

Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca

Número de Radicación: 13001310300520120008402

Tipo de Decisión: Revoca numeral 2° de la sentencia

Fecha de la Decisión: 10 de agosto de 2022.

Clase y/o subclase de proceso: Pertinencia- Reconvención Reivindicatorio

LA PRESCRIPCIÓN: Modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, pero de igual forma como un mecanismo para adquirir las cosas, tal como lo contempla el artículo 2512 del código civil.

PRESUPUESTOS PARA LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN: La Modalidad prescriptiva puede ser ordinaria o extraordinaria, la corte suprema de justicia ha señalado como presupuestos necesarios para el éxito de la acción los siguientes, a) la posesión material en el usucapiente, b) que la posesión se prolongue por un periodo de veinte años o más (hoy diez), c) que la posesión sea pública e ininterrumpida, y d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión, sea susceptible de ser adquirida por tal modo. (CSJ, Sal. Gas. Civil, sent. ene. 22/76).

CARGA DE LA PRUEBA/ El demandante debe probar ser poseedor de la cosa, definida como el poder de hecho que tiene una persona sobre 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.

POSESIÓN/Elementos.

UNIÓN DE POSESIONES/PRESUPUESTOS DEFINIDOS POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA/ a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo. (CSJSC 3493-2014 Expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco). Debe estar probada la posesión del actual poseedor y además la de su antecesor o antecesores.

POSESIÓN DEL HEREDERO/ No vale para usucapir, pues difiere de la posesión material común, o posesión de propietario. (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).

PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA/ Se requiere derruir la presunción radicada en el poseedor conforme al inciso segundo del artículo 762 del Código Civil “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

FRUTOS CIVILES A FAVOR DE LOS REIVINDICANTES/Se debe distinguir si son de buena o mala fe.

FUENTE FORMAL/ Artículos 762, 769, 778, 946, 950, 952, 2512, 2521 del Código Civil.

FUENTE JURISPRUDENCIAL/ SC710 DE 2022, CSJ, SC3493-2014 expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco, sentencia 21 de febrero de 2011, exp. 05001-3103-007-2001-00263-01, T-456 de 2011, Sentencia SC 12 dic. 2001, rad. 5328, Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322, CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, citada en sentencia SC5513 de 2021.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA CIVIL - FAMILIA

MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA

Magistrado Sustanciador

Cartagena de Indias D.C. y T., diez (10) de agosto de dos mil veintidós (2022). *(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial de 9 de agosto de 2022)*

Apelación de sentencia
Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Hermanos Gutiérrez Martínez s. en c.
hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Se entra a desatar el recurso de apelación formulado por las partes contra la sentencia de 19 de agosto de 2021, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS contra DAVID ALEJANDRO, JULIO CÉSAR y RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID y PERSONAS INDETERMINADAS, así como la demanda de reconvención reivindicatoria impetrada por los demandados contra la sociedad actora.

I. ANTECEDENTES

1. La SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., por conducto de apoderado judicial, promovieron proceso de pertenencia contra DAVID ALEJANDRO, JULIO CÉSAR y RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID y PERSONAS INDETERMINADAS, solicitando, en síntesis, que se declare que han adquirido por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto de la presente acción y se ordene la inscripción de la

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

sentencia en el folio respectivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendia:

a) NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ, en condición de hija de PEDRO CUESTA BERNETT (q.e.p.d) y NILECTA NOVA DE CUESTA (q.e.p.d), liquidaron la sucesión de su finado padre, protocolizada en escritura pública N°4592 del 27 de octubre de 1987 de la Notaría Tercera de Cartagena.

b) El bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°06025909, no fue incluido en la liquidación de la masa herencial, a pesar de haber sido adquirido por la cónyuge a través de escritura pública de compraventa N°628 del 13 de mayo de 1981 corrida en la Notaría Primera de Cartagena.

c) NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ, ARMANDO VÉLEZ NOVA Y NILECTA NOVA DE CUESTA, ejercieron la posesión del inmueble desde 1984.

d) Desde el 30 de noviembre de 2004, la sociedad actora entró en posesión del 50% del inmueble ubicado en el centro de Cartagena e identificado con el M.I N°06025909, en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado con NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ, poseedora e hija legítima de NILECTA NOVA DE CUESTA.

e) NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ inició trámite sucesoral, cediendo a la sociedad demandante la posesión del 50% del inmueble, conforme a escritura pública N°958 de 18 de mayo de 2005, por lo que se modificó el trabajo de partición de la liquidación de la herencia, en el

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

sentido de tener a la sociedad como cesionaria de los derechos herenciales de la señora CUESTA HERNÁNDEZ, el cual se protocolizó con la escritura pública No. 2017 de 27 de septiembre de 2005 de la Notaría Primera de Cartagena.

f) NELSY CUESTAS DE HERNÁNDEZ cumplió con su obligación de entrega de 50% del bien a la sociedad el 30 de noviembre de 2004, lo que demuestra que Nelsy estaba en posesión del inmueble desde antes de la muerte de su madre.

g) La sociedad demandante no pudo registrar la compra debido a la existencia de un pleito entre NELSY con BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE, quienes alegando que ella no era verdadera hija legítima de NILECTA NOVA DE CUESTA y su esposo, lograron que a través de un juicio sucesorio distinto al tramitado por NELSY CUESTA, se les adjudicara el 50% del bien objeto de la demanda de prescripción y registrara en el folio de matrícula No. 060-25909, no obstante, nunca han podido ingresar al bien, por no ostentar posesión ni en el pasado ni el presente.

g) Los hermanos BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE, sin ejercer posesión alguna y no siendo herederos de NILECTA NOVA DE CUESTA, vendieron a los hermanos JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID Y RAÚL YUSEF SÁNCHEZ DAVID, el 50% del bien objeto de prescripción, según consta en las escrituras públicas N°2389 de 2 de agosto de 2006 y N°2568 de agosto 18 de 2006, registradas en certificado de tradición, sabiendo estos últimos que al momento del negocio los vendedores no ejercían posesión sobre el bien.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

h) Los hermanos Sánchez David iniciaron proceso de entrega del tradente al adquirente contra BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE, que cursó en el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, al interior del cual los demandados se allanaron a las pretensiones, se dictó sentencia y al realizarse la diligencia de entrega el 28 de marzo de 2007, SANDRA MADARRIAGA formuló oposición en condición de tenedora a nombre de la sociedad actora y al interior del incidente de oposición la demandante demostró ser la legítima poseedora del 50% del inmueble y así lo resolvió el juzgado en proveído de 19 de mayo de 2011, providencia que quedó ejecutoriada.

i) Desde 1981, la finada NILECTA NOVA DE CUESTA tenía la posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida del bien y la señora NELSY CUESTA desde antes de la muerte de su madre ejerció junto con ella actos de señorío y continuó a la muerte de su madre con la posesión del 50% del bien sin reconocer dominio ajeno.

j) Desde la fecha en que la sociedad demandante compró el 50% del bien a la señora NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ ha ejercido la posesión del inmueble de manera ininterrumpida y pública, realizando actos como de mejoras y pago de impuestos.

2. Una vez notificados, los demandados procedieron a contestar la demanda:

2.1 JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID y RAÚL YUSEF SÁNCHEZ DAVID: a través de vocero judicial, se oponen a todas y cada una de las pretensiones, por carecer de fundamento fáctico y legal.

Respecto de los hechos, afirmaron, como falso que NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ sea hija de PEDRO CUESTA BERNET Y

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

NILECTA NOVA DE CUESTA, ya que no obra un reconocimiento expreso a través de un documento oficial o registro civil de nacimiento, como tampoco ha sido la poseedora del bien objeto del proceso ni antes ni después del fallecimiento de su madre, ya que en certificación de la firma Araujo y Segovia, da cuenta de que NILECTA NOVA Y ARMANDO VÉLEZ, administraron la casa desde 1985 hasta noviembre de 2005.

Que es cierto, que BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE fueron reconocidos por el JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE CARTAGENA como únicos y legítimos herederos de NILECTA NOVA adjudicándoles el 50% del bien objeto del asunto, y promovieron proceso de entrega del bien, la división y venta del mismo, el cual, se encuentra en curso ante el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Además, que son propietarios proindiviso del 50% del bien inmueble, comprado a los legítimos herederos y vendedores, como comuneros con la sociedad demandante, por lo que mal haría la actora en prescribir la otra parte del bien, cuando los dueños no han abandonado su derecho.

Concluyeron, que la demandante entró al inmueble al comprar el 50% proindiviso del bien a Armando Nova y no por el otro 50% proindiviso, propiedad de los demandados.

Formuló las excepciones de mérito: i) inexistencia del derecho a prescribir del demandante, ii) ausencia de animus del prescribiente, iii) genérica.

2.2. El curador ad litem de las personas indeterminadas manifestó en cuanto a los hechos que no le constaban y se atiende a lo que resulte probado.

