

SENTENCIA No. 011

RADICACIÓN: 76001 31 03 004 2016 00110 00

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, diecinueve (19) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Agotado el trámite correspondiente en este proceso sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, procede el juzgado a resolver lo que corresponda en el mismo, previas las siguientes

1 CONSIDERACIONES.

1.1 Presupuestos Procésales.

Los presupuestos procesales como son competencia del juez, demanda en forma y capacidad de las partes, en su doble modalidad para ser parte y para comparecer al proceso, se hallan colmados, no existiendo por tanto obstáculo para decidir de fondo el asunto en cuestión. Además, el presente asunto se ventiló por el trámite que le correspondía.

1.2 Problema jurídico planteado.

¿Es procedente ordenar a la señora FRANCYS FABIOLA JIMENEZ OSPINA restituir al demandante HERIBERTO ARANGO QUINTERO el inmueble al que se refiere la demanda, con las condenas consecuenciales de rigor?

1.3 De la Reivindicación.

La acción reivindicatoria se encuentra consagrada en nuestro Código Civil, en el título XII, libro II, artículo 946 y s.s. y tiene por objeto la restitución en favor del propietario de una cosa, que otro tiene en posesión.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“La acción mediante la cual el titular del derecho de dominio lo hace valer cuando ha perdido la posesión de la cosa sobre la cual lo ejercita, es la reivindicatoria, que constituye fundamentalmente en nuestro derecho, la acción protectora de la propiedad. Es una acción real con la que el propietario poseedor

reclama se le reconozca su derecho de propiedad sobre una cosa y que se le restituya por el poseedor o tenedor, con todos sus accesorios. Está desvinculada de toda relación contractual entre el dueño y el poseedor actual, circunstancia que la distingue de la acción de restitución, mediante la cual alguien tiene la tenencia o posesión de una cosa como consecuencