresponde al apartamento 302, que es el que de ahí en adelante he venido conociendo como su lugar de residencia, hace unos catorce años", "que él se casó en diciembre de 2003 y desde ahí él comenzó a vivir con su pareja en ese apartamento", "afirma desconocer la existencia de algún contrato de arrendamiento sobre el apartamento en favor del padre del señor Iván Darío Garrido", "que desconoce bajo qué circunstancias ingreso al apartamento, que siempre ha conocido a Iván viviendo allí", "que desconoce si el señor Iván Darío cancela impuesto predial y servicios públicos", "que el señor*



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

Iván estuvo viviendo un tiempo junto con su esposa e hijo, en un apartamento por el aguacatal, como un año y medio o dos años, pero luego retorno al apartamento 302".

Por su parte el testigo señor Fernando Arango Hernández, frente a las circunstancias de tiempo, modo y destinación del inmueble objeto de la prescripción, señaló: "Que conoce el apartamento desde el año 2002-2003 porque le hizo arreglos, ya que el señor se iba a casar y me dijo que se lo arreglara, le hice pintura, y frente al parqueadero indica que lo tiene desde ese tiempo, primero el papá estuvo ahí, y luego él comenzó a administrar el parqueadero, al cual le ha hecho arreglo de los techos, los canales y algunos otros arreglos que ha tenido, con el ha tenido el contrato y el mismo le ha cancelado.", "Que conoció el apartamento del papá que es el 301, allí vivía el papá y la mamá, ya cuando lo conoció ya se había independizado", "que desconoce como el señor Iván Darío ingresó a vivir al apartamento 302", "desconoce si él paga servicios públicos e impuestos en el apartamento", "tampoco sabe si alguien le ha reclamado el inmueble", "que conoce al señor Iván Garrido desde el año 2000 que comenzó a trabajar en Todelar, trabajaban juntos, y desde el 2001 sabe que estuvo arreglando ese apartamento".

En relación a inspección judicial, realizada el día 29 de enero de 2021, que fuera previamente decretada en forma legal, con intervención de perito, quien realizó la verificación y confrontación de los linderos del inmueble objeto de prescripción, sin oposición alguna durante la diligencia, habiendo presentado la respectiva experticia a través del correo institucional el día 23 de febrero de 2021, del cual envió el auxiliar de la justicia copia a los correos de las partes en el proceso.

Para el caso presente, se observa que en el certificado de tradición aportado, se observa que al referirse a la cabida y linderos del bien inmueble objeto de la prescripción, se indica que los mismos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 7367 del 19/10/1984 de la Notaría 2ª de Cali, los cuales son corroborados por la perito evaluador en la experticia aportada, dejando de presente que los inmuebles referidos (apartamento 302 y parqueadero), hacen parte de un inmueble-edificio con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-21942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual no ha sido sometido al régimen de propiedad horizontal y corresponden a un predio único del cual se pretenden segregar mediante esta demanda.

Es por ello que en la diligencia de inspección judicial se procedió a corroborar e identificar el inmueble por su cabida y linderos, para poder establecer que los linderos que se apreciaron en la diligencia son los mismos que soporta el Instrumento Público que los contiene (Escritura Pública), determinando que los bienes a prescribir (apartamento 302 y parqueadero), hacen parte de una unidad jurídica, con una sola matrícula inmobiliaria, que los contiene.

En relación con las pruebas documentales aportadas en la demanda se tienen el certificado especial de que trata el art. 375 del C.G. del P., certificado de tradición ya enunciado, un levantamiento topográfico del apartamento 302, certificados de defunción, fotocopia de cédula de ciudadanía del demandante; así mismo se aportó los mismo documentos respecto al parqueadero, agregando un documento con relación de linderos, declaración extrajuicio, certificado de registro del establecimiento parqueadero, recibo de caja sin determinación de quien lo expide por compra de material y escrituras públicas varias de tradición del inmueble-edificio. (fl. 2-18 Dda. Principal y 12-201 Dda. acumulada).



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

El fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que el señor IVAN DARIO GARRIDO VALLEJO, cumplen con los anteriores requisitos para adquirir los bienes inmuebles (apartamento 302 y parqueadero) los cuales hacen parte del inmueble-edificio ubicado en la carrera 5 No. 8-22/26/30/32/34 y 38 de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali, bajo matrícula inmobiliaria No. 370-21942, trabado en este proceso por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

### **INTERROGATORIO DEMANDANTE:**

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar al despacho frente al apartamento 302, como ingreso y en qué circunstancias al apartamento.

**CONTESTO:** A mediados del año 88 ese apartamento estaba desocupado, y por decisión de parte de la familia se toma la determinación porque vivía con la mamá y hermano en el apartamento del lado, que ya por su edad pasara a ocupar un espacio para él y esa fue la decisión que se toma y a mediados de ese año, entra a ocupar el apartamento y a residir en él.

**PREGUNTADO:** Quien le autorizo pasarse al apartamento del lado.

**CONTESTO:** Vivía con mis padres y mi hermano, y en ese momento por una decisión de familia, en la cual intervinieron Ruth Scarpetta, hermana, abuela y Diego Garrido, padre, determinaron que pasara a ocupar ese apartamento.

**PREGUNTADO:** Desde ahí entonces usted esta viviendo en ese inmueble, el autorizaron que por su edad, cuantos años tenía para esa época.

**CONTESTO:** Dieciocho años.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar al despacho usted desde que momento se considera dueño de ese apartamento:

**CONTESTO:** Desde ese mismo momento yo empecé a ejercer como tal, comenzó a hacerse cargo de cosas mínimas que se requerían en el apartamento, habla de servicios públicos, lo mínimo para garantizar esa permanencia y ese residir allí.

**PREGUNTADO:** Indique al despacho, los impuestos prediales de ese apartamento quien los pagaba en el año 88 - 89 - 90.

**CONTESTO:** Sobre el tema de los impuestos es algo complejo en el edificio porque hay solo una factura que es de todo el predio como tal, nunca sobre el apartamento hubo o hay hasta la fecha un cobro en cuanto a impuesto, predial o mega obras, **por esa razón no podía hacerse cargo del impuesto de todo el edificio, es lo único que no ha cancelado.**

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar al despacho si a usted le han reclamado ese inmueble, quien lo ha hecho, si alguna vez le han dicho que tiene que desocuparlo o que ese inmueble no le pertenece, le han reclamado el predio.

**CONTESTO:** No señora, de ninguna manera en ningún momento.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar si esos otros copropietarios que aparecen en el certificado, alguna vez le han reclamado así sea extrajudicialmente el inmueble que usted ocupa.

**CONTESTO:** No señora.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar si han existido procesos sobre el apartamento 302 que usted ocupa, particularmente un proceso divisorio. Que tiene para decir al respecto.

**CONTESTO:** No hay ningún proceso. Ese es un proceso que no versa concretamente sobre el apartamento, versa sobre toda la propiedad, todo el edificio como tal, pero no va directamente relacionado con el apartamento y es precisamente un contrato fiduciario existente.

**PREGUNTADO:** Diga como es cierto, si o no, que usted siempre ha tenido conocimiento que el bien inmueble a que ha referencia las dos demandadas que están acumuladas en este proceso, forman parte de un bien que se encuentra en indivisión, es decir, que no está definido como propiedad horizontal.

