

*Proceso: Verbal Reivindicatorio
Radicado: 50001 3103 004 2017-00276 02
Demandante: MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y otra
Demandado: EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y otro
Decisión: Revoca sentencia apelada. Condena en costas a parte demandada.*

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO

SALA 5ª DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

Magistrado Ponente: **Dr. ALBERTO ROMERO ROMERO**

Aprobado mediante acta No. 008 del 02 de febrero de 2023.

Villavicencio, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Procede la Sala de Decisión a dictar sentencia que decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el fallo proferido el 24 de octubre de 2019 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio - Meta, dentro del proceso reivindicatorio promovido por MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, representadas por sus sucesores procesales ANASABEL GAMBOA SUAREZ y ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, respectivamente, en contra de EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO.

Bajo tales parámetros, esta Sala de Decisión entrará a analizar los reparos concretos esbozados por la parte apelante, sustentados en esta instancia como se observa a los folios 15 a 20 C.2., para lo que se harán las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- A fin de contextualizar el asunto, se memora que MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, demandaron a EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, para que se declarara que "...*tienen el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 230 – 80638, ubicado*

en la calle 19 No. 35-26-30-32-36, barrio Florida de la jurisdicción urbana del municipio de Villavicencio, identificado con el código catastral 01-041-0168-0016-000 ...”, cuyos linderos y demás especificaciones fueron indicados en el libelo inicial. Asimismo, solicitaron la **restitución del predio** en mención con el pago de los frutos naturales o civiles que como dueños del mismo hubieran podido percibir con mediana inteligencia.

1.1.- Como sustento de sus pretensiones, señalaron que **mediante adjudicación en sucesión** protocolizada con **Escritura Pública No. 5890 del 29 de diciembre de 2011**, otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Villavicencio, **adquirieron el derecho de dominio** del inmueble que viene señalado, tal y como podía extraerse del certificado de tradición y libertad del predio en cita, al que corresponde el folio de matrícula No. 230 – 80638 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

1.2.- Destacaron que, en **agosto de 2010**, de manera arbitraria y violenta, los demandados se hicieron a la posesión de **una parte del inmueble**, el que, para dicha calenda, y con su autorización, estaba siendo administrado por el señor BENJAMÍN SUAREZ GONZÁLEZ, y arrendado a las señoras ÁNGELA DUMA TIBAVISCO RIVERA, BETTY ISABEL INFANTE LOMBANA, LUZ MARINA CLAVIJO y CLARA INÉS NUÑEZ.

1.3.- Asimismo, agregaron que, **pese a la ocupación de una parte del predio**, las arrendatarias en mención continuaron cancelándoles el canon de arrendamiento, toda vez que es a ellas y no a los accionados, a quienes reconocen como dueñas del predio. Dijeron también que EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, se han dedicado a molestar a las arrendatarias impidiéndoles el uso de los servicios públicos de luz y agua, con el propósito de que aquellas desocupen el predio para así hacerse a la totalidad del mismo.

1.4.- Que, en virtud de lo anterior, formularon acciones policivas que han sido constantemente torpeadas y dilatadas por los demandados, razón por la cual tuvieron que acudir a la jurisdicción ordinaria y formular la presente acción de dominio.

2.- Mediante auto del 18 de junio de 2018, el Juzgado tuvo por extemporánea el escrito de contestación de la demanda, determinación que fue confirmada por esta Sala con auto del 03 de diciembre de 2019.

3.- Surtido el trámite de la primera instancia, el 24 de octubre de 2019, la señora Juez Cuarta Civil del Circuito de Villavicencio – Meta profirió sentencia negando las pretensiones y condenó a las actoras al pago de las costas del proceso incluyendo agencias en derecho.

3.1.- Para arribar a la anterior determinación, luego de historiar los antecedentes del caso, la señora juez *a-quo* señaló como problema jurídico a resolver, si en el *sub judice*, se reunían los presupuestos legales para la prosperidad de la acción de dominio, preguntándose en concreto sí, la presunción de dueños de la que estaban revestidos los demandados, quedó desvirtuada con el título de propiedad exhibido por las demandantes, interrogante que el Juzgado encontró negativo, habida cuenta que según su entender, el mencionado título era posterior al inicio de la posesión del extremo accionado.

3.2.- Lo anterior, por cuanto la Juzgadora advirtió que por confesión del extremo activo, se evidenciaba que la posesión de los demandados sobre el predio a reivindicar, principió antes del título de propiedad de las demandantes, de manera que, ya sea que se tomara el **23 de marzo de 2010, fecha señalada en confesión por la parte actora, o agosto de 2010, como se indicó en la demanda**, en todo caso, el título de propiedad exhibido con el libelo inicial databa del **29 de diciembre de 2011**, lo que lo hacía posterior al inicio de la posesión de los llamados a juicio, razón por la cual no se desvirtuó la presunción de dueños del predio de la que estaban revestidos EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, demandantes en este asunto.

3.3.- Adicionalmente precisó el Juzgado, que las demandantes solo arrimaron al proceso el título de propiedad con el cual adquirieron el dominio del predio por el modo de la sucesión, empero **no aportaron la cadena de títulos que demostrara el ejercicio del derecho de dominio de su causante a un momento antecedente a la posesión de los accionados.**

4.- Inconformes con la sentencia de primer grado, las demandantes formularon recurso de apelación. Al respecto señalaron, que en el expediente **existía evidencia de la cadena de tradición del predio objeto de litis**, cuya titularidad

asumieron a partir del año 2011, con la formalización de la sucesión por causa de muerte de su causante EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE mediante Escritura Pública No. 5890 otorgada el 29 de diciembre de 2011 en la Notaría Tercera del Circulo de Villavicencio, instrumento inscrito en la anotación No. 008 del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 230-80638.

4.1.- Así destacaron que, tanto en la Escritura Pública como en el mencionado certificado de tradición y libertad anotaciones 004 y 005, daban cuenta de la tradición del predio anterior a la sucesión, reflejando que **la causante, adquirió el mismo por adjudicación en el dinástico del también causante FRANCISO DUARTE ROJAS, en común y proindiviso con el señor JOVINO DUARTE, conforme a sentencia del 11 de junio de 2002**, proferida por el Juzgado Primero de Familia de Villavicencio, **y posteriormente por compra de derecho de cuota a JOVINO DUARTE, protocolizada en la Escritura Pública No. 2255 otorgada el 12 de agosto de 2002**, en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, **todo lo cual indicaba que su derecho de dominio, sí era anterior a la posesión de los demandados.**

4.2.- Que en consecuencia, era claro que tanto la Notaría Tercera como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, como guardadores de la fe pública, tuvieron a la vista los instrumentos públicos en comento, y dieron constancia de estos, especialmente el certificado de tradición y libertad, que conforme a lo señalado en numeral 3º artículo 2º y artículo 3º de la Ley 1579 de 2012, **reviste de mérito probatorio a dicho documento en virtud del principio de legalidad.**

4.3.- Por último, señalaron que, existiendo duda de parte de la Juzgadora de primer grado frente a la cadena de títulos, o modo por el cual la causante de las reivindicantes, consiguió el dominio del predio, era su deber decretar pruebas de oficio, con miras a obtener los instrumentos públicos antecedentes a aquel por el cual las mismas se hicieron a la propiedad del bien inmueble.

