



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), treinta (30) agosto de dos mil veintidós (2022)

Sentencia 2da instancia nro.	16
Origen:	Juzgado Octavo Civil Municipal de Armenia
Proceso:	Verbal- Reivindicatorio
Demandantes:	Germán Darío Agudelo Salazar Angela María Agudelo Salazar
Demandado:	Alba Lucía Arias Gutiérrez
Radicado:	630014003008-2017-00678-00

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por el demandante en contra el numeral tercero de la sentencia proferida el 16 de octubre de 2020, por el Juzgado Octavo Municipal de Armenia (Q) en el proceso de la referencia. Asimismo, la parte demandada formulo apelación parcial contra la referida providencia.

ANTECEDENTES

1. HECHOS.

1.1. Los inmuebles objeto de demanda son los identificados con matrículas inmobiliarias:

-nro. 280-100724, Carrera 19 nro. 57-60, parqueadero 36 Condominio Santa María del Parque de Armenia.

-nro. 280-40745, Calle 47A nro. 26-74, apartamento 204, bloque C, Urbanización Los Cristales.

-nro. 280-100833, Carreta 19 nro.57-60, apartamento 102, bloque 7 Condominio Santa María del Parque de Armenia.

1.2. Mediante la sentencia 12 del 14 de noviembre de 2014 del Juzgado Segundo de Familia de Descongestión de Armenia, en sucesión del señor Ricardo Agudelo Herrera, se hizo la adjudicación de dichos bienes, así:

-A su hija, Angela María Agudelo Salazar, el 95.714% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-100833.

-A su hijo, German Darío Agudelo Salazar el 4.2857% del inmueble con matrícula inmobiliaria nro. 280-100833 y los inmuebles con matrículas inmobiliarias nro. 280-40745 y 280-100724.

1.3. Se advierte en la demandada, que a raíz de que el 8 de marzo de 2011, falleció Ricardo Agudelo Herrera, quien era titular de los bienes objeto de litigio y como la señora Alba Lucia Arias Gutiérrez, era su compañera permanente, continuó viviendo en el apartamento 102 del bloque 7 de Santa María del Parque de Armenia y disponiendo del parqueadero 36.

1.4. Arias Gutiérrez continuó la administración del apartamento 204 de La Urbanización Los Cristales, disponiendo del mismo, como lo hacía el padre de los demandantes, y también reclamó un CDT por \$16.000.000 del causante, perjudicando al hermano de los demandantes, Juan Carlos Agudelo Salazar, al momento de la partición que se hizo en el proceso de sucesión.

1.5. A pesar de que los demandantes están debidamente inscritos como propietarios de los inmuebles referenciados, la señora Alba Lucia Arias Gutiérrez continúa disponiendo de los inmuebles citados, aun cuando se le ha requerido para que restituya la posesión de éstos a los demandantes

2. PRETENSIONES:

2.1. Que se declare que, en su condición de propietarios inscritos, al demandante German Darío Agudelo Salazar le pertenece el dominio pleno y absoluto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias nro. 280-40745 y 280-100724.

2.2. Que se declare que, en su condición de propietarios inscritos, a los demandantes, Angela María y German Darío Agudelo Salazar les pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble con matrícula inmobiliaria nro. 280-100833.

2.3. Que como consecuencia de lo anterior se condene a la señora Alba Lucia Gutiérrez, a restituirle a los demandantes la posesión material que actualmente ejerce sobre los bienes mencionados.

2.4. Que se declare que cualquier oposición material o jurídica de quienes detentan los predios -además de la demandada-, devendría en ineficaz la invocación de una hipotética prescripción adquisitiva o extintiva.

2.5. Que se condene a la demandada a pagar a los demandantes, dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el valor de los frutos civiles de los inmuebles por la suma de \$30.976.569 a la tasa realizada en el dictamen pericial aportado y hasta que efectúe la entrega de los inmuebles, el que se debe

incrementar de conformidad con el IPC y de la manera discriminada en el juramento estimatorio.

2.6. Que se disponga que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas y/o mejoras a que se refieren los artículos 965 y ss del Código Civil, debido a que ni el demandado ni quienes eventualmente en virtud de la causahabencia detentan los bienes en su nombre, son poseedores de buena fe.

2.7. En caso de oposición, se condene al demandado al pago de las costas

3. CONTESTACIÓN.

La demandada reconoce la propiedad de los demandantes sobre los inmuebles objeto de litigio, no obstante, aduce que, desde la adjudicación mediante sentencia judicial, estos no han ejercido actos de señor y dueño y, el “*corpus animus*” lo ejerce ella, quien es la que hace uso y goce, paga los impuestos del parqueadero, paga la administración y realiza las mejoras, por lo que solicita al juez que no se reivindiquen.

3.1. DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y CONTESTACIÓN.

La demandada, presenta demanda de reconvencción con el fin que se declare que ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio los inmuebles objeto de litigio.

Los señores German Darío y Angela María Agudelo Salazar, se oponen a la prosperidad de las pretensiones, porque no se cumplen los presupuestos para declarar configurada la prescripción adquisitiva de dominio.

4. TRÁMITE PROCESAL.

Una vez subsanada la demanda, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Armenia (Q), la admitió mediante auto del 1 de febrero de 2018 (Fl.11), corriéndole traslado a la demandada por el término de 20 días hábiles siguientes a la notificación.

Una vez constituida la caución, el Juzgado mediante providencia del 26 de febrero de 2018, ordenó la inscripción de la demanda, como medida cautelar (Fol.124)

La demandada fue notificada de la demanda el 26 de febrero de 2018, contestando oportunamente y proponiendo excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio y formulando demanda de reconvencción (Fol.237 y 134-ss)

Luego de subsanada la demanda de reconvencción, se admitió el 4 de octubre de 2018, siendo notificada por estado y contestada oportunamente (Fl.245; 256-ss y 389).

En el auto del 4 de octubre de 2018, también se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas y la instalación de la valla, lo cual fue acatado según el auto del 28 de enero de 2019 y la constancia secretarial del 22 de mayo de 2019 (Fl.317 a 320).

En virtud al emplazamiento, se designó curador *ad litem*, mediante auto del 24 de mayo de 2019, quien, una vez aceptado el cargo, oportunamente la demanda (Fol.321 a 324)

Una vez se corrió traslado de las excepciones de mérito y se obtuvo pronunciamiento, mediante auto del 3 de septiembre de 2019, se fijó fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial de que trata el artículo 375 del CGP, para el 13 de noviembre de 2019 a las 9:00am, la cual fue llevada a cabo sin ningún contratiempo (Fol.324 a 334)

Por medio de la providencia del 25 de noviembre de 2019, se programó para el 26 de febrero de 2020 a las 9:00am, la audiencia concentrada, inicial y de instrucción y juzgamiento (Fl.342)

En desarrollo de la audiencia celebrada el 26 de febrero de 2020, las partes, de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso hasta el 12 de marzo de 2020 (Fol.343)

El 16 de marzo de 2020, se profirió auto de reanudación del proceso programando la audiencia concentrada para el 29 de julio de 2020, la cual no se pudo llevar a cabo como consecuencia de la pandemia y se debió programar nuevamente, a través del auto del 28 de agosto de 2020 (Fol. 343 a 346 y doc.06)

El 24 de septiembre de 2020, se practicaron las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento, la cual se continuó el 16 de octubre de 2020, donde se dictó sentencia de primera instancia (doc.10 y 14), la cual fue objeto de apelación por las partes.

5. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA.

El *aquo* dictó sentencia de primera instancia, en desarrollo de la audiencia celebrada el 16 de octubre de 2020, en los siguientes términos:

Primero: SE NIEGAN, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la EXCEPCION DE PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO formulada por la demandada, señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ a través de Mandataria Judicial, en la Contestación demanda, dentro del proceso VERBAL Reivindicatorio de Menor cuantía, instaurado por los señores ANGELA MARIA Y GERMAN DARIO AGUDELO SALAZAR, a través de apoderado judicial, conforme a la motivación que se hiciera en el curso de la Audiencia.

Segundo: SE NIEGAN, por los argumentos precedentemente exteriorizados, LA DEMANDA DE RECONVECIÓN INVOCANDO LA PRESCRIPCION ORDINARIA AQUISITIVA DE DOMINIO formulada por la demandada, señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ a través de Mandataria Judicial,

en la Contestación demanda, dentro del proceso VERBAL Reivindicatorio de Menor cuantía, instaurado en su contra por los señores ANGELA MARIA Y GERMAN DARIO AGUDELO SALAZAR, a través de apoderado judicial, conforme a la motivación que se hiciera en el decurso de la Audiencia.

Tercero: SE NIEGAN, por los argumentos precedentemente exteriorizados, las pretensiones formuladas en la demanda que para proceso VERBAL Reivindicatorio de Menor cuantía formularon los señores ANGELA MARIA Y GERMAN DARIO AGUDELO SALAZAR, a través de apoderado judicial, en contra de la señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ, en lo que respecta al Apartamento 204, Bloque C de la Urbanización Cristales (MI 280-40745), inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, conforme a la motivación que se hiciera en el decurso de la Audiencia.

Cuarto: Declarar que los señores GERMAN DARIO Y ANGELA MARIA AGUDELO SALAZAR, son propietarios en forma exclusiva y en comunidad en el porcentaje respectivo, del apartamento 102, Bloque 7, del Condominio Santa María del Parque, ubicado en la carrera 19 Nro.57-60 de Armenia, distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro.280-100833, el que le pertenece a la señora AGUDELO SALAZAR en un 95.714%, y el 4.2857%, al señor AGUDELO SALAZAR; así mismo, al señor GERMAN DARIO AGUDELO SALAZAR, es propietario en forma exclusiva y en su totalidad, del parqueadero número 36 del Condominio Santa María del Parque, distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro.280-100724.-

Quinto: Como consecuencia de lo dispuesto en el numeral anterior, se le ordena a la señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ, que, dentro de los 5 días siguientes a la promulgación de la presente sentencia, proceda a la entrega de los inmuebles antes referidos, previo el pago de las mejoras. Si no lo hiciera de manera voluntaria, se librá el Respectivo Despacho Comisorio con los insertos del caso, al señor Alcalde de Armenia, para que dicha entrega se haga de manera coercitiva, si fuere necesario. (art.308 y 309 CGP).

Sexto: Se dispone, que la parte demandante, señores AGUDELO SALAZAR, deben cancelar a la señora ARIAS GUTIERREZ, la suma de \$4.876.172, por concepto de mejoras, lo cual deberán hacer, dentro de los 5 días siguientes a este pronunciamiento, ya que, de no hacerse dentro de este lapso, la misma causará un interés anual de 6%, conforme lo establece el artículo 1617 del Código Civil.

Séptimo: De conformidad con lo establecido en el artículo 970 del Código Civil, se le concede a la demandada, señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ el DERECHO DE RETENCIÓN, es decir, que puede retener los inmuebles objeto de reivindicación, hasta tanto no se le cancele el valor reconocido como mejoras, conforme a la motivación de esta decisión

Octavo: Se condena en costas en esta instancia a la señora ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ y a favor de los señores GERMAN DARIO Y ANGELA MARIA AGUDELO SALAZAR, empero, en un 66%, dado que sobre un inmueble no prosperó la acción reivindicatoria. Lo anterior, conforme las directrices que sobre el particular ha dictado el H Consejo Superior de la Judicatura, a través de los Acuerdos que regulan la materia. Liquidense en su oportunidad legal por la Secretaría del Despacho.

Noveno: Se ordena el levantamiento de las medidas decretadas sobre los bienes inmuebles objeto de este proceso.

Decimo: Hecho lo anterior, archívese el expediente contentivo de la actuación y cancélese su radicación en los libros respectivos y en el sistema justicia XXI.

6.RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandante formulo recurso de apelación, únicamente sobre la negación de la reivindicación sobre el bien inmueble que no fue objeto de reivindicación, así como la condena que se realizó a los demandantes en el

numeral 6° donde se condena sobre las mejoras, el cual fue sustentado oportunamente.

La parte demandada apeló únicamente el numeral cuarto de la sentencia de primera instancia, pero no lo sustentó en segunda instancia, empero presento los reparos concretos según documento 012 del expediente digital.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Tiene derecho la parte demandada adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los bienes inmuebles objeto de reivindicación, quien manifiesta en el recurso de apelación que los demandantes no han ejecutado actos de señor y dueño, puesto que quien usado y usufructuado los bienes es la señora Alba Lucía Arias Gutiérrez?

¿Determinar si es procedente la acción reivindicatoria como lo solicita la parte actora frente al bien inmueble con MI No? 280-40745 cuya pretensión fue negada en la sentencia proferida por el ad quo?

¿Es procedente el pago de mejoras en la suma en la suma de \$4.876.172, por concepto de mejoras como fue ordenado por el fallador de primera instancia?

CONSIDERACIONES

Procederá este despacho a resolver el recurso de apelación frente a los reparos concretos presentados por los recurrentes ante el Juez (a) de primera instancia, empero, se tendrá en cuenta lo señalado en el inciso segundo del artículo 328 del Código General del Proceso.