**CONTESTO:** Si, es de su conocimiento.

**PREGUNTADO:** Diga cómo es cierto, si o no, que los bienes objeto de esta demanda fueron levantados con sus propias expensas por los señores Pablo, Raul y Oscar Scarpetta Orejuela.

**CONTESTO:** Si es cierto.

**PREGUNTADO:** Diga cómo es cierto, si o no, si usted conoce que la Fiduciaria Helm, en su calidad de fiduciaria del patrimonio autónomo denominado fideicomiso activos megabanco, cuenta dentro de los bienes inscritos al bien inmueble objeto de esta demanda.

**CONTESTO:** Globalmente dentro del edificio, si es cierto.

**PREGUNTADO:** Sírvase informar al despacho, quien se encarga del pago de los impuestos del inmueble objeto esta demanda.

**CONTESTO:** Desde hace muchísimo tiempo no se cancelan los impuestos, lo reitero, es solamente una factura y tiene un alto valor sin pagar, reitera es una sola para todo el edificio.

**PREGUNTADO:** Diga cómo es cierto, si o no, si conoce usted que la Fiduciaria en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado fideicomiso activos megabanco, promovió desde el año 2005 una demanda divisoria que cursa ante el Juzgado Décimo Civil del circuito de Cali, con todos los efectos legales no solo frente a terceros, sino frente a los comuneros.

**CONTESTO:** Es cierto, conozco de ella.

**PREGUNTADO:** Diga cómo es cierto, si o no, que dentro del trámite de la demanda que acabo de mencionar se practicó diligencia de secuestro en la cual se nombró dos secuestres, en la cual usted estuvo presente y no se opuso en esa diligencia.

**CONTESTO:** Es cierto, se hizo esa diligencia. Manifesté con claridad en el desarrollo de la misma, que estaba en calidad de poseedor tanto del apartamento 302, como del parqueadero.

**PREGUNTADO:** Sírvase informar al despacho que familiaridad tiene usted con Elvira Correa de Scarpetta, María Ruth Scarpetta, Nohemy Scarpetta y Oscar Hernán Scarpetta.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**CONTESTO:** La señora Elvira Correa, ya fallecida, fue mi bisabuela, la señora Ruth Scarpetta es mi abuela, la señora Nohemy Scarpetta, ya fallecida, es hermana de mi abuela, e igual el señor Oscar Hernán Scarpetta.

**PREGUNTADO:** Informe usted al despacho si ha suscrito algún contrato de arrendamiento por concepto del alquiler del apartamento 302 o de los parqueaderos que pretende la usucapión en este trámite.

**CONTESTO:** No señor, no hay contrato de ninguno de los dos:

**PREGUNTADO:** Sírvase informar al despacho, si alguna de las personas que se mencionó en pregunta anterior, le encargo a usted la administración del inmueble, propiamente del apartamento y de los parqueaderos.

**CONTESTO:** **Como encargo no, en las condiciones que ya refirió entro al apartamento y el tema del parqueadero es otra situación consuante con la anterior persona que lo manejaba, pero no es ninguno de los mencionados. Como encargo no.**

**PREGUNTADO:** Informe al despacho en que consistió ese negocio que realizo con la persona que estaba a cargo del parqueadero, para efectos de su administración.

**CONTESTO:** Fue una cesión en el manejo del parqueadero como empresa, la que me brindo en su momento para estar al frente.

**PREGUNTADO:** De acuerdo a su respuesta anterior, usted en este momento funge como cesionario de un contrato de administración de ese parqueadero.

**CONTESTO:** **De contrato no, porque no hay ningún contrato en el que yo aparezca y no he firmado absolutamente nada sobre el tema.**

**PREGUNTADO:** De acuerdo con sus respuestas anterior, si usted recibió una cesión de una persona que estaba administrado ese parqueadero y por esta usted en el día de hoy ahí.

**CONTESTO:** Del parqueadero en su momento. Simplemente tome el manejo del parqueadero a partir de ese momento, ya que su labor frente al mismo fue extinguida a través de un proceso anterior, por eso entro y tomo el parqueadero a partir de esa fecha.

**PREGUNTADO:** Quien le cedió ese manejo, indique su nombre completo.

**CONTESTO:** La persona fue Diego Darío Garrido Scarpetta.

**PREGUNTADO:** El cuantos años manejo el parqueadero, cuantos años.

**CONTESTO:** Hasta el año 2002, aproximadamente. Después del 2002, lo maneje directamente yo.

**PREGUNTADO:** En la demanda usted indica que es poseedor del parqueadero desde el año 2007. Que paso durante el año 2002 al 2007.

**CONTESTO:** Yo estubo a cargo del parqueadero manejándolo, pero ya de manera formal con el documento de cesión, como actividad comercial, ya quedo a nombre mío.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar señor Iván Darío, usted dice que ya quedo como actividad comercial a nombre suyo. Sírvase explicar esa respuesta.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**CONTESTO:** Es decir el trámite ya formal ante la Cámara de comercio y ante todas las entidades para seguir respondiendo yo respecto a todo el tema referente al parqueadero.

PREGUNTADO: Quien le concedió a usted el uso de ese bien. Quien le permitió ingresar e instalarse allí. (refiriéndose al apartamento).

**CONTESTO:** Como ya lo expresé quedo desocupado en su momento y un dialogo a nivel familiar, de la señora Ruth Scarpetta, la seora Elvira que aún vivía, incluso mi padre, determinaron que yo me pasara ahí, de hecho, yo acepte y lo tome a partir de ese momento.

PREGUNTADO: De acuerdo a lo que usted a dicho, estaremos aquí ante un comodato gratuito.

**CONTESTO:** No señor.

PREGUNTADO: usted alguna vez reconoció algún valor por el uso de ese inmueble.

**CONTESTO:** No señor.

PREGUNTADO: A usted los propietarios le permitieron utilizarlo sin pagar nada a cambio.

**CONTESTO:** Nunca se habló del tema.

PREGUNTADO: Sírvase indicar respecto del parqueadero, usted primero dijo que había una cesión respecto de quien lo manejaba, luego dijo que no había ningún documento o contrato, pero mas adelante hablo de un documento y se contradijo. Entonces, sírvase indicar la persona que estaba allí en calidad de que estaba, era un administrador encargado por quien. En calidad de que estaba la persona que manejaba el parqueadero hasta el año 2002.

**CONTESTO:** Estaba en calidad de arrendatario. Yo me refiero es a la cesión del establecimiento de comercio en la Cámara de Comercio de Cali.

PREGUNTADO: Quien le hizo esa cesión que usted dice del establecimiento.

**CONTESTO:** El propietario del establecimiento el señor Diego Darío Garrido Scarpetta.

PREGUNTADO: Usted pago algo por eso, al señor que estaba allí, él se lo cedió gratuitamente. Porqué se la cedió, usted no le pago ningún valor por esa cesión del establecimiento de comercio. Se lo cedió gratuitamente.

**CONTESTO:** Es mi padre, si señora.

PREGUNTADO: Quien manejaba la administración de los dineros que generaba el parqueadero. Los manejaba un secuestre.

**CONTESTO:** Siempre los manejo mi padre y posteriormente yo, nunca estuvieron involucrados en un manejo judicial.

PREGUNTADO: Si tiene conocimiento, a partir de cuándo no se han pagado los impuestos prediales del edificio.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**CONTESTO:** Desconocería la fecha exacta, pero puedo decirle que por lo menos en diez años no se han pagado. Impuestos que reitera vienen de manera global para todo el edificio, no están asignados específicamente, dado que no hay propiedad horizontal ni para el apartamento, ni para el parqueadero.