5.- Vencido el traslado para la presentación de la réplica a la alzada, los demandados señalaron que ante el fallecimiento de las demandantes iniciales en el transcurso del proceso, correspondía a los sucesores procesales, ANASABEL GAMBOA SUAREZ y

ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, acreditar la titularidad actual del derecho de dominio sobre el predio en disputa, aportando la correspondiente sentencia de adjudicación del mismo en sucesión, toda vez que uno de los requisitos de la acción de dominio, era precisamente acreditar la calidad de propietario, la cual no se encontraba demostrada en aquellos, razón por la cual, no se logró desvirtuar la presunción de dueños que como poseedores del predio les reconocía la ley, máxime cuando, en el expediente quedó probado que su posesión es anterior a los títulos de propiedad aportados como fundamento de la demanda.

6.- Teniendo presente el principio de consonancia conforme al artículo 328 del CGP que determina la competencia del Juzgador de segundo grado, y en atención a las inconformidades planteadas por la parte apelante, para la Sala, el problema jurídico a resolver en este asunto se resume en los siguientes interrogantes:

6.1.- ¿Los documentos aportados por con la demanda, en especial, el certificado de tradición y libertad del inmueble sobre el cual se solicitó reivindicación parcial, son suficientes e idóneos probatoriamente para establecer si, la propiedad de las demandantes es anterior a la posesión de los demandados?, en el evento en que el anterior cuestionamiento resulte positivo, habrá de establecerse en todo caso, sí, ¿quedaron demostrados los elementos axiológicos para que salga adelante la reivindicación pedida?

7.- De la Acción Reivindicatoria

7.1.- Mucho se ha dicho sobre que la acción reivindicatoria es el reflejo del ejercicio del derecho de dominio en la medida en que por ella, el titular del mismo reclama que el poseedor del bien lo entregue en su favor, con lo cual se ejerce uno de aquellos poderes o facultades que otorga la propiedad, y que corresponde a la persecución de la cosa cuando está en manos de terceros, **dado que el dominio implica la posesión física exclusiva y excluyente del bien.**

7.2.- Al respecto, los tratadistas ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ y MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA, en su texto Los Bienes y los Derechos Reales, tomo II, págs. 797 y 799, indicaron:

"La acción reivindicatoria es la acción dirigida al reconocimiento del dominio y a la restitución de la cosa a su dueño por el tercero que la posee.

(...)

El fundamento de la acción reivindicatoria no es otro que el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propios de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad".

(...)

*Por la acción reivindicatoria **el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo, sino que demanda al juez que lo haga reconocer o constar** y como consecuencia ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee.*

Los efectos de la acción reivindicatoria son la restitución de la cosa con sus accesorios y los abonos por razón de frutos, impensas, mejoras o menoscabos, que deben hacerse entre sí el reivindicador y el poseedor vencido." (Negrillas fuera de texto).

7.3.- Asimismo, sabido es que la jurisprudencia y la doctrina han establecido, cuatro presupuestos necesarios para que la acción reivindicatoria prospere, cuales son:

- a. Que el derecho de dominio se encuentre en cabeza del demandante.
- b. Que la cosa que se pretende sea reivindicada, sea singular o una cuota determinada de una cosa singular.
- c. Que la posesión material se encuentre en cabeza del demandado.
- d. Que exista identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la que se encuentra siendo poseída.

7.4.- Tales requisitos, deben concurrir cabalmente al juicio reivindicatorio, so pena de que su ausencia, total o parcial, deje en pie la presunción *iuris tantum* que ve con ojos de señor y dueño al poseedor de la cosa disputada {art. 762 C.C.}.

7.5.- Ahora, como el ejercicio de la acción reivindicatoria, **le impone al demandante la carga de infirmar la presunción de dueño que reviste al poseedor**, o lo que es igual, la obligación de probar que él tiene mejor derecho sobre la cosa que su demandado, para cumplirlo, le basta con exhibir un título válido que, aunado a un determinado modo de adquirir el dominio, le confiera el derecho real sobre el bien frente al cual debe ceder la posesión aquél que la ostenta, siendo claro que para el buen suceso de dicha pretensión es indispensable, además, **que**

el título comprenda un lapso superior, al de la posesión del accionado, sea porque es anterior, ora porque, siendo posterior, se demostró la cadena ininterrumpida de los títulos que le precedían, **hasta un momento antecedente al hecho posesorio del demandado**.

7.6.- En relación con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC15644-2016 de 01 de noviembre del 2016. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, ha expresado:

*"(...) [c]onviene resaltar, además, 'que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de **acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real**, pudiendo 'sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; **derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado**' (sent. del 25 de mayo de 1990) (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya)". (Negrillas del Tribunal).*

7.7.- Bajo el anterior derrotero, y en la hipótesis de haber adquirido el reivindicante, el derecho de dominio mediante acto posterior al inicio de la posesión de su demandado, tiene la carga de acreditar la cadena ininterrumpida de títulos que preceden al suyo, con miras a establecer **que la propiedad sobre la que se edifica la acción, sea anterior a tal hecho posesorio**.

7.8.- No obstante lo anterior, puede suceder que el derecho de dominio del demandante y la posesión ejercida por el demandado, surjan en un mismo momento, o dicho de otro modo, que la posesión del demandado sea concomitante, con el derecho de propiedad del demandante en reivindicación, caso en el cual aquella debe ceder ante este, por cuanto se acredita un derecho de propiedad en cabeza del reivindicante que resulta exclusivo y excluyente respecto de la posesión, es decir, que en tal evento, el derecho de dominio prevalece, frente al que alega el poseedor, comoquiera que se allega prueba en contrario, que da cuenta de la identidad del verdadero titular de la propiedad. En relación con lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

"(...) en caso de **simultaneidad entre el momento del nacimiento de la posesión del demandado en reivindicación y de la adquisición del dominio**, por parte del reivindicante, la presunción del artículo 762 no podrá ser oponible al propietario, porque, en tal hipótesis, éste habría contado con un título de dominio que -de satisfacer las exigencias requeridas para su validez y eficacia- haría inoperantes, frente a él, los efectos inherentes a esa ficción legal, por antonomasia desvirtuable, desde luego que, de acreditar el actor la existencia de ese título que por su naturaleza, en línea de principio es exclusivo y excluyente, para la fecha en que tuvo inicio la posesión esgrimida por su contraparte, la presunción derivada de esta última resultaría en un todo inocua"¹.

