



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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 232

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y DEMANDA REIVINDICATORIA PRESENTADA EN RECONVENCIÓN.
DEMANDANTE: GUIDO ANTONIO OBANDO BOMBO.
DEMANDADO: HERMES GONZALEZ CARRILLO.
RADICACIÓN: 760013103012-2017-00288-00

Santiago de Cali, dieciseis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia de primera instancia que dirima el conflicto planteado en la demanda principal de declaración de pertenencia y proceso reivindicatorio presentado en reconvencción.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA

Pretende el demandante, el señor GUIDO ANTONIO OBANDO en la demanda de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio lo siguiente:

Que se declare que el señor GUIDO ANTONIO OBANDO Bombo es el propietario del inmueble ubicado en el lote que se encuentra en la calle 16 No. 48A – 91 del Barrio Las Granjas de La ciudad de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 370-242072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó que se ordene la cancelación del registro de propiedad del demandado HERMES GONZALEZ CARRILLO, anterior propietaria del bien inmueble objeto del litigio.

III. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA

En los hechos de la demanda se ha indicado que el señor GUIDO ANTONIO OBANDO mediante negocio de compraventa adquirió la posesión del predio a prescribir por parte del señor ANIBAL DAZA, la cual era efectuada desde el año 1996.

Se ha indicado que el señor ANIBAL DAZA venía ejerciendo la posesión de este predio desde el año 1996 o 1997, y ello quedo registrado en la Escritura Pública No. 3444 de fecha 30 de agosto del año 2007.



Sobre los actos de señorío sobre el inmueble, se manifestó que el señor ANIBAL DAZA realizó numerosas mejoras sobre el predio, entre ellas estructura en madera con sistema eléctrico, puertas metálicas internas, sistema de acueducto independiente, sistema de alcantarillado, quince columnas de 25x25 con sus respectivas vigas de amarre, paredes independientes en ladrillo, canales de agua, desagües y puertas de garaje.

Además, se señaló que el señor DAZA había entregado el predio en arrendamiento ejerciendo su calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño.

Respecto al señor GUIDO ANTONIO OBANDO, se indicó que desde el año 2011 ha realizado actos de señor y dueño sobre el predio en mención, realizando mejoras, cancelando los servicios públicos, el impuesto predial, y en la actualidad es reconocido en el vecindario como el único dueño del predio.

Finalmente, se expresó, que el día 16 de enero de 2011 el señor ANIBAL DAZ realizó documento de paz y salvo por concepto de la negociación realizada con el demandante GUIDO ANTONIO OBANDO, cuyo precio manifiesta que recibió en dinero en efectivo, una volqueta y una motocicleta, por lo cual se deben sumar los 14 años de posesión que venía ejerciendo el anterior poseedor del predio, cumpliéndose los requisitos establecidos para adquirir la propiedad del inmueble a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA DE DOMINIO PRESENTADA EN RECONVENCIÓN

Pretende el demandante, el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO en la demanda reivindicatoria presentada en reconvencción lo siguiente:

Que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor HERMES GONZALEZ CARRILLO del bien inmueble ubicado en la calle 16 No. 48A – 91 del Barrio Las Granjas de La ciudad de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 370-242072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Como consecuencia de la anterior declaración, ha solicitado que se ordene al demandado GUIDO ANTONIO OBANDO BOMBO a restituir el bien inmueble objeto del proceso, así como los frutos naturales o civiles que haya generado el inmueble.

V. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA DE DOMINIO PRESENTADA EN RECONVENCIÓN

En síntesis, se manifestó que el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO adquirió mediante escritura pública No. 4002 del 08 de octubre del año 1986, corrida en la Notaria Quinta del Circulo de Cali, el bien inmueble objeto del proceso, y que a la fecha se encuentra privado de la posesión del inmueble de su propiedad en razón a que debió salir del país en el año de 1996.

Sobre la posesión del demandado GUIDO ANTONIO OBANDO BOMBO, se señaló que presuntamente comenzó a ejercer actos posesorios sobre el predio desde el



año 2011 reputándose como único dueño del predio sin serlo, pues su posesión se deriva de una compraventa aparente, toda vez que el vendedor ANIBAL DAZA no tenía una posesión sobre el predio sino una mera tenencia.

VI. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda principal y la demanda de reconvenición, fueron admitidas una vez revisados por el despacho los requisitos de forma exigidos por nuestra ley procesal, y notificadas las partes, fueron contestadas presentando excepciones de mérito que se entran a resolver de la siguiente manera.

VII. CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la cual las partes se encuentran igualmente legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente, teniendo en cuenta que los demandantes son poseedor y propietario inscrito respectivamente del bien inmueble a prescribir y a reivindicar, el cual como ya se indicó se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-242072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN Y ANÁLISIS PROBATORIO.

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 en el Artículo 2512 del Código Civil 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) 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.**

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.

La demanda de pertenencia, de conformidad con los hechos antes expuestos fue dirigida en contra del señor HERMES GONZALEZ CARRILLO y las personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el predio a prescribir.

Por su parte, el extremo demandado se ha opuesto a la totalidad de las pretensiones de la demanda, señalando que la posesión que ostentó inicialmente el señor ANIBAL DAZA no fue quieta, pacífica e ininterrumpida, pues la prueba documental da fe de que esa presunta posesión fue interrumpida al punto de que sobre el citado inmueble a prescribir se ordenó y se llevó a cabo una diligencia de secuestro el día 07 de octubre del año 2004.

Refirió que el documento denominado como "paz y salvo" no puede ser suficiente para que se sustente por la parte demandante la cadena de posesiones que pretende sea sumada.

También se manifestó que la ausencia de tranquilidad en la posesión del señor ANIBAL DAZA tiene su sustento en la cantidad de vicisitudes que ha rodeado la relación del señor DAZA con el predio objeto de este proceso, que terminó, en una entrega en calidad de SECUESTRE al señor ANIBAL DAZA, por lo cual se permite colegir que lo entregado fue una mera tenencia que en nada puede constituirse en una posesión.

Dicho lo anterior, considera el apoderado judicial de la parte demandada que si para demandar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se pretende sumar la posesión presunta del señor ANIBAL DAZA, es necesario demostrar la idoneidad del título por medio del cual el señor DAZA vende ese "tiempo de posesión" al hoy demandante, el cual no es idóneo y no comporta los elementos suficientes que demuestren la veracidad de la compra de la posesión, como lo son las condiciones del precio, la fecha, y en general la estructuración de un negocio y no un mero escrito de paz y salvo.

Concluye que al no poderse sumar la posesión del señor ANIBAL DAZA, se presenta una falta de legitimación en la causa por activa, pues el tiempo transcurrido desde el negocio de venta de posesión y la presentación de la demanda no es suficiente para que prospere la declaración de pertenencia.

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 a este respecto la prueba de testigos y la prueba documental.

En el presente asunto la parte demandante, pretende demostrar la posesión alegada con la documentación allegada con la presentación de la demanda, testimonios y los 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, en la cual se allegaron los siguientes documentos:

- Escritura No. 4002 de fecha 08 de octubre de 1986 que no demuestra actos posesorios del señor ANIBAL DAZA o del señor GUIDO ANTONIO OBANDO.
- Certificado de tradición del bien inmueble a prescribir.
- Escritura No. 3444 de fecha 30 de agosto de 2007, mediante la cual el señor ANIBAL DAZA realiza declaración notarial de mejoras en suelo ajeno por un valor de \$ 15.000.000.
- Declaración extra juicio rendida por el señor Alfonso María Peña.
- Copia de auto que resolvió incidente de desembargo a favor del señor ANIBAL DAZA.
- Documentos referentes a acción de tutela radicada por el señor ANIBAL DAZA que curso en los Juzgados 20 Civil Municipal y 4 Civil del Circuito de Cali.
- Acuerdo Extra Procesal suscrito por el señor ANIBAL DAZA con personas ajenas al proceso sobre la entrega material del predio, el cual data del año 2010.
- Documentos referentes a contrato de arrendamiento suscrito por el señor ANIBAL DAZA.
- Diligencia de entrega adelantada por el Juzgado 20 Civil Municipal de Cali en el año 2010.
- Y, documento de desistimiento y paz y salvo de la negociación realizada entre el señor ANIBAL DAZA y el demandante GUIDO ANTONIO OBANDO.

El despacho procederá a manifestarse respecto estos documentos al momento de realizar la valoración probatoria en conjunto, sin embargo, de entrada se puede observar que la posesión del señor ANIBAL DAZA no ha sido del todo "pacífica e ininterrumpida" pues en numerosas ocasiones ha debido acudir a instancias judiciales para mantenerla, al punto de que fue recuperada a través de una diligencia de entrega en el año 2010, es decir, solo un año antes de haber sido vendida esta presunta posesión al aquí demandante GUIDO ANTONIO OBANDO.

Una vez surtido todo el trámite procesal correspondiente, este despacho procedió a practicar los interrogatorios de parte en la forma como lo ordena el Art. 372 del Código General del Proceso, encontrando lo siguiente en las respectivas declaraciones:

El demandante **GUIDO ANTONIO OBANDO** manifestó en su interrogatorio de parte que ingreso al bien inmueble en el mes de agosto del año 2010, y que la negociación de venta la realizo con el señor ANIBAL DAZA, cancelando la suma de \$ 90.000.000 distinguidos en una motocicleta, una volqueta y dinero en efectivo.

Señalo que desde el 07 de marzo del año 2011 ha entregado el predio en arrendamiento a diferentes personas, en periodos de arrendamientos del 2011 al 2012, del 2012 al 2020 y del 2020 a la fecha.



Respecto a la posesión del señor ANIBAL DAZA señaló, que le consta que éste mantuvo la posesión del inmueble desde el año 1997 hasta el año 2010 que se lo entregó, en donde el señor DAZA tenía un taller de lámina y pintura, reconociéndolo como dueño del inmueble.