De conformidad con lo señalado en la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar como presupuestos básicos o estructurales, 1) derecho de dominio en cabeza del pretensor la cual puede ser plena o nuda o fiduciario (artículo 950 Código civil) 2) la posesión del bien materia de reivindicación por parte del demandado (artículo 962 Ibidem), 3) la identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante y 4) que se trate de una cosa singular o cuota pro indiviso de cuota singular (artículo 949 Código Civil)

Como es indicado por la jurisprudencia: “... *si algunos detalles presupuestos no se acredita en el juicio la reivindicación no tiene vocación de prosperidad dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda en ninguno de ellos, pues la decantada convicción acerca de tales hechos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra...*” (Corte Suprema de Justicia sala civil S.C. 16 92 2019 mayo 13).

De otra parte, la jurisprudencia también ha indicado: “...*La exigencia de identidad dual -entre la heredad reclamada y la de propiedad del demandante*

y entre el bien poseído por el convocado a juicio con el que se aspira a reivindicar-, en palabras de la Corte apunta a «la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto» (CSJ SC 14 mar. 1997, rad. 3692; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

Por otro lado, tiene señalado la jurisprudencia y la doctrina que para la prosperidad de la pretensión de usucapión es necesario que se cumplan con los siguientes requisitos, 1. Que se trate de un bien prescriptible. 2. Posesión quieta, pública, pacífica e interrumpida 3. Que se cumpla con el término establecido en la ley. 4. ánimo de señor y dueño (a), esto es que no reconozca dominio ajeno, donde la carga probatoria es exigente y relevante, puesto que es necesario demostrar los dos elementos, esto es, “...uno de carácter externo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa, (corpus) y otro intrínseco, traducido en la voluntad de tenerla como dueño. Animus, condición esta que se deduce en la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente con la ejecución de actos de señorío...”¹.

Finalmente, la intervención del título de tenedor en poseedor bien puede tener su origen en un título o acto proveniente de un tercero o del propio interesado, esto es, debe mostrar una actitud de total desconocimiento del derecho del dueño mediante la realización de actos de explotación que de una u otra manera permitan inferir para sí el animus domini. Tales actos de desconocimiento han de ser de manera pública, abierta, franca e inequívoca para efectos de que llegue a feliz término la pretensión invocada en sede judicial.

Caso concreto.

Teniendo en cuenta que el asunto sometido a estudio de esta instancia es de menor cuantía según la estimación de las pretensiones descritas en el libelo genitor, este despacho es competente para conocer la alzada correspondiente cuyo análisis se centrará en los reparos concretos y puntuales formulados por las partes quienes no apelaron toda la sentencia.

En primer lugar, la apoderada judicial de la señora Alba, Lucía Arias Gutiérrez apela de forma parcial el numeral cuarto de la sentencia examinada en el sentido de que no estar de acuerdo con la reivindicación del bien inmueble ubicado en Santa María del Parque, apartamento 102, bloque 7, y el parqueadero 35 del punto dos al punto 74, pues aduce que la señora Alba Lucía ha poseído los bienes de manera pacífica, ininterrumpida y de buena fe con ánimo de señora y dueño desde antes del fallecimiento de su compañero permanente, por lo que al estarse frente a una cadena ininterrumpida de títulos registrados, soportes del

¹ Corte suprema de justicia sala de casación civil sentencia 11 444-2000 16 agosto 18 radicado 110-01310300519990024601.

derecho del dominio, debe salir avante la pretensión de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio invocada por la parte demandante en reivindicación.