7.9.- De lo anterior puede predicarse que, en tratándose de la acción reivindicatoria, es línea de principio **para su prosperidad, que el título en el que se sustenta el derecho de dominio alegado por el demandante sea anterior a la posesión alegada por el demandado**, amén del suyo propio, o de los títulos que en el pasado legitimaron a quienes le precedieron, y que en caso de presentarse simultaneidad entre el título y la posesión que se le opone, al fina prevalece este sobre aquella, tal y como lo tiene decantado la jurisprudencia.

8.- Caso concreto

8.1.- Descendiendo al caso concreto sea lo primero precisar que en el *sub examine*, **no fue materia de debate en la primera instancia y tampoco materia de apelación**, lo relacionado con la titularidad del derecho de dominio de las demandantes iniciales sobre el predio objeto de reivindicación, así como lo relativo a la posesión de los accionados, **endilgada en la demanda y expresamente aceptada por estos**, siendo del caso sobre esto último, y por ser conexo al problema jurídico planteado, revisar en esta instancia lo atinente a la fecha de inicio de la aludida posesión. De otro lado, si bien, al descorrer el traslado del recurso vertical, los demandados, en razón del fallecimiento de las demandantes iniciales, alegaron que los sucesores procesales que ahora representan la parte activa, no acreditaron el derecho de dominio sobre el predio en mención, para con ello solicitar el descarte de la acción dominical, **tal manifestación no fue propiamente un ataque contra el fallo de primer grado, y por ende no puede ser entendido como un punto objeto de apelación y/o de forzoso pronunciamiento**,

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 15 de agosto del 2001. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Exp. 6219.

máxime que su intervención debía enfocarse a hacer replica a los argumentos que sustentaron la alzada, y no a traer unos nuevos para controvertir la demanda.

8.1.1.- No obstante, baste sobre el tema precisar que los señores ANASABEL GAMBOA SUAREZ y ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, como sucesores procesales de las actoras primigenias, deben entenderse como representantes de estas, ahora causantes, con el propósito que el **proceso continúe**, conforme se desprende del inciso 1° del artículo 68 del CGP; en el evento que la acción de dominio resultara favorable a las pretensiones, la restitución necesariamente debe salir en favor de las mencionadas demandantes iniciales, **representadas en el juicio** por sus sucesores **procesales**.

9.- Teniendo como introducción la anterior precisión, y comoquiera que el principal embate contra la sentencia apelada, consiste en que, en el plenario, obra suficiente prueba que acredita que el título en el que se sustentó el derecho de dominio alegado en la demanda, es anterior a la posesión que alegaron los demandados, revisadas las probanzas relacionadas con dicho *thema probandum*, se advierte lo siguiente:

9.1.- A folios 12 a 19 C.1, obra copia de la Escritura Pública 5890 otorgada el 29 de diciembre de 2011 en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, relacionada con la sucesión de la causante EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, **fallecida el 23 de marzo de 2010**, conforme al texto del mismo instrumento, actuación en la que fungieron como herederas las aquí demandantes PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE y MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ, en calidad de hermanas de la de *Cujus*, la cual no procreo hijos, y en vida contrajo matrimonio católico con el señor LUIS FRANCISCO DUARTE ROJAS, sociedad conyugal disuelta y liquidada mediante sentencia proferida por el Juzgado Primero de Familia de esta ciudad, protocolizada con Escritura Pública No. 2255 del 12 de agosto de 2002, otorgada en la Notaría Tercera de Villavicencio.

9.1.1.- En la relación de bienes del trabajo de partición contenido en la Escritura Pública 5890 del 29 de diciembre de 2011, se denunció un único activo, relacionado con el predio objeto de esta litis, es decir, el inmueble urbano ubicado en la Calle 19

No. 35-26-30-32-36, del Barrio La Florida del municipio de Villavicencio, y cuya tradición fue adquirida por la causante, "...por adjudicación en sucesión del causante LUIS FRANCISCO DUARTE ROJAS, en común y proindiviso junto con el señor Jovino Duarte, según sentencia del 11 de junio de 2002, proferida por el Juzgado Primero de Familia de Villavicencio (Meta), posteriormente por compra del derecho de cuota a Jovino Duarte, como consta en la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y cinco (2255), del doce (12) de agosto de dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Villavicencio actos debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio al folio de matrícula inmobiliaria número 230-80638, el veintisiete (27) de agosto de dos mil dos (2002)...".

9.1.2.- Conforme al instrumento público que viene revisado, el derecho de dominio sobre el predio en cuestión, fue adjudicado en común y proindiviso a las aquí demandantes, en proporción del 50% para cada una.

9.2.- El anterior acto jurídico fue debidamente inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 230-80638, como se aprecia en la anotación No. 008 de dicho documento. Asimismo, el certificado en mención, da cuenta que el último de los causantes referenciados, vale decir, el señor LUIS FRANCISCO DUARTE ROJAS, adquirió el predio por compraventa hecha a su **anterior propietaria** ADELINA PÉREZ DE GUTIÉRREZ, celebrada mediante escritura pública No. 1059 del **18 de julio de 1970** (anotación 001), para luego ser adjudicado a la causante EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE y al señor JOVINO DUARTE, en común y proindiviso por sucesión, en un 95.833% y 4.1666%, respectivamente, mediante sentencia del Juzgado Primero de Familia de esta ciudad (anotación 004). Asimismo, se evidencia que la pluricitada de *Cujus*, compró la cuota parte del predio al señor JOVINO DUARTE, mediante compraventa protocolizada en escritura pública No. 2555 del 12 de agosto de 2002, otorgada en la Notaría Tercera de esta ciudad (anotación 005).

10.- Ahora bien, en cuanto a las pruebas practicadas en audiencia se refiere, se advierte lo siguiente:

10.1.- En desarrollo de la audiencia inicial se reconoció al señor ALDEMAR DUARTE LÓPEZ como sucesor procesal de la señora PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, quien falleció el 08 de agosto de 2018 según se aprecia del registro civil de defunción que

milita al folio 138 C.1, calidad que le fue reconocida al citado señor en virtud del acta de nacimiento vista al folio 139 *ib*, y que lo acredita como hijo de aquella.

10.2.- En la mencionada diligencia se practicó interrogatorio de parte al aludido sucesor procesal.

