



República de Colombia

SENTENCIA N° 8

-Segunda Instancia-

PROCESO: VERBAL PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO, RECONVENCIÓN: VERBAL
REVINDICATORIO

DEMANDANTE Y DEMANDADA EN RECONVENCIÓN: YURI
ANDREA BENAVIDES.

DEMANDADO Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN: DIEGO
ANSSEN ARCE CASTRILLÓN DEMANDADOS: HEREDEROS
INDETERMINADOS DE BETSAIDA ARCE, TRANSITO ARCE y
OSCAR ARCE, PERSONAS INDETERMINADAS RADICACION:
76-147-40-03-003-2016-0122-03

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), NUEVE (09) DE MARZO DE DOS MIL
VEINTIUNO (2021).

I.- OBJETO DEL PRESENTE PROVEÍDO:

Se decide el recurso de apelación propuesto por la señora YURI ANDREA BENAVIDES en su calidad de demandante en el proceso principal y demandada en proceso de reconvencción, así como también el recurso de alzada impetrado por el señor DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLON, parte demandada en el proceso principal y demandante en reconvencción, contra la Sentencia No. 58 que el 29 de Octubre de 2020 profirió en primera instancia el Juez Promiscuo Municipal de Obando (V), dentro del proceso **VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y VERBAL REIVINDICATORIO PRESENTADO COMO DEMANDA DE RECONVENCIÓN**, en donde actúa la señora **YURI ANDREA BENAVIDES POSADA** en calidad de demandante principal y demandada en reconvencción, el señor **DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLÓN** en calidad de demandado en el proceso principal y demandante en reconvencción, y los **herederos indeterminados de los señores BETSAIDA ARCE, TRÁNSITO ARCE, OSCAR ARCE y Personas Indeterminadas** como demandados en el proceso principal.

II. - OBJETO DE LA APELACIÓN:

En la sentencia impugnada el Juez de primer grado decidió declarar probadas las excepciones de mérito denominadas "NEGACIÓN DE LA CONDICIÓN DE POSEEDORA MATERIAL DE LA

DEMANDANTE" y "NO TENER LA DEMANDANTE EL TIEMPO NECESARIO DE POSESIÓN PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO" propuestas por el demandado DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLÓN; denegó las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia presentadas por la señora YURI ANDREA BENAVIDEZ POSADA, y le ordenó restituirle al señor DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLÓN, las tres cuartas partes del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 375-39562 de la ORIP de Cartago (V); igualmente, se abstuvo de condenar a las partes al pago de frutos y mejoras; y condenó en costas a la demandante a favor del demandado ARCE CASTRILLÓN.

En la audiencia en que fue proferida la anterior decisión, tanto la demandante como el demandado formularon recurso de alzada en contra de la aludida decisión.

La demandante YURI ANDREA BENAVIDES POSADA, actuando a través de apoderado judicial, solicitó revocar en su totalidad la sentencia apelada, y en su lugar, se accediera a la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 1 # 3-02/04 de Obando (V). Con este propósito, argumento que el juez a-quo concluyó que no se demostró la posesión que dijo ejercer la señora BENAVIDES sobre el bien ni el inicio de la misma, y aceptó las excepciones de mérito propuestas por el demandado, sin mayores miramientos. Ello, luego de omitir analizar la prueba testimonial en conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica, además de no haber valorado los demás elementos probatorios allegados al proceso, ni haber ponderado su eficacia, fuerza de convicción y la conducta o postura de las partes. Agregó, que la posesión material integrada por dos elementos, el corpus y el animus, tienen un vínculo, pues basta con probar la detentación material para que se produzca la intención de señor y dueño, y así lo demostró la señora YURI ANDREA, al considerar que efectivamente ha poseído el bien objeto del proceso, sin reconocer dominio ajeno, efectuando actos de señora y dueña, tales como dar en arrendamiento el bien y efectuarle reparaciones o mejoras con dineros propios. Preciso, que no debe fundarse una decisión en un hecho aislado, como lo es el pago de impuesto predial por parte de los señores Héctor Fabio Arce y Diego Janssen Arce, sin tener en cuenta que fue la señora Yuri quien se encargó del inmueble desde el año 2003, lo mejoró y reparo, constituyendo estos, actos de señorío.