3. Mediante auto de 9 de octubre de 2012, el despacho admitió la demanda de reconvención reivindicatoria adelantada por DAVID

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

ALEJANDRO, JULIO CÉSAR y RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID contra SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS. (fl 38 C reconvención), no obstante, una vez declarada la nulidad de lo actuado, se admitió el 28 de octubre de 2014 (fl 77 C. reconvención). Es esa oportunidad se reclamó, en síntesis:

a) Que se declare que pertenece a los demandantes en reconvención el dominio pleno y absoluto del 50% de bien inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena Barrio San Diego Calle 37 No. 7-34.

b) En consecuencia de lo anterior, se condene a la sociedad demandada a restituir una vez ejecutoriada la sentencia a favor de los demandantes el 50% proindiviso del bien.

c) De igual forma, se condene a pagar los frutos que los propietarios hubieren podido percibir con mediana inteligencia desde el 2 de agosto de 2006, fecha en que los reivindicantes adquirieron el 50% del bien hasta el momento de la entrega del mismo.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendia:

a) El 2 de agosto de 2006, por medio de escritura pública N°2389 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE dieron en venta a los demandantes en reivindicación el 50% proindiviso del inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena Barrio San Diego Calle de la Tablada Calle 37 No. 7-34 con folio de matrícula No. 060-25909.

b) Los señores NOVA FACETTE adquirieron el 50% proindiviso del bien por adjudicación en sucesión de NILECTA NOVA DE CUESTA llevada a cabo en el JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE CARTAGENA bajo el radicado No. 0062-2005.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

c) Los demandantes en reivindicación no han enajenado el inmueble, se encuentra vigente su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos, y están privados de la posesión, debido a que la sociedad demandada, comunera propietaria del otro 50% del bien que entró en posesión de su parte, desde el 18 de mayo de 2005 se ha posesionado de manera fraudulenta del otro 50% del bien de propiedad de los comuneros demandantes, a pesar de que estos han ejercido las acciones legales pertinentes desde su compra para lograr la entrega del bien.

d) Que la demandada carece del ánimo de dueño, porque en el proceso de venta de la cosa común que se están adelantando en su contra no contestó la demanda ni propuso excepciones, es decir, reconocieron la calidad de propietarios proindiviso que ambas partes tienen interrumpiendo así cualquier prescripción.

3.1. Una vez notificada, HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS. a través de apoderado judicial, se pronunció señalando que los hechos 3,4,5,6,7 no son ciertos.

Respecto al hecho primero y segundo, afirmaron, que son parcialmente ciertos, por cuanto los demandantes hicieron un negocio jurídico con los hermanos NOVA FACETTE, sin ser herederos de NILECTA NOVA y mucho menos propietarios del bien inmueble, lo que originó que a los SÁNCHEZ DAVID no les cumplieran con la entrega del bien dado en venta, por lo que, debieron iniciar acciones en contra de los vendedores, y no contra la sociedad pretendiendo rebatir la posesión del bien.

Que es cierto que ante EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, se adelanta proceso divisorio, sin

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

embargo, no reconoce a los demandantes o a los NOVA FACETTE como poseedores del bien que se pretende restituir, advirtiendo, que a través de auto de 21 de julio de 2012 el juzgado ordenó comunicar a terceros los derechos de posesión de los demandados en reconvención.

Formularon las excepciones de mérito: i) inexistencia del derecho para demandar la restitución del bien objeto de prescripción en reconvención y ii) de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

II. EL FALLO DE INSTANCIA

Mediante sentencia de 19 de agosto de 2021, la jueza de primera instancia negó las pretensiones de la demanda de pertenencia y reivindicatoria en reconvención, empezando por definir la figura de la prescripción adquisitiva de dominio y los elementos axiológicos.

Advirtió que, no se encontró probada la suma de posesiones que alegaba la demandante, toda vez que las declaraciones testimoniales de Nesly Cuesta de Hernández, Jorge Osvaldo Alfonso Núñez y Rita Polo Torres, acompañado de las pruebas aportadas y practicadas daban cuenta de que NESLY CUESTA no tenía la posesión exclusiva y autónoma con anterioridad al año 2003 que resultara apta para sumarse a la posesión que ha ostentado la sociedad actora sobre el bien desde el año 2004, con miras a completar el término de 20 años a la fecha de presentación de la demanda que se requería para que se configure la prescripción adquisitiva.

Así mismo, puntualizó, que se incumplió con la característica de “*quieta y pacífica*” que debe tener la posesión de la demandante, dada la intensa litigiosidad que se ha presentado entre las partes con motivo de los derechos sobre el bien en el ámbito civil (proceso divisorio, proceso de entrega del tradente al adquirente), así como en el penal y

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

constitucional, tal como consta en el expediente. Que se demostró que los hermanos SÁNCHEZ DAVID desde que adquirieron por compraventa inicialmente el 50% de la propiedad del inmueble en el año 2006 no han cesado de ejercer acciones en defensa de sus derechos sobre el mismo, interponiendo también conjuntamente la contestación a la demanda de pertenencia, la acción reivindicatoria por vía de reconvención en el año 2012.

Seguidamente, señaló, que la demanda reivindicatoria promovida por los hermanos Sánchez David, no tenía mérito de prosperar ante la ausencia del requisito de la posesión material, toda vez que, en la diligencia de entrega practicada el 22 de diciembre de 2016 al interior del proceso de venta de la cosa común al rechazarse inicialmente la oposición presentada por la sociedad demandada en reivindicación, se les entregó el bien a los reivindicantes.

Además, se encontró probado que tal situación se mantenía a la fecha en que el juzgado practicó la inspección judicial en el inmueble el 27 de noviembre de 2020, pudiendo constatar que los demandantes estaban ocupando materialmente la totalidad del bien y que han efectuado incluso adecuaciones y modificaciones en el mismo, por tanto, no podría afirmarse que la sociedad demandada en reivindicación tenga en la actualidad la posesión material del inmueble.

III. LA APELACIÓN

1. Mediante proveído de 28 de septiembre de 2021 fue admitido el recurso de apelación interpuesto por la vocera judicial de los demandados DAVID Y RAÚL SÁNCHEZ DAVID, el apoderado del demandado JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, y la apoderada de la parte demandante SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

S.C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS, atendiendo lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en virtud de lo anterior, se otorgó el término de 5 días a las partes apelantes para sustentar su recurso.

1.1. JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, por conducto de su apoderado, sustentó el recurso de alzada el 5 de octubre de 2021. Así que, atendiendo los reparos concretos formulados ante el juez de instancia, se sintetizan:

a) Se reprocha no haber tenido en cuenta que, en auto de 2 de septiembre del 2021, en el incidente de oposición en el proceso divisorio conocido por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, se ordenó devolver la posesión del bien a la sociedad demandante en pertenencia, por lo que, con dicha orden se reintegra la posesión a la SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. EN C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS, cumpliendo así con el requisito axiológico de “la posesión del demandado”.

b) Debe existir condena al pago de frutos en el proceso reivindicatorio, atendiendo la regla establecida por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 8 de agosto de 2001, exp. 6162.

1.2. RAUL YUSEFF y DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, por conducto de abogado sustentaron el recurso de alzada el 7 de octubre de 2021, señalando:

a) Con auto de 2 de septiembre de 2021, proferido por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA – SALA CIVIL FAMILIA, al interior del incidente de oposición se ordenó devolver el bien a la sociedad HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

EN C. HOY INVERSIONES TMJ SAS, cumpliendo así con la posesión en el demandado en reivindicación.

Por lo anterior, y para que no exista esa contradicción, se hace necesario conceder las pretensiones reivindicatorias en reconvención a RAÚL Y DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, porque realmente, terminado el proceso, la sociedad podría ser reintegrada nuevamente en el inmueble, y el proceso reivindicatorio no tendría objeto haberlo hecho y tramitado por 9 años.

Y según el concepto del JUZGADO 8° CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, reiterado por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL FAMILIA, en el auto de 11 de junio de 2021, la sociedad nunca fue despojada de la posesión, la que estaba en cabeza del demandado en reconvención al momento de dictar sentencia, con mucha más razón, se hace necesario se concedan las pretensiones reivindicatorias por cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 946 del C.C.

b) En cumplimiento a lo reglado en el artículo 206 del CGP, en la demanda de reconvención se estimó bajo juramento el valor de los frutos civiles.

1.3. La parte demandante en pertenencia, sustentó el recurso de alzada el 8 de octubre y lo reiteró el 11 de octubre de 2021.

a) La falladora erró al considerar que los señores SÁNCHEZ DAVID, ostentan la propiedad del inmueble, por cuanto ellos solo adquirieron la nuda propiedad, como lo advirtió la JUEZA OCTAVA CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA en el auto de 23 de septiembre de 2016.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

b) La sociedad demandante en pertenencia y demandada en reconvención, probó que es poseedora por más de 20 años, como también acreditó la suma de posesiones con la prueba trasladada de los procesos bajo los radicados 405 de 2006 y 334 de 2007, además, con prueba testimonial recaudada en este asunto, prueba documental y cada una de las mejoras, obras civiles, pago de impuesto y con la explotación económica del inmueble.

Dice, que NELSY CUESTAS DE HERNÁNDEZ tiene la posesión notoria de hija del matrimonio conformado por NILECTA NOVA DE CUESTAS y PEDRO CUESTA PERNETT, lo que viene acreditado con su registro civil de nacimiento, que no ha sido decretado nulo por autoridad judicial, como tampoco se ha tenido en sentencia de filiación que no sea hija de este matrimonio, bajo esa convicción NELSY CUESTA se ha reputado poseedora como indicó en interrogatorio, liquidando la sucesión intestada de sus padres, naciendo a la vida jurídica la escritura pública que obra en el expediente que da cuenta que liquidó la sucesión de su madre NILECTA NOVA DE CUESTA. Así, la sociedad obrando de buena fe compró el inmueble, ya que para el momento de la compra no existía prueba en el certificado de tradición que impidiera la adquisición de este bien inmueble y, el otro 50% lo adquirió por compra a ARMANDO VÉLEZ NOVA.

c) Que no opera la figura de la coposesión porque NELSY CUESTA solo es poseedora del 50% del bien y ARMANDO VELEZ NOVA del otro 50% del inmueble, quienes por instrumento idóneo transfirieron la posesión de buena fe a la sociedad demandante, recalcando que para el año 2004 y anteriores a este, no se puede tener que operó la figura de la coposesión.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Que CLARIBEL NOVA no fue poseedora, ya que vendió el inmueble a ARMANDO VÉLEZ NOVA, por lo tanto, fue arrendataria como lo expuso NELSY DE HERNÁNDEZ, incluso, le dijo al despacho que podía entregar ese contrato, y la impartidora de justicia tuvo en sus manos el poder de decretar de oficio pruebas para garantizar el derecho de defensa y debido proceso, pero omitió incorporar el contrato, optando por tener y decretar que CLARIBEL NOVA fue poseedora, cuando el testigo lo que afirmó es que era arrendataria.

d) La falladora erró al considerar que existió una intensidad litigiosa, ya que el proceso de entrega del tradente contra el adquirente fue contra los hermanos NOVA FACETTE, no contra la sociedad demandante, por lo que, el haber formulado la oposición ejerciendo su derecho no significa intensa litigiosidad y mucho menos que no se dé la característica de ejercer la posesión de manera quieta y pacífica.

e) El *a quo* no valoró cada una de las piezas procesales que integran los procesos 405 de 2006 y 334 de 2007, como tampoco resolvió las excepciones de la demanda reivindicatoria en reconvención.

2. Respecto a la sustentación presentadas por la apoderada de los demandantes en pertenencia, se indicó:

2.1. La apoderada de los demandados DAVID Y RAÚL SÁNCHEZ DAVID, señaló que no es de recibo la tesis del recurrente porque la propiedad inmobiliaria se demuestra con el certificado de libertad y tradición expedido por la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

Que el 2 de agosto de 2006, por medio de escritura pública N° 2389 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, BLADIMIR Y

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

HORTENSIO NOVA FACETTE, legítimos herederos de la causante NILECTA NOVA DE CUESTA, dieron en venta real y enajenación perpetua a los demandados y su hermano el 50% proindiviso del bien inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena barrio San Diego, Calle 37 (calle la Tablada) N° 7-34, con número de matrícula inmobiliaria 060-25909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena y referencia catastral 01-01-0095-0011-000. Por lo que, los señores SÁNCHEZ DAVID son indiscutiblemente los propietarios del inmueble objeto de este proceso y su negociación no tiene ningún vicio, pues les fue transferido la propiedad por los legítimos propietarios.

Que las “providencias ejecutoriadas”, según la recurrente, son los autos que resolvieron incidentes dentro de otros procesos, 405 de 2006, 334 de 2007, aportados como prueba trasladada; a los cuales la recurrente le otorga una importancia superior a la sentencia; cuando los incidentes deciden cuestiones accesorias.

Dice que, tampoco es de recibo la tesis, que califica de “nuda propiedad” al derecho real de dominio que sobre el bien tienen los señores SÁNCHEZ DAVID; porque, si bien es cierto que los demandados en pertenencia no ostentaban la posesión material del inmueble en cuestión, eso no constituye en sí limitación del derecho de dominio que tienen mis poderdantes, como lo sería por ejemplo el derecho de usufructo, uso y habitación, evento que sí se podría hablar de nuda propiedad, como lo define el artículo 669 del C.C.

Así mismo, refiere que la sociedad recurrente no probó los 20 años de posesión que necesita, porque pretendió sumar una supuesta posesión de NELCY CUESTA DE HERNÁNDEZ del 50% del bien inmueble, que en ultimas, tampoco se encuentra acreditado, por lo tanto, solicita denegar las pretensiones.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Que la causante Nilecta Nova de Cuesta, independiente que fuera adulta mayor, estaba viva y ejercía los derechos inherentes a su propiedad hasta el año 2003, fecha de su muerte, por otro lado, la firma Araujo y Segovia, administró el inmueble por cuenta de la precitada hasta el año 2005, según las certificaciones de la inmobiliaria que militan en el expediente.

2.2. El apoderado judicial de JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID manifestó que, la demandante no cumplió con la carga de demostrar el tiempo de posesión, ni siquiera como coposesión de la señora Nelcy Cuesta de Hernández, ya que, de acuerdo con documento expedido por la inmobiliaria Araujo y Segovia, se certificó que NILECTA NOVA Y ARMANDO VÉLEZ administraron el inmueble hasta el año 2005.

2.3. La apoderada de los demandantes en pertenencia describió el traslado de la sustentación del recurso realizada por los demandados indicando que la contraparte reconoce la posesión que ejerce la sociedad en el inmueble, pero guarda silencio con respecto a la nuda propiedad de los demandados.

Con respecto a los perjuicios que reclaman, advirtió que la sociedad es un poseedor regular, de buena fe, que por ministerio de la Ley no está obligado a pagar perjuicios, precisamente, por ostentar la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida por el tiempo establecido en la ley, sin reconocer a persona alguna como dueña.

IV. CONSIDERACIONES

1. De manera antelada, advierte la Sala, que se constituyen los presupuestos procesales para proferir una decisión de fondo, que ya

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

han sido estudiados por el *a quo*, no haciéndose necesario detenerse en su análisis, toda vez que se hallan estructurados a cabalidad.

2. Como argumento *total*, parte la Sala por decir, que la prescripción se consagra en la legislación Patria, como un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, pero de igual forma como un mecanismo para adquirir las cosas, tal como lo contempla el artículo 2512 del Código Civil que reza “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas 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. Se puede prescribir una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

Dicha modalidad prescriptiva puede ser ordinaria o extraordinaria, en punto de esta última, la Corte Suprema de Justicia ha señalado como presupuestos necesarios para el éxito de la acción los siguientes: a) posesión material en el usucapiente, b) que la posesión se prolongue por un período de veinte años o más (hoy diez), c) que la posesión sea pública e ininterrumpida y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión, sea susceptible de ser adquirida por tal modo (CSJ, Sal. Cas. Civil, sent. ene. 22/76) ¹.

Como bastión, debe el sujeto activo probar ser poseedor de la cosa, definida como el poder de hecho que tiene una persona sobre un bien determinado, con ánimo de señor y dueño, sea que se tenga por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (art. 762 C.C.).

En todo caso, es posible que el actor recurra a la posesión de sus predecesores para completar el tiempo requerido para adquirir el bien por este modo, dando alcance a lo reglado por los artículos 778 y 2521

¹ Ver sentencia SC710 DE 2022

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

del Código Civil, cuyos presupuestos han sido definidos por la Corte Suprema de Justicia: *a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo*².

Y la Corte Suprema de Justicia de vieja data, ha venido reiterando que la posesión se encuentra conformada por dos elementos a saber: el *corpus*, como el elemento externo, que se traduce en hechos como construir, sembrar, conservar, mantener y explotar económicamente la cosa; y el *animus*, como el elemento subjetivo, que hace parte intrínseca de la persona, pero que se infiere de los hechos externos, que se traducen en la intención de ejecutar tales actos de señor y dueño.

Para el caso, la sociedad demandante en pertenencia solicita la prescripción extraordinaria de la cuota parte del 50% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-25909, localizado en Cartagena Barrio San Diego Calle de la Tablada Calle 37 No. 7-34 en cabeza de JULIO CÉSAR, DAVID ALEJANDRO y RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID, siendo dicha sociedad propietaria inscrita del otro 50% para la época de radicación de la demanda.

Ahora, de acuerdo a los hechos descritos en el libelo genitor, la demandante pretende adicionar a su posesión, que asegura detentar desde el 30 de noviembre de 2004 (hecho 3 de la demanda), la ejercida por NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ, su primo ARMANDO JOSÉ VÉLEZ NOVA y su madre NILECTA NOVA DE CUESTA, desde mayo

²CSJ, SC3493-2014 expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

de 1984, a fin de completar el lapso legalmente necesario para la usucapión extraordinaria.

Y vale la pena precisar, que la jueza de instancia, concluyó, que la prescripción debía examinarse atendiendo el término previsto en la legislación anterior, por lo que, la demandante debía demostrar que a la fecha de la presentación de la demanda contaba al menos 20 años de posesión para la prosperidad de sus pretensiones, aspecto que no fue controvertido por ninguna de las partes.

Para acreditar la unión de posesiones, la actora allegó la escritura pública No. 0958 de 18 de mayo de 2005, contentiva de la compraventa de derechos herenciales sobre el 50% del bien en cuestión efectuado por NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ a favor de la SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ, la que en su cláusula segunda indica que el 50% del inmueble pertenece a ARMANDO JOSÉ VELEZ NOVA y el 50% restante a NILECTA NOVA DE CUESTA, y que habiendo fallecido esta última, NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ detenta la calidad de única heredera, aspecto que si bien es cuestionado por la parte demandada en pertenencia, por existir proceso de sucesión en el que sólo BLADIMIR Y HORTENSIO NOVA FACETTE fueron reconocidos como herederos de NILECTA NOVA, adjudicándoles el 50% del bien objeto del asunto, lo cierto es que, tal como concluyó la jueza de instancia, independientemente de la discusión en torno a la veracidad de la calidad de heredera que invocó la señora CUESTA DE HERNÁNDEZ, en dicho instrumento público, bajo esa convicción se procedió a efectuar la respectiva entrega a la sociedad, como se indica en la demanda, quien desde entonces realizó actos de señor y dueño como ha quedado demostrado a partir de las pruebas testimoniales y prueba trasladada allegadas al presente proceso.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

En efecto, conforme al testimonio de SANDRA MADARRIAGA, quien señaló que realizadas las negociaciones de la compra del inmueble con la señora NELSY, se firmó la promesa de compraventa el 30 de noviembre de 2004, fecha en la que entregó materialmente la casa, aunque ella continuó viviendo ahí hasta abril de 2005. Y agrega, que inicialmente se destinó la casa a vivienda, por lo que contrataron a su hermano Yaris Madarriaga como vigilante, quien vivía junto con su familia, al igual que ella; a la vez, se iniciaron las adecuaciones de techos, pisos, ventanas, cerraduras, y se instalaron aires acondicionados en toda la casa.

Dijo por otro lado, que la sociedad Gutiérrez Martínez tenía otra compañía llamada DEL SOL LTDA., que se componía de tres establecimientos, un hotel, un restaurante y una casa de eventos, así que la arrendaron como bodega, y posteriormente, se trasladó toda la operatividad de la misma a la casa, debiéndole hacer varias adecuaciones según sus necesidades, como cocina industrial, cuarto de químicos, aseo y cuarto frío (min 2:34:35 Aud 1); y que todas las remodelaciones efectuadas desde 2004 hasta diciembre de 2016 fueron realizadas por HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. EN C.

Asimismo, afirmó que desde 2005 la sociedad empezó a pagar impuesto predial y los demás servicios públicos (min 2:35:20); y que, en el año 2010, se le rentó un local a una “sanduchería” de los hermanos Olmos (min 2:52:30).

Por su parte, la deponente RITA POLO confirmó que la señora NELSY vendió el 50% a la firma HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. EN C., como heredera hija de Nilecta, a través de la señora SANDRA MADARRIAGA, lo cual le costa porque la señora NELSY debía cancelarle sus honorarios con parte de un saldo adeudado (min 1:11:28

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Aud 2). Y que cuando se realizó la diligencia de la entrega del tradente, quien estaba en el inmueble era la sociedad y la señora SANDRA MADARRIAGA (mim 1:13:17 Aud. 2).

Y el testigo OSORIO RICO refirió que le consta que los señores GUTIÉRREZ, a través de la señora SANDRA MADARRIAGA estaban ocupando el inmueble en su totalidad para el momento en que él estuvo presente en la diligencia de entrega del tradente al adquirente formulando oposición (min 0:12:37)- (diligencia efectuada el 17 de mayo de 2007).

Y en verdad, este conjunto de declaraciones resultan coincidentes con la prueba trasladada, pues, se advierte que mediante auto de 19 de mayo de 2011, proferido por el JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de entrega material del tradente al adquirente iniciado por MARÍA DEL SOCORRO DAVID CHARTUNI, en representación de JULIO CÉSAR, DAVID ALEJANDRO y RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID, en contra de BLADIMIR NOVA FACET y HORTENCIO NOVA FACETTE, se declaró que la sociedad HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S.EN.C., era la poseedora material del inmueble objeto del presente asunto (fl 263-267 Exp. 2006-00405-00).

En esa oportunidad, el juez, luego de realizar una valoración sobre los elementos materiales probatorios incorporados al proceso, concluyó que:

2.6.- De la prueba testimonial que se ha examinado en lo medular sobre el ejercicio de la posesión parte de la opositora la firma **HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** a través de **SANDRA MADARRIAGA PÉREZ**, son dignos de merecer crédito, pues son responsivos y coherentes sobre la aludida posesión del inmueble desde hacía más de cinco años, y que se han ejercido actos propios de aquellos a que solo da derecho el dominio,- Esto se concibe así porque del análisis que se hace en conjunto de la prueba testimonial conforme a las reglas de la sana crítica, se llega a la convicción que la opositora es la poseedora del

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

inmueble.-. Por el contrario los testimonios de **JOSÉ OSWALDO ALONSO NÚÑEZ, WILLIAM WILFRIDO PÉREZ OSPINA y CESAR MARTÍNEZ CERPA**, no desvirtúan la posesión ejercida por la parte opositora y son enfáticos en manifestar conocer el inmueble, empero no saben quien actualmente lo ocupa, cuestión que a contrario sensu, ratifica, a criterio de este Juzgado, la posesión material alegada.- Puestas las cosas así, se advierte que aquellos testificantes dan cuenta de la entrada en posesión de la opositora con el ejercicio de la actividad desarrollada en el inmueble desde hace mas cinco años en la cual, como puede apreciarse de la prueba arrimada a la oposición, se tipifican los elementos propios de aquella como son el **corpus**, o sea el elemento material u objetivo, y el **animus**, elemento intencional o subjetivo, dado el comportamiento externo de quien tiene la cosa.-Puestas las cosas así, se declarara que la opositora la sociedad **HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S EN C**, a través de la tenedora **SANDRA MADARRIAGA PÉREZ**, es poseedora material del inmueble de que da cuenta esta oposición y cuya entrega se ordenó en sentencia del 29 de Enero de de 2007, .-Se condenara en costas y perjuicios al vencido en este trámite.-

En ese mismo sentido, obra proveído de 5 de diciembre de 2019, mediante al cual, la JUEZA OCTAVA CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, declara prospera la oposición a la entrega formulada por la sociedad HERMANOS GUTIÉRREZ Y C.I.A. S. EN C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., dentro del proceso divisorio adelantado por JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID y otros, por haberse acreditado que para el momento en que se realizó la diligencia de entrega (22 de diciembre de 2016), la sociedad opositora estaba realizando hechos constitutivos de posesión sobre el inmueble objeto de litigio (fls 2148 -2154 Cp tomo 10 exp. prueba trasladada exp. 2007-00334-00); decisión que fue confirmada en esta instancia mediante auto de 11 de junio de 2021, por no haberse encontrado elementos de prueba que indicaran que la sociedad hubiese sido despojada de su posesión (fl 02 exp. prueba trasladada exp. 2007-00334-00), lo que reafirma, una vez más, la posesión ejercida por la sociedad demandante en pertenencia sobre el inmueble.

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

3. Ahora, aunque ciertamente se encuentra acreditada la posesión que se atribuye la sociedad demandante, para la Sala resulta imperativo verificar el hito de la posesión, pues, si bien se indica que la misma inició el 30 de noviembre de 2004, no menos cierto es que, obran en el expediente documentos que no se acompañan con esa afirmación, aspecto que, en todo caso, no fue determinado en ninguna de las oposiciones realizadas por la sociedad demandante dentro de los procesos antes aludidos, en los que simplemente se corroboraron los actos de posesión realizados por aquella para la fecha en que fue formulada la referida oposición, sin especificación o concreción de su inicio.

Obsérvese, que en el proceso de entrega del tradente al adquirente, la oposición fue formulada por la sociedad a través de la señora Sandra Madarriaga, en diligencia de 17 de mayo de 2007, habiéndose indicado en proveído de 19 de mayo de 2011, que la misma realizaba actos de posesión desde hacía más de 5 años. En tanto que, en el auto de 5 de diciembre de 2019, proferido dentro del proceso divisorio adelantado por JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID y otros, se indicó que la sociedad demandante HERMANOS GUTIÉRREZ Y CIA. S EN C., hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., ha mantenido la posesión del inmueble después de 2011.

En esa medida, en aras de establecer el punto de partida de la referida posesión, obran en el expediente un conjunto de documentos que no fueron desvirtuados y cuyo contenido permiten aclarar dicho aspecto:

- Escrito de 30 de noviembre de 2004, suscrito por NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ dirigido a la secretaría de hacienda de la Alcaldía Distrital, en la que solicita la prescripción de la deuda de año

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

1999 y anteriores del inmueble ubicado en el barrio San Diego Calle La Tablada #7 34. (fl 31 C1).

- Documento de 13 de diciembre de 2004, suscrito por la abogada asesora de la secretaría de hacienda Distrital, dirigido a NELSY CUESTA en la que se le informa que se dio traslado a su solicitud a la jurisdicción coactiva. (fl 31 C1).

- Documento de 2 de marzo de 2005, suscrito por NELSY CUESTAS a la Unidad de Jurisdicción Coactiva en el que allega varios anexos (fl 33 C1).

- Respuesta de la Unidad de Jurisdicción Coactiva a la señora NELSY CUESTA remitida al inmueble objeto de litigio en el que se le solicita demostrar la calidad en que realiza su solicitud. (fl 34 C1).

- Documento de 28 de febrero de 2005, suscrito por NELSY CUESTA remitido a la Unidad de Jurisdicción Coactiva en el que manifiesta la calidad de propietaria en que realiza su solicitud anexando varios documentos (fl 35 C1).

- Carta de 12 de julio de 2005, suscrita por NELSY CUESTA dirigida a la Alcaldía de Cartagena, indicando que no ha recibido respuesta a su solicitud, y que la misma debe ser remitida al barrio Crespo Edif Cruz Grande Apartamento 401, Av. Segunda No. 63-53 (fl 37-38 C1).

- Carta de 3 de mayo de 2005, suscrita por NELSY CUESTA y ARMANDO VELEZ dirigida a DIDACTICOS HUSAVE, en el que se les informa que no sería prorrogado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en el Centro Calle La Tablada No. 7 34, comoquiera que *“el inmueble se encuentra en trámites de promesa de compraventa y los compradores desean la desocupación del mismo por cuanto lo ocuparan con su familia”* (fl 50 C1).

- Carta de 7 de marzo de 2005, en la que NELSY CUESTAS solicita a Araujo y Segovia proceda con la desocupación de las oficinas 1 y 2 del inmueble ubicado en la Calle la Tablada No. 7-34 San Diego, M.I. 060-25909, que ellos administran, refiriendo que en abril de 2005

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

cumple un año de estar ocupando el inmueble de manera incomoda, teniendo que compartir dichas oficinas y ocasionando gastos en servicios públicos. Y que los señores compradores le exigen desocupado el inmueble. (fls 52-53 C1).