10.2.1- Interrogado sobre si conocía el predio al que se refiere la demanda y en caso afirmativo la razón de ello, señaló que, si lo conocía, y que dicho inmueble fue propiedad de sus tíos, LUIS DUARTE y EDELMIRA SUAREZ. También se le preguntó si conocía a los demandados EDILMA TRASLAVIÑA y RAFAEL MORALES, y de ser así el motivo de ello, a lo que contestó que, a la primera de los nombrados, la conocía desde hacía muchos años, porque era su sobrina, y frente al segundo, que solo la vino a conocer **desde el año 2010, cuando su sobrina EDILMA "se tomó la casa, cuando murió mi tía"**. También aceptó que los demandados eran los **actuales ocupantes del predio "...desde abril del 2010..."**, así como **residían en ese lugar**.

10.2.2.- Preguntado en qué consistían los actos posesorios de los accionados, señaló que **la posesión fue adquirida mediante el uso de la fuerza, pues estos llegaron al predio a romper candados e ingresaron de ese modo, y que la señora TRASLAVIÑA manifestó en ese momento, que la casa le había sido dejada como herencia por la señora EDELMIRA SUAREZ**, destacando que dicha demandada sí **había vivido** en el lugar pero cuando era una niña, y que **ya llevaba muchos años viviendo por fuera**, por lo que no era cierto que la vivienda le correspondiera por herencia, haciendo igualmente hincapié en que, con anterioridad a los actos violentos en mención, la casa siempre fue de su difunta tía, quien había puesto como administrador al señor BENJAMÍN SUAREZ quien es su primo, y lo conocía desde hacía unos 35 años aproximadamente.

10.2.3.- De otro lado, al ser interrogado sí el predio se encontraba arrendado, informó **que la parte que tenía EDILMA TRASLAVIÑA, que era el segundo piso de la edificación tenía inquilinos de esta**, y que BENJAMÍN tenía arrendatarios en el primer piso en virtud de la autorización para administrar el predio que le dio la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, pero que en la actualidad dicho

señor no está entregando los cánones de arrendamiento (minuto 01:25:00 en adelante).

10.3.- En la misma diligencia se practicó interrogatorio de parte a la señora EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE. Preguntada sobre si conocía a las demandantes iniciales de este asunto, señaló que MARÍA DEL CARMEN SUAREZ era su tía y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE "...su abuelita biológica...". Refirió vivir del predio objeto de litis desde que tenía cuatro años de edad, y que **desde que murió EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE el 23 de marzo de 2010, a quien consideraba su madre, ha venido arrendando un apartamento por \$400.000 y dos habitaciones por \$200.000 cada uno.** Preguntada sí conocía a BENJAMIN SUAREZ, dijo que sí, pues este era sobrino de EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, pero aseguró que el mismo no tiene nada que ver con el predio, ni jamás ha sido su administrador.

10.3.1.- Preguntada sobre si ejercía posesión sobre una parte o por la totalidad del inmueble, contestó que sobre todo, pero que tenía problemas con dos inquilinas ÁNGELA DUMA y BETTY INFANTE en el primer piso de la casa, las cuales tenían cada una habitación arrendada, y vienen siendo utilizadas por su primo ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, para hacer ver, que no ejerce posesión sobre todo el predio, añadiendo que desde hacía unos siete años, las mencionadas inquilinas se fueron dejando enseres en las habitaciones y con un candado en la puerta, pero que nunca promovió ninguna acción legal contra estas, pues en una inspección le recomendaron dejar quietas esas habitaciones del primer piso, **mientras se resolvía el problema con sus parientes que ahora la desconocían como miembro de la familia**, al tiempo que insistió en que jamás tuvo que utilizar la fuerza para ingresar al predio, pues siempre lo ha habitado desde niña.

10.4.- De otro lado, agregó que RAFAEL MORALES QUINTERO era su esposo, con quien **convivía en el inmueble desde el año 2004**, es decir, desde hacía unos quince años, así como que este también era poseedor del inmueble, pues desde entonces se ha encargado del mantenimiento del mismo, se comporta como el dueño y aporta dinero para sufragar los gastos de conservación de la edificación, como tejas y demás. Interrogada la demandante respecto al resultado del proceso de pertenencia por ella iniciado en contra de la causante EDILMIRA SUAREZ y los

herederos determinados e indeterminados de esta, el cual aparecía señalado en la anotación 007 del folio de matrícula del predio, **contestó que, le fue negada dicha demanda, en razón a que el Juez de la causa consideró que el predio estaba a nombre de la citada causante y que a ella le faltaba el tiempo necesario para adquirir el mismo, contado desde el fallecimiento de la señora EDILMIRA SUAREZ DE DUARTE** (minuto 01:45:00 en adelante).

10.5.- Se escuchó también al demandado RAFAEL MORALES QUINTERO, quien al ser preguntado, si conocía a las demandantes iniciales de este asunto, aseguró que sí y desde hacía unos 20 años, toda vez, que él tiene una relación con la señora EDILMA TRASLAVIÑA, que inició 15 años atrás. Indagado sobre su conocimiento del predio materia litis, dijo que lo conocía muy bien, comoquiera que **allí reside igualmente desde hacía 15 años, y por ello es su poseedor, tiempo en el que, junto con su esposa**, ha venido pagando los impuestos, servicios públicos y gastos de mantenimiento de la vivienda.

10.6.- Preguntado sobre la destinación del mencionado inmueble, informó que, en el primer piso había dos habitaciones que las tenía el señor BENJAMÍN SUAREZ, y se encontraban inhabitadas, pero con enseres o trasteo de las señoras ÁNGELA DUMA y BETTY INFANTE, respectivamente, quienes antes de irse, y recién fallecida la señora EDELMIRA, comenzaron a pagar el arriendo al señor BENJAMÍN. **De otro lado, dicho demandado agregó que la mencionada señora en vida le manifestó que "...cuando yo muera esa casa es de ustedes..."**, haciendo referencia a él y a la señora EDILMA TRASLAVIÑA, motivo por el cual insistió en que con su esposa era poseedores del predio (minuto 02:28:00 en adelante).

11.- En la audiencia de instrucción y juzgamiento se escuchó a las personas citadas a rendir testimonio.

11.1.- Así se escuchó a la señora ÁNGELA DUMA TIVAVISCO, quien sobre los hechos y pretensiones de la demanda, manifestó que siendo arrendataria desde el año 2008 de una habitación del inmueble en disputa, el **14 de septiembre del año 2010 llegó al lugar** la señora EDILMA TRASLAVIÑA y RAFAEL MORALES, quienes mediante actos de fuerza se posesionaron de la vivienda, y la hostigaron quitándole

por ejemplo el servicio de luz a la parte de la casa que ella habitaba, o tenía en arriendo, lo cual hizo que la misma tuviera que irse de la habitación **desde el año 2015, pero que dejó con llave una parte de sus enseres y trasteo** (minuto 14:00 en adelante).

11.2.- Por su parte BENJAMÍN SUAREZ GONZÁLEZ refirió que la demandada EDILMA TRASLAVIÑA fue una más de los sobrinos que su tía EDELMIRA SUAREZ, ayudó sufragando los gastos de estudios y que **en determinado momento vivió con esta última en la casa objeto de litis**. Agregó que día **15 de agosto de 2010**, a las 10:30 pm recibió una llamada de las inquilinas señora TIVAVISCO y BETTY INFANTE, en la que le comunicaron que los demandados en esta causa, **estaban ingresando al mencionado inmueble y descargando un trasteo**, tomando *"...posesión de la casa a la brava..."*, ante lo cual él dio aviso a las autoridades; que por ser fin de semana con puente, sólo había despacho hasta el martes y que finalmente se dejaron vencer los términos que la ley otorga para poder hacer un lanzamiento rápido de los invasores, lo que dio lugar al presente proceso. Preguntado sobre quien ejercía en la actualidad, actos de señor y dueño sobre el inmueble, contestó que **se encontraban arrendadas dos alcobas en el primer piso que dan a la calle, dinero que le es pagado a él, toda vez que fue autorizado para arrendar la casa luego de la muerte de EDELMIRA SUAREZ, por parte de su tía CARMEN, quien aún vivía para ese momento, y por LUZ MILA DUARTE, en representación de su tía PETRONILA, así como por ALBERTO SUAREZ, que era otro sobrino de la difunta EDELMIRA**, la cual también lo había autorizado para cobrar arriendos. Que cuando estos dos ingresaron al predio intimidaron a los inquilinos diciéndoles que el arriendo tenía que serle cancelado a ellos, porque la casa era su herencia (minuto 48:40 en adelante).

11.3.- La señora BETTY ISABEL INFANTE LOMBANA mencionó que la difunta EDELMIRA SUAREZ le dijo que le arrendaría una habitación del primer piso de la vivienda que daba hacia la calle, y le indicó que un sobrino de ella sería el encargado de hacerle el contrato, el cual se pactó por \$250.000 el 26 de abril de 2010 días después de la muerte de aquella; que el **14 de agosto de 2010**, la señora EDILMA y RAFAEL **invadieron la casa, lo cual puso en conocimiento del señor BENJAMÍN**. Agregó que EDILMA y RAFAEL le *"...hicieron la vida imposible..."*, luego

le quitaron los servicios de agua y luz, y por eso le toco irse del lugar desde hace unos 4 años, aunque por no tener espacio para guardar todas sus cosas, aún mantiene y paga arriendo de \$50.000 mensuales al señor BENJAMÍN por la guarda de sus enceres (minuto 01:56:00 en adelante).

12.- Para la Sala, las pruebas documentales, así como los interrogatorios y testimonios escuchados en audiencia, **i)** de un lado, dan cuenta de **la cadena de títulos debidamente registrados en el folio de matrícula del inmueble objeto de este juicio**, y que, a contrario de lo señalado por la señora juez de primera instancia, existe en el paginario evidencia que revela que el derecho de dominio del inmueble en cuestión, fue transmitido hasta llegar a las demandantes, y que este **sí precede hasta un momento antecedente al hecho posesorio de los demandados**. Y **ii)** de otro lado, también aparece demostrado que la posesión de estos últimos principió poco después del fallecimiento de la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, acaecido el **23 de marzo de 2010**, siendo viable tener como fecha de inicio de los actos posesorios de EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, el mes de **abril de 2010, aceptado expresamente por el extremo activo al absolver interrogatorio de parte**, según lo visto en precedencia.

12.1.- Ahora bien, pese a que los testigos no coincidieron en la fecha exacta de ingreso de los accionados al inmueble, comoquiera que ÁNGELA DUMA TIVAVISCO afirmó que fue el 14 de septiembre del año 2010, BENJAMÍN SUAREZ GONZÁLEZ informó el 15 de agosto de 2010, y BETTY ISABEL INFANTE LOMBANA adujo que fue el 14 de agosto de 2010, todos sí coinciden en la misma anualidad, y en una época similar, es decir, mediados de agosto o septiembre de 2010.

12.2.- En todo caso, sea que se mire la calenda confesada por el sucesor procesal ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, o las fechas aludidas por los testigos, es claro que desde **abril de 2010 en adelante**, los demandados EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, **ejercen posesión sobre una parte de la vivienda, en concreto en el segundo piso el cual habitan y tienen arrendadas las habitaciones allí construidas**, como al unisonó lo señalaron todos los testigos y fue también relatado por los propios demandados. Siendo de

esa manera es evidente que la posesión de estos últimos no es como lo aseguró el extremo pasivo y lo entendió el Juzgado de primer grado, anterior a la adquisición del derecho de dominio de las demandantes iniciales, según pasa a verse.

13.- En efecto, el Juzgado de primer grado señaló que, por confesión del extremo activo, se evidenciaba que la posesión de los demandados sobre el predio a reivindicar **principió antes del título de propiedad de las demandantes**, el cual se materializaba con la Escritura Pública No. 5890 del 29 de diciembre de 2011, razón por la cual no se desvirtuó la presunción de dueños del predio de la que estaban revestidos EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, y que además, las demandantes solo arrimaron al proceso el título de propiedad con el cual adquirieron el dominio del predio por el modo de la sucesión, empero **no aportaron la cadena de títulos que demostrara el ejercicio del derecho de dominio de su causante a un momento antecedente a la posesión de los accionados.**

13.1.- Pues, bien sobre el particular lo primero que se debe precisar es que, en virtud de lo consagrado en el artículo 1013 del Código Civil, "*...La herencia o legado se defiende al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata...*", por consiguiente, con la muerte del causante, **de pleno derecho pasa el patrimonio de este a pertenecer proindiviso a sus herederos**, los que son llamados (delación) a aceptar o repudiar la herencia o legado; si el llamado acepta, se le tiene por heredero con todos los derechos y cargos a **partir del momento mismo de la muerte de su causante**, por manera que **la aceptación tiene efectos retroactivos**, y por ende, se adquiere la calidad de heredero y titular de todos los haberes de los cuales era dueño el *Cujus*, desde su fallecimiento, siempre que medie la mencionada aceptación.

13.2.- Bajo tal derrotero, y habiéndose liquidado por trámite notarial la herencia de la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, lo que implica que las demandantes iniciales aceptaran la misma, debe entenderse que retroactivamente, estas, a las que **se defirió la herencia el 23 de marzo de 2010, cuando aquella falleció, son desde dicha calenda titulares del derecho de dominio que sobre el predio en cuestión tenía la difunta**, debiéndose por lo tanto diferenciar la

protocolización del trabajo de partición y adjudicación de la herencia de la señora SUAREZ DE DUARTE, efectuada el 29 de diciembre de 2011, con el hecho que la herencia se defiere al heredero en el momento mismo de fallecer su causante.

13.3.- Es por lo anterior que no resulta viable asegurar que la posesión de los demandados es anterior a la adquisición del derecho de dominio del predio por parte de las demandantes, las que se insiste, por ministerio de la ley, al haber aceptado la herencia, **son titulares de dicho derecho real desde que se le defirió en virtud del deceso de la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE.**

13.4.- Ahora bien, en todo caso, si se aceptara que no fue sino hasta el otorgamiento de la Escritura Pública No. 5890 del 29 de diciembre de 2011, que MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE adquirieron el dominio del inmueble, obra en el expediente prueba documental suficiente e idónea probatoriamente para establecer que la propiedad de las demandantes es anterior a la posesión de los demandados, tal y como ocurre con el certificado de tradición y libertad.

13.5.- Sobre el particular, en reciente jurisprudencia, la H. Corte Suprema de Justicia, sentencia SC-3540-2021, reiteró que con el fin de armonizar la reivindicación con el inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, que consagra que «[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo», se imponía al reivindicante una exigencia adicional a la mera demostración de la titularidad del derecho de dominio, consistente en que este "...emane de una cadena de tradiciones con antigüedad superior al arranque de la posesión...", **empero** al tiempo, destacó que para el anterior propósito se podía, "...alivianar la carga que pesa sobre la demandante, con el fin de demostrar su dominio, en tanto **le hubiera bastado, en principio, con aportar la prueba de la tradición** para sacar avante su pretensión reivindicatoria, junto a los títulos que permitan **identificar adecuadamente el bien** traidado...", de manera que, **ante las seguridades que hoy por hoy, brindan los folios de matrícula inmobiliaria**, "...en la actualidad, la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, **sino también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyéndose por sí misma en una prueba idónea de la propiedad**, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.

3.4. **Aplicado a los procesos reivindicatorios**, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, **estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como la tradición**; este entendimiento guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral...".

13.6.- Para luego agregar que,

"...Por ser el título el origen al débito traslativo, su aportación al proceso únicamente devela cuál es el nexo o ligazón que se tejó entre enajenante y adquirente, sin servir de demostración del dominio, para lo cual se requiere la prueba del modo, en tanto a partir de éste es que se adquiere la propiedad.

Luego, **una vez probado el modo por medio del certificado de libertad y tradición de bienes inmuebles, se acredita la cadena de titularidades**, sin perjuicio de las demás probanzas exigidas para demostrar aspectos tocantes a la misma, como sus **linderos**.

Esto explicaría que en asuntos tan relevantes como acreditar el dominio y otros actos materia de inscripción, como el ejercicio de la prescripción adquisitiva, el embargo o el remate judicial, basta que el interesado arrime el certificado de marras.

3.7. En el sub examine, **como la demandante arrimó el certificado registral, que da cuenta de que su propiedad se originó de una cadena de enajenaciones que data incluso antes de 1993, se tiene que probó su titularidad por un lapso superior al reclamado por el poseedor, de allí que este documento fue suficiente para comprobar este requisito...**".

13.7.- Así las cosas, es claro que, es criterio actual de la jurisprudencia nacional, que, **con la aportación del certificado de tradición y libertad, pueda tenerse por probada la cadena de títulos**, que den cuenta de una titularidad del reivindicante superior a la posesión alegada o probada por el demandado, y que **la presentación de los mismos títulos** tiene relevancia más que todo para acreditar aspectos como la identificación plena del predio, su cabida superficial como alinderamiento.

13.8.- En el *sub examine*, obra certificado registral No. 230-80638 del predio objeto de este proceso, conforme a lo indicado en la demanda, documento que, como se señaló en precedencia, da cuenta de la cadena de títulos ininterrumpidos al menos desde el año 1970, es decir, **hasta un momento antecedente a la posesión** que alegaron los demandados y que como se vio antes, principió en abril de 2010. Siendo así, y a la luz del precedente jurisprudencial citado, emerge evidente, que la cadena

de títulos invocada por las demandantes iniciales, **supera con creces la posesión** de los demandados, por lo que **la propiedad de aquellas debe prevalecer sobre la posesión de estos.**

13.9.- Ahora bien, en lo que toca a que la cosa que se pretende reivindicar sea singular o una cuota determinada de una cosa singular, y que exista identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la que se encuentra siendo poseída, para la Sala es claro que, aun cuando en el escrito de demanda además de señalarse que **una porción o parte de la vivienda era lo arbitrariamente poseído por los demandados,** sin que se hiciera una descripción de la misma que la diferenciara del resto del predio, **la cuota objeto de reivindicación se haya plenamente determinada a partir del dicho de los testigos, como de la misma parte accionada, así como del dictamen pericial arrimado al proceso que milita a los folios 146 a 181 C.1.**

13.10.- En efecto, en dicha documental se estableció que la vivienda tiene un área construida de 378 m², **describiéndose cada una de las plantas levantadas;** así, la que está siendo poseída por los demandados, es decir, el segundo piso, **según lo relataron de manera coincidente cada uno de los testigos, y se extrae del mismo dicho de los demandados al absolver interrogatorio de parte de acuerdo a lo visto anteriormente,** se compone de 4 habitaciones, una cocina, un espacio destinado para sala-comedor, dos unidades sanitarias, un cuarto de aseo, con zona de lavandería, y adicionalmente un apartamento con cocina, una habitación, y una unidad sanitaria; área que es objeto de arrendamiento conforme lo anunciaron EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, todo lo cual de manera conjunta, permite establecer sin asomo de dudas, cual es la parte de la edificación que motivó la acción de dominio, y que es poseída por el extremo pasivo.

13.11.- Consecuencialmente, la Sala encuentra reunidos todos los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción dominical, comoquiera que i) el derecho de dominio se encuentre en cabeza de las demandantes iniciales, ahora **representadas** por sus sucesores procesales, ii) la cosa que se pretende reivindicar es cuota determinada de otra singular, iii) la posesión material se encuentra en

cabeza de los demandados, y iv) existe identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la que se encuentra siendo poseída, razón por la cual se revocará el fallo impugnado, para en su lugar ordenar la restitución pedida.