Este despacho debe resaltar que el demandante manifestó que al señor ANIBAL DAZA "LO HABIAN SACADO DEL INMUEBLE", por un proceso que tenía en un juzgado desde el año 2002 o 2006 más o menos.

En lo referente a los gastos realizados y mejoras del predio, señaló que puso el predio al día por concepto de impuestos y valorización por mega obras, así como por concepto de servicios públicos.

El demandado **HERMES GONZALEZ CARRILLO** manifestó lo siguiente:

Que vivía en los Estados Unidos y solo regresó del todo al país hasta el año 2019, momento en el cual se dio cuenta de la existencia de este proceso, y que no hacía presencia en el lote desde el año 1996 que fue privado de la libertad.

Indicó que utilizaba el lote como bodega para almacenaje de carros y materiales de construcción, y en la parte de atrás había construido un apartamento.

También señaló que, a la fecha no había reclamado la posesión material del inmueble, y que no conoce al señor ANIBAL DAZA ni al señor HERMES GONZALEZ CARRILLO.

En cuanto al último ocupante del predio, manifestó que en allí vivía una persona de nombre OTONIEL, a quien se le había permitido vivir allí en calidad de tenedor, y quien fuese un empleado del demandado.

Ahora bien, respecto a los TESTIMONIOS desarrollados y solicitados tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvención, el despacho puede resaltar lo siguiente:

- El señor **HECTOR ALFONSO FRANCO** manifestó que distingue el lote más o menos hace 10 u 11 años, que no recuerda con quien realizo el negocio el señor Guido Antonio Obando pero que fue realizado con una volqueta, además, que no conoció al señor ANIBAL DAZA.
- El señor **JORGE ELIECER MORENO WALTEROS** manifestó al despacho que conoce al señor ANIBAL DAZA desde hace 30 años y al señor GUIDO OBANDO desde el año 2010, que el señor ANIBAL DAZA ocupaba el lote desde el año 1997 o 1998 y que allí desarrollaba su actividad laboral en un taller de lámina y pintura.

Sin embargo, asegura que no sabe en qué calidad ocupaba el inmueble el señor ANIBAL DAZA, si lo hacía en calidad de dueño o lo tenía arrendado, incluso manifestó que el señor DAZA le alquiló una parte del lote para operar un monta llantas, hasta que fueron desalojados a través de un proceso judicial adelantado por un señor de apellido "copeta o cometa", y que no le consta que el señor DAZA pagara el impuesto predial del inmueble.

- El señor **JOSE LEINER CARMONA SERRANO** señaló en su testimonio que conoció y trabajó para el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO hasta el año 1996 que se fue



para el exterior, y era quien se encargaba de las compras para la fecha, por lo demás, aseguró que desde el año 1988 hasta el año 1996 el predio estuvo bajo el dominio pleno del señor GONZALEZ CARRILLO, y que después del año 1996 jamás volvió a visitar el predio objeto de este proceso.

- El señor **MIGUEL SARMIENTO TACULI** manifestó que vivió en el predio de propiedad del señor HERMES GONZALEZ CARRILLO hasta el año 1995, que en ese predio nacieron sus hijas y que el impuesto predial lo pagaba la empresa del demandado en el proceso de pertenencia.

Por lo demás, señaló que no le consta que sucedió con la posesión del predio después del año 1996.

- El señor **LIBORIO DURAN HERNANDEZ** le indicó al despacho que le realizó mejoras al predio a prescribir por orden del señor GUIDO ANTONIO OBANDO en el año 2012, que le consta que al predio se le han hecho reparaciones locativas principalmente en el techo, y reconoce al señor GUIDO ANTONIO OBANDO como dueño, pues fue quien le pago para realizar las reparaciones.
- El señor **JOSE REINALDO HENAO** aseguró que conoce al señor GUIDO ANTONIO OBANDO desde el año 2019, y que le realizó trabajos al predio consistentes en cambio de canales y reforzamiento de la madera, y que cuando estuvo trabajando allí funcionaba una iglesia, y ahora entiende que funciona un Fruver.
- El señor **HUBER JOAQUIN CRUZ** también aseguro haberle realizado mejoras locativas al predio por orden y pagadas por el señor GUIDO ANTONIO OBANDO, consistentes en poner unas solapas alrededor, cambio de caballetes, limpieza de canales e instalación de una columna metálica, trabajos realizados en el año del 2011 en adelante, incluso aseguro que hace aproximadamente 3 meses realizó un cambio de piletas.
- Finalmente, el señor **CESAREO BERNATE SOTO** se identificó como el representante legal de la iglesia que funcionó en el predio a prescribir desde el año 2012 hasta el año 2020, asegurando que siempre pago el canon de arrendamiento y reconoció como dueño al señor GUIDO ANTONIO OBANDO, quien era además quien siempre estuvo llamado a responder por los daños y mejoras que requiera el inmueble, en cuanto a la situación del predio con anterioridad al año 2012, manifestó no constarle nada al respecto.

Entonces, el fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que el señor GUIDO ANTONIO OBANDO cumple con los requisitos para adquirir el bien inmueble materia de este proceso, o si por el contrario, le asiste razón al demandado al manifestar que no cumplen los presupuestos legales para ello.