El anterior reparo concreto no está llamado a prosperar toda vez, que con anterioridad al fallecimiento del causante Ricardo Agudelo Herrera cuyo deceso fue el 8 de marzo de 2011 bajo el argumento de que pagaba los impuestos administración del conjunto, realizaba mejoras el mismo no está llamado a salir avante toda vez que dicha gestión obedece a un acto de mera tolerancia por parte del titular en otrora del derecho de dominio, esto es, del señor Agudelo Herrera, puesto que en interrogatorio de parte la señora Alba Lucía áreas Gutiérrez manifestó cuando el juez ad quo le pregunto: "... desde cuando entra en posesión de esos dos apartamentos y el parqueadero? CONTESTO: desde siempre desde que él los compró (1:54:02). Asimismo manifiesta la referida que ha pagado impuestos y que estado en posesión de esos bienes porque Ricardo fue la pareja sentimental desde hace más de 18 años (1:56:45); posteriormente en interrogatorio advierte que la posesión empieza con la muerte del señor Ricardo (2:12:20); indica que iba a la reuniones del conjunto, que pagaba la administración porque el señor Ricardo la autorizaba para eso (1:56:29) y que Germán Darío y Angela le han reclamado, "...hemos llevado varios procesos..." (2:05:09). Esta última situación se haya corroborada en el hecho tres de la demanda de reconvencción donde se indica que el 14 de junio de 2012 el juzgado segundo de familia de Armenia decide reconocer la existencia unión marital de hecho y ordena la disolución y liquidación, empero posteriormente la sentencia del 12 de marzo de 2013, la segunda instancia revoca la aludida sentencia desfavorable a los intereses de la señora Alba Lucía Arias Gutiérrez.

El anterior elenco probatorio, así como los hechos relatados en la demanda de reconvencción permiten advertir que la pretensión de prescripción invocada no sea clara, precisa, lo que torna la petición de usucapión ambigua, equivoca e incierta entorno al momento en que se dio inicio a los actos de posesión, y por ende no se tenga claridad acerca del hito temporal inicial para efectos del conteo del término señalado en la ley 791 de 2002 entre otras cosas porque no se cuenta con un justo título como lo razono el juzgador de primera instancia, adicional a que conforme al artículo 757 del código civil en el momento de deferirse la herencia de la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero, pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda.

Inclusive la demandante en reconvencción en interrogatorio de parte refiere que han llevado varios procesos con los hoy reclamantes en reivindicación y prueba de ello ese litigio que llegó hasta la corte suprema de justicia cuyo fallo en sede de casación data del 4 de junio de 2014 dentro del radicado 630-0131- 10 0022000 11 002-3601, lo que denota que la posesión reclamada no sea quieta pacífica ininterrumpida pues han existido litigios entre los herederos del causante Ricardo Agudelo Herrera y la peticionaria de usucapión frente a los bienes de la sucesión. ¿En interrogatorio de parte rendido por la señora Arias Gutiérrez cuando se le preguntó porque a los demandantes no se le permitió ejercer posesión sobre los mismos? CONTESTO: "... lo qué pasa ellos decían

que no me conocían no tenía nada con Ricardo yo no acepté eso soy poseedora porque vivía con Ricardo 18 o 20 años...” (1:57:50).

Y aceptarse en gracia de discusión que la demandante en reconvención inicio actos posesorios con posterioridad a junio de 2014, al realizar el conteo de términos a la fecha de presentación de la demanda que fue el 15 de noviembre de 2017 por parte de los hoy reivindicantes, se entiende interrumpida la posesión según las voces establecidas en el artículo 94 del Código general del Proceso en concordancia con el inciso final del artículo 2539 del código civil, pues el auto admisorio de la demanda data del 1 de febrero de 2018 cuya notificación por estado fue el 2 de febrero y la parte demandada Alba Lucía áreas Gutiérrez se notificó el 28 de febrero de 2018 según folio 126 del cuaderno principal, lo que significa que la demanda fue notificado dentro del año siguiente y por ende surtieron efectos jurídicos la interrupción señalada en la citada norma procesal.

Por lo anterior, no es procedente la petición de prescripción ordinaria sobre el bien inmueble ubicado en Santa María del Parque, apartamento 102, bloque 7, y el parqueadero 35 del punto dos al punto 74, puesto que la actora En reconvención en virtud del onus probandi no demostró “...*el hecho o acto jurídico que por su naturaleza y carácter verdadero y válido sería apto para atribuir en abstracto el dominio...*”², esto es, no allegó al dossier documento, contrato o disposición voluntaria que habilite a la demandante en reconvención como titular de un derecho, por lo que al no existir un título sin un acto resulta improcedente la pretensión formulada bajo las riendas de la prescripción ordinaria y máxime cuando la prueba de la posesión es ambigua y por ende deje ser inmaculada, cuya dosis de incertidumbre conduce a la negativa de la pretensión en reconvención cómo lo concluyó el juzgador de primera instancia.

En segundo lugar y frente a los reparos concretos formulados por la apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso reivindicatorio se centra en dos reparos concretos, 1) Frente al numeral tercero de la sentencia examinada, que negó la pretensión reivindicatoria del inmueble, ubicado en la calle 47 a número 26-74 apartamento, 204 bloques, urbanización los cristales, pues no se dio valor a las copias simples constitutivas de título de dominio. Para ello replica la procuradora judicial que los demandantes adquirió los inmuebles objeto de litigio por sucesión según sentencia 12 del 14 de noviembre de 2014 proferida por el juzgado segundo de familia que adjudicó los bienes objeto de reivindicación. Al respecto, indicó: “...*la providencia de distancia. Señala que como la posesión de la demandada es anterior al título de mis mandantes, que se debe adjuntar la copia de la escritura pública mediante el cual adquirió el bien su anterior propietario y que, como esta juntada en copia simple, no le da valor probatorio...*”

Sobre el anterior punto el despacho advierte que la parte demandante anexo a la demanda certificado de matrícula inmobiliaria número 280 - 40745 correspondiente al inmueble urbano ubicado en esta ciudad denominado los cristales ubicado en la calle 47 A 26 – 74, apartamento 204, Bloque C, donde

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil 4 de febrero de 2013, radicado 2008 0047101.

en la notación número 11 se advierte que el juzgado segundo de familia descongestión de Armenia adjudicó en sucesión al señor Germán Darío Agudelo Salazar la referida propiedad según los modos de adquirir el dominio señalados en el artículo 673 del código civil.

Asimismo y como muestra las probanzas se allegó sentencia del 14 de noviembre de 2014 proferida por el juzgado segundo de familia descongestión donde allí se adjudicó la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria MI 280-40745 al heredero Juan Carlos Agudelo Salazar , por lo que no resultaba procedente negar valor probatorio a la copia de escritura pública número No. 168 del 5 de julio de 2000 otorgada en la notaría de Pijao, pues en el proceso habían otras pruebas y documentos en virtud de la apreciación integral que permitían advertir de manera diáfana la titularidad del derecho de dominio por parte de uno de los demandantes, pues la anotación número 008 de la aludido certificado de tradición brindaba claridad sobre tal punto, distantes de incertidumbre frente al titular actual del derecho real de dominio.

Lo anterior cobra fuerza cuando desde la fijación del litigio se indicó por parte del juzgado: “... se encuentra probado en el proceso de que los señores Agudelo Salazar a través del proceso sucesorio de su señor padre mediante sentencia el 14 de noviembre del año 2014 le fueron adjudicados los bienes antes descritos igualmente se encuentra demostrado que el señor Ricardo Herrera tuvo el fallecimiento quién era el anterior propietario de sus bienes el 8 de marzo de 2011 e igualmente y tal y como se desprende los interrogatorios antes vertidos de que la señora Alba Lucía Arias Gutiérrez se hizo poseedora de los mismos bienes fecha del fallecimiento...” (2:15 a 2:16:17)

Por lo anterior no era procedente negar la pretensión reivindicatoria frente al bien inmueble denominado Cristales cuando las pruebas allegadas al plenario permitían vislumbrar los titulares del derecho real de dominio puesto que en la fijación del litigio quedó claro en qué manera los demandantes en reivindicación adquirieron la propiedad fue con ocasión de un proceso de sucesión. Así las cosas, se dispondrá a revocar el numeral cuarto de la providencia examinada y en consecuencia se accederá la pretensión de enarbolada en sede judicial.

Lo anteriormente decidido implica necesariamente que esta instancia se pronuncie sobre las mejoras reclamadas por la parte demandante en reivindicación y con cargo al predio urbano ubicado en la urbanización Cristales. Sobre este punto es sumamente importante tener en cuenta lo señalado por la jurisprudencia en torno a la naturaleza de las mejoras necesarias y/o útiles. En cuanto a las primeras la parte interesada debe probar que se requería no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos sino para evitar la pérdida o menoscabo del bien, pues sólo si tienen esa característica participarán de la condición legal de necesarias, esto es aquella sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o si hubiera deteriorado

sustancialmente su valor. En cuanto a la segundas, las mejoras útiles si bien es cierto no son indispensables para la integridad de la cosa, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antesⁱ, eso sí siempre y cuando se hayan realizado antes de la contestación de la demanda.