A su turno, el demandado DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLON, representando por gestor judicial, expresó su inconformidad ante la decisión del Juzgado de primera instancia, consistente en absolver a la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA de pagar frutos civiles. Refirió que de acuerdo a lo expuesto en el

artículo 964 del Código Civil, el poseedor de mala fe está obligado al pago de este rubro mientras hubiere tenido la cosa en su poder, y el poseedor de buena fe debe frutos civiles a partir de la contestación de la demanda. Por consiguiente, señaló que debe condenarse al pago de ese emolumento a su favor, al menos, desde la notificación que se le hizo a la señora YURI ANDREA de la demanda de reconvenición en el año 2016, y para determinar el valor adeudado, debe tenerse en cuenta la suma de dinero señalada al efectuar el juramento estimatorio, en proporción de tres cuartas partes, dado que la cuantía no fue objetada. De otro lado, en cuanto a las explicaciones dadas por su contraparte al impetrar recurso de apelación en contra de la sentencia No. 58, adujo que es claro que la demandante no acreditó el tiempo de posesión requerido, y que esa determinación del juez fue producto de analizar la totalidad de pruebas en conjunto, y no solo las aportadas por ese extremo procesal, y por último, agregó que el simple lapso del tiempo no muda la tenencia en posesión, pues solo puede reconocerse desde cuando el poseedor le niegue el derecho al titular de manera pública, abierta y franca.

De dichos reparos concretos, esta sede judicial corrió traslado a la parte contraria, a través del auto No. 1102 del 15 de diciembre de 2020, y estando dentro del término legal, el mandatorio judicial de la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA apuntaló que no es la oportunidad legal para presentar alegatos de conclusión, además, que no es cierto que en audiencia de instrucción y juzgamiento, él se haya referido únicamente a los testimonios que ese extremo procesal aportó, sino que hizo énfasis en que debía tenerse en cuenta el conjunto probatorio recogido. Indicó que su representada posee el bien inmueble de buena fe, y que no debe tenerse como prueba del monto de frutos civiles, el aludido en el juramento estimatorio, puesto que fue rechazado a través del escrito de contestación a la demanda de reconvenición, por no especificar una suma de dinero exacta, y también se controvertió al solicitar adición al dictamen pericial que obra en el plenario. Finalmente, exaltó que el mismo demandado está reconociendo la calidad de poseedora de la señora BENAVIDES, acto que debe valorarse al analizar ese elemento axiológico de la pretensión de prescripción.

IV.- CONSIDERACIONES:

a) Competencia

Este Despacho es competente para resolver el recurso de alzada impetrado por el gestor judicial de la parte demandante YURI ANDREA BENAVIDES POSADA y del co-demandado DIEGO JANSSEN ARCE

CASTRILLON en contra de la Sentencia de Primera Instancia No. 58 del 29 de Octubre de 2020, de conformidad a lo reglado en el artículo 33 del C.G.P.

Igualmente, concurren los presupuestos procesales, y la tramitación del juicio se ha cumplido conforme a las disposiciones de la normativa adjetiva civil, sin que se perciba germen que con categoría de nulidad afecte la actuación surtida. Desde esta perspectiva es procedente definir de fondo el asunto.

b) Como Premisas Jurídicas tenemos:

La acción de prescripción ha sido contemplada en el artículo 2512 de la normatividad civil definiéndola como:

“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 y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”.

Para el caso que nos ocupa, la prescripción extraordinaria adquisitiva o usucapión debe ser iniciada por quien tenga la calidad de poseedor sobre un bien y pretenda adquirir su dominio a través de sentencia ejecutoriada de que trata el artículo 758 del Cód. Civil. Para que prospere sus pretensiones, deben demostrarse cuatro presupuestos, explicados por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 20 de junio de 2017, SC8751-2017, M.P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, de la siguiente manera:

“La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: **1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión** (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante.”

La posesión del bien, como primer requisito, ha sido definido por el art. 762 del código civil como:

“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.

Es bien sabido entonces, que la posesión implica el ejercicio de actos de señor y dueño sobre el bien a través de la tenencia material **-corpus-**, y el creerse el dueño de la cosa y comportarse como tal **-animus-**.