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, es decir, el señor GUIDO ANTONIO OBANDO si prueba ejercer actos de posesión sobre el inmueble materia del proceso desde el año 2011 en adelante, pues este despacho debe tener en cuenta que ha realizado numerosas mejoras al inmueble, lo ha entregado numerosas veces en arrendamiento y las personas que han tenido alguna relación con el predio lo reconocen como dueño y como único poseedor con este ánimo del predio.

Sin embargo, el demandante en los hechos de la demanda acude a la figura de suma de posesiones, y es aquí donde **no probó** que la posesión que antecede del señor ANIBAL DAZA haya sido una posesión ininterrumpida y pacífica sobre el inmueble que pretende prescribir, pues si bien es cierto se encuentra probado que el señor ANIBAL DAZA pernoto o sostuvo la posesión sobre dicho predio desde el año 1997 aproximadamente, también se encuentra en la prueba documental que dicha posesión no fue del todo pacífica, pues se resalta que debió acudir a incidentes de desembargo e incluso a una acción de tutela para recuperar la posesión que le había sido arrebatado por terceros ajenos a este proceso que se creían con mejor derecho sobre el predio a prescribir, y como el mismo demandante lo afirmó en su interrogatorio de parte, esa situación se extendió hasta el año 2009.

Obsérvese que el señor ANIBAL DAZA recupera la posesión del predio a través de una diligencia de entrega realizada por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Cali el día 07 de mayo del año 2010, es decir que dicha posesión si fue ininterrumpida y perturbada por terceros que no reconocían al señor ANIBAL DAZA como señor y dueño del inmueble objeto de este proceso.

También se observa que el incidente de desembargo adelantado por el señor ANIBAL DAZA dentro de un proceso ejecutivo adelantado en este mismo despacho con radiación 2002-00641 data del año 2008, y por otra parte, se observa un documento denominado como "ACUERDO EXTRAPROCESAL", en el cual el señor GILBERTO DE JESUS OCAMPO le realiza una entrega de carácter temporal hasta tanto se resuelve un proceso judicial en curso sobre el predio, situación que confirma lo poco pacífica que fue la posesión del citado señor ANIBAL DAZA.

Adicionalmente, se decretó como prueba trasladada aportar a este proceso el expediente adelantado en este mismo despacho con radicación 2014-00664-00, y realizado una revisión de dicho expediente, se encuentra que entre el señor ANIBAL DAZA y el demandante GUIDO ANTONIO OBANDO se han presentado discrepancias frente al perfeccionamiento del negocio jurídico de la presunta venta de posesión, al punto de que el señor DAZA ha llamado en numerosas ocasiones al señor GUIDO ANTONIO OBANDO a conciliación por un presunto incumplimiento en el pago del contrato de venta de la posesión.

Sumado a lo anterior, se observa que cursa en la Fiscalía General de la Nación una investigación penal por el delito de fraude procesal adelantada por el señor ANIBAL DAZA en contra de los terceros RIGOBERTO CARVAJAL, OVIDIO COMETA Y ANGELA ARANGO, lo cual nuevamente demuestra que la posesión que presuntamente vendió el señor DAZA al aquí demandante no ha sido una posesión pacífica e ininterrumpida que permita aplicar la figura jurídica de la suma de posesiones.



Ya que el actor acude a la suma de posesiones para que agregada la suya a la de su antecesor, se cumpla con el tiempo necesario para la procedencia de la prescripción extraordinaria deprecada debe analizarse esta figura jurídica.

Sobre el anunciado tema, expresa el artículo 778 de la ley sustantiva civil que:

"Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor, principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

*Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie **no interrumpida** de antecesores".*

Por su parte, el artículo 2521 dispone: *"Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778".*

De la lectura de los mentados cánones, se desprende que tres son los presupuestos que requiere la ley para que proceda la suma de posesiones: **a) La existencia de un vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor; b) Que las posesiones sumadas sean sucesivas e ininterrumpida y c) Que haya operado la entrega real y material del bien,** de suerte tal que se entre a continuar con la realización de los actos de señorío configurativos de la posesión que detentaba el antecesor.

De manera constante y uniforme la jurisprudencia ha reiterado la necesidad de probar la posesión del prescribiente y la de sus antecesores, al igual que el vínculo sustancial que acredite la transmisión de la posesión entre ellos, como supuesto necesario para la suma de posesiones. Dice así la Corte Suprema de Justicia:

*"...“Además de requerirse la prueba del **vínculo jurídico** entre el actual poseedor y su antecesor, también **es necesario acreditar que este último también poseyó el bien**”, cuestión esta que, como quedó explicado, no se cumplió en la medida y extensión necesarias para determinar el buen suceso de la usucapión. No en vano ha dicho esta Corporación que **“ cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser “ contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber : Que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de caushabiencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico (GJ, Tomo CCXXII, 19, sentencia de 22 de enero de 1993)” “ (Sentencia 29 de julio de 2004, Ex. 7571, no publicada aun oficialmente; se subraya)”***

Dicho lo anterior, el primer aspecto que debe tratar este despacho, es la suma de posesiones que pretende acreditar la parte demandante, para lo cual deben analizarse los requisitos descritos anteriormente fijados por la ley y la jurisprudencia.