En el caso que nos ocupa y acuerdo a las probanzas obrantes a folio 144 y siguientes del dossier, se advierte que la demandada manifiesta que efectuó las siguientes mejoras por concepto de pintura mantenimiento del citado inmueble cuyos gastos fueron realizados por el señor Carlos Augusto Toro, los cuales se pueden sintetizar, así:

Recibo	Fecha	Valor	Concepto
1.	1 junio 2012	350.000 pesos	Pintura y arreglo apartamento
2	8 noviembre 2013	450.000 pesos	Pintura y apartamento
3	5 septiembre 2014	410.000 pesos	Pintura y arreglo apartamento
4	3 octubre 2015	480.000 pesos	Pintura todo el apartamento
5	4 junio 2017	650.000 pesos	Pintura y arreglo apartamento

Los anteriores gastos se hayan corroborados por certificación que milita a folio 154 del cuaderno principal expedida por el señor Carlos Augusto Toro quien advierte que realizó unas “mejoras”, por lo que infiere este despacho que se trata de erogaciones para el simple mantenimiento del bien inmueble y por ende no se trate de mejoras útiles, y si bien es cierto la idea era mantener en óptimas condiciones la propiedad, la fuente de financiación eran los canones de arrendamiento que percibía ALBA LUCIA ARIAS GUTIERREZ, empero, no hay lugar a reconocimiento de mejoras, pues dicho inmueble siempre estuvo arrendado como lo reconoció en interrogatorio de parte la referida, cuyas rentas periódicas no fueron percibidas por los demandantes en reivindicación, por lo que no hay lugar a su pago, pues acceder a dicha petición implicaría gravar doblemente a los reinvidicantes al pago de un dinero que nunca han recibido y respecto del cual no han tenido su administración. Ahora bien, en el concepto de “...arreglo de apartamento...” como se señala en los recibos de caja, no se señala si se efectuó una obra adicional, readecuación, tubería, instalación o cambio sistemas hidráulicos, estructuras, etc., lo que permite advertir que no se este frente a una mejora necesaria y/o útil en tratándose del bien ubicado en la urbanización Cristales.

Frente a los anteriores gastos a indicarse que el recibo de caja por 130.000 pesos no tiene una fecha correspondiente alguno de los meses del año fiscal por lo que no es procedente su reconocimiento³; de otra parte, el recibo de caja del 26 de febrero del año 2018 por 700.000 pesos tampoco es procedente su pago pues allí no se señala el concepto del tipo de arreglo, como tampoco el inmueble donde fue realizado el mismo; en cuanto al abono o pago de impuesto predial de los inmuebles de autos tienen fecha de pago del 14 de marzo de 2018, esto es, con posterioridad al momento que se trabó la relación jurídico procesal que fue el 28 de febrero de 2018, por lo que la consecuencia jurídica es la señalada en el inciso primero del artículo 966 del código civil.

Como muestra el interrogatorio de parte de la demandada en reivindicación, el apartamento de la urbanización Cristales siempre lo ha tenido arrendado (2:00 a 2:01:21) y allí no ha vivido después del fallecimiento de Ricardo Herrera, lo que las mejoras locativas y los gastos de administración han sido por los arrendatarios, no siendo procedente su cobro en esta instancia judicial. Igualmente, en diligencia de inspección judicial realizada al referido predio el 13 de noviembre de 2019 se advirtió allí que el apartamento lo tenía arrendado la demandada Arias Gutiérrez al señor Andrés Mauricio Muriel hace dos años (Folio 332).

Por lo anterior y a pesar de ordenarse la reivindicación con cargo al inmueble ubicado en la urbanización los cristales no es procedente el reconocimiento de mejoras por lo antes expuesto.

El segundo reparo concreto fue resuelto con ocasión de las consideraciones frente a la apelación parcial de la demandante en reconvención, por lo que este despacho se remite a lo allí indicado.

El tercer motivo de inconformidad por la parte demandante consiste en revocar, el pago a favor de la demandada por la suma de \$4.402.000 como mejoras, *“teniendo en cuenta que es una poseedora de mala fe, pues su posesión la recibió por transmisión de un causante, aprovechándose que era su compañera sentimental, desconociendo que mis mandantes eran sus únicos herederos...”*, pues la demandada ha percibido los cánones de arrendamiento de los tres inmuebles e incluso ha vivido en uno los mismos, por lo tanto están no invirtió en los inmuebles con dinero propio sino con el producto de los cánones de arrendamiento.

Sobre este punto ha de mantenerse indemne la providencia examinada en consideración a que la demandante en reconvención no ingreso a los predios de autos de manera violenta o clandestina, pues por el contrario su acceso a los mismos fue con ocasión de la relación que tenía con el causante; situación diferente que rinda cuentas en otro escenario procesal a este asunto, pues el reparo formulado no está enfocado atacar la naturaleza de la mejora realizada

³ Folio 142 del cuaderno uno.

sino a la administración y manejo de los recursos dados por la demandada en reivindicación mientras los demandantes estuvieron privados de la tenencia y posesión de los mismos.

Lo anterior por cuanto el artículo 769 del Código Civil señala que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria, como ocurre con los artículos 109 1025 y 2531 del Código Civil, situaciones distantes de las estudiada por el despacho.

Sobre la buena fe la jurisprudencia patria ha indicado:

“...principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la buena fe, con sujeción al cual deben actuar las personas -sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación”, así como que dicho postulado presupone “que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces” y que, desde otro ángulo, se identifica “con la confianza, legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que ‘fidelidad quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará’” (Cas. Civ., sent. de 2 de agosto de 2001)

En el caso que nos ocupa a minuto 1:01:08 de la sentencia judicial examinada el operador judicial refirió que las mejoras realizadas por la demandada en reconvencción tuvieron la naturaleza del artículo 966 del código Civil y como quiera que la presunción de buena fé no fue derruida por la contraparte sobre este punto se mantendrá indemne la decisión judicial proferida por el ad quo. Y aceptarse en gracia de discusión que en contra de la demandada se demostró la mala fe, al posar una mirada en los recibos de caja que milita en el folio 146 y 147 del cuaderno principal se advierte que respecto al apartamento 102 de Santa María del parque se realizaron unos trabajos de pintura con ocasión de humedad que sufre ese apartamento, lo que de una u otra manera convierte en la mejora realizada en necesaria y permanente, puesto que la misma resultaba indispensable para evitar el deterioro del bien, situación no acaecida con el predio ubicado en la urbanización los cristales la cual ha permanecido arrendado.

De otra parte, se indica que frente a la contestación de la demanda de reconvencción no se agotó el trámite señalado en los artículo 269 y 270 del Código General del Proceso, y si bien es cierto el juzgador de primera instancia limitó la recepción de los testimonios previamente decretados, las partes guardaron silencio frente a dicha situación de tipo procesal por lo que se entiende saneada, adicional a que no se dio cumplimiento al trámite señalado en el artículo 327 ibidem, esto es no se indicó en esta instancia la prueba puntual a practicar según el elenco de posibilidades descrito en la aludida norma.

En mérito de lo expuesto el juzgado segundo civil del circuito y Armenia Quindío,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el numeral tercero de la sentencia del 16 de octubre del año 2020 proferida por el juzgado octavo civil municipal de Armenia por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, se ordena:

DECLARAR que el Germán Darío Agudelo Salazar con CC no. 18.466.921 es propietario en forma exclusiva del apartamento 204 bloque C, urbanización cristales matrícula inmobiliaria 280 - 40745 inscrito en la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad ubicado en la calle 47ª No. 26 – 74 cuyas especificaciones y linderos se hayan descritos en diligencia de inspección judicial que obra a folio 332 y 333 del cuaderno principal.

Negar el reconocimiento de mejoras con cargo al aludido bien inmueble por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ORDENAR a la señora Alba Lucía arias Gutiérrez que dentro los cinco días siguientes a la firmeza de esta providencia proceda la entrega del referido inmueble. En caso contrario el juez ad quo dará cumplimiento al trámite previsto en los artículos 308 y 309 del código general del proceso.

Habiéndose resuelto de manera desfavorable el recurso de apelación parcial formulado por la demandante en reconvención se condena en costas en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente según lo establecido en el numeral primero artículo quinto del acuerdo número PSAA16- 10554 de agosto cinco 2016 y a favor de los demandantes en reivindicación.

SEGUNDO: En lo demás se confirma la providencia examina.

TERCERO: En firme la presente providencia devolver las diligencias al juzgado de origen por intermedio del centro de servicios judiciales para los juzgados civiles y de familia de esta ciudad y en coordinación con la Secretaría de este despacho dejar las anotaciones y registros del caso.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

ⁱ Corte suprema de justicia sala de casación civil agosto 28 de 1996 expediente 4410.

Firmado Por:
Hilian Edilson Ovalle Celis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Armenia - Quindío

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: **f3773bc7de49a70dfceb38bdf1c0bb6040ee70b7f6177413861083bd09c62b8f**

Documento generado en 30/08/2022 08:44:45 AM

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