- Respuesta de Araujo y Segovia a la señora Nelsy Cuesta de 9 de marzo de 2005, en la que le manifiesta que han solicitado la desocupación del inmueble desde el año 2003, y que nuevamente se hace envió a los arrendatarios sobre el desahucio del contrato de arrendamiento que los vincula. (fl 57 C1)

- Cartas de Araujo y Segovia de 7 de marzo de 2005, dirigidas a Eloy Ramírez Álvarez y Cristian González Valero, mediante las que comunica la intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento del local ubicado en el inmueble objeto de litigio, comoquiera que sus propietarios se encuentran en trámites de compraventa y los compradores desean la desocupación del mismo por cuanto lo ocuparan con su familia. (fl 58 C1)

- Carta de 14 de junio de 2005, de la señora Nelsy Cuesta al señor Hugo Sanguino en el que le afirma “hable con la señora Sandra Madarriaga representante de los señores propietarios de la casa me comentó que no tenían interés en prorrogar el contrato ya que necesitan totalmente desocupado el inmueble, puesto que iniciaran obras en noviembre.” (fl 57 C1)

Partiendo de lo anterior, y pese que el testimonio de la señora Sandra Madarriaga afirma que la posesión de la sociedad demandante inició el 30 de noviembre de 2004, cuando se realizó la entrega del inmueble, lo cierto es que, obran en el expediente un conjunto de pruebas documentales, que se insiste, para nada fueron desconocidos en su contenido y autoría, que desvirtúan los actos de posesión de la sociedad desde esa fecha.

Como compendio, es palmar que, en febrero de 2005, la señora NELSY CUESTA formuló peticiones en su calidad de “propietaria” del

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

inmueble a la Unidad de Jurisdicción Coactiva, en marzo de 2005 solicita a Araujo y Segovia desocupar el inmueble comoquiera que está en trámite de compraventa y los compradores requieren desocupado el inmueble, y solo en documento de junio de 2005, se hace referencia a la señora SANDRA MADARRIAGA como representante de los propietarios del inmueble.

En ese sentido, aun cuando la testigo Sandra Madarriaga refiere que la entrega del inmueble fue realizada el 30 de noviembre de 2004, y reconoce que NELSY CUESTA continuó viviendo en el lugar hasta abril de 2005, es evidente para la Sala, que durante ese interregno la sociedad no efectuó un desconocimiento frontal de dominio ajeno, es decir, no asumió su rol de dueña, comoquiera que NELSY CUESTA continuó ejecutando actos esgrimiendo su calidad de “propietaria” del inmueble.

Más aún, si se tiene en cuenta que de acuerdo a lo manifestado en la certificación emitida por la firma ARAUJO y SEGOVIA de 25 marzo de 2021, la inmobiliaria fungió como parte arrendadora del inmueble objeto de litigio, en virtud de contratos de mandato en los que aparecían como propietarios NILECTA NOVA DE CUESTA y ARMANDO VELEZ NOVA, todos firmados por CLARIBEL NOVA, hasta noviembre de 2005, habiendo anexado la respuesta dirigida a la señora NELSY CUESTA de 9 de marzo de 2005, en la que se le informa que en atención a su solicitud, nuevamente se les hace saber a los arrendatarios sobre el desahucio del contrato de arrendamiento, sin que obre ninguna cesión de los contratos a favor de la sociedad demandante. Específicamente se le indicó:

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Cartagena de indias, 09 de Marzo-2005

Señora
NELSY CUESTA DE HERNANDEZ
Centro, Calle de la Tablada No. 7-34
Ciudad.

67079

P 1029-202

Estimada señora :

Damos respuesta a su comunicación en la cual nos manifiesta nuevamente su incomformidad por no obtener la desocupación de las oficinas de su propiedad ocupadas por los Doctores ELOY RAMIREZ ALVAREZ Y CRISTIAN GONZALEZ VALERO.

Al respecto le manifestamos que desde el año 2003, estamos solicitando las desocupaciones con cartas, de fecha 6 de Octubre, 28 Junio-2004, y en varias oportunidades se le notifico verbalmente a los arrendatarios la necesidad que usted tenia de vender la propiedad y que las personas interesadas solicitaban el predio totalmente desocupado también se le notificó en su oportunidad a usted que ellos no tenían inconvenientes en mudarse siempre y cuando encontraran algo parecido a lo que hoy están ocupando.

Nuevamente hoy 7 de Marzo-2005 estamos enviando comunicación a los arrendatarios mediante la cual estamos desahuciendo el contrato de arrendamiento que nos vincula por la causal que el inmueble se encuentra en tramites de venta y los nuevos propietarios solicitan la desocupación total del predio.

A lo anterior se suma, que obra copia de querrela policiva por perturbación presentada por JOSE ALFONSO NUÑEZ de 7 de diciembre de 2005, que afirma ser cuidador del lugar, en la que indica que el 1 de diciembre la señora Nelsy y otras personas cambiaron la cerradura, con el fin de evitar su entrada. Asimismo, obra constancia de haber recibido pago por concepto de bonificación como cuidandera del referido inmueble por parte de HERMANOS GUTIERREZ MARTÍNEZ & CIA S. EN .C. de 6 de febrero de 2006, y que en interrogatorio la señora SANDRA MADARRIAGA manifestó que ALFONSO NUÑEZ era una persona que tenía la señora NELSY como cuidandero que se encontraba en una habitación en la parte de atrás de la casa, y que posteriormente a que esta se mudara, el señor continuó en el inmueble, hasta que se le canceló una suma de dinero adeudada para que se retirara del lugar.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Todo este acopio probatorio, pone en duda el inicio de la posesión de la sociedad para noviembre de 2004, aunque no se desconoce para nada las tratativas relacionadas con el inmueble a partir de dicha fecha como refiere la testigo SANDRA MADARRIAGA, no obstante, no es posible afirmar que desde esa fecha la sociedad recibió el bien y entró a ejecutar actos de señorío con pleno desconocimiento del dominio ajeno, frente a la tolerancia de las actuaciones realizadas por NELSY CUESTA, amén de que solo obran pruebas documentales que indican que la sociedad asumió tal calidad para **diciembre de 2005**, como se desprende del recibo de 25 de enero de 2006, en el que se dice que “DIDACTICOS USAVE” le debe a la sociedad HERMANOS GUTIERRES MARTÍNEZ & CIA S. EN C., la suma de \$82.308 por concepto de servicios de agua correspondiente a los meses de diciembre de 2005 y enero de 2006 (fl 1207 C5 P. Divisorio), así como la suma de \$54.576 por servicio de energía correspondiente al mes de diciembre de 2005 (fl 1208 C. 5 P. Divisorio), y arriendo del mes de diciembre de 2005 (fl 1151 C5 P divisorio), lo que coincide, además, con la fecha de terminación del vínculo contractual con la inmobiliaria Araujo y Segovia en noviembre de 2005.

Puestas así las cosas, al contabilizar el tiempo de posesión desde diciembre de 2005 hasta la presentación de la demanda – 9 de abril de 2012- no contaría *per se* con el tiempo para adquirir en forma directa el bien por prescripción extraordinaria de dominio.

4. Con todo, es posible que el prescribiente acuda a la unión de posesiones conforme a las reglas previstas en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, cuyos presupuestos han sido definidos por la Corte Suprema de Justicia: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo. (CSJSC 3493-2014 Expediente No 05045 3103 001

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco). Conforme a dichos presupuestos se ha venido recabando que no solamente debe estar probada la posesión del actual poseedor, sino además la de su antecesor o antecesores, siendo precisamente ello lo que se echa de menos en el presente asunto.

Nada más cierto, si nos remitimos al certificado de tradición del bien identificado con folio de matrícula 060-25909 (fl 59 Cp), es posible verificar en la anotación 4 de 16 de mayo de 1981, que ARMANDO JOSÉ VÉLEZ NOVA y NILECTA NOVA DE CUESTA, adquirieron por partes iguales el inmueble, por compra a CLARIBEL NOVA CASSERES a través de escritura pública de compraventa No. 628 de 13 de mayo de 1981, figurando como “propietarios” del bien pretendido desde la fecha, por lo que los actos que estos pudieron haber realizado, no eran más que el ejercicio de las facultades que otorga el derecho de dominio.

Así, al ser interrogada NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ sobre cómo entró en posesión del inmueble, señaló *“el 25% que me correspondió desde muy joven cuando mi padre fallece puesto que el inmueble ya desde 1981 le corresponde a ARMANDO VÉLEZ y a NILECTA NOVA DE CUESTA, entonces al morir mi papa, yo ya entré a ser poseedora del 25% de la Sociedad Conyugal. Desde entonces yo soy la poseedora del inmueble conjuntamente con ARMANDO VÉLEZ y mi mama, la cual era la que aparecía en la escritura, pero ya yo actuaba como poseedora del mismo porque todo tenía que consultarse también con mi persona y yo administraba de alguna manera ante Araujo y Segovia y de manera personal”*. Y al ser indagada en forma específica sobre la posesión conjunta que decía haber tenido con la señora NILECTA contestó *“Pues, lógicamente al fallecer mi papa PEDRO CUESTA BERNET en mayo de 1984 al ser ellos casados con sociedad conyugal, y fallecer, se inició la sucesión del señor PEDRO CUESTA, en la cual yo fui heredera conjuntamente con mi mama, de lo cual existe sentencia de que fuimos las únicas herederas, ella como su conyugue supérstite, y yo como su única hija legítima; entonces, al morir mi padre, el de hecho, por la sociedad conyugal tenía un 25% de los derechos que tenía NILECTA NOVA, ella aparecía en*

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

su escritura lógicamente del año 1981 como la dueña del 50% de la calle la tabalada, yo entre también a ser parte de ese derecho de posesión de la casa de la calle de la tablada por el 25% de la sociedad conyugal de los dos. Entonces, a partir de ese momento empecé a ejercer todo lo que correspondía a las decisiones que se tomaran de la casa, porque ARMANDO ya no estaba en Colombia, y a mí me correspondía estar al tanto de eso conjuntamente con NILECTA, haciendo las reparaciones, poniendo la administración con Araujo y Segovia, encargándome de los clientes, porque esa casa en ese tiempo se estaba haciendo con ella un negocio, porque eran consultorios médicos arrendados, laboratorio médico, y una cantidad de oficinas y locales que se sacaron de los doce locales que habían en la casa...”

Síguese, entonces, que la posesión que pretende adicionar la sociedad demandante corresponde a aquella que NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ dice detentar sobre el bien en su calidad de heredera de NILECTA NOVA y PEDRO CUESTA, la que, por no contar con la virtualidad para adquirir el bien por vía de la prescripción adquisitiva de dominio, no es posible sumarla a otra que sí tiene ese perfilamiento. Y es que en forma reiterada la Corte Suprema de Justicia ha dicho que la posesión del heredero no vale para usucapir, pues difiere de la posesión material común, o posesión de propietario. Así ha dicho que:

Tal detentación difiere de la posesión de la herencia en la medida en que con ocasión del fallecimiento del causante sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos, el que sólo logran cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes correspondientes.

En otros términos, la posesión es una situación de hecho que se compone de dos elementos: el ánimo y el cuerpo, pero tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el *animus* y el *corpus*.

De allí que la posesión de la herencia no valga para usucapir en razón a que «*la posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la*

Proceso: Pertinencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica y pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común - (de poseedor o dueño), porque, se repite, sólo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843)³.

Luego, si en principio, la posesión que alega NELSY CUESTA DE HERNÁNDEZ corresponde a una posesión hereditaria, que inició con el 25% del bien al fallecer su padre PEDRO CUESTA y posteriormente su madre NILECTA NOVA, es claro, para la Sala, que dicha posesión la detentaría con “ánimo de heredero”, pues, en esos términos lo dejó evidenciado al rendir su testimonio, lo que indica, sin equívocos, que los actos realizados sobre el bien se desplegaron ostentando dicha calidad, más no como una posesión material común o con animus de señor y dueño capaz de adquirir por prescripción el bien inmueble referido.

5. Y es que, esa calidad que se atribuye NELSY CUESTA, no trasmutó, por el contrario, se mantuvo, tanto así, que en escritura pública No. 0958 de 18 de mayo de 2005 realiza la venta de sus derechos herenciales sobre el 50% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-25909 a la sociedad HERMANOS

³Citada igualmente en sentencia 21 de febrero de 2011, exp. 05001-3103-007-2001-00263-01

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

GUTIÉRREZ, lo que deja en evidencia que la posesión que manifiesta detentar la señora CUESTA hasta la venta realizada a la sociedad demandante corresponde a una posesión hereditaria, que como se ha dicho, no resulta idónea para obtener el bien por prescripción, ergo, no es posible unirse con ese propósito.

Siendo ello así, todos los reparos referidos por la apoderada de la parte demandante, en torno a la posesión que detentaba la señora NELSY CUESTA, están llamados al fracaso, comoquiera que, inclusive, hasta mayo de 2005, NELSY CUESTA atribuyó su posesión precisamente a su calidad de heredero de NILECTA NOVA y PEDRO CUESTAS, sin que se haya alegado y menos probado que se produjo una interversión de su posesión hereditaria a la común.

Para la Sala, es claro, que la tesis que pretende aplicar la sociedad demandante para la suma de posesiones, no resulta procedente, pues, evidentemente la posesión que manifiesta detentar NELSY CUESTAS corresponde a una posesión hereditaria, pues así fue enajenado el bien, y que independientemente de que se encuentre acreditado o no su calidad de heredera, resulta inadecuada o incompatible con la posesión común.

En todo caso, no se puede perder de vista que, mediante sentencia de 5 de diciembre de 2005, fue adjudicado el 50% del inmueble en cuestión a los señores BLADIMIR y HORTENCIO NOVA FACETE, en la sucesión de NILECTA NOVA DE CUESTA, sin que se haya acreditado que la señora NELSY CUESTA haya sido reconocida como heredera dentro de dicho proceso, quien además ha adelantado

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

acciones penales desde marzo de 2006 en contra de aquellos (fl 216 C1).

Por contera, la posesión que logró acreditar la sociedad demandante, data de diciembre de 2005, luego, para el momento de presentación de la demanda – 9 de abril de 2012-, no contaba con el término para adquirir el bien por prescripción extraordinaria de dominio.

6. En cuanto a los cargos blandidos por los reivindicantes, perfilados a insistir que los actores son los titulares del 50% de dominio sobre el bien objeto del proceso, y que la sociedad es la poseedora como lo determinó el Juzgado 8° Civil del Circuito de Cartagena y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Familia en el auto de fecha 11 de junio de 2021, es necesario verificar dicha situación fáctica para el momento de enarbolar sus pretensiones, tal y como se hizo para el actor en prescripción, debido a que en el transcurrir del proceso se modificó.

Con dicho propósito, parte la Sala por decir, que la acción de dominio se define con claridad en el artículo 946 del Código Civil “La reivindicación o acción de domino es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”, lo que pone en evidencia, que el sujeto activo de la acción no puede ser otro que el titular del derecho de dominio – art. 950 C.C.- y, el sujeto pasivo el poseedor del bien – art. 952 C.C. – .

Y el dominio como derecho corporal en una cosa para gozar y disponer de ella – art. 669 C.C. -, puede adquirirse por distintos modos,

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

dentro de ellos: por ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y la prescripción, conforme lo consagra el artículo 673 ibidem.

Conforme a ese plexo normativo la línea jurisprudencial de la Corte ha establecido como presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción *“derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado; c) identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trata de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular”* (CSJ, sal. Cas. Civil, sent. Jul. 1/87)⁴.

Desde esta perspectiva, los demandantes en el reivindicatorio afirman ostentar el dominio sobre el 50% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-25909, por haberlo adquirido mediante escritura pública No 2389 de 2 de agosto de 2006 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, debidamente registrada.

Y en efecto, a folio 17 del expediente de demanda reivindicatoria digitalizado reposa el instrumento público en mención, en donde aparece sin ambages que JULIO CÉSAR, DAVID ALEJANDRO y RAUL SÁNCHEZ DAVID, adquirieron el 50% de dicho bien mediante compraventa realizada a HORTENCIO y BLADIMIR NOVA FACETT, del mismo modo, obra el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-25909 (fl. 34 exp.), que registra en la anotación 13 la inscripción del respectivo título.

Y acorde con el antecedente registral del predio, los señores HORTENCIO y BLADIMIR NOVA FACETT, figuran como propietarios inscritos por haberlo adquirido por adjudicación en proceso sucesorio de NILECTA NOVA DE CUESTAS (anotación 12 de M.I. 060-25909).

⁴ Asimismo T-456 de 2011

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Ahora, desde el punto de vista pasivo de la acción, debe estar radicada en quien ostenta la posesión del bien. Dicho presupuesto queda debidamente acreditado cuando dentro del proceso se presenta una confesión sobre la posesión del bien objeto de reivindicación, con mayores veras, si los poseedores promueven acción de prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo bien, como acontece en este caso, en donde se dan los dos supuestos, lo que permite dar por sentada para el momento de presentación de la demandada, la posesión de la demandada en reivindicación, fuera que queda superado el tema de identificación e individualización del bien que motiva el litigio. Sobre el particular, la Corte afirmó:

(...) [c]uando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176). (Sentencia SC 12 dic. 2001, rad. 5328).

Este presupuesto no encuentra mayor dificultad a la hora de ser verificado en el caso sometido a examen, habida cuenta que quienes están llamados a resistir las pretensiones reivindicatorias son los mismos demandantes en el proceso de pertenencia que dio apertura a este trámite, amén que, como quedó establecido en líneas precedentes quedó acreditado que para el momento de la presentación de la demanda la sociedad HERMANOS GUTIERREZ MARTÍNEZ S. EN C.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., ejercía la posesión sobre la totalidad del bien como lo plantearon en su demanda de pertenencia.

7. En todo caso, para la prosperidad de la acción reivindicatoria se requiere derruir la presunción radicada en el poseedor conforme al inciso segundo del artículo 762 del Código Civil “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, para tal efecto, el dominio izado como bandera por el actor debe anteceder la posesión del demandado (sentencia 456 de 2011), siendo posible que el último titular de dominio acuda a la cadena de títulos para tales efectos. Bien se ha dicho:

“en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general, cuando la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado se trunca la pretensión; ello no es absoluto, porque de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces es factible apoyarse en la cadena ininterrumpida de títulos registrados soporte del «derecho de dominio» del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil (CSJ. Cas. Civ. Radicación nº 11001-3103-030-2003-00831-02. 20 de junio de 2017).

Y la Corte en otro de sus pronunciamientos afirmó:

“La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado,

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir». (CSJ. Cas. Civ. Sentencia de 25 de mayo de 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, n°3458, págs. 583-585)

En el asunto que concita la atención de la Sala, los promotores de la reivindicación alegan que adquirieron el 50% el dominio del inmueble objeto de litigio a través de escritura pública No. 2389 de agosto de 2006 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, por compra realizada a BLADIMIR y HORTENCIO NOVA FACETTE, en tanto que, como se ha verificado en detalle, la sociedad demandada en reconvención, sólo acreditó su posesión a partir del diciembre de 2005. Puestas así las cosas, resulta evidente que la adquisición del dominio por parte de los reivindicantes, es posterior a la posesión acreditada por HERMANOS GUTIÉRREZ S. EN C. hoy INVERSIONES TMJ S.A.S., por lo que resultaba imperativo que los demandantes en reivindicación demostraran que su dominio emana de una cadena de tradiciones con antigüedad superior al hito de la posesión.