Respecto al primer requisito “La existencia de un vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor”, La Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, mediante sentencia SC12323-2015, dentro del proceso con radicación 2010-00011-01 y ponencia del Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, indicó lo siguiente:



"Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor¹, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio "intervivos" se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.

Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratará.

...

Ahora bien, la no exigencia de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones; de manera que el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores: "(...) Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...)"².

Dicho lo anterior y analizado el caso concreto, para este despacho NO es posible que el señor GUIDO ANTONIO OBANDO pretenda sumar la presunta posesión ejercida sobre el predio por el señor ANIBAL DAZA, como quiera que a pesar de que en la demanda allegada como prueba trasladadas obra el contrato de venta de la posesión, también obra la manifestación expresa del señor ANIBAL DAZA de que dicha negociación no fue materializada en buen término, pues el señor GUIDO ANTONIO OBANDO presuntamente no le cancelo la totalidad del dinero de la negociación y los vehículos entregados se encontraban en mal estado, situación que dice el señor DAZA resolvería a través de la jurisdicción civil, lo cual resulta ajeno a este proceso, pero si deja ver que el aparente título de venta de la posesión no se encuentra revestido con las cualidades necesarias para ser tenido en cuenta en una suma de posesiones.

También considera el despacho que la posesión del señor ANIBAL DAZA no ha sido ininterrumpida y mucho menos pacífica, pues los documentos dan fe de que fue perturbada al punto de ser despojado de la posesión a través de una diligencia de entrega o desalojo, situación que también fue confirmada por el testigo JORGE ELIECER MORENO WALTEROS, quien también fue desalojado del predio con el señor DAZA, e incluso por el mismo demandante GUIDO ANTONIO OBANDO que manifestó conocer de un proceso de desalojo en el año 2009, o por lo menos conocer que "lo querían sacar del inmueble".

¹ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

² *Ibidem*.



Resáltese que en la demanda no se aportó prueba documental alguna que soporte la presunta posesión y actos de señorío por parte del señor ANIBAL DAZA, no se presentaron recibos de pago de impuesto predial, recibos de servicios públicos, recibos de mejoras realizadas, o en general, cualquier documento significativo con anterioridad al año 2011, ni cualquier otro documento que demuestre la posesión que se pretende sumar, además, los testimonios recepcionados en el proceso tampoco dan certeza de ello, como quiera que señalaron que no les constaba en que calidad se encontraba ocupando el inmueble el señor ANIBAL DAZA, por lo cual este despacho no encuentra soporte probatorio de los actos de señorío de la posesión que pretendía ser sumada a la del ahora demandante.

Con lo anterior, considera este despacho que no resulta procedente analizar con más profundidad la posesión del señor GUIDO ANTONIO OBANDO y las situaciones específicas que la rodean, pues como ya se manifestó, no es dable en el presente caso que esta posesión sea sumada a la del señor ANIBAL DAZA de conformidad con lo manifestado.

En conclusión, en el caso que ocupa la atención del despacho no se dan los presupuestos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por tanto, se desprende que la pretensión de la parte demandante de que sea decretada la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble materia de la Litis no se encuentra soportada probatoriamente, por cuanto no se cumple con el tiempo dispuesto por la ley para que prospere al no ser aceptada por el despacho la figura de suma de posesiones; es por ello que se despacharan desfavorablemente las pretensiones de la parte actora.

Es momento ahora de abordar el estudio de la demanda **REIVINDICATORIA DE DOMINIO** presentada en reconvención por el demandado HERMES GONZALEZ CARRILLO.

De todas las acciones que protegen la propiedad, la principal, es la ACCIÓN REIVINDICATORIA, la cual parte del supuesto de 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 del Código 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 de la norma antes citada.

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 de la demandante en el proceso reivindicatorio:

El primer elemento, DOMINIO DEL ACTOR, debe ser aprobado por el demandante, 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, el Certificado de Tradición del inmueble en donde de manera expresa se señala al demandante HERMES GONZALEZ CARRILLO como propietario inscrito del bien inmueble a reclamar, inmueble que fue adquirido por VENTA de la sociedad VILLA PEÑA Y CIA LTDA al señor HERMES GOZALEZ CARRILLO mediante escritura pública No. 4002 del 08 de octubre del año 1986 de la Notaria 05 del Circulo de Cali, visible en la anotación No. 01 del documento antes citado.

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

El segundo componente es la POSESIÓN DE LA COSA POR PARTE DEL DEMANDADO, y en el presente asunto, se ha probado, que el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO no es el actual poseedor, y es la acción de dominio precisamente la encaminada a la restitución del inmueble cuando este se encuentra en cabeza de un poseedor diferente al propietario inscrito, teniendo entonces que, para el presente caso, que la demanda ha sido instaurada en contra del señor GUIDO ANTONIO OBANDO.

Sobre este punto, es claro para el despacho que efectivamente el señor GUIDO ANTONIO OBANDO es quien ostenta la posesión materia del predio a prescribir, situación que se presenta desde el mes de enero del año 2011 de acuerdo con la documentación que reposa en el expediente, específicamente el documento de paz y salvo que da fe de la presunta terminación de la negociación realizada con el señor ANIBAL DAZA, es decir, que también se cumple a cabalidad este requisito, pues se está instaurando la acción reivindicatoria en contra del actual poseedor.

El tercer elemento es el 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 Municipio de Santiago de Cali - Valle, cuyos linderos y demás particularidades se encuentran debidamente especificados a lo largo de las actuaciones procesales, concluyendo que se trata de UN SOLO BIEN que cuenta con su debido folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali.

Para el despacho 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 dice que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.



En cuanto al cuarto y último elemento, hace referencia a la IDENTIDAD ENTRE LO PRETENDIDO Y LO POSÉIDO, sobre lo cual se tiene plena identidad del bien objeto del litigio puesto que, pese a haber sido objeto de mejoras por parte del demandado, no desdibuja la identidad del bien que se pretende reivindicar, toda vez que se han enunciado en la prueba documental allegada, en la inspección judicial realizada al predio, y en el peritaje aportado por la perito CELMIRA DUQUE SOLANO, las respectivas especificaciones, nomenclatura y linderos, por tal motivo no hay duda de que se trata del mismo predio poseído por el demandado y querido por el demandante en la reivindicación.

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

Sabido es también que el título aportado debe demostrar una tradición del dominio que sea anterior a la posesión del demandado, de modo tal que desvirtúe la presunción de propietario que respalda a este, según el artículo 762 del C. Civil. Ahora bien, respecto a la acción reivindicatoria se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en sus decisiones en los siguientes términos:

"A quien alega el dominio como base de reivindicación, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestren igual o mejor derecho del poseedor no amparado por prescripción. La presunción de dominio establecida por el Art. 762 del C.C. desaparece en presencia de un título anterior de propiedad que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda entonces en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor..." (Casación Civil, 18 de junio de 1.958, 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 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)."

Para resolver la demanda de reconvenición, y habiéndose ya realizado el análisis probatorio de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la posesión que fue radicada en cabeza del demandado GUIDO ANTONIO OBANDO, quien pretendía declarar por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio el bien inmueble objeto de este proceso, habrán de accederse a las pretensiones reivindicatorias y las que como consecuencia se derivan de tal declaración.



Concluye entonces este despacho, que el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO adquirió el inmueble en el año 1986 y ejerció la posesión y dominio del mismo hasta el año 1996, año en el cual debió abandonar el país.

Desde el año 1997, en una posesión que no se probó pacífica e ininterrumpida, aparentemente el predio fue ocupado por el señor ANIBAL DAZA bajo las condiciones que ya fueron expresadas y que impiden la suma de posesiones que se pretendía en la demanda principal de pertenencia.

Por su parte, el señor GUIDO ANTONIO OBANDO ejerce actos posesorios con prueba documental y testimonial desde el mes de enero del año 2011, tiempo que no es suficiente para adquirir la propiedad del bien inmueble a través de la acción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Lo anterior significa, que no existe persona con mejor derecho que el que ostenta el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO la exhibir públicamente el certificado de tradición con la E.P. No. 4002 del 08 de octubre del año 1986 debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-242072 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Quedan entonces plenamente acreditados los elementos necesarios para acceder a la reivindicación, pues quedó plenamente demostrado que el actor es el legítimo titular del inmueble a reivindicar y que adquirió el predio en forma legal y no se presentan vicios de duda de acuerdo a su tradición, así mismo, está plenamente demostrada la posesión del demandado sobre el predio por un lapso inferior a los diez años que prescribe la ley, tal como se analizó al haberse negado las pretensiones de la demanda principal de pertenencia.

En torno a las premisas doctrinales que se acaban de exponer, se tiene que llegar a concluir que la parte demandante cumplió de manera fehaciente con la carga de demostrar todos los elementos que redundan a favor de la acción reivindicatoria.

En tal virtud, sin necesidad de razonamientos adicionales, y satisfechos los elementos axiológicos de la reivindicación por parte del señor HERMES GONZALEZ CARRILLO, debe accederse a las pretensiones de la demanda.

Con base en las consideraciones precedentes, razona el Despacho que se encuentran probados los presupuestos de la presente acción reivindicatoria que ha invocado el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO, por lo tanto, se ordenará al señor GUIDO ANTONIO OBANDO la restitución al demandante del inmueble ubicado en la Calle 16 No. 48A – 91 del Barrio las Granjas de la Ciudad de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-242072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad así como el pago de los frutos civiles de conformidad con lo antes expuesto.

DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS.

En cuanto a la tasación de frutos.

Ahora bien, el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO, en las pretensiones de su demanda solicita el reconocimiento de frutos naturales o civiles dejados de percibir



del inmueble objeto de reivindicación, así como el precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

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

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

Dentro del plenario se acreditó que el demandante HERMES GONZALEZ CARRILLO, es el propietario del predio objeto de la demanda por COMPRA que realizó en el año 1986.

Se dice lo anterior porque al poseedor solo se le puede tildar la buena fe cuando demuestre en el proceso en donde se le pretende la cosa, un título que, de alguna manera, legitime su relación material con tal bien.

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

Teniendo en cuenta lo antepuesto, se observa que el señor GUIDO ANTONIO OBANDO si cuenta con un título mediante el cual adquirió una presunta posesión que ostentaba el señor ANIBAL DAZA y por la cual cancelo la suma de \$ 90.000.000, es decir, que el demandando en este asunto, GUIDO ANTONIO OBANDO, no ingresó al inmueble de forma ilícita o de mala fe, sino que puede presumirse su buena fe, ya que ambas partes coincidieron en no conocerse entre ellos ni saber de la existencia del otro.

Para este despacho, está probado que desde el día 16 de enero del año 2011 hasta el día 11 de julio del año 2019 (fecha en la cual se contestó la demanda de pertenencia y se propuso en contra del poseedor GUIDO ANTONIO OBANDO la demanda reivindicatoria), se mantuvo una posesión regular, ininterrumpida, sin el reconocimiento de dominio ajeno y ejerciendo actos de señor y dueño, razones suficientes para concluir que ejerció en ese interregno de tiempo una posesión de buena fe, siendo como poseedor de buena fe, dueño de los frutos del predio objeto de este proceso por lo menos entre las fechas citadas.

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



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

Entonces, el señor GUIDO ANTONIO OBANDO por haber realizado una negociación con ánimo y la intención de hacerse propietario del predio, y por haber sido enfático en desconocer el dominio en cabeza de su contraparte, es un poseedor de buena fe desde el mes de enero del año 2011 y hasta el mes de julio del año 2019, fecha en la que se reitera, fue contestada la demanda de pertenencia y presentada esta demanda reivindicatoria, así las cosas, se encuentra obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la fecha ya citada, pues desde ese momento se enteró de la oposición realizada por el señor HERMES GONZALEZ CARRILLO dentro del proceso de pertenencia adelantado inicialmente, y desde ese momento quedo sometido al régimen de los poseedores de mala fe.

Para establecer el monto del valor de los frutos que produjo el bien, o los que hubiera producido el inmueble en cuestión, desde el mes de julio del año 2019 hasta la fecha, se tuvo en cuenta el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia CELMIRA DUQUE SOLANO, como quiera que en este dictamen se determinó el valor de los arrendamientos del predio que constituyen los frutos civiles, y dicho dictamen se encuentra soportado con copia de los contratos de arrendamientos suscritos por el señor GUIDO ANTONIO OBANDO.

En ese sentido, y de acuerdo al dictamen pericial que obra en el expediente, se establecen como frutos a restituir los siguientes:

El valor del canon de arrendamiento del contrato suscrito con el señor CESAREO BERNATE SOTO para el año 2019 se encontraba en la suma de \$ 3.054.209 Mcte, y deben restituirse los cánones del mes de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, para un valor total de frutos del año 2019 de: \$ 15.271.045 Mcte.

Para el año 2020, se sostuvo el anterior canon de arrendamiento, hasta el mes de junio que fue terminado el contrato con el señor CESAREO BERNATE SOTO, es decir, que deben restituirse los cánones de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2020, para un total de \$ 18.325.254 Mcte.

A partir del mes de octubre del año 2020, el bien inmueble fue alquilado al señor MARIO DE JESUS CARDONA por la suma de \$ 4.000.000 Mcte, canon se mantiene a la fecha, debiendo restituirse entonces los cánones de octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, para un total de: \$ 48.000.000 Mcte.

De conformidad con lo antes expuesto, se estima el valor de los **frutos totales** a restituir en la suma de **\$ 81.596.299 Mcte**, suma que deberá ser reconocida por la parte vencida a favor del señor HERMES GONZALEZ CARRILLO.



En cuanto a las mejoras.

En la contestación de la demanda, el apoderado judicial del señor GUIDO ANTONIO OBANDO ha solicitado al despacho el reconocimiento de las mejoras realizadas al inmueble a favor del demandado en caso de que no prospere la demanda de declaración de pertenencia radicada inicialmente.

En dicha solicitud, ha indicado como mejoras que el día 15 de marzo del año 2011 el señor GUIDO ANTONIO OBANDO cancelo por concepto de "pintar fachada, limpiar bajadas y mantenimiento de caballetes" el valor de \$ 850.000 a favor del señor UVER JUAQUI CRUZ.

Que el día 12 de marzo de 2012 el señor GUIDO ANTONIO OBANDO pago al señor LIBORIO DURAN HERNANDEZ la suma de \$ 2.200.000 por concepto de "arreglar dos cortinas, puestas metálicas y portones principales metálicos y malla de seguridad para el techo".

Y finalmente, que el día 14 de mayo de 2019 el señor GUIDO ANTONIO OBANDO pago al señor JOSE REINALDO la suma de \$ 3.800.000 por concepto de "arreglo de techo en general y la realización de una canal".

De las anteriores mejoras, fueron aportados los correspondientes recibos de pago firmados por los beneficiarios ya nombrados, y además, fueron mejoras confirmadas en los testimonios de LIBORIO DURAN HERNANDEZ, JOSE REINANDO HENAO y UVER JOAQUIN CRUZ, quienes indicaron al despacho la forma y la fecha en que realizaron las mejoras (años 2011, 2012 y 2019), y las cuales ascienden a la suma de **\$ 6.850.000 Mcte.**

Si bien es cierto, la perito CELMIRA DUQUE SOLANO ha señalado al despacho que al bien inmueble se le han realizado mejoras por valor de \$ 180.000.000, no es posible establecer el interregno de tiempo en el cual fueron realizadas y el valor exacto de las mismas, pues no se cuenta con prueba documental alguna sobre ellas.

Finaliza este aspecto el despacho, indicando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 966 del Código Civil, el cual dispone que *«El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. (...)»*, se ordenará reconocer mejoras al señor GUIDO ANTONIO OBANDO por ser un poseedor de buena fe entre el mes de enero de 2011 y el mes de julio de 2019, las cuales se encuentran debidamente probadas documentalmente y confirmadas a través de testimonios y ascienden como se indicó, a la suma de **\$ 6.850.000 Mcte.**

En cuanto a impuestos.

También se ha solicitado el reconocimiento de mejoras en favor del señor GUIDO ANTONIO OBANDO en la suma de \$ 10.000.000 Mcte por concepto de pago de impuestos del predio objeto del proceso, sobre lo cual se logró probar documentalmente lo siguiente:

- Se canceló la suma de \$ 4.230.600 Mcte por concepto de impuesto predial unificado de los periodos 2013, 2014, 2015, 2016 y 2021.



- Se canceló la suma de \$ 1.346.600 Mcte por concepto de impuesto predial unificado del periodo de 2020.
- Se canceló la suma de \$ 1.289.000 Mcte por concepto de impuesto predial unificado del periodo de 2019.
- Se canceló la suma de \$ 386.072 Mcte por concepto de abono al periodo de 2011.
- Y finalmente se canceló la suma de \$ 3.226.350 Mcte por concepto de impuesto predial unificado de los periodos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.

Respecto al pago por valorización y mega obras, obra en el expediente una paz y salvo de fecha 13 de junio de 2011, sin embargo, no fue aportado al expediente el recibo de pago como prueba documental para ser reconocido este valor.

Así las cosas, por concepto de impuesto predial unificado ha de reconocerse a favor del señor GUIDO ANTONIO OBANDO la suma de \$ 10.478.622 Mcte.

En Mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO 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 instaurada por el señor GUIDO ANTONIO OBANDO en contra del señor HERMES GONZALEZ CARRILLO de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDÉNESE la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de este proceso. Por secretaría, ofíciase a la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 5.000.000 Mcte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

CUARTO: FÍJESE como gastos de curaduría al curador Ad-Litem de las personas inciertas e indeterminadas la suma de \$ 900.000 Mcte, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante y acreditar su pago.

QUINTO: FÍJESE como honorarios definitivos a la perito CELMIRA DUQUE SOLANO la suma de \$ 1.300.000 Mcte, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante, quien deberá acreditar su pago este pago, al igual que el anticipo de \$ 300.000 Mcte ordenado en la diligencia de inspección judicial.

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



RESPECTO A LA DEMANDA REIVINDICATORIA SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor HERMES GONZALEZ CARRILLO del inmueble que se encuentra ubicado en la Calle 16 No. 48A – 91 del Barrio las Granjas de la Ciudad de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-242072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran contenidos en el dictamen pericial y demás documentos que obran en el expediente.

SEGUNDO: Como consecuencia de esta declaración, **CONDÉNESE** al demandado GUIDO ANTONIO OBANDO, a restituir en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha, el inmueble anteriormente descrito, en favor del demandante HERMES GONZALEZ CARRILLO.

TERCERO: ORDENAR al demandado, el señor GUIDO ANTONIO OBANDO, a pagar al señor HERMES GONZALEZ CARRILLO en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha, el valor de los frutos civiles que produjo o pudo haber producido el inmueble a restituir, los cuales son estimados en la suma de \$ 81.596.299 Mcte, y los que se causen hasta la entrega efectiva del inmueble materia del litigio.

CUARTO: ORDENAR al demandante, el señor HERMES GONAZALEZ CARRILLO, a pagar al señor GUIDO ANTONIO OBANDO en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha, el valor de las mejoras pagadas y realizadas en calidad de poseedor de buena fe entre el mes de enero del año 2011 y el mes de julio del año 2019 en favor del bien inmueble a restituir, las cuales son estimados en la suma de \$ 17.328.622 Mcte, según lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 5.000.000 Mcte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ



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

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

HOY 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021, NOTIFICO EN

ESTADO No. 90 A LAS PARTES EL CONTENIDO
DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.


SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ALVAREZ
SECRETARÍA