14.- En lo que a las restituciones mutuas se refiere, **cuestión propia de esta clase de asuntos, y que sabido es, proceden aun de oficio**, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 13 de octubre del 2011. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, precisó:

«(...)» *Y al pasar a las restituciones mutuas, encuéntrese que (...) **es poseedor de mala fe, comoquiera que el material probatorio (...) da cuenta de que la detentación del bien la inició aquél mediante una relación de tenencia (...), concretamente, en razón de la entrega que del predio le hiciera (...) para que de su explotación económica se cancelara una obligación que había contraído en frente de (...) por préstamo de dinero. No como el demandado dice, sin demostrarlo, que posee el bien por haberlo comprado (...); o lo que es lo mismo, sin acreditar ningún título, así fuere aparente o putativo de la pregonada adquisición, como para de allí inferir que hubo conciencia o convencimiento de haber adquirido la cosa por medio legítimo y libre de todo vicio, tal cual está definida la buena fe (art. 768 Ib). Por modo que (...) recibió el inmueble a título de mera tenencia, calidad que posteriormente intervirtió por la de poseedor, en actitud que la ley (regla 3ª del artículo 2531 del Código Civil) erige en presunción de posesión de mala fe, la cual en esta litis no fue desvirtuada' ».***

14.1.- En el caso bajo estudio, los demandados **no acreditaron título alguno, así fuere aparente o putativo**, y por el contrario, **todos los testigos fueron enfáticos en señalar que el ingreso al predio se dio mediante actos arbitrarios, por fuerza o violencia, tal y como había sido anunciado en el libelo inicial**, circunstancias por las que resulta razonable considerar a los accionados como poseedores de mala fe, **ante la ausencia de plena conciencia de haber estos adquirido el inmueble por medios legítimos**, máxime cuando, la justificación dada por estos al momento de hacerse a la totalidad del segundo piso de la vivienda, conforme al dicho de los testigos, se dio con base en un **error de derecho** al considerar los accionados, cónyuges entre sí, que la señora TRASLAVIÑA era heredera de la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE, cuando ello no es así, motivo por el cual estos, incurrieron en mala fe, en los términos del último inciso del artículo 768 del Código Civil, y de tal forma, no hay lugar al reconocimiento de mejoras a favor del extremo pasivo, en armonía con lo prescrito en el el canon 966 *ibídem*, que dispone que, cuando media buena fe, se le abonaran al poseedor las

mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda, mientras que aquellas realizadas con posterioridad, solo podrá retirar los materiales de las mismas, siempre que puedan separarse sin causar detrimento a la cosa, y en el caso de existir mala fe, **no habrá reconocimiento de ninguna clase**, y solo podrá proceder en la forma previamente descrita en relación con los componentes de las mejoras.

15.- En lo concerniente al pago de frutos a favor de las reivindicantes se tiene que los artículos 961 y s.s. del Código Civil, establecen que el demandado vencido está obligado a restituir los frutos percibidos **durante el tiempo que tuvo en su poder el bien objeto de restitución, si ha sido poseedor de mala fe**, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario, es decir, ser poseedor de buena fe.

15.1.- En el *sub examine*, quedó establecida mala fe en los demandados por lo que **por ministerio de la ley debe reconocer a las demandantes los frutos percibidos por todo el tiempo de la posesión**. Pues bien, para establecer lo correspondiente a frutos, sea lo primero precisar que, conforme lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de **frutos** y mejoras, **deberá** estimarlo razonadamente en la demanda bajo juramento, discriminando cada uno los conceptos reclamados, juramento que **hace las veces de prueba** del monto indicado, siempre que el mismo no sea objetado por la contraparte en la oportunidad procesal pertinente.

15.2.- En el caso de autos, con la demanda, la parte actora **omitió efectuar el juramento estimatorio** no obstante que en las pretensiones solicitó condena por concepto de frutos naturales o civiles, que las reivindicantes hubieren podido percibir con mediana inteligencia en la suma de \$16'800.000; ahora bien, el hecho que se haya señalado un monto determinado a título de frutos, no remplace el juramento estimatorio previsto en la norma, pues se requiere de un lado que **la estimación se haga expresamente bajo juramento**, y de otro, que **se discrimine en la estimación, cada uno de los conceptos**, en este caso, los cánones de arrendamiento que fue lo reclamado como frutos según se desprende del hecho décimo del libelo, en donde se afirmó que durante todo el tiempo de ocupación de

los demandados, las actoras no han podido arrendar la parte ocupada, y que **los mencionados cánones, equivalían a \$200.000 mensuales desde agosto de 2010.**

15.2.1.- La falta del juramento estimatorio de conformidad con el numeral 6° del artículo 90 del C. G. del P.², debió dar lugar a la inadmisibilidad de la demanda, por tratarse este de uno de los requisitos formales de aquella (num. 7° art. 82 *ibidem*)³, empero la parte pasiva no alegó tal ineptitud del libelo inicial (num. 5° art. 100 *ib.*)⁴, por lo que cualquier irregularidad al respecto debe entenderse subsanada, al tenor del párrafo del numeral 8° del artículo 133 *ejusdem*, que dice que “...Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este Código establece...”.

15.2.2.- Asimismo, la falta del pluricitado juramento, se erige como una debilidad probatoria de la parte actora, para obtener el pago de frutos, empero como por ministerio de la ley sustancial, según lo visto anteriormente, el demandado vencido está obligado a restituir los frutos percibidos **durante el tiempo que tuvo en su poder el bien objeto de restitución, si ha sido poseedor de mala fe**, como es el caso de los aquí demandados, para la tasación de los frutos, ***ab initio***, sería necesario acudir a los demás medios de prueba arrimados al juicio.

15.3.- Así las cosas, se tiene que obra en el paginario el dictamen pericial antes citado, el cual, resulta insuficiente para determinar frutos. En efecto, dicha experticia que no fue controvertida de ningún modo por la parte pasiva, señaló frutos por concepto de arrendamientos desde el año 2009 al 2019 en cuantía de \$119'714.000; al respecto debe decirse que el dictamen no señala de donde obtuvo el valor del canon para cada anualidad; además liquidó los frutos desde el año 2009, cuando lo probado en el expediente son actos posesorios posteriores al fallecimiento de la señora EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE el 23 de marzo de 2010, como se vio en anteriormente, por lo que no determinó correctamente los mencionados frutos.

² “...Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario...”

³ “...El juramento estimatorio cuando, cuando sea necesario...”.

⁴ “...Ineptitud de la demanda por **falta de los requisitos formales** o por indebida acumulación de pretensiones...”.

15.4.- Ahora bien, en el expediente a folios 104 a 109 C.1, obran contratos de arrendamiento suscritos por el demandado RAFAEL MORALES QUINTERO, que **no fueron tenidos en cuenta como prueba, comoquiera que se tuvo por extemporánea la contestación de la demanda, determinación confirmada en segunda instancia por esta Corporación**, conforme se apuntó antes; en todo caso dichos contratos dan cuenta del arrendamiento de algunas habitaciones o de parte del inmueble para los años 2013, 2014 y 2018, **insuficientes por ende para calcular los frutos por todo el periodo de posesión**, no obstante, tal dificultad podría ser salvada a partir de lo aceptado por la misma demandada EDILMA TRASLAVIÑA, la que en interrogatorio de parte manifestó que **desde que murió EDELMIRA SUAREZ DE DUARTE el 23 de marzo de 2010, a quien consideraba su madre, había venido arrendado un apartamento por \$400.000 y dos habitaciones por \$200.000 cada uno**, información que sí permitiría hacer un cálculo razonable y ajustado de los frutos.