Y aunque en los hechos de la demanda reivindicatoria, solo se indicó que BLADIMIR y HORTENCIO NOVA FACETTE adquirieron dicho 50% del bien por adjudicación en sucesión de NILECTA NOVA DE CUESTA, por sentencia de 5 de diciembre de 2005, registrada en el folio de matrícula del respectivo inmueble en anotación #12 de 5 de julio de 2006, la Sala no puede pasar por alto, que en el cuaderno de pertenencia obra la respectiva sentencia aprobatoria de partición proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Cartagena dentro del proceso de sucesión de NILECTA NOVA DE CUESTA (fls 154-156 C1); así como Escritura Publica No. 628 de 13 de mayo de 1981, antecedente registral del predio, por medio del cual los señores NILECTA NOVA DE CUESTA y ARMANDO VELEZ NOVA adquieren el

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

inmueble por compra realizada a CLARIVEL NOVA CASSARES (fls 21-22 C1), lo que sin duda acredita la cadena ininterrumpida de títulos.

Conforme a lo anterior, con independencia de las vicisitudes presentadas en el decurso del proceso sobre la situación jurídica del bien, lo cierto es, que para el momento que se presentó la demanda reivindicatoria estaban dados los presupuestos axiológicos para salir avante con las pretensiones reivindicatorias, luego, en ese sentido les asiste razón a los recurrentes, y en consecuencia, el fallo será modificado.

8. Conforme a lo dicho, se debe entra a estudiar el otro reproche sobre los frutos civiles a favor de los reivindicantes, con tal propósito se debe distinguir si son de buena o mala fe. Sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia que:

“El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).

“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo" (Derecho Civil, tomo I, Vol. III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)⁵.

Así, conforme a la regla general prevista en el artículo 769 del Código Civil *"la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria... En todos los otros, la mala fe deberá probarse"*; correspondiendo a la parte actora la carga de la prueba para acreditar la mala fe, sin embargo, en el caso no se presentaron ni acreditaron actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales la sociedad hubiese entrado en posesión, por el contrario, se acreditó que la posesión de esta inició por compra de derechos herenciales de buena fe.

Entonces, al no existir una prueba con la fuerza suficiente para desvirtuar la presunción de buena fe que recae sobre los actos de los poseedores, éstos deben ser considerados de buena fe, en consecuencia, los frutos al demandante en reivindicación, deben ser reconocidos en la forma y términos previstos en el inciso 3° del artículo 964 del Código Civil, según el cual el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda, tal y como lo ha venido precisando la Corte al decir:

*(...) 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-*

⁵Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322. Bogotá D.C., 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772).

*(...) Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 ibídem, pues de no haber cometido tales desatinos, **habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos.*** (negrilla para destacar)⁶.

En ese orden de ideas, los frutos reconocidos serán únicamente los causados luego de la notificación efectuada el 20 de enero de 2015 (fl. 77 C. reconvención), hasta que se efectuó la entrega del inmueble a los demandantes en reivindicación.

Para tales efectos, hay que tener en cuenta que, si bien la demanda de reconvención fue admitida en auto de 9 de octubre de 2012, no es menos cierto que, mediante auto de 17 de julio de 2014 se declaró la nulidad de lo actuado a partir de dicha actuación, por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 400 del Código del Procedimiento Civil (fls 74-76 C. reconvención). En ese sentido, y luego de haber sido notificadas todas las partes dentro del proceso principal, se admitió la demanda de reconvención el 28 de octubre de 2014, siendo notificada

⁶CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, citada en sentencia SC5513 de 2021

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

por estado de **20 de enero de 2015**, conforme lo dispuesto en el artículo 400 del Código de Procedimiento Civil (vigente para la época).

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que a través de proveído de 7 de julio de 2014 fue aprobado remate realizado el 30 de enero de 2014, en el que fue adjudicado a JULIO CESAR, DAVID ALEJANDRO y RAUL YUSEF SANCHEZ DAVID, el 50% del bien inmueble de propiedad de la sociedad HERMANOS GUTIERREZ MARTÍNEZ Y CIA S. EN .C., habiéndose ordenado la entrega del mismo (fls 552-553 C.3 Divisorio) dentro del proceso divisorio adelantado por aquellos, decisión que fue confirmada en auto de 20 de febrero de 2015 (fls 20-25 C divisorio – Apelación) y que, la entrega de dicho inmueble a los hermanos Sánchez David, fue realizada en diligencias de 22 y 23 de diciembre de 2016 (fls 999-1011 C5 Divisorio), fecha desde la cual los demandantes en reconvención detentan el inmueble, lo que se corrobora además, con la inspección judicial realizada al inmueble dentro del proceso de pertenencia el 27 de noviembre de 2020, la cual fue atendida por el señor JULIO CESAR SANCHEZ DAVIS y MARIA DEL SOCORRO DAVID CHARTUNI, habiéndose anexado certificado de avecindamiento de la Alcaldía de Cartagena a favor de JULIO SANCHEZ DAVID.

Ahora, en la diligencia celebrada los días 22 y 23 de diciembre de 2016 se presentó oposición por la sociedad demandada en reconvención que fue resuelta de forma positiva en auto de 5 de diciembre de 2019, confirmada en esta instancia en proveído de 11 de junio de 2021, lo que indica que, en atención a la prosperidad de la oposición, la posesión debería volver a la sociedad. Sin embargo, al prosperar la acción reivindicatoria que trae como efecto la devolución del bien a sus propietarios, aquí demandantes, dicha orden no surtiría efecto, máxime cuando el tema de la posesión versus el dominio queda

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
 Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
 Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
 Rad: 13001310300520120008402

definido en este proceso. Partiendo de lo anterior, tenemos los siguientes datos:

Fecha de notificación por Estado de la demanda de reconvención reivindicatoria.	20 de enero de 2015 (fl 77 C. reconvención)
Fecha de aprobación de remate realizado el 30 de enero de 2014 dentro del proceso divisorio Rad. 2007-00334, en el que fue adjudicado a JULIO CESAR, DAVID ALEJANDRO y RAUL YUSEF SANCHEZ DAVID el 50% del bien inmueble de propiedad de la sociedad HERMANOS GUTIERREZ MARTÍNEZ Y CIA S. EN .C.	7 de julio de 2014 (fls 550-553 C.3 Divisorio) Decisión confirmada: 20 de febrero de 2015 (fls 20-25 C divisorio – Apelación)
Fecha de la diligencia de entrega del inmueble dentro del proceso divisorio Rad. 2007-00334.	22 y 23 de diciembre de 2016. (fls 999-1011 C5 Divisorio)
Fecha en que se resuelve la oposición presentada por la Sociedad HERMANOS GUTIERREZ MARTÍNEZ Y CIA S. EN .C., y se ordena su restitución.	5 de diciembre de 2019 (fls 2148 -2154 Cp tomo 10 P divisorio 2007-00334-00 Decisión confirmada el 11 de junio de 2021.

Ahora, comoquiera que la restitución de frutos contempla una presunción según la cual todo bien tiene el potencial de generar rentabilidad, se advierte que fue allegado al proceso dictamen pericial en el que fueron determinados los frutos civiles desde la notificación de la demanda de reivindicación el 20 de enero de 2015 (fl 77 C. reconvención), hasta que el inmueble fue entregado a los demandantes en reivindicación el **22 de diciembre de 2016** (fl 1728 C 7), en un valor de \$249.399.378, dicho dictamen no se acompasa con las reglas establecidas en el artículo 226 del Código General del Proceso, pues pese a que el perito indicó los procesos previos en los que ha participado, no fue allegado la documentación correspondiente a la

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

acreditación de su profesión y de aquellos que lo habilitan para su ejercicio, títulos académicos y experiencia. Así que, tomará la Sala los datos acreditados al interior del proceso, junto con los allegados con la prueba trasladada.

Y es que, no se puede desconocer que, dentro del proceso divisorio referido, fue acreditado que para el momento de la diligencia de entrega del inmueble en 2016, la sociedad demandada en reconvención ejercía actos de explotación económica sobre el mismo, subsistiendo contratos de arrendamiento con la sociedad Del Sol S.A.S. y una “sanguchería” como se indicó en la diligencia de 23 de diciembre de 2016, en la que se le indicó a los ocupantes que debían desalojar el inmueble (fl 1011 tomo 5), y fue advertido en auto de 11 de junio de 2021.

En esa medida, fueron allegados recibos de pago de los cánones de arrendamiento de la sociedad Del Sol S.A.S. de los meses de enero, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016, por valor de \$11.310.000. a favor de la sociedad SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS (fl 1050, 1014, 1015, 1020, 1021, 1030 Tomo 5).

Conforme a lo anotado, tomando como base el canon mensual de arrendamiento allí señalado, esto es, la suma de \$11.310.000. con incrementos anuales equivalentes al IPC y actualización de cada una de esas sumas hasta la fecha, esto atendiendo que no obra un contrato de arrendamiento.