En lo concerniente a la calidad de inmueble, indudablemente, debe identificarse el bien inmueble a usucapir por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que identifiquen de conformidad a lo reglado en el art. 83 del Cód. General del Proceso. Además, debe ser susceptible de adquirirse por vía de prescripción, lo cual implica que el inmueble sea de los que se encuentran en el comercio humano, que no sea de uso público o por su estado o naturaleza sea imprescriptible. En torno a este tópico, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia STC1675-2017, Radicación N° 05000-22-13-000-2016-00398-01, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO del 10 de febrero de 2017, posición reiterada en sede de tutela por medio de la Sentencia STC4587-2017, Radicación n° 73001-22-13-000-2017-00044-01, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, 30 de marzo de 2017, y la Corte Constitucional en Sentencia T-448 del 09 de Julio de 2014, explicaron que el Juez debe analizar la existencia de antecedentes registrales del predio y practicar pruebas para determinar la naturaleza jurídica del bien, dado que este resultado afecta el interés público y la correcta administración de justicia, en la medida en que de conformidad con el mandato legal y no presunción contenida en el art. 675 del Cód. Civil, son bienes del Estado todos aquellos que no tengan dueño y el artículo 3 de la Ley 48 de 1992 estipula que los bienes baldíos se reputan de uso público y no pueden prescribirse contra la Nación.

Por último, **el tiempo de posesión** efectuada de manera pública, pacífica y continua, según el artículo 2532 del Código Civil modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 es de 10 años, y que esta se ejerza a los ojos de todos sin perturbación alguna y de forma ininterrumpida.

Ahora bien, con la finalidad de computar el tiempo de posesión, es necesario establecer la fecha en que se inició la misma, y en tratándose de casos en los cuales el solicitante fue mero tenedor o solo habitaba el bien por

tolerancia del dueño antes de ejercer la posesión del mismo, deberá acreditar la fecha en la que se convirtió en posesión esa mera tenencia. Sobre el tema, la **Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, a través de providencia de fecha 08 de agosto de 2013, ref. 2004-00255-01:**

"A pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando 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 el momento en que 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 periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia... **si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño** desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente".

De otro lado, pasando al tema de la valoración del acervo probatorio, el artículo 176 del C.G.P. indica que el Juez debe apreciar las pruebas en conjunto, exponiendo el mérito que le asigne a cada una, para fundamentar adecuadamente su decisión basado en los hechos probados a los que aplicará la ley sustancial determinada para el caso y así otorgarle o no las consecuencias jurídicas que la misma disponga.

c) Problema Jurídico.

El problema jurídico a resolver en el presente asunto, se centra en determinar si del material probatorio que se allegó al plenario se desprende que la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA cumple con los requisitos para obtener por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 1 No. 3-02/04 del área urbana del municipio de Obando (V), con una extensión aproximada de 409 metros cuadrados, folio de matrícula inmobiliaria No. 375-39562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (V), cuyos linderos ya se mencionaron al inicio de esta providencia, más concretamente, si probó ser poseedora del inmueble por el tiempo que señala la norma, y de no cumplir con dichos requisitos, establecer si es procedente acceder a la reivindicación de las tres cuartas partes del bien, solicitada por el señor DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLÓN.

d) Caso Concreto.

Tomando como referente las precisiones jurídicas anotadas, se pasará entonces a analizar los reparos concretos sometidos a consideración de esta juzgadora, para ello se tendrán en cuenta los supuestos fácticos y jurídicos narrados por las partes en sus intervenciones, además los elementos probatorios recaudados en este trámite procesal, que siguen a sintetizarse.

En primer lugar, esta judicatura encontró que la señora **Yuri Andrea Benavides** en interrogatorio de parte, indicó que vive en la casa objeto del proceso desde hace 33 años, toda la vida porque allí nació, señaló como inicio de su posesión el año 2002 cuando ya se hizo mayor de edad, pero luego refirió que ocurrió en el mes de Julio del año 2003 cuando dejó de reconocer a los señores Oscar, Betsaida, Tránsito y Héctor Fabio Arce, titulares de dominio sobre el inmueble, y empezó a cobrar los arrendamientos de los cuartos que alquilan en la vivienda y a tomar decisiones respecto de la casa por la avanzada edad y estado de salud de la señora Tránsito Arce, abuela de la demandante, que vivió en esa casa hasta la fecha de su fallecimiento en el año 2005. Manifestó que antes de ella, la poseedora era su abuela, y que las mejoras que ha efectuado al bien han consistido en arreglar la cocina, el piso, el tanque, pintar, tapar goteras, revisar el techo, y arreglo del alcantarillado. Sobre el hecho de que el señor Héctor Fabio Arce ingresara al bien inmueble, la señora Yuri Andrea explicó que cuando el señor Héctor Fabio iba a Obando, visitaba el inmueble, pero no tenía en la casa ninguna habitación asignada y negó que hubiere tenido la intención de comprar los derechos que tenía sobre el bien a la señora María Idalia. Finalmente