**PREGUNTADO:** Indique los servicios públicos si tiene contadores aparte, como están globales para todo el edificio o cómo funcionan los servicios públicos ahí.

**CONTESTO:** No esos si están separados, porque están los locales, está el segundo piso, está el tema de los dos apartamentos en el tercer piso, ahí hay separación de contadores y de servicios, en lo que tiene que ver con los predios en que yo estoy, tanto el apartamento como el parqueadero están por mi cuenta.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar al despacho, durante este tiempo que usted manifiesta haber sido poseedor de los inmuebles objeto de esta demanda, puntualmente que mejoras ha realizado en los mismos.

**CONTESTO:** Muchísimas, empezando por la remodelación de la concina, el baño en el apartamento, el mantenimiento general, goteras en el edificio tanto en el apartamento como en el parqueadero son lo mas habitual, todas esas reparaciones han corrido por su cuenta, en el parqueadero cambio de canales, mantenimiento general. El piso del parqueadero fue refaccionado en su momento, ha estado de manera permanente garantizando el mejor estado tanto en el parqueadero para los clientes, como en el apartamento.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar, como este es un edificio de tres plantas, indique que hay en el segundo piso del edificio, si hay apartamentos u oficinas, y si hay cuantos apartamentos.

**CONTESTO:** En el segundo piso hay un apartamento, en su momento fueron dos apartamentos y una oficina en la mitad, hoy en día es un apartamento y una oficina, porque fue intervenida internamente y se unió, igual todo está desocupado en el momento.

**PREGUNTADO:** Respecto de la primera planta de la edificación, hay un parqueadero que es el que usted pretende dentro de este proceso, y hay unos locales comerciales. Podría decir cuántos locales comerciales hay, quien los ocupa, desde que época.

**CONTESTO:** Son cuatro locales comerciales, además del parqueadero, en este momento hay dos ocupados, el pequeño con una distribuidora de calzado y uno de los grandes con un restaurante de comida vegetariana, los otros dos están desocupados desde el tema de la pandemia.

**PREGUNTADO:** Y en calidad de que están ahí esas personas.

**CONTESTO:** Desconozco esa parte. Quienes tienen el manejo de esos locales son los señores Suarez, ellos tienen ese manejo, si ellos han hecho algún convenio o alquiler, lo desconozco, pero es directamente con ellos. Los señores Suarez son Yolanda Suarez y Ligia Suarez, son representantes de la empresa que aparece como uno de los propietarios del edificio CI Luisu, son los que están a cargo de los manejos de los locales.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar desde el año 2007 y hasta la fecha quien recibe los ingresos del parqueadero.

**CONTESTO:** Directamente yo.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**PREGUNTADO:** Indique al despacho si la comercializadora Luisu a través de sus representantes le han pedido a usted que desocupe el apartamento, o que usted les pague algo por usar el apartamento o el parqueadero, o se lo han reclamado.

**CONTESTO:** En ningún momento.

**PREGUNTADO:** Igualmente la señora María Claudia Espindola o Luisa Fernanda Espíndola le han pedido que usted cancele algún valor por el uso de ese apartamento o se lo han reclamado.

**CONTESTO:** No señora.

**PREGUNTADO:** La Fiduciaria se ha comunicado con usted en algún momento de manera prejudicial o mediante alguna comunicación, pidiéndole que usted pague algún valor por el hecho de usted usar el apartamento o el parqueadero o se lo han reclamado judicialmente o extrajudicialmente.

**CONTESTO:** No señora.

### **INTERROGATORIO A LA FIDUCIARIA S.A. HELM**

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar la Fiduciaria como adquiere derechos sobre la totalidad del inmueble distinguido con matrícula 370-21942.

**CONTESTO:** Nosotros iniciamos un proceso divisorio sobre el inmueble, donde ya hubo sentencia y ha salido tres veces a remate, pero no ha sido posible venderlo, este proceso cursa en el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali, no ha habido remate porque no ha habido postores.

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar si además de ese proceso divisorio han adelantado alguna reclamación al señor Iván Darío Garrido, para que bien desocupe el apartamento y el parqueadero, o bien le reconozca a ustedes como copropietarios algún valor por estarlos usando.

**CONTESTO:** No lo puedo aseverar por no tener la documentación a la mano y también está a cargo de otra ahí en la fiduciaria.

**PREGUNTADO:** Que sabe usted o le consta sobre el inmueble que es objeto de este proceso.

**CONTESTO:** Si tengo conocimiento y certifico que iniciamos un proceso divisorio que ya tuvo sentencia y que ha salido tres veces a remate, pero no ha habido postores, el proceso se lleva en el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali.

### **INTERROGATORIO MARIA RUTH SCARPETTA.**

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar al despacho él en que calidad ingreso al inmueble, y si usted considera que él es dueño o no es dueño.

**CONTESTO:** La señora Elvira Correa vivió en el edificio con mi hijo Diego Darío Garrido, ellos vivieron ahí desde que el edificio se hizo, porque ese edificio ha sido más que de familia, ellos vivieron juntos ahí varios años, su mama Elvira Correa y su nieto Diego Darío; luego Diego se casó y tuvo dos hijos Iván Garrido y Diego Enrique Garrido. Más que todo vivían ahí por que su madre (doña Elvira)



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

era una persona sola. Entonces dejamos ahí a Iván Darío para que él solucionara su problema económico, pero él se casó después y se fue del apartamento.

**PREGUNTADO:** Quienes autorizaron que Ivan Darío se quedara en el apartamento 302.

**CONTESTO:** Pues la familia en general, porque el edificio era nuestro, entonces resolvimos que él se quedara mientras resolvía su problema económico, porque él necesitaba un poco de libertad y se solucionara su problema económico, completamente gratis, sin cobrarle nada.

**PREGUNTADO:** Usted sabe y le consta que el señor Iván Darío pagaba servicios públicos o algún gasto del apartamento o del parqueadero.

**CONTESTO:** No eso lo pagaba mi mamá, y ya la parte del parqueadero pues lo debían pagar ellos, no estoy enterada de eso.

**PREGUNTADO:** Usted le ha pedido que desocupe el apartamento o que les cancele algún valor por el apartamento.

**CONTESTO:** En este momento no se, cuando estoy hablando de lo que me correspondió a mí, no les pedíamos nada, el apartamento tenía su agua y su luz y lo pagavamos nosotras, o sea mamá y yo, mientras vivíamos allí.

**PREGUNTADO:** El señor Iván Darío Garrido manifiesta en la demanda que él se considera dueño de ese apartamento desde el año 88. Usted que tiene para decir al respecto.

**CONTESTO:** Nosotros nunca regalamos nada de esos, o sea que eso no es cierto. El apartamento ha sido nuestro, o sea de mi mamá y luego de nosotras que somos las herederas mi hermana y yo. Así es que nunca lo regalamos, nunca lo alquilamos, nunca lo vendimos.

#### **INTERROGATORIO A MARIA CLAUDIA ESPINDOLA.**

**PREGUNTADO:** Sírvase indicar cuál es su parentesco con el señor Iván Darío Garrido o con alguna de las partes en el proceso.

**CONTESTO:** Ese es un apartamento de familia, mi mamá pago impuestos de todo, sino estoy mal, por ser una persona muy generosa con la hermana hasta el dos mil doce que ella murió, porque fue muy cumplida en sus obligaciones, nosotros porque siempre era mi mamá y mi tía, con quien siempre he tenido una muy buena relación, nunca le pedimos a Iván Darío ni recibos, ni le cobramos arriendo, ni nada que se le pareciera, evidentemente él no ha vivido todos esos años en ese apartamento porque tal como lo dijo su tía Ruth él se casó y se fue con su esposa para otro apartamento. Me enteré de la demanda por un aviso que había en la ventana.

**PREGUNTADO:** Indique por favor que usted dice que se haya enterado de esa forma, indique de qué se enteró.

**CONTESTO:** Que me haya enterado de que Iván Darío nos tenía demandados, por un aviso grande en la ventana de ese apartamento, en ese momento yo llame a mi tía Ruth, le dije nosotros somos una familia, como es que nos tiene demandados Iván en esa forma y en ese momento mi tía Ruth no me pudo decir nada en ese momento, porque yo quería llegar algún arreglo, ver que pasaba, entonces tuve que poner, abogada.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

**PREGUNTADO:** El señor Iván Darío manifiesta en su demanda que él es dueño desde que ingreso a ese apartamento en el año ochenta y ocho, o sea que desde el 88 el es dueño. Explíqueme, que me tiene para decir al respecto.

**CONTESTO:** Como usted sabe nosotros tenemos un porcentaje de todo el edificio, por consiguiente, era muy difícil que se le pudiera regalar a él ese apartamento, o sea que eso no es cierto, que el parqueadero él siempre lo ha administrador y se a lucrado, no se si los locales, usted que estuvo haciendo la visita se dio cuenta que es un edificio muy bueno, muy bien situado, que está medio caído, le conto su abogada, pues si eso es cierto, está en muy mal estado. Iván Darío no se si después del dos mil doce que murió mi mamá, siguió pagando impuestos, no tengo idea, porque ella pagó hasta ese día, era muy cumplida en todos sus pagos, incluso mi mamá mandaba los mercados para la casa de la abuela, yo venia a visitar a mi abuelita dos veces al año.

**PREGUNTADO:** Entonces le permitieron vivir allí porque era una cuestión de familia y le permitió vivir allí su abuelita Elvira y también su mamá, se lo prestaron mejor dicho para que lo usara. Es así o no.

**CONTESTO:** Pues sí, se le prestó y yo hasta que no vi la demanda, pues realmente fuimos muy generosos con Iván Darío y lo dejamos vivir ahí. Como dijo su tía, él no vivió ahí todo el tiempo, cuando él se casó salió de ahí un tiempo, unos años vivió con su esposa en otro apartamento, en fin, no ha sido una cuestión totalmente permanente.

**PREGUNTADO:** Indique cuando fue que él se caso y se fue de allí, más o menos, la época.

**CONTESTO:** No tengo presente los años exactos.

**PREGUNTADO:** -él dice que ingreso en el ochenta y ocho y que tenía dieciocho años, entonces para tener una referencia, no'es exacto. Entonces a que edad se casaría él, y si se fue unos años, indique cuantos años se fue, indique más o menos.

**CONTESTO:** **Yo diría que mas o menos, no estoy segura, pero diría que unos cuatro o cinco años.**

**PREGUNTADO:** Le permitieron estar allí gratis, sin asumir ningún costo.

**CONTESTO:** Si señora juez, se lo permitimos, fuimos generoso, ya con este proceso ya comencé a mirar que pasaba con los arriendos, los locales buenos, de dos pisos, que pasaba con el parqueadero que realmente pues Iván Darío se ha lucrado todos estos años de ese parqueadero.

**PREGUNTADO:** Usted dice que se fue a vivir a otro apartamento. Usted podría decir a donde se fue a vivir.

**CONTESTO:** Si casualmente a otro apartamento del mismo edificio, en ese mismo tercero piso, no sé si después lo abrieron y lo unieron, porque ese era un apartamento independiente. Eso lo cerraron para hacerle a él un apartamento independiente, inclusive su mamá (Luz Nohemi) hizo toda esa obra, no sé si lo abrieron y quedo más grande, el apartamento de mi abuelita tenía tres alcobas, no se cuento tiene este, y pues ahí vivió con la esposa. Yo estaba convencida que él estaba al día en impuestos, el mantenimiento y que lo tenía bonito el edificio, hasta que le contaron el estado en que está en el piso el edificio. Hasta el dos mil doce que murió su mamá (Luz Nohemi), ella vivía muy pendiente de todos sus pagos, que ahí murió, pagó los impuestos, a partir de ahí como ya estaba viviendo Iván Darío nosotros dedujimos que ya entraría a pagar impuestos y con mayor



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

razón si es el que recibía todos esos arriendos y también se encargaría de todo el mantenimiento del edificio.

En el tercer piso vivía su abuelita, y tenía dos apartamentos que se independizaron, al independizarlos Iván Darío con su mujer vivió en el otro apartamento más pequeño, antes era uno solo, que luego lo independizaron para que él se pasara allí, le hicieron ese arreglo y él se pasó, no sé si en estos años.

**PREGUNTADO:** Cuándo fue que hicieron esas obras para independizarlo, en qué año.

**CONTESTO:** No recuerdo, porque fue recién se casó Iván Darío y no tengo clara la fecha de su matrimonio, él se casaría de veintidós o veintitrés años, de ahí se fue a vivir al otro apartamento que quedo independiente.

**PREGUNTADO:** Antes era uno solo y allí vivían, su abuelita (Elvira), el señor Diego padre del señor Iván Darío, vivían todos allí en un sólo apartamento del tercer piso.

**CONTESTO:** Si todos ahí, que se quiso manejar como un asunto familiar, como se manejan las cosas en familia, con mucha confianza.

**PREGUNTADO:** La señora Elvira su abuelita, hasta qué época vivió allí en ese apartamento.

**CONTESTO:** Si señora, hasta el momento que falleció.

**PREGUNTADO:** Usted visitaba el inmueble, usted sabe más o menos en qué época fue que separaron ese que era el único apartamento del tercer piso y le independizaron una parte al señor Iván Darío. Usted sabe en que época fue eso, en realidad construyeron una pared para separar el único apartamento que había, usted sabe cuándo se hizo esa obra y se independizo.

**CONTESTO:** No recuerdo el año, pero si fue después de la muerte de su abuelita, cuando él se casó.

**PREGUNTADO:** Cual es la razón por la cual ustedes no le habían reclamado el inmueble antes.

**CONTESTO:** Coincide con su tía, en que era un tema de familia, que no se iban a cruzar nunca en una demanda, que resulta de mala fe, siendo una familia pequeña.

**PREGUNTADO:** Desde que ustedes saben que el señor pretende el bien, es que consiguen abogado, buscan hacer actuaciones porque consideran que había algún peligro para el inmueble.

**CONTESTO:** No porque era un asunto familiar, nunca pensaron que se iba a dar ello, se enteró del aviso por medio de un amigo que le informó. Estaba convencida que si Iván Darío quien recibe esos arriendos del parqueadero y todo, pues estaba al día en impuestos y tenía el edificio bien tenido y el apartamento bien tenido, no me consta y pensé que los había pagado y no le consta si Iván canceló los servicios públicos.

**INTERROGATORIO A LUISA FERNANDA ESPINDOLA.**

**PREGUNTADO:** Indíquenos como fue que el señor Darío ingresa al inmueble, al apartamento 302 del edificio, y me explica porqué el señor Darío esta allí.



**CONTESTO:** Lo que yo sé, es que se le facilitó un apartamento por que estaba en un momento de necesidad económica, pero también sé que después se fue a vivir con su pareja, me parece que es en el aguacatal que tiene un apartamento y vive allá, yo personalmente fui a ver el edificio hace un año o dos, y vi que el edificio se estaba cayendo, ahora me enteré que él estaba devengando las platas del edificio, pero no usando esas platas para reparar nada, ni para mantener el edificio, eso fue un favor que se le hizo y el se fue de allá, no entiendo él bajo que excusa quiere apoderarse de este edificio.

**PREGUNTADO:** Quien le hizo ese favor, eso fue por convenio de quienes, quienes autorizaron que él se fuera a vivir allí.

**CONTESTO:** Pues fue un convenio informal, la familia le dio permiso para ocupar el apartamento.

**PREGUNTADO:** Y él entonces tenía que asumir algún gasto. Que gastos tenía que asumir él, usted dice que el edificio estaba en malas condiciones y que él estaba recibiendo dineros del parqueadero, pero no estaba arreglando el parqueadero. Según el convenio familiar, el que gastos tenía que hacer.

**CONTESTO:** No sé, yo no sé de eso, no hubo así detalles fijos que yo supiera por lo menos, sino que ahora escuchando la vez pasada, me doy cuenta que él estaba devengando esos dineros y me parece raro, porque entonces, como es que no se ve que el hizo ningún arreglo ni dada, el edificio se esta cayendo físicamente. Y ese edificio ha sido parte de la familia por muchos años, siempre ha habido alguien de la familia que se ocupa de las cosas, que coge las platas, parece que en este caso no fue así porque el edificio se está cayendo.

**PREGUNTADO:** Usted dice que el señor Darío vivió allí un tiempo y después se fue a vivir con su esposa al aguacatal. Eso en que época fue.

**CONTESTO:** No sé exactamente.

**PREGUNTADO:** Quien pago los impuestos prediales y hasta que época.

**CONTESTO:** Yo sé que mi mamá Nohemi Scarpetta se ocupaba de mucho de los pagos del edificio mientras estuvo viva la abuelita. Entre su mamá y la tía Ruth hacían todos esos pagos. Hasta que vivió la abuelita estuvo todo al día, y hasta que murió su mamá, también.

**PREGUNTADO:** El señor Iván Darío dice que es dueño del apartamento y del parqueadero que funciona en la primera planta. Que tiene que decir usted al respecto.

**CONTESTO:** Pues yo digo que él no es dueño de nada de esos, y que si él dice que es dueño el tendría que demostrar algún certificado de compraventa o algo que diga que se le vendió y que él lo compro, como va a ser dueño, si ni vive allí. Se le prestó desde un tiempo y luego se fue, entonces de donde a cuando es dueño.

**PREGUNTADO:** Cuando se entera usted de la intención de adquirir el inmueble por parte del señor Darío.

**CONTESTO:** A través de María Claudia cuando un amigo de ella le comentó que había esa notificación sobre el edificio, entonces allí supieron, pues antes de eso no tenía la menor idea y quien se iba a imaginar.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

**PREGUNTADO:** Usted sabe en que estado esta el pago de los servicios públicos o quien los paga, o pagaba.

**CONTESTO:** Yo sé que mi mamá pagaba todo eso hasta que se murió. Pues su mamá y su tía, no sé cómo hacían ellas porque mi mamá era la más mandona, así que uno pensaba que era su mamá, pero tenían que ser la dos.

**PREGUNTADO:** Usted recuerda en que época fue que le prestaron el apartamento al señor Darío para que el viviera allí un tiempo.

**CONTESTO:** No, no recuerda exactamente.

### **INTERROGATORIO REPRESENTANTE C.I. LUISU CIA Y LTDA.**

**PREGUNTADO:** Como fué que adquirió parte del edificio o acciones de dominio o cuota partes sobre esta propiedad.

**CONTESTO:** El edificio es proindiviso, solo tiene una matrícula, en el año 80 se negocio con la familia Scarpetta los porcentajes del edificio, tanto así que Luisu, antes Chocolsa, que era su papá le compro a los diferentes miembros de la familia Scarpetta, los derechos hasta obtener el setenta punto veinticinco por ciento (70.25 %) y doña Elvira, la abuela, doña Nohemi y doña Ruth, quedaron con el veintinueve punto setenta y cinco por ciento (29.75 %), como doña Elvira vivía allí, porque la tenían muy bien doña Nohemi y doña Ruth, se fueron a vivir allí para que cuidaran a la abuela, el señor Diego Garrido, el papá de Iván Garrido, por eso es que Iván Garrido entra allí a hacer parte de esa familia, en ningún momento él compro o le dieron, por ningún documento o participación, ni se le escrituró nada de eso, simplemente se le dio el derecho a vivienda, tanto fue así que en esa época a Diego Garrido, se le hicieron dos contratos de arrendamiento por que doña Ruth y doña Nohemi le pidieron a Chocolsa que era quien tenía más porcentaje, que por favor le permitiera trabajar a Diego Garrido, para que él pudiera mantener su familia, entonces se le arrendo el apartamento 301 y se le arrendó el parqueadero, para que ellos tuvieran un sustento. Porque el 302, porque Iván se casó hace por ahí ocho años, no recuerda, entonces no tenían donde vivir y doña Ruth sin pensar que esto fuera a cambiar, así como Diego y la mamá de Iván le permitieron vivir allí y entonces separaran el todo el apartamento del tercer piso en 301 y 302, él se quedo en el 302 para vivir con su esposa, esa es la realidad.

**PREGUNTADO:** Entonces quienes vivían ahí con doña Elvira.

**CONTESTO:** Diego Garrido que es el padre, Luz Marina que es la mamá, Iván que es el hijo y el otro hijo, de quien no recuerdo el nombre.

**PREGUNTADO:** Entonces usted dice que mas o menos hace unos ocho años, fue que entonces decidieron separar en 301 y 302.

**CONTESTO:** Doña Ruth le permitió en vista que era el nieto, y Diego, darle un pedazo y separar todo el tercer piso en dos apartamentos, el 301 que era donde vivía la abuela y ya cuando falleció, se quedó Diego con la esposa viviendo ahí con el hijo menor, creo que se llama Diego Darío.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

PREGUNTADO: Entonces esa separación en 301 y 302, fue más o menos cuando el señor demandante se casó, y le cedieron esa parte para que él viviera con su esposa.

**CONTESTO: Si señora.**

PREGUNTADO: En la demanda se indica que el señor Iván Darío Garrido, se entró supuestamente en posesión en el año 88, eso es cierto o no es cierto.

**CONTESTO:** Es falso porque en el año 88 existen contratos de arrendamiento, tanto del parqueadero como del 300 donde vivían ellos, y los contratos están firmados con el papá Diego Garrido.

PREGUNTADO: Usted recuerda hasta que fecha vivió la señora Elvira.

**CONTESTO:** No sé cuando murió, pero en los ochenta estaba ahí viviendo, era parte del deber de Diego y de Luz Marina cuidarla, porque para eso todo se lo daba doña Ruth y doña Nohemi, todo se lo daban ellas, desde el mercado, hasta pagaban los servicios, del apartamento y de lo que les tocara, porque el parqueadero tenía una matrícula independiente y personalmente me tocó ir a las empresas municipales a decir que le retiraran el contador por el problema que tenía, que no pagaban y dejaron una cuenta como de seis o siete millones de pesos, quitaron la nomenclatura, quitaron lo que identificaba al parqueadero, pues para que no les compraran y entonces se cogieron del tercer piso.

PREGUNTADO: Usted sabe cuando inicio el contrato de arrendamiento con el señor Darío padre.

**CONTESTO:** Si yo tengo el primer contrato en el año 88.

PREGUNTADO: Ese arrendamiento estuvo vigente hasta que fecha.

**CONTESTO:** Se supone que debe estar vigente, porque se le renovó con la autorización de doña Ruth, pero no volvieron a pagar ellos, hubo unos valores que le pagaron a la abuela, pero a nosotros, la administración del edificio no volvió a recibir un peso.

PREGUNTADO: Ese arrendamiento hasta cuanto duro, hasta cuando pagaron, para tener una vigencia, más o menos una época.

**CONTESTO:** Como hasta el año 98 o 99, que lo recibimos nosotros en administración, lo pagaba Diego Garrido el padre.

Hasta aquí los interrogatorios.

#### **Caso concreto:**

Tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil en concordancia con el artículo 167 del C.G. del 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 ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, la Alta Corporación Civil ha postulado que



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

*"(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)"9.*

*Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "animus domini rem sibi habendi"<sup>10</sup>, requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.*

*Lo anterior supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, el justo título y la buena fe, cada uno con contenido propio, pero interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, "cuando no exista circunstancia alguna contraindicante"<sup>12</sup>.*

*Es privativo suyo que la posesión sea regular, aspecto que traduce la existencia del justo título y buena fe.*

*La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil<sup>13</sup>, en armonía con el precepto 770<sup>14</sup> del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles<sup>15</sup>. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejercita la posesión regular.*

De las pruebas recaudadas en el proceso, no se demuestra la posesión que sobre los inmuebles ejerce el demandante, no se aporta documentos en los cuales se vislumbre el ánimo de señor y dueño de los dos inmuebles objeto de la prescripción, veamos porque:

Pese a que se aduce en la demanda tener la presunta posesión, no se aportan pagos de predial o servicios públicos que den fe de su dicho, desde año 1988 en adelante época en que afirma en la demanda hecho 1º, pero según prueba documental que obra a folios 197 a 201, el hoy demandante Iván Darío Garrido Vallejo fungía como administrador del edificio ubicado en la Carrera 5 No. 8 - 34 de Cali, quien desde antes del año 1994 ostentaba tal calidad respecto del bien inmueble objeto del proceso de pertenencia, tal como consta en los requerimientos efectuados por parte del otrora Chocolsa, las cuales se encuentran suscritas por el citado, como constancia de su enteramiento.

Ahora bien, si en efecto se hubieran ejercido los actos de señor y dueño que manifiesta el demandante haber realizado sobre los inmuebles pretendidos, se hubiera enterado y ejercido las acciones a su alcance, para salvaguardar sus derechos hoy reclamados, como lo haría una persona que ejerce un constante cuidado de un bien, ante la existencia de una acción judicial que sobre el bien de mayor extensión y del cual hacen parte tanto el apartamento 302, como el parqueadero, bienes que pretende en pertenencia, frente a acciones legales que se viene ejerciendo ante otro despacho judicial, tendientes a obtener la división



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

material o venta del mismo bien inmueble consistente en el edificio o bien inmueble ubicado en la carrera 5 No. 8 - 34 de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-21942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, según anotación 28 del certificado de tradición del inmueble.

Lo que hace que con duda alguna a partir de la fecha de instauración de esa demanda, hablar el demandante de una posesión sobre el inmueble quieta y pacífica, frente a los comuneros inscritos que para el caso, son los que conforma la pasiva en ambos litigios; ello por cuanto como ya se indicó el hoy demandante Iván Darío Garrido Vallejo, ostenta la calidad de administrador del inmueble del cual hace parte los bienes procurados en pertenencia.

Ahora bien, si en gracia de discusión tuviéramos como actos de posesión que el demandante dice haber ejercido sobre los bienes pretendidos desde el año 1988 y que soporta con los documentos visibles a folios 33 a 38 de la demanda acumulada, en los que se relaciona declaración extrajuicio ante notario de fecha 29 de junio de 2012 la cual da fe de lo manifestado por el señor Fernando Arango Hernández, quien dijo haber realizado reparaciones y limpieza de techos y canales del parqueadero denominado la merced centro, ubicado en la carrera 5 No. 8 - 38 de Cali, en el mes de mayo de 2010, que dichos trabajos fueron contratados por el señor Iván Darío Garrido, de igual manera unos recibos de pago emitidos por la Cámara de Comercio de Cali, respecto a la renovación de unas matriculas mercantiles adidos 27 y 28 de marzo de 2007; formulario único empresarial correspondiente al parqueadero la merced centro diligenciado el 29 de junio de 2017; certificado de registro ante Cámara de Comercio de Cali del establecimiento de comercio denominado parqueadero la merced centro de fecha 2 de abril de 2007; y recibo de pago pintura oficina y fijación baldosas de fecha 9 de enero de 2015, y tomado esto como actos de posesión que el señor ha ejercido desde el 2007, al momento de presentación de la demanda en el 2016, llevaría 9 años en este ejercicio, pero se itera ejercidos en calidad de administrador.

Lo que hace que no se cumpla con el rigorismo contenido en la Ley para pretender un bien por el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, esto es el término de 10 años, los actos de señor y dueño, pues es solo a partir de que haya actos de señor y dueño, ajenos de cualquier perturbación, lo cual no ocurre en el presente caso, que se podría hablar que el señor Iván Darío Garrido Vallejo habría mutado su calidad de tenedor, en poseedor del bien.

En lo que respecta a la identificación de los inmuebles se dice en la demanda que se pretende prescribir el apartamento 302 con un área de 79.26 metros cuadrados especificando como linderos los siguientes: NORTE: Del punto 1 al punto 2 en línea recta en 5.05 M. con muro de fachada principal del edificio y puerta que lo comunica con área del balcón del apartamento, del punto 5 al punto 6 en 2.08 M con muro que lo separa del apartamento 301. ORIENTE: Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en 11.38 M. con muro de cerramiento del edificio que lo separa del edificio que es o fue del señor A. Duque. SUR: Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada en 6.86M. con muro fachada interior del edificio. OCCIDENTE: Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada en 3.44 M. con muro divisorio y puerta que lo comunica con área común de circulación que lo comunica con las escaleras del edificio. Del punto 6 al punto 1 en línea recta en 5.55 M. con muro divisorio que lo separa del apartamento 301.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

