

*Proceso: Reivindicatorio
Demandante: Edna Nieves Tapias
Demandado: Nelson Cuellar Méndez
Apelación Sentencia de 29 de agosto de 2012
Radicación: 18094-31-89-001-2010-00070-01.
Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 033.*

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
FLORENCIA
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

**MAGISTRADO PONENTE:
GILBERTO GALVIS AVE**

Florencia -Caquetá-, primero (01) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Belén de los Andaquíes -Caquetá, el día 29 de agosto de 2012, dentro del asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

La demandante Edna Nieves Tapias demandó al señor Nelson Cuellar Méndez, con el fin de que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble situado en la transversal 5 No. 2-03-09-11, calle 2 No. 5-02 del Barrio El centro de Solita -Caquetá- alinderado de la siguiente manera: Oriente: Con la calle pública en 4,10 metros,

pared propia; Occidente,: Aida Marina Erazo Hurtado, antes Francelina Hurtado de Erazo, en 8,70 metros, pared propia; Norte: Segundo Erazo, en 19,80 metros, pared propia; Sur: Aida Marina Erazo Hurtado, en 19,80 metros en pared en compañía. Así mismo, pretende que se ordene al demandado Nelson Cuellar Méndez, restituir el bien, declarándolo poseedor de mala fe y condenándolo al pago de los frutos naturales o civiles del inmueble.

Los hechos invocados en la demanda como constitutivos de la causa petendi, se sintetizan así:

1º Que mediante escritura pública N° 3.279 del 13 de septiembre de 2007, de la Notaría 1º de Florencia, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el N° 420-82748, la señora Edna Nieves Tapias compró el aludido inmueble.

2º Que la demandante Edna Nieves Tapias, en su condición de propietaria del inmueble ya referenciado, a partir del 13 de septiembre de 2007, ratificó el consentimiento que su señora madre Luz Marina Duarte había otorgado meses atrás al señor Nelson Cuellar Méndez para que habitara con su familia el mencionado inmueble, ya que se vinculaba a trabajar mediante el sistema de porcentaje de venta de cilindros de gas y de otros productos. Es decir, que por no tener en donde vivir se le autorizó el derecho de habitación con el único objeto de facilitar la ejecución de las aludidas labores.

3° Que la señalada autorización para habitar en ese inmueble cesó o se dio por terminada en el mes de agosto de 2009, mes en el que el señor Cuellar Méndez dejó de laborar con la señora Luz Marina Duarte, negándose a desocupar el inmueble con el argumento de que la señora Luz Marina le adeudaba prestaciones de naturaleza laboral, y pretendido demostrar a su favor posesión material sobre el referido inmueble.

4° Que la demandante instauró querella policiva contra el demandado el 18 de enero de 2010, la cual fue anulada en su totalidad por el Juzgado de Familia de Belén de los Andaquíes, por presunta violación al debido proceso.

El Juzgado Promiscuo del Circuito de Belén de los Andaquíes, mediante auto del 13 de septiembre de 2010 -fls 19 y 20 cdno No. 1-, dispuso la admisión de la demanda y la notificación a la parte demandada, acto que se cumplió personalmente el 12 de octubre de 2010 -fl 24 -cd No. 1-.

Dentro de la oportunidad legal, el demandado dio contestación a la demanda aceptando como ciertos algunos hechos y otros no, señalando que es cierto que la demandante es quien figura como propietaria, pero que quien pagó el inmueble fue él con el producto de su trabajo, precisando, que la escritura se hizo en confianza a nombre de Edna Nieves Tapias Duarte, pero que quien pagó el inmueble fue la señora Luz Marina Duarte, mientras el demandado pagaba con su trabajo el valor de la casa.

Que es falso que la señora Luz Marina Duarte le haya otorgado permiso alguno para residir en el inmueble, porque la única autorización que se le dio fue la de buscar un inmueble para que se fuera a vivir allá y que con el producto de su trabajo lo pagara. Formuló la excepción que denominó: “inexistencia de la causa invocada”, teniendo como fundamento lo ya narrado, concretamente, que fue él quien compró la casa con los dineros que detalló y que la demandante aparece en los documentos como dueña, pero que quien la pagó fue su progenitora Luz Marina Duarte, inmueble que él iba pagando con el producto de su trabajo, ya que trabajaba para ella desde 12 de mayo de 2004.

Que fue así como se negoció la casa con la señora Aida Marina Erazo Hurtado, pero que cuando se terminó de pagar la casa y se fue a protocolizar la escritura, la misma se hizo en confianza a la señora Edna Nieves Tapias Duarte mientras él como trabajador acababa de pagarla con su salario; que eso es así porque cuatro días antes de firmarse la escritura, la vendedora suscribió un documento con el demandado en donde consta lo siguiente: “Yo Marina Erazo, titular de la cédula de ciudadanía No. 26.617.648.451 -sic-, expedida en Florencia, hago constar y certifico que el señor Nelson Cuellar M. portador de la C.C. No. 17.648.451 expedida en Florencia, tiene derecho del servicio y parte del tubo de alcantarillado, como propietario del mismo, desde el momento en que se hizo la compra de una parte del bien inmueble que pertenecía al establecimiento RESIDENCIAS PRIMAREVA....”, lo cual demuestra que si bien la casa se pagó con dineros de Luz Marina Duarte, también lo es, que

esos dineros era el fruto del trabajo del demandado Nelson Cuellar Méndez, tanto es así, que desde el año 2007, las facturas que expedía la empresa de servicios públicos de Solita S.A. E.S.P, traía impreso el nombre de Nelson Cuellar.

LA SENTENCIA

Agotadas las etapas propias de este asunto, la juez a-quo mediante providencia de 29 de agosto de 2012, que es objeto del recurso de apelación, finiquitó la instancia, absolviendo al demandado Nelson Cuellar Méndez de las pretensiones de la demanda y dispuso el archivo del expediente.

La razón fundamental para negar las pretensiones de la demanda, fue porque consideró que el demandado era poseedor material del inmueble situado en la transversal 5 No. 2-03-09-11, calle 2 No. 5-02 del Barrio El centro de Solita -Caquetá- y que dicha posesión era anterior al título de propiedad de la demandante, posesión que venía ejerciendo el demandado desde mucho antes de la compraventa que realizara la demandante.

Señala, que encontró acreditado que antes del 13 de septiembre de 2007 el demandado ostentaba la posesión material del inmueble objeto de la reivindicación y que como soporte probatorio de dicha afirmación se cuenta no solo con el interrogatorio que rindió el demandado quien aduce que se encuentra viviendo en el aludido inmueble desde febrero de 2007, casa que adquirió con dineros

obtenidos de su relación laboral con Luz Marina Duarte progenitora de la demandante, sino también con el documento suscrito el 10 de septiembre de 2007 por Marina Erazo, visible al folio 30 del expediente en el que se hace constar que el demandado tiene derecho al servicio de alcantarillado como propietario de la parte del inmueble que se desmembró de aquel que pertenecía al establecimiento PRIMAVERA, que corresponde al inmueble pretendido en reivindicación, así como por la confesión efectuada por el abogado de la demandante en la demanda, al referir que una vez la actora adquiere el inmueble el 13 de septiembre de 2007 según escritura pública No. 3279 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Florencia, corrobora el consentimiento dado meses atrás por su progenitora Luz Marina Duarte, para permitir que Nelson Cuellar habitara el inmueble.

Agrega, que al no tener el título esgrimido por el actor existencia precedente a la posesión del demandado, era indispensable para derrotar la presunción de dueño que ampara al demandado, aportar el título de quienes lo antecedieron en el dominio del inmueble desde época anterior a dicha posesión, sin que resulte suficiente para acreditar tal hecho, la sola mención que de la escritura No. 3279 del 13 de septiembre de 2007 hace la parte demandante, ni tampoco el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos referente a la inscripción del título de dominio del reivindicante, porque el mismo acredita la inscripción, pero no el título o títulos antecedentes.

LA APELACIÓN

Inconforme con esta determinación, la demandante a través de su apoderado judicial y dentro del término oportuno, formuló recurso de apelación contra la sentencia emitida, solicitando que se decrete la reivindicación del inmueble que fuera negado por la señora juez, por cuanto el juzgado confunde los términos de tenencia, habitación y posesión y que además, le da el valor de plena prueba a las respuestas dadas en el interrogatorio por el demandado desconociendo que nadie puede ser buena prueba de su propia causa, y que de igual manera le da valor probatorio al documento suscrito por la señora Marina Erazo sin que dicho documento esté autenticado.

Que cuando en la demanda se dice que se le había otorgado permiso meses atrás al señor Nelson Cuellar Méndez para que habitara el aludido inmueble con su familia en razón a que se vinculaba laboralmente mediante el sistema de porcentaje de ventas de cilindros de gas y otros productos, mal puede deducir el juzgado que de esa manera se estructuraba la posesión a favor del demandado, ya que, por ese hecho, solo se le estaba autorizando para habitar el inmueble no para poseerlo.

Que solo a partir de agosto de 2009 el demandado pretendió presionar con la no entrega del inmueble para supuestamente exigir el pago de prestaciones laborales, sin que tal conducta se pueda interpretar como lo hace el juzgado, de posesión material, negándole de paso el derecho legítimo a la propiedad que tiene la demandante, legalizando una situación de fuerza por parte del demandado para reclamar de

manera irregular el reconocimiento y pago de unas supuestas prestaciones sociales.

Que al confrontar el punto de partida de una presunta posesión, no es a partir del año 2007, sino a partir del mes de agosto de 2009, lo que significa que la escritura pública No. 3279 del 13 de septiembre de 2007, inscrita en la matrícula No. 420-82748 es muy anterior a esa forzada o presunta posesión. Concluye, solicitando la revocatoria de la providencia de primera instancia, transcribiendo lo señalado en las páginas 6 y 7 de la sentencia, referente a la ausencia de aportación de títulos de propiedad de quienes le antecedieron en el dominio del inmueble desde época anterior a la posesión del demandado.

CONSIDERACIONES

Es importante mencionar que la decisión recurrida es susceptible del recurso de apelación, el que fue interpuesto dentro del término legal y por parte legitimada para hacerlo y en razón a que no se observa vicio o irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado, se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro de este proceso reivindicatorio seguido por Edna Nieves Tapias en contra de Nelson Cuellar Méndez, en virtud del recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de primera instancia proferida el 29 de agosto de 2012.

Pues bien tradicionalmente se ha reconocido que la «reivindicación» es el principal mecanismo judicial con el que cuenta el propietario para

la defensa de las cosas corporales, raíces o muebles, que hacen parte de su activo patrimonial, cuando está privado de la posesión material de los mismos, dado que como lo consagra el artículo 946 del Código Civil, la *“acción de dominio, 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.”*

A su turno el artículo 950 del mismo ordenamiento citado, otorga la legitimación para promover la aludida acción, tratándose del *«derecho de dominio»*, a quien es titular de *«la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa»* y, al tenor del 952 *ibídem*, ha de convocarse para enfrentarla al *«actual poseedor»*.

Infiérase de estas disposiciones, y como inveteradamente lo ha predicado al unísono jurisprudencia y doctrina, los presupuestos estructurales de la acción reivindicatoria son, *“propiedad en cabeza del demandante; posesión del demandado; identidad entre el bien perseguido por aquél y el que éste posee; y singularidad del objeto material de la pretensión o cuota determinada del mismo”* (CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de febrero de 2007, Radicación 2002-00004-01.)

Entonces, como los reparos efectuados se centran en punto de la negativa de acceder a la reivindicación del inmueble situado en la transversal 5 No. 2-03-09-11, calle 2 No. 5-02 del Barrio El centro de Solita –Caquetá- en favor de la demandante Edna Nieves Tapias y en cuanto a la falta del reconocimiento de frutos civiles, aspectos sobre los cuales versa básicamente la sustentación del recurso, a ello se

ceñirá esta Sala al tenor de lo dispuesto en el artículo 357 del C. P. C. hoy 328 del Código General del Proceso.

Pues bien, como la acreditación de la titularidad del derecho real de dominio es requisito sine qua non para la prosperidad de la acción reivindicatoria, puesto que el demandante debe destruir la presunción legal consagrada en el inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, que al efecto reza: *“El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*, ello impone al interesado en la recuperación del bien, comprobar además, que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que conoce del proceso.

Sobre el punto, la Corte tiene dicho que *“como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...) Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia”* (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01).

En el caso que nos ocupa, la accionante demostró la titularidad de su derecho de dominio sobre el bien perseguido a través de la escritura N° 3.279 del 13 de septiembre de 2007, de la Notaría 1° de Florencia, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el N° 420-82748, mediante la cual Aida Marina Erazo Hurtado le vende el bien materia de la presente acción (folios 8 a 9 del cuaderno principal). Habiéndose adjuntado estos documentos y no apareciendo ninguna inscripción posterior que dé cuenta de otra negociación sobre el mismo predio, indubitable tiene que aceptarse que la parte actora es la dueña del bien cuya reivindicación se pretende.

Ahora, en lo que hace a la posesión por parte del demandado se tiene, que en la demanda se expresó que el señor Nelson Cuellar Méndez es poseedor desde el mes agosto de 2009 (folio 2 del cuaderno principal), y frente a ese hecho, el convocado de manera expresa manifestó ser señor y dueño del predio, haciendo ver a renglón seguido, que tal condición la tiene en virtud del documento suscrito con la señora Marina Erazo en donde se certificó que el demandado tenía derecho a parte del tubo de alcantarillado como propietario del mismo, desde el momento en que se hizo la compra de parte del inmueble que pertenecía al establecimiento denominado RESIDENCIAS PRIMEVERA, aportando para demostrar su dicho, copia informal de ese convenio (folio 30 cdno ppal), el cual no tiene ni siquiera el alcance de promesa de compraventa.

En este punto resulta relevante señalar, que 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 parte del demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del demandado se trunca la pretensión, tal premisa no es absoluta, 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, por disposición del inciso 2º artículo 762 del Código Civil.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en aras de desentrañar el tema ha precisado en varios pronunciamientos, que «[...] Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos [...]». (Sentencia SC11334 de 27 de agosto de 2015., rad. n° 2007-000588-01).

Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC-3458 de 25 mayo de 1990, reiterada en providencia SC8702-2017 del 20 de junio de 2017 con ponencia del Magistrado LUIS ALONSO RICO PUERTA se precisó, que *«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, 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».*

Acorde con lo anterior, bien haya sido que el demandado entró en posesión del inmueble en el año 2009 como lo sostiene la parte demandante o en el mes de febrero de 2007 como lo dedujo la juez de primera instancia, no es el simple hecho de que la posesión sea anterior al título del propietario el cual se consolidó el 13 de septiembre de 2007, mediante la escritura pública N° 3.279 de la Notaría Primera de Florencia, lo que puede quebrantar la acción reivindicatoria, toda vez, que para lograr ese resultado se requiere, que el demandado detente un mejor título que el que tiene el dueño del bien que se disputa, situación que no acontece en este caso concreto, porque si bien el señor Nelson Cuellar Méndez allegó un

documento -folio 30-, el mismo no representa ni puede asimilarse desde ningún punto de vista a un mejor título que el detentado por la demandante Edna Nieves Tapias dado el contrato de compra-venta legalmente celebrado y registrado que acreditó, como tampoco que por haber entrado aquél a poseer en el año señalado por el Juzgado y el título exhibido por ésta sea posterior, puesto que como ya quedara dicho, para echar por tierra la acción, ha de tenerse en cuenta no sólo su título sino la cadena ininterrumpida que le precedieron, esto es, los de sus antecesores, los cuales se evidencian muy anteriores a la posesión alegada por el demandado.

Tiénese como obra en el expediente, la Escritura Pública N° 3.279 de la Notaría Primera de Florencia, (folios 8 y 9 del cuaderno ppal) que da cuenta de la adquisición del dominio que sobre el inmueble objeto de este litigio adquirió la señora Edna Nieves Tapia Duarte, figurando inscrito en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria N° 420-82748 que reposa a folio 7 del mismo cuaderno, evidenciándose del mismo modo en la anotación No. 1 del aludido folio de matrícula inmobiliaria, que la señora Aida Marina Erazo Hurtado adquirió la propiedad de ese mismo bien por compra que hiciera a la señora Francelina Hurtado de Erazo según escritura pública No. 2482 del 14 de octubre de 2004 corrida en la Notaría Primera del círculo de Florencia, denotando el registro de este documento público que efectivamente existe una cadena de títulos de propiedad sobre el inmueble objeto de reivindicación con anterioridad a la posesión material del demandado.

La reseñada información, evidencia que la demandante adquirió la propiedad del inmueble objeto de la «pretensión reivindicatoria», conforme a las prescripciones legales, derivando su derecho de quienes lo detentaban válidamente con antelación a la fecha de posesión -febrero de 2007- que dedujo el juzgado ostentaba el demandado, surgiendo en consecuencia, un mejor derecho para la parte actora.

Ahora, como la juez a quo no dio importancia probatoria al certificado de libertad y tradición que milita en el expediente visible a folio 7, en donde claramente se refleja la tradición del inmueble objeto de reivindicación, señalando que las súplicas de la demanda no prosperaban por cuanto la demandante no había acreditado los títulos de dominio de sus antecesores, y que el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos referente a la inscripción del título de dominio del reivindicante, solo acreditaba la inscripción, pero no el título o títulos que le antecedian, para el buen suceso de la acción reivindicatoria, y con el fin de denotar el desacierto en que incurrió la falladora de primer grado, basta con traer a colación el siguiente cliché jurisprudencial en donde la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 17 de septiembre de 2021, sostuvo lo siguiente: *“Luego, 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 traslaticio 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.

Y más adelante en la misma providencia dijo: “3.5. Este nuevo planteamiento tiene la virtud de hacer efectivo el derecho sustancial del reivindicador, sin perjuicio de la carga que pesa sobre sus hombros por demostrar todos los supuestos de su pretensión, en especial, la identificación del inmueble, la cual en la mayoría de los casos pasa por aportar el título del cual emana su derecho real.

“Por ser el título el origen al débito traslaticio, su aportación al proceso únicamente devela cuál es el nexo o ligazón que se tejió 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.”¹

Lo anterior implica, que debe prevalecer la garantía de protección de la propiedad privada consagrada en el artículo 58 de la Constitución, con sujeción a las reglas de la *“acción reivindicatoria”* promovida, respecto del derecho de dominio de la accionante sobre el predio objeto del litigio, dado que es evidente que lo adquirió *“con arreglo a las leyes civiles”*, supuesto este que si bien fue cuestionado por la parte demandada, al decir en su contestación que fue simulado por las partes por cuanto fue el quien lo pagó, ello no encontró respaldo probatorio alguno.

A la luz de estos lineamientos puede decirse sin temor a equívocos, que las pretensiones de la demandante están llamadas a prosperar, porque como de todo lo dicho se desprende, los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria hacen acto de presencia de manera integral, motivo por el que se impone la revocatoria de la

¹ Sentencia SC3540-2021. Corte Suprema de Justicia. M. P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

sentencia apelada, para en su lugar, acceder a la pretensión en torno a la reivindicación del bien inmueble objeto del litigio en favor de la demandante, ordenando al demandado la restitución del inmueble que posee en favor de la señora Edna Nieves Tapias.

Ahora bien, en procesos de este linaje, cuando se decreta la reivindicación pretendida, a la par debe resolverse sobre las *“prestaciones mutuas”*, tarea que el juez ha de emprender aún de oficio. En este sentido la Corte ha dicho: *“El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (...) los frutos (...) percibidos durante el tiempo que la tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo éstos sino, en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (...)”*²

En punto del reconocimiento de frutos civiles sea lo primero aclarar, que se tendrá al demandado como poseedor de mala fe a partir de la contestación de la demanda, por cuanto el ingreso al mencionado bien se dio por expresa autorización de la dueña según se mencionó en la demanda. Por tanto, el artículo 963 del Código Civil, sienta un principio general: *“El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa”*; y a su vez, el artículo 964 en su primer inciso establece: *“El poseedor de mala fe es obligado a restituir*

2 CSJ. Civil. Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01; sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente 2005-00058-01; sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2004-00179-01.

los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”.

Con relación a los frutos, el demandado debe reintegrar el valor de los frutos civiles y naturales desde el 16 de noviembre de 2010, fecha de la contestación de la demanda -fl. 25 cdno ppal- y, para tales efectos se tasarán desde ese mes de noviembre de dicha anualidad hasta la fecha de esta providencia, en consideración a que se demostró que el demandado había celebrado contrato de arrendamiento del inmueble por la suma de \$100.000 mensuales, por lo que, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, ley de arrendamientos, el reajuste del canon de arrendamiento se hará cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, *“el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley”* (1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo).

Entonces, como desde el mes de noviembre de 2010 al mes de mayo de 2023, existe un total de 149 meses al multiplicarlo por los \$100.000 del canon de arrendamiento del inmueble nos da un total de \$14.900.000., cifra a la que se le ha de sumar el incremento anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), teniendo en cuenta que para enero de los años que van desde 2010 a 2023 se fija la meta de

inflación, y el IPC para dichos períodos fue de 3,17; 3,73; 2,44; 1,94; 3,66; 6,77; 5,75; 4,09; 3,18; 3,80; 1,61; 5,62; y, 13,12; respectivamente.

Si bien al pago de los frutos civiles ha de accederse, como quedó dicho, no acontece lo mismo respecto de las expensas necesarias invertidas en la conservación del inmueble reivindicado, al no encontrarse acreditadas, y menos aun teniendo en cuenta el dictamen pericial, según el cual, el inmueble se encuentra en muy mal estado de conservación, razón por la que, a tono con los mandatos de los artículos 965 y 966 del Código Civil, como anteladamente se dijera, no es pertinente la condena de tal pago, a favor del demandado.

Por lo demás, la condena en costas de ambas instancias se impone a la parte demandada con sujeción al artículo 392-4 del C. P. C., las cuales se liquidarán por el Juzgado de primera instancia según lo normado por el artículo 393 ibídem.

En mérito de lo expuesto, LA SALA CIVIL FAMILIA LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE FLORENCIA - CAQUETÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar la sentencia de fecha, contenido y procedencia puntualizados en la parte motiva de esta providencia. En su lugar, **DECLARAR** que pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble

situado en la transversal 5 No. 2-03-09-11, calle 2 No. 5-02 del Barrio El Centro de Solita -Caquetá- alinderado de la siguiente manera: Oriente: con la calle pública en 4,10 metros, pared propia; Occidente,; Aida Marina Erazo Hurtado, antes Francelina Hurtado de Erazo, en 8,70 metros, pared propia; Norte: Segundo Erazo, en 19,80 metros, pared propia; Sur: Aida Marina Erazo Hurtado, en 19,80 metros en pared en compañía, a la demandante EDNA NIEVES TAPIAS.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR al demandado NELSON CUELLAR MÉNDEZ que restituya el bien inmueble objeto de reivindicación, a la demandante EDNA NIEVES TAPIAS, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR al demandado a pagar en favor de la demandante la suma de \$14.900.000., cifra a la que se le ha de sumar el incremento anual del índice de precios al consumidor (IPC), teniendo en cuenta que para enero de los años que van desde 2010 a 2023, se fija la meta de inflación de los Índices de Precios al Consumidor (IPC), los cuales fueron para tales períodos de 3,17; 3,73; 2,44; 1,94; 3,66; 6,77; 5,75; 4,09; 3,18; 3,80; 1,61; 5,62; y, 13,12; respectivamente, por concepto de frutos causados en el período de noviembre de 2010 a mayo de 2023, así como los que se causen hasta el momento de su entrega, los que se liquidarán por incidente (inciso 2 Art. 284 C.G.P.)

CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias al demandado de conformidad con el artículo 392-4 del C.P.C., las cuales se liquidarán por el Juzgado de primera instancia según lo normado por el artículo 393 bídem.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, devolver el expediente al Juzgado de origen, previa anotación de su salida.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

GILBERTO GALVIS AVE

Magistrado

MARÍA CLAUDIA ISAZA RIVERA

Magistrada

DIELA H.L.M. ORTEGA CASTRO

Magistrada

Firmado Por:

Gilberto Galvis Ave
Magistrado
Despacho 003 Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

Maria Claudia Isaza Rivera
Magistrada
Despacho 002 Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

Diela Hortencia Luz Mari Ortega Castro
Magistrada
Sala 001 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

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: **7344acab1aa66a060862a87c262f2f82bcfb5b957dc7eb0a3c81eab48c406f87**

Documento generado en 05/06/2023 06:43:34 PM

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