agregó que a actualmente tiene la casa arrendada a su hermana. Anoto, que los impuestos que causa el predio los pago el papa de Diego que se llamaba Héctor Fabio Arce.

A su turno, el señor **Diego Janssen Arce Castrillón** manifestó en interrogatorio de parte que la casa objeto del proceso era la casa paterna, la visitaba en compañía de su padre Héctor Fabio Arce de manera frecuente, y pernoctaba allí porque tuvo un lote al lado del bien multireferido, que vendió en el año 2007, y su padre tenía una habitación en la casa. Informó que adquirió la titularidad sobre la casa en la sucesión de su padre y por compra de los derechos herenciales de los señores Oscar y Betsaida a la señora Idalia. Nunca ha cobrado arrendo por el bien a quienes lo habitan y no ha permitido su uso, ni ha realizado mejoras al bien, pero su padre se encargó del pago del impuesto predial y después del fallecimiento de su progenitor, el asumió el pago.

El testigo **Álvaro Morales** indicó al despacho que conoce a la señora Yuri Andrea desde que nació. Igualmente adujo que fue arrendatario de un cuarto de la casa por cuatro años desde el 2003, pagando la renta a la señora Tránsito Arce, y después de su muerte, le siguió pagando a la señora Yuri Andrea Benavides. No obstante, también afirmó que antes de la muerte de la señora Tránsito, es decir para el año 2003, ya le pagaba a la señora Yuri Andrea el arrendamiento debido a la enfermedad de Doña Transito. Actualmente, aun pernocta algunos fines de semana en el predio. Indicó que conoció al señor Héctor Fabio, sabe que era familiar de la señora Transito y lo conoce porque visitaba el inmueble esporádicamente, pero no tenía ninguna habitación en el inmueble.

El señor **Cesar Augusto Gutiérrez**, cuñado de la señora Yuri Andrea Benavides, en declaración rendida ante el Juzgado de primera instancia, manifestó que vive en el inmueble con la señora Leidy Johana Benavides en calidad de arrendatarios de la señora Yuri Andrea Benavides desde el 31 de octubre de 2015, y antes vivió como arrendatario en un cuarto de dicha casa en Octubre de 2009. Dijo reconocer como dueña del predio a la señora Yuri Andrea Benavides a partir del año 2005, tiempo antes de fallecer la señora Transito Benavides Arce. Acotó que la posesión ejercida por la demandante la ha efectuado de manera ininterrumpida, y es ella quien le ha efectuado mejoras en la cocina y alcantarillado hace dos años. Exteriorizó que 5 años atrás, el señor Héctor Fabio Arce ingresó acompañado de la Policía al bien objeto del proceso cuando se estaban realizando unas excavaciones en el inmueble, ordenó cesar dicha actividad, aduciendo ser el dueño, por tal motivo, el testigo procedió a tapar los huecos por orden del señor Héctor Fabio.

El señor **Walter Quintero** refirió que conoció a Yuri Andrea viviendo en el predio multicitado desde hace 26 años, porque visitaba a Doña Tránsito, y aun va a charlar a la casa por amistad. Aseveró que conoce como dueña del predio a la señora Yuri Andrea a partir de la muerte de la señora Tránsito Arce, y que en el 2014 la señora Yuri Andrea le hizo arreglos al baño, la cocina, y ha pintado la casa. Expresó que no sabe si el señor Héctor Fabio Arce tenía una habitación en el inmueble, pero a veces visitaba la casa, igual que el señor Diego Janssen Arce.