Ahora bien, respecto del parqueadero se indicaron como linderos especiales los siguientes: NORTE: Del punto A al punto B en línea recta en 4.35 metros, con la carrera 5; del punto F al punto G, en línea recta en 4.55 metros con local comercial No. 4, distinguido con placa No. 8 - 26 de la carrera 5; del punto G al punto H, en 4.55 metros con local comercial No. 3 distinguido con placa No. 8 - 26, sobre la carrera 5; del punto I al punto J, en línea recta en 7.23 metros con hall punto fijo del edificio, del punto L al punto M, en 1.71 metros con el local comercial No. 1, ubicado sobre la carrera 5; ORIENTE: Del punto B al punto C en línea recta en 41.48 metros, con predio ubicado sobre la carrera 5, distinguido con la placa No. 8 - 44, propiedad de Emilio Garcés y Luis Duque, del punto C al punto D, en línea recta en 5.20 metros, con predio distinguido con la placa No. 8 - 49, ubicado en la carrera 6, propiedad de Antonio José Ramos Monsalve; SUR: Del punto D al punto E en línea quebrada en 14.64 metros con predio distinguido con la placa 8 - 49 ubicado sobre la carrera 6 propiedad de Antonio José Ramos Monsalve. OCCIDENTE: Del punto E al punto F en línea quebrada en 27.35 metros con el Edificio Caicedo y Cuero, con placa No. 5 - 15 ubicado sobre la calle 8, del punto H al punto I, en línea quebrada en 4.80 metros, con local comercial No. 3 distinguido con la placa No. 8 - 26 sobre la carrera 5, del punto J al punto K en línea quebrada en 3.94 metros con hall punto fijo del edificio, del punto K al punto L, en línea recta en 1.07 metros con hall de acceso del edificio, del punto M al punto A, en línea recta en 6.73 metros con local comercial No. 1, localizado sobre la carrera 5.

Se observa de la especificación que en la demanda se da de los inmuebles sólo se relacionan los linderos especiales, pero no se identifica o determina el predio de mayor extensión del cual hace parte los bienes a prescribir, además de reiterarse que se trata a todas luces, se una sola unidad jurídica, con una única matrícula inmobiliaria, el cual se encuentra indiviso y no se ha consitituido sobre el propiedad horizontal alguna, tal como se desprende de la documentación que obra en el plenario.

Dentro de la inspección judicial y en asocio de perito se logro detemrnar, que Los inmuebles fueron identificados físicamente, como un parqueadero para el estacionamiento de más o menos veinte vehículos, con un área de 602.776 metros cuadrados y de un apartamento demarcado con el No. 302, utilizado para vivienda urbana, con un área de 79.26 metros cuadrados, ubicados en el primero y tercer piso respectivamente, del edificio ubicado en la carrera 5 demarcado con el número 8 - 34/36 de la nomenclatura urbana de Cali, que hacen parte de un edificio en mayor extensión.

La conjunción de los citados componentes denotan la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión.

Así las cosas se encuentra establecido con la prueba testimonial y los interrogatorios de parte, que el señor demandante ingresa en el apartamento 302 en calidad de tenedor, por autorización o convenio familiar al permitirle vivir allí, sin contraprestación alguna, en lo que se configura para esta instancia judicial un comodato gratuito. El mismo demandante afirma que le permitieron entrar a vivir allí, en lo que respecta al parqueadero ubicado en parte de la primera planta del edificio, su condición es igualmente la de tenedor, pues expresamente en el interrogatorio de parte al demandante acepta que su padre era administrador del



parqueadero lo que le da la calidad jurídica de tenedor, calidad que transmite a su hijo ahora demandante, mediante una cesión. Aspecto que es igualmente reafirmado en los interrogatorios de parte de los demandados y testimonios de la pasiva.

Así las cosas se desvirtúa la calidad de poseedor del demandante, al no haberse acreditado como se verá, la mutación de la calidad de tenedor en poseedor, denominada por la jurisprudencia, interversión del título, según los fragmentos jurisprudenciales que referimos a continuación:

Cuando la persona acude a dicha acción, acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma, **una posesión compartida** o la de heredero, **y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, también es menester acreditar la fecha de esa mutación, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:**

*(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transformando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. **Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en el momento en que se operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión;** sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el período establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaración judicial de pertenencia, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que su 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 reveló 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.** (CSJ SC de 8 ago. 2013, Rad. No. 2004-00255-01). Subrayado y Negrilla fuera de texto.*

Los anteriores aspectos han debido ser establecidos ante el despacho, de manera que ofrezcan la certeza suficiente para determinar los bienes en todos sus aspectos, no habiéndose cumplido con la obligatoriedad de demostrar:

1.- los actos de señor y dueño, tampoco el tiempo necesario para poseer por más de diez (10) años, pues como ya se indicó según prueba documental el demandante fungía como administrador de los bienes objeto de la declaración de pertenencia, se suscribieron sendos contratos de arrendamiento respecto de los enunciados bienes en favor del señor Diego Garrido, quien luego los cede a su hijo aquí demandante Iván Darío Garrido Vallejo, hasta la fecha.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

Tampoco se puede tener como cumplido el tiempo establecido si se tuviera en cuenta los actos que dice haber ejercido el demandante desde el año 2007 según documentos que aportan y hacen referencia a un registro o inscripción ante la Cámara de Comercio de la calidad de administrador o titular del parqueadero objeto de pertenencia, por parte del señor Iván Darío Garrido Vallejo, pues desde el año 2007 a la fecha de presentación de la demanda sólo han transcurrido 9 años.

Aunado a lo anterior se tiene que en el año 2015 le fue discutida la posesión que dice ejercer en los inmuebles, ante el juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, hoy por cuenta del Juzgado Diecisiete Civil del Circuito local, por reasignación del proceso divisorio, por la comunera Helm Trust S.A., en donde mediante providencia se ha ordenado la venta del bien comunal, debidamente ejecutoriada, por lo tanto, en aras de la discusión la presunta posesión sería ineficaz en cuanto a la carencia de requisitos, cuando aparecen los propietarios a reclamar sus derechos proindivisos, la posesión deja de ser pacífica e insuficientes en el tiempo para solicitar la declaración de pertenencia.

Igualmente, de las pruebas recaudadas en el proceso, no se demuestra la posesión EXCLUSIVA QUE REQUIERE LA LEY, sobre los inmuebles ejercida por el demandante, pues no se aportaron documentos en los cuales se vislumbre el ánimo de señor y dueño, pues aduce en la demanda haber realizado actos como pago de impuestos, servicios públicos, entre otros, sin demostrar tales afirmaciones, arrojando al proceso constancias de pago referentes a los bienes inmuebles pretendidos.

En igual sentido, no ha logrado establecer ni siquiera mínimamente, la calidad de poseedor ni los actos de señorío y dominio mediante las dos versiones testimoniales solicitadas por la parte activa, quienes indicaron que no conocen la calidad en que ingresó el señor demandante al apartamento 302 y parqueadero, ni les consta pago de servicios públicos o impuestos.

En el mismo orden de ideas, la presunta posesión fue interrumpida al haberse establecido que durante un lapso aproximado de un año o año y medio el demandante se fue del apartamento a vivir con su pareja al Barrio Aguacatal de esta ciudad.

Finalmente en lo que tiene que ver con la identidad de los bienes a prescribir, puesto que forman parte de un predio de mayor extensión, edificio de tres plantas y terraza con varios locales comerciales en su primera planta. El cual tiene una única matrícula inmobiliaria, sin que sea procedente jurídicamente acceder a otorgar mediante esta sentencia judicial un título de propiedad sobre parte de un bien indiviso, máxime cuando se entraría a vulnerar el principio de cosa juzgada, pues el inmueble es objeto de un proceso divisorio el cual ha concluido con sentencia debidamente ejecutoriada ordenando la venta en pública subasta, para ser asignado su producto a cada uno de los copropietarios que fungen como demandados en esta acción, de acuerdo a sus cuotas partes.