Entonces, al canon aproximado fijado para 2016 aplicamos para el año anterior el descuento del valor incrementado conforme al IPC y

Proceso: Pertinencia- Reconvención Reivindicatorio
 Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
 Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
 Rad: 13001310300520120008402

dicho valor se trae a valor presente, aplicando la fórmula de actualización, conforme al siguiente cuadro:

AÑO	VALOR ARRIENDO	IPC/AÑO	No.MESES/DIA	TOTALANUAL	INDICE FINAL	INDICE INICIAL	CANON ANUAL
2015	\$ 10.593.000,00	0,0677	11 días	3.884.100	119,31	88,05	\$ 5.263.054,75
2015	\$ 10.593.000,00	0,0677	11 meses	116.523.000	119,31	88,05	\$ 157.891.642,59
2016	\$ 11.310.146,10	0,0575	11	124.411.607	119,31	93,11	\$ 159.419.491,39
2016	\$ 11.310.146,10	0,0575	22 días	8.294.107	119,31	93,11	\$ 10.627.966,09
						TOTAL	\$ 333.202.154,82

En suma, el valor total de frutos a reconocer a favor de la parte demandante, calculados desde 20 de enero de 2015 a diciembre de 2016 cuando se efectuó la entrega del bien a la actora en reivindicación, y actualizados a la fecha de la sentencia, arroja un total de \$ **333.202.154,82**

Y como quiera que en la demanda se reclama la reivindicación del 50% del bien, y por ende, los frutos sobre ese porcentaje, la suma a reconocer equivale a **\$166.601.077,41**, lo anterior para guardar la congruencia del fallo al tenor del artículo 281 del Código General del Proceso.

Ahora, en lo que respecta a las mejoras realizadas sobre el inmueble, se puede advertir que no fueron solicitadas en la contestación de la demandan en reconvención por SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS, no obstante, no se puede pasar por alto que en la demanda de pertinencia se indica haber realizado construcciones y mejoras, y de manera concordante en auto de 11 de junio de 2021 proferido por esta

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Corporación dentro del proceso divisorio que halló probada la posesión de la sociedad después de 2016, se advirtió:

“Para empezar, no puede perderse de vista, que la diligencia de entrega fue atendida por AMANDA LUCIA CHINCHILLA ARCE, quien manifestó ser la representante legal de la sociedad HERMANOS GUTIÉRREZ Y CIA. S EN C., hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., y quien formuló oposición a la entrega del inmueble, por estar ostentando la posesión del mismo desde el 30 de noviembre de 2004, habiéndose realizado desde entonces actos de señor y dueño, como el pago del impuesto predial, servicios públicos, remodelaciones y mantenimiento, así como reparaciones locativas, de carpintería, pintura, pisos, realización de cocina industrial, baños, y bodegas. Advirtiendo, además, que para la época en que fue adelantada la diligencia, se encontraban vigente dos contratos de arrendamiento, uno con la empresa del Sol, y el otro, con una “Sanguchería”, sin que a la fecha se haya presentado ningún disturbio con el inmueble.

Por su parte, JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA, quien manifestó ser socio de la sociedad opositora, afirmó que desde que obtuvieron la posesión del inmueble en 2004, empezaron a realizar adecuaciones del mismo, que inicialmente vivió en el lugar la señora Sandra Madarriaga, y luego se empezó a utilizar como bodega; se acondicionó un cuarto frío, bodega de vino, oficinas, y se adecuaron los techos, pisos, baños, cocina, para lo cual se solicitó permiso al IPCC.

En forma concordante, reafirmó que el inmueble fue arrendado a la sociedad Del Sol, debiendo hacerse adecuaciones para ello, así como a una sanguchería, y que esa posesión continuó el momento de la diligencia de entrega del inmueble.

En el mismo sentido, Nelsy Cuesta, manifestó que ella le entregó la posesión del inmueble a la sociedad HERMANOS GUTIÉRREZ Y CIA. S EN C., hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ S.A.S., el 30 de noviembre de 2004, y a la fecha siguen siendo los poseedores, pues le realizaron todas las adecuaciones como el cambio de techo, cocina industrial, bodega de vino, bodega para almacenar alimentos, oficina para eventos, de manera que para el momento en que se hizo la diligencia la casa estaba completamente cambiada, y concordante con los otros deponentes, afirmó, que se encontraba

Proceso: Pertinencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

recibiendo los cánones de arrendamiento de parte de la empresa Del Sol y de una "sangucheria".

Coincidente con los deponentes anteriores, SANDRA MADARRIAGA, informó que fue la gerente de la sociedad opositora hasta el 2014, que se llegó a un acuerdo para adquirir la casa con la señora Nelcy, y una vez fue entregada se empezaron a realizar adecuaciones, se rentó a la empresa Del Sol en 2008, y en 2010 a una "sangucheria" a los hermanos Olmos.

Además, agrega la testigo, que se realizaron cambios en el alcantarillado, restructuración de las vigas, techos, pisos, ventanas, se adecuó una cocina industrial, oficinas y sala de eventos, amén que, desde que fue reconocida la posesión por parte del Juzgado Sexto Civil del Circuito en 2011 hasta 22 de diciembre de 2016, que fue realizada la diligencia de entrega, la sociedad en comento ha mantenido la posesión del inmueble."

Lo que ciertamente permite verificar las mejoras y adecuaciones realizadas al inmueble por parte de la Sociedad SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS, empero, solo obra en el expediente documento de 16 de mayo de 2007 en el que se indica que la Sociedad SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS debe a GUIDO FAJARDO SUAREZ la suma de \$2.800.000 por concepto de elaboración de ventanas y portón (fl 1199 C5 P. Divisorio), y cotizaciones realizada por CARLOS BAENA de 2 de febrero de 2007 por cambio de acometidas, corregida de 12 láminas de Eternit en el patio, curada de 12 láminas de Eternit, desmonte de 3 metros de caballetes en cubierta principal, impermeabilizada de 27 metros lineales de redoblón y resanada con mezcla, bajada de escombros por valor de \$1.170.000 (1200 C5 P. divisorio); presupuesto eléctrico por valor de \$210.000 (1201 C5 P.

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
 Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
 Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
 Rad: 13001310300520120008402

Divisorio); presupuesto de materiales por valor de \$931.500 (1203 C5 P. Divisorio); presupuesto eléctrico por \$490.000 (1204 C5. P. Divisorio)

En ese sentido, solo se reconocerá como mejoras la suma de \$2.800.000 por concepto de elaboración de ventanas y portón, comoquiera que los demás valores solo corresponden a cotizaciones. Dicho valor debe ser indexado a la fecha de la sentencia, así:

$$VP = \frac{VH \times I.P.C.F}{I.P.C. I}$$

Dónde: VP es el valor actualizado que se busca

VH dinero recibido

IPCF/IPCI: índice de precios al consumidor final (a la fecha de sentencia de segunda instancia) e índice inicial (fecha de factura 16 de mayo de 2007)

$$VP = \frac{\$ 2.800.000 \times 120,27}{64,05} = \$ 5.257.704,92$$

Como colofón, la sentencia apelada será revocada parcialmente habida cuenta que sí era posible acceder a las pretensiones del demandante en reconvención, en cuanto al reconocimiento de los frutos civiles, y mejoras por equidad al demandado en reivindicación, lo que así se declara, con condena en costas en esta instancia conforme al art. 365 del C.G.P.

V. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

PRIMERO: REVOCAR el numeral 2 de la sentencia de 19 de agosto de 2021, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro la demanda de reconvención reivindicatoria impetrada por DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID contra SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS.

SEGUNDO: DISPONER, en su lugar, acceder a las pretensiones dentro del proceso reivindicatorio impetrado por DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID contra SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS.

TERCERO: ORDENAR, como consecuencia de lo anterior, a la demandada en reconvención SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS., restituir el bien objeto de reivindicación, inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena Barrio San Diego Calle de la Tablada Calle 37 No. 7-34 con folio de matrícula No. 060-25909.

Sin embargo, como el predio en la actualidad se encuentra en poder de los demandantes, se tiene por satisfecha la medida, por lo que queda sin efecto la orden de entrega a favor de la demandada dispuesta por el a quo el 5 de diciembre de 2019, confirmada en esta instancia en proveído de 11 de junio de 2021.

CUARTO: CONDENAR, como consecuencia de la prosperidad de la reivindicación, a la demandada en reconvención SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS., a pagar **\$166.601.077,41**, a favor del DAVID

Proceso: Pertenencia- Reconvención Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID,
RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID, por concepto de los frutos civiles.

Suma que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de este fallo, fecha a partir de la cual deberá pagar interés legal del 6% anual.

QUINTO: RECONOCER como mejoras a favor de la demandada en reconvención SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS., a la suma de \$ **5.257.704, 92.**

Suma que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de este fallo, fecha a partir de la cual deberá pagar interés legal del 6% anual.

SEXTO: CONFIRMAR los demás numerales de la sentencia de 19 de agosto de 2021, proferida dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por SOCIEDAD HERMANOS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ S. en C. hoy INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ SAS contra DAVID ALEJANDRO SÁNCHEZ DAVID, JULIO CÉSAR SÁNCHEZ DAVID, RAUL YUSEF SÁNCHEZ DAVID y PERSONAS INDETERMINADAS,

SÉPTIMO: CONDENAR al apelante vencido, al pago de las costas en esta instancia. Fijar como agencias en esta instancia la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

OCTAVO: ORDENAR remitir el expediente a su lugar de origen.

NOTIFIQUE Y CÚMPLASE

Proceso: Pertenencia- Reconvencción Reivindicatorio
Demandante: Sociedad Hermanos Gutiérrez Martínez S. en C. hoy Inversiones y Proyectos TMJ SAS.
Demandado: David Alejandro Sánchez David y otros.
Rad: 13001310300520120008402

Firmado Por:

Marcos Roman Guio Fonseca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

John Freddy Saza Pineda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

Oswaldo Henry Zárate Cortés
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolivar

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: **923255d0ad783f55f90c265534a261c37c56299e06fd890730d57dfef88848f2**

Documento generado en 10/08/2022 09:57:31 AM

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