El señor **John Harold Hernández Osorio**, cuñado de Yuri Andrea, dijo que la conoce desde 1998, y arrendó un cuarto en esa vivienda por dos años desde el 2007, pagando el canon de arrendamiento a la señora Yuri Andrea. Exteriorizó que la señora Tránsito Arce estaba a cargo de la vivienda hasta que se enfermó en el año 2003, no conoce al señor Héctor Fabio Arce, y precisó que el señor Diego Janssen visitaba el inmueble de vez en cuando.

El señor **José Orlando López Parra**, expuso que conoce a Yuri Andrea desde hace aproximadamente 20 años, acotó que arrendó un cuarto de la casa entre los años 2015 y 2016, y pagaba la renta a la señora Yuri Andrea Benavides Posada. Reconoce a la señora Yuri Andrea como dueña del bien a partir de la muerte de la señora Tránsito Arce, y sabe que Yuri Andrea efectuó mejoras a la casa consistentes en alcantarillado en el 2014.

La señora **Aura Leticia Arce Vélez**, tía de Yuri Andrea Benavides y prima de Diego Janssen Arce, dijo al Juzgado que conoce a la demandante desde niña viviendo en la casa objeto del proceso, visitó el inmueble hasta que murió Tránsito Arce, y luego nuevamente acudió en compañía de Fabio a hablar para vender el bien antes de morir la señora Tránsito Arce, pero la señora Yuri le dijo que su abuela Tránsito le había dicho que no se dejara sacar del inmueble. Indicó que el señor Héctor Fabio Arce era el eje central de la familia, que se encargaba de pagar los impuestos, de los arreglos del bien, tenía una habitación a su disposición en la casa y se comportó como copropietario del inmueble hasta su fallecimiento, pero luego indicó que últimamente, la señora Yuri Andrea impidió la entrada al bien del señor Héctor Fabio, aunque no recuerda en qué año ocurrió ese hecho. Igualmente comunicó que el señor Diego Janssen se encargó del pago de impuestos luego del fallecimiento de su padre Héctor Fabio Arce. Reveló que a la vivienda se le hicieron mejoras con dinero proveniente del FOREC y las ejecutó un señor llamado Javier, sin referir el año en que se realizaron las mismas. Señaló que la señora Yuri

Andrea en una ocasión le propuso a la hermana de la testigo, Rubí Vélez, comprar los derechos que sobre la vivienda tenían sobre el inmueble, pero no se concretó nada. Finalmente, afirmó que la señora Yuri Andrea se considera la dueña del bien desde que murió la señora Tránsito Arce, pero la testigo indicó que no la reconoce como dueña porque existen otros herederos con derechos sobre el bien.

El señor **Gustavo Emilio Vélez Arce**, primo de los señores Yuri Andrea Benavides y Diego Janssen Arce, refirió que conoce el inmueble desde que era niño, y reconocía al señor Héctor Fabio Arce como dueño del bien, porque tenía una habitación a su disposición en la casa, era el encargado de arreglar el inmueble, pagar los impuestos hasta el 2010 que empezó a enfermarse, y tenía llave del inmueble sin que la señora Yuri le impidiera el acceso, pues ella lo reconocía a él y a los demás herederos como dueños. Narró que después de la muerte del señor Héctor Fabio, el señor Diego Janssen continuó pagando el impuesto predial de la casa. Refirió que la señora Yuri Andrea no pagaba arriendo porque era de la familia, y la última vez que entró al inmueble vivía en él una hermana de Yuri con el señor Cesar que le pagaban la renta a la aquí demandante. Expuso que los cuartos del inmueble objeto del proceso los arrendaban los señores Fabio, Oscar, y Tránsito, y luego de la muerte de Tránsito, la siguió rentando Fabio y Yuri. Relató que en una ocasión el señor Héctor Fabio acudió al inmueble e impidió que siguieran haciendo excavaciones en el mismo, pero se contradice al referirse a la señora Yuri Andrea, porque dijo que la señora Yuri había pedido disculpas al señor Héctor Fabio por los daños en el inmueble, pero luego mencionó que la señora Yuri no estaba presente en el momento y pidió disculpas quince días después.

El señor **FAVIER DE JESÚS ÁLVAREZ MUÑOZ**, indicó que arrendó un cuarto del inmueble en varias ocasiones al señor Fabio Arce, también que él fue el encargado de hacer unos trabajos en la cocina, los servicios y el lavadero del inmueble en los años 1996 y 1997 y un muro en el año 2004 o 2006, y por ese motivo sabe que actualmente la cocina no está en las mismas condiciones en que el la dejó cuando hizo el trabajo. Reconoce como propietarios del bien a los señores Fabio Arce, Oscar, y Tránsito Arce y como se encuentran fallecidos indicó que le pertenece a los herederos de los fallecidos que no los conoce, y dijo que Yuri reconocía a Fabio como dueño y lo respetaba mucho. Expresó que el señor Fabio Arce tenía un cuarto en el inmueble a su disposición hasta el año 2010 y llegaba a dormir a veces, así mismo el señor Diego Arce también visita el bien, además, aseveró que la señora Yuri llegó a vivir al inmueble

con su padre cuando era pequeña y después se casó, se fue de la casa y dejó a la hermana de ella habitando el inmueble.

El testigo **JOSE ERNEY CHAVÉZ** afirmó que el señor Héctor Fabio Arce era el dueño del bien, y que lo sabe porque vivió en un cuarto del inmueble desde el año 1993 al 1997 pagando renta al señor Oscar, a Tránsito o a Fabio. Señaló que el señor Héctor Fabio tenía una habitación a su disposición dentro del bien inmueble objeto del proceso y la conservó hasta el año 2010 cuando se enfermó y se fue a la ciudad de Pereira. Y finalmente indicó que después de que dejó de habitar el inmueble no volvió a entrar en él, pero sabe que el señor Héctor Fabio visitó el inmueble porque lo veía en la calle.

Además de la prueba testimonial recolectada, existe prueba documental allegada por el señor DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLON con la contestación de la demanda, a saber, constancias de pago de impuesto predial del inmueble entre el año 2005 y 2016.

Todos los elementos de convicción aludidos, se estimaron y valoraron por parte del Juez de primera instancia, y de ellas, el Juzgador concluyó que el extremo activo no logró demostrar la posesión, como elemento axiológico de la pretensión de prescripción, lo que dio al traste con las pretensiones de la demanda principal.

La antedicha conclusión a la que arribó el Juez A-quo, a saber, la falta de pruebas sobre la posesión alegada por la señora BENAVIDES POSADA, no es compartida por esta judicatura. Nótese, que las probanzas arriba enunciadas, analizadas en conjunto a la luz de la sana crítica, permiten vislumbrar de manera diáfana que la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA ostenta la posesión del bien inmueble de la referencia, pues actualmente desconoce al propietario inscrito de tres terceras partes del bien, señor DIEGO JANSSEN ARCE y no le permite su entrada.

No obstante, pese a ostentar la calidad de poseedora, la actora no logró acreditar el tiempo de posesión exigido para adquirir el bien inmueble vía prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Esta judicatura llega a la anterior conclusión, debido a que, como quedo visto, la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA ingresó al predio cuando era una niña con anuencia de los condueños del inmueble para esa época, en donde convivió con su abuela TTRANSITO ARCE, co-propietaria del predio, es decir, que habitó el bien reconociendo dominio ajeno. En estas condiciones, tal como se explicó en el acápite de premisas jurídicas, tenía la carga de

aportar la prueba fehaciente de la fecha en que efectuó la interversión de su título de tenedora a poseedora, manifestando su convicción de ser la dueña de manera inequívoca ante los propietarios inscritos del inmueble, y ejerciendo actos de señora y dueña, carga que no cumplió, pues no existe la aludida prueba.

Po el contrario, de los interrogatorios de parte y testimonios recolectados, se colige sin lugar a dudas, que la demandante en su fuero interno no se consideró la dueña del bien inmueble desde el año 2003, como ella lo afirmó en el libelo introductorio y en interrogatorio de parte, pues omitió manifestar de forma categórica, pública e inequívoca su calidad de única dueña del predio ante los propietarios del bien, y por el contrario, reconoció a los dueños inscritos del inmueble como amos legítimos. Mírese que los declarantes relataron de forma unánime que la señora YURI ANDREA permitía el ingreso del condueño HECTOR FABIO ARCE en compañía de su hijo DIEGO JANSSEN ARCE a la casa, y una vez falleció el señor HECTOR FABIO en el 2013, continuó permitiendo el ingreso del inmueble al señor DIEGO JANSSEN ARCE, co-propietario quien incluso, puso fin a obras de excavación que efectuaron los arrendatarios de la vivienda en el año 2012, actuación que conlleva a deducir que la señora YURI ANDREA BENAVIDEZ en su fuero interno, se insiste, no se consideró dueña con exclusión de los copropietarios del bien, desde el año 2003, e incluso para el año 2012 reconocía como condueño del predio al señor DIEGO JANSSEN.

Tampoco puede considerarse que el hecho de arrendar el inmueble y efectuar mejoras locativas a la casa de habitación, se traduzca en la posesión del predio desde la fecha a que ella alude, por tratarse de actuaciones inherente a su función de tenedora del bien inmueble, y que se constituyen en actos de mera tolerancia de parte de los co-propietarios, ya que, el señor HECTOR FABIO ARCE y luego el demandado DIEGO JANSSEN ARCE nunca dejaron abandonado o desprotegido el inmueble, al haberse encargado del pago del impuesto predial desde el año 2005 hasta el 2016, y constatar que se encontrara en buenas condiciones a través de visitas periódicas al mismo. Lo que conlleva a determinar que la actora solo se consideró la poseedora del bien en el año 2016, y en ese mismo año interpuso la demanda, es decir que a lo mucho, al momento de la presentación de la misma, llevaba algunos meses comportándose como la poseedora del inmueble objeto del proceso, siendo este término insuficiente para adquirir el inmueble por el fenómeno de la usucapión.

Tampoco probó la demandante haber cancelado el impuesto predial-no tenía animus domini propio del poseedor-. Por el contrario, existe prueba de que el demandado Diego Janssen Arce Y su progenitor los cancelaron, así se alega en la contestación de la demanda. Si en verdad se consideraba verdadera poseedora con ánimo de señora y dueña debió haber impedido la realización de actos de posesión como el enumerado.

Por lo expuesto, se advierte que la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA no ha cumplido con el requisito de tiempo de posesión exigido para adquirir el bien inmueble por prescripción. Así las cosas, se hace impertinente el estudio de los demás elementos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y deberá mantenerse incólume la decisión emitida por el Juez de primera instancia consistente en denegar las pretensiones de la demanda principal, pero por los motivos aquí expuestos.

Ahora, teniendo en cuenta que no prosperó la pretensión de prescripción, se continúa a analizar la demanda de reconvencción, siendo forzoso proceder a analizar los requisitos necesarios para que salga avante la pretensión de reivindicación, y que consisten en: **i)** el derecho de dominio del demandante; **ii)** posesión actual del demandado; **iii)** identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, **iv)** y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada proindiviso de una cosa singular. Advirtiéndose delantadamente, que estos elementos quedaron demostrados con las pruebas allegadas al proceso, y así lo estableció el Juez de primera instancia, sin que estas conclusiones fueren objeto de controversia. Obsérvese que el señor DIEGO JANSSEN allegó las escrituras públicas por medio de las cuales adquirió por compra, los derechos de cuota sobre las tres cuartas partes del bien inmueble. Tampoco existe duda sobre la posesión que actualmente ejerce la señora YURI ANDREA BENAVIDES POSADA sobre el predio, dado que ella misma proclamó ese hecho, y en tal calidad instauró demanda de pertenencia. Además, con la inspección judicial practicada a la propiedad, se comprobó que existe identidad entre el bien perseguido por el demandante y poseído por la demandada, y finalmente, la reivindicación tiene por objeto la cuota proindiviso de las tres cuartas partes de la vivienda multicitada.

Ante estas circunstancias, se confirmará la decisión del Juez A-quo de acceder a las pretensiones de la demanda reivindicatoria, y en consecuencia, ordenar la restitución deprecada por el señor DIEGO JANSSEN ARCE. No sin antes aclarar, que para efectos de la restitución, el comunero puede reivindicar una cosa determinada proindiviso de una cosa

singular, como en este caso, pero esta acción se traduce en la posesión que al comunero se le da de su cuota para que pueda ejercer sus derechos de co-propietario en la cosa común, ya que si lo que pretende es terminar la comunidad, debe iniciar el proceso divisorio.

Por último, es pertinente abordar el estudio de la inconformidad expuesta por el señor DIEGO JANSSEN ARCE respecto a la decisión tomada en primera instancia, de no condenar a la demandante YURI ANDREA BENAVIDES POSADA a pagar frutos y mejoras en favor del señor DIEGO JANSSEN ARCE CASTRILLON. Para argumentar su descontento, el recurrente afirmó que en los términos del artículo 964 del Código Civil debe condenarse a la poseedora del inmueble a pagar frutos civiles, al menos, a partir de la notificación que se le realizó de la demanda reivindicatoria, teniendo en cuenta como monto, la suma señalada en el juramento estimatorio incluido en la demanda.

Así las cosas, deviene necesario acotar que si bien es cierto, al prosperar la solicitud de reivindicación del inmueble es mandatorio proceder a las restituciones mutuas, también es cierto que el monto de las mismas deben estar probadas en el expediente, y no es suficiente señalar una suma de dinero bajo la gravedad de juramento para tener por cierto el monto aducido, máxime cuando esa estimación fue objetada por el extremo pasivo a través de la contestación de la demanda, y no fue allegado el acervo probatorio que comprobara la veracidad de la suma de dinero pedida por ese concepto. En torno al tema, conviene memorar que en el dictamen pericial obrante en el expediente, el auxiliar de la justicia afirmó que de acuerdo a averiguaciones a "personas lugareñas", el predio genera una rentabilidad de \$ 250.000 mensuales. Ello significa, que la información contenida en la experticia no fue constatada de una fuente fidedigna y así fue exaltado por el extremo pasivo al solicitar aclaración del dictamen. Ahora bien, al presentar aclaración al dictamen, el perito en interrogatorio absuelto ante el Juzgado de primera instancia, adujo que dicha información la extrajo de los vecinos del lugar, lo que corrobora, en sentir de esta juzgadora, que este elemento probatorio, el único que fue aportado para probar frutos, no brinda certeza a esta sede judicial sobre el monto de las restituciones mutuas a que hay lugar, pues no decantó sin lugar a dudas, la suma de dinero que produce mensualmente el inmueble y por qué concepto, así como tampoco se establece el valor de las mejoras construidas en la vivienda. Y Como corolario, se confirmará la decisión controvertida por el reivindicante, en cuanto a los frutos pedidos, se reitera, por no existir prueba en el plenario que demuestre el monto de los mismos.

Conforme a lo anteriormente expuesto, esta sede judicial confirmará la sentencia de primera instancia No. 058 del 29 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, aclarando la orden contenido en el numeral tercero de la providencia, en el sentido de especificar que la restitución ordenada en ese numeral, por tratarse de la reivindicación de la cuota proindiviso de las tres cuartas partes de la vivienda multicitada, consiste en habilitar al comunero para que pueda ejercer sus derechos de co-propietario. Así mismo, no se condenará en costas a ninguna de las partes, ya que ambas recurrieron la sentencia, y no prosperó ninguno de sus reparos.

Tomando pie en las exposiciones motivacionales que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago Valle del Cauca, en nombre de la República y por autoridad de la ley:

V.- RESUELVE:

Primero.- CONFIRMAR la **Sentencia No. 058 proferida el 29 de Octubre de 2020**, por el **Juzgado Promiscuo Municipal de Obando**, pero por los motivos anotados en la parte motiva de esta providencia.

Segundo.- ADICIONAR el numeral **TERCERO de la Sentencia No. 058 proferida el 29 de Octubre de 2020**, en el sentido de aclarar que la restitución ordenada en ese numeral, por tratarse de la reivindicación de la cuota proindiviso de las tres cuartas partes del bien inmueble singular identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-39562 de la ORIP de Cartago, consiste en habilitar al comunero para que pueda ejercer sus derechos de co-propietario, tal como se explicó en la parte motiva de este proveído.

Tercero.- SIN LUGAR A CONDENAS EN COSTAS, por los motivos expuestos ut-supra.

Cuarto.- DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriada la presente providencia.

Quinto.- Cumplido lo anterior, se **ORDENA CANCELAR** su radicación previa anotación en los libros correspondientes del Juzgado.

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

Firmado Por:

**LILIAM NARANJO RAMIREZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO**

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

Código de verificación:

**811a984f7abc3c5a33ee926de150600dc4698bc683295db64647c357
808c5a57**

Documento generado en 09/03/2021 11:36:29 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**