Se concluye por tanto, que todos los aspectos atinentes a la posesión y sus calidades, han debido ser establecidos ante el despacho, de manera que ofrezcan la certeza suficiente para otorgar la propiedad sobre los inmuebles pretendidos,



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

no habiéndose cumplido la carga de la prueba mediante los medios idóneos, pues es requisito esencial que sea probada la posesión de tal forma, que no quepa lugar a dudas de que puede adquirirse por dicho modo, y que sobre él se ejerce por quien pretende tal declaración todos los actos de señor y dueño, una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; así como el lapso de tiempo que la ley determina, correspondiéndole al prescribiente todos y cada uno de dichos elementos.

## **DEMANDA – REIVINDICATORIA**

De todas las acciones que protegen la propiedad, la principal es la ACCIÓN REIVINDICATORIA, es la que parte del supuesto que en un momento dado se encuentran disgregados los elementos de titularidad de la cosa, y detentación o poder de hecho sobre la misma o posesión; es decir, que una persona sea el titular de la propiedad y otra la poseedora.

El artículo 946 de Nuestro Ordenamiento Civil la define como la acción de dominio que tiene el dueño de cosa singular de la cual no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirla.

Como la acción tiene por objeto recuperar la posesión de la cosa y se trata de una acción de condena y de carácter restitutorio, es un derecho ejercitable erga omnes, de donde podemos definir los siguientes requisitos, los cuales se deducen del mismo artículo supraenunciado.

1. Dominio del actor o demandante (legitimación activa)
2. Posesión de la cosa por el demandado (legitimación pasiva)
3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular y,
4. Identidad entre lo poseído y lo pretendido.

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

El primer elemento, DOMINIO DEL ACTOR, debe ser probado por el o los demandantes, el cual debe estar apoyado en título adquisitivo de dominio, en el cual su trasmiteante 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, como en la de pertenencia principal y la acumulada, el Certificado de Tradición del inmueble (folios 3-6, 66-70, 189-191 Cdo. 1 y 12-16, 252-257 cdo. acumulado) en donde de manera expresa se señala a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A., entre otros, quien hace parte la pasiva en la litis dentro del proceso de pertenencia, cómo propietario inscrito de derechos sobre el bien a reclamar, inmueble que fue adquirido por adjudicación en sucesión y posteriores ventas de derechos, finalmente se da el acto de transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable de garantía, con tenencia del bien en cabeza del fideicomitente Helm Fiduciaria S.A. mediante Escritura Pública No. 8531 del 24 de noviembre de 1995 de la Notaria 9 de Cali, visible en la anotación No. 19 del documento antes citado y posteriormente fue aclarado dicho acto por escritura No. 9232 del 18 de diciembre de 1995, y finalmente adicionada y modificada por escritura No. 404 del 7 de



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

febrero de 1996, ambos documentos públicos de la enunciada Notaria 9 del Circulo de Cali, inmueble objeto del litigio.

Ahora bien, respecto a la acción reivindicatoria se ha expuesto por 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 1.958, LXXXVIII, 192).*

En otra oportunidad expresó sobre el mismo asunto dicha 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).-

Ahora bien, uno de los demandados Helm Fiduciaria S.A. promueve demanda reivindicatoria en reconvención al contestar la demanda de pertenencia.

El Título XII del Libro 2º. 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. 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 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 C. C.).

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).



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

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. Si la acción recae sobre inmueble, según lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Decreto 1250/70, 745, 749, 756 del Código Civil, 245 y 246 del Código General del Proceso estará 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 ésta, según el artículo 762 del C. Civil. El título debidamente registrado corresponde a las escrituras públicas de tradición contenidas en el certificado de tradición del bien inmueble, particularmente para el caso de quien formula la reconvección Helm Fiduciaria S.A., la escritura pública No. 1957 del 30 de diciembre de 1999 corrida en la Notaria Cuarenta y Tres del Circulo de Bogotá, mediante la cual se registró la transferencia a título de fiducia mercantil a favor del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO ACTIVOS MEGABANCO", acto que se encuentra registrado en la anotación 27 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-21942 registro de fecha 19 de julio del año 2000.

Ahora bien, dentro del plenario se tiene demostrada a ciencia cierta la titularidad del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto de litigio, mas no así la posesión del mismo, tal como se analizó de los medios probatorios dentro del cuerpo de esta sentencia y dado que como bien lo confesó el representante legal de la demandante en Reconvección Helm Fiduciaria S.A., la tenencia del mismo está en cabeza del señor Iván Darío Garrido Vallejo.

Por tanto, tal declaración de parte o confesión deja sin piso la alegada reivindicación, pues reconoce en un tercero (demandado), una condición especial que le priva de la calidad absoluta de poseedor, como lo es la tenencia del mismo, pues señala que el señor Iván Darío Garrido Vallejo, detenta la tenencia de los bienes, la cual la deriva de la cesión que le hiciera su señor padre Diego Darío Garrido respecto de la administración o manejo de dichos bienes, aspecto que por demás fue ratificada en las declaraciones de los comparecientes al proceso al momento de los interrogatorios obtenidos.

Se procede a dictar Sentencia, cuya parte resolutive es la siguiente:

En Mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Doce Civil del circuito de Oralidad de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DENEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA- VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA PRINCIPAL y ACUMULADA, según lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** Declarar probadas las excepciones de merito propuestas por los sujetos pasivos denominadas, el demandante solo ha realizado actos de mera tenencia y ausencia de los requisitos establecidos por la ley para que se configure la prescripción adquisitiva.

**TERCERO:** ORDÉNESE la inscripción de la presente sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciense.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$6.000,000 m/cte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

QUINTO: FÍJESE como honorarios definitivos a la curador Ad-Litem la suma de \$ 1.000.000 moneda legal, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante señor IVAN DARIO GARRIDO VALLEJO y acreditar su pago.

SEXTO: FÍJESE como honorarios definitivos al perito la suma de \$1.000.000 moneda legal, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante, quien deberá acreditar su pago.

DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA:

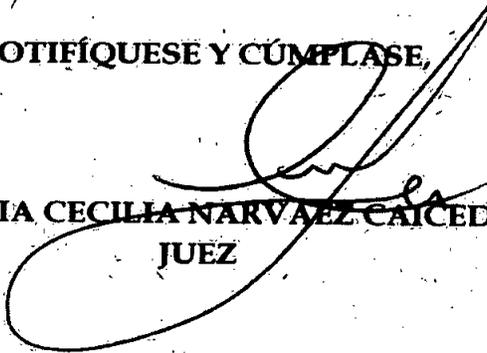
PRIMERO: **NEGAR** todas las pretensiones de la demanda REIVINDICATORIA DE DOMINIO propuesta por la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. contra IVAN DARIO GARRIDO VALLEJO, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDÉNESE la inscripción de la presente sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiese.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$3.000.000 m/cte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

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

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**

  
**CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO**  
**JUEZ**

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

09 DE JULIO DE 2021

HÓY EN \_\_\_\_\_ NOTIFICO

**54**

ESTADO No. \_\_\_\_\_  
CONTENIDO DE LA PROV

A LAS PARTES EL

  
SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ALVAREZ  
SECRETARÍA