15.5.- Sin embargo, **como en la demanda, las reivindicantes reclamaron los frutos por un monto inferior** a razón de \$200.000 mensuales, será dicho monto el que se tenga en cuenta para la tasación de los frutos, comoquiera que **la Sala no puede fallar ultra petita** conforme lo ordenado en el artículo 281 del C. G. del P., misma razón por la cual para la liquidación de los pluricitados frutos, se tendrá en cuenta la fecha desde la cual se reclamaron los cánones de arrendamiento, esto es desde **agosto de 2010**, y no la aceptada por la pasiva en audiencia, **23 de marzo del mismo año**. Por consiguiente, efectuadas las operaciones aritméticas en la forma que sigue:

AÑO	VALOR CANON ARRENDAMIENTO	IPC	DESDE	HASTA	TOTAL MESES	TOTAL DIFERENCIA ANUAL	IPC INICIAL	IPC FINAL - 2022	VALOR PRESENTE (2023)
2010	200.000,00	2,00%	1/08/2010	31/07/2011	12	2.400.000,00	71,20	126,03	4.248.202,00
2011	206.340,00	3,17%	01/08/2011	31/07/2012	12	2.476.080,00	73,45	126,03	4.248.609,00
2012	214.036,00	3,73%	1/08/2012	31/07/2013	12	2.568.432,00	76,19	126,03	4.248.582,00
2013	219.258,00	2,44%	01/08/2013	31/07/2014	12	2.631.096,00	78,05	126,03	4.248.521,00
2014	223.512,00	1,94%	01/08/2014	31/07/2015	12	2.682.144,00	79,56	126,03	4.248.751,00
2015	231.693,00	3,66%	01/08/2015	31/07/2016	12	2.780.316,00	82,47	126,03	4.248.857,00
2016	247.379,00	6,77%	01/08/2016	31/07/2017	12	2.968.548,00	88,05	126,03	4.249.019,00
2017	261.603,00	5,75%	01/08/2017	31/07/2018	12	3.139.236,00	93,11	126,03	4.249.145,00
2018	272.303,00	4,09%	01/08/2018	31/07/2019	12	3.267.636,00	96,92	126,03	4.249.073,00
2019	280.962,00	3,18%	01/08/2019	31/07/2020	12	3.371.544,00	100,00	126,03	4.249.157,00
2020	291.639,00	3,80%	01/08/2020	31/07/2021	12	3.499.668,00	103,80	126,03	4.249.163,00
2021	296.334,00	1,61%	01/08/2021	31/07/2022	12	3.556.008,00	105,48	126,03	4.248.803,00
2022	312.988,00	5,62%	01/08/2022	03/02/2023	6,06	1.896.707,00	111,41	126,03	2.145.606,00
TOTAL CANON ARRENDAMIENTO						\$ 37.237.415,00			\$ 53.131.488,00

Se tiene que, desde agosto de 2010, hasta la fecha de proferimiento de esta providencia, se habrían generado frutos por valor de \$53'131.488,00 que las reivindicantes pudieron haber percibido por concepto de cánones de arrendamiento, de no haberse visto sustraídas de la posesión del bien.

16.- Consecuencialmente, se revocará el fallo apelado según lo que viene indicado, a fin de acceder a la restitución pedida, y condenar a los demandados al pago de frutos, sin derecho al reconocimiento de mejoras por ser poseedores de mala fe.

17.- Por las resultas del recurso, se condenará en costas de ambas instancias, al extremo pasivo, conforme lo contemplado en el artículo 365, numeral 1º, del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, la Sala Quinta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia proferida el 24 de octubre de 2019 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio - Meta, acorde con lo indicado en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, **declarar** que pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble determinado en los hechos y pretensiones de la demanda las señoras MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, representadas por sus sucesores procesales ANASABEL GAMBOA SUAREZ y ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, respectivamente.

SEGUNDO: Condenar a EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO a restituir la parte y/o segmento del inmueble urbano, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230 – 80638 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, sobre el cual ejercen posesión, cuyos linderos generales y demás especificaciones se encuentran en el libelo inicial, en favor de MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, representadas por sus sucesores procesales ANASABEL GAMBOA SUAREZ y

ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, respectivamente, la cual deberá llevarse a cabo dentro del término de 10 días, contados a partir de la notificación de la presente decisión.

TERCERO: Reconocer por concepto de frutos en favor de MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y PETRONILA LÓPEZ DE DUARTE, representadas por sus sucesores procesales ANASABEL GAMBOA SUAREZ y ALDEMAR DUARTE LÓPEZ, respectivamente la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES, CIENTO TREINTA Y UN, MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$53'131.488,00), MONEDA CORRIENTE, la que deberá ser pagada por EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y RAFAEL MORALES QUINTERO, en el término de 10 días contados a partir de la notificación de esta providencia, los cuales seguirán causándose hasta la entrega del inmueble, según liquidación que haga el Juzgado de primera instancia.

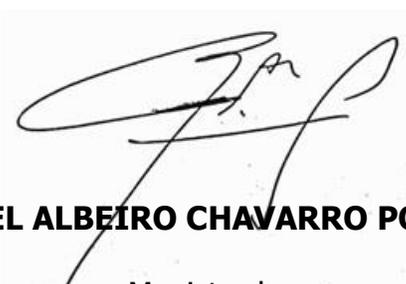
CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada. **Tásense.**

QUINTO: Inclúyase en la liquidación de costas que hará el Juzgado de primer grado en forma concentrada, la suma de TRES MILLONES DE PESOS \$3'000.000,00 MONEDA CORRIENTE como agencias en derecho, correspondientes a esta instancia a cargo de los demandados y a favor de la parte actora.

SEXTO: En firme esta providencia, **devuélvase** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,


ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado


RAFAEL ALBEIRO CHAVARRO POVEDA
Magistrado

*Proceso: Verbal Reivindicatorio
Radicado: 50001 3103 004 2017-00276 02
Demandante: MARÍA DEL CARMEN SUAREZ LÓPEZ y otra
Demandado: EDILMA TRASLAVIÑA DUARTE y otro
Decisión: Revoca sentencia apelada. Condena en costas a parte demandada.*

Nota: Se firma por sala dual, en atención a que al Dr. Carlos Alberto Camacho Rojas, se le aceptó la renuncia a partir del 1º de febrero del corriente año y la Corte no ha designado su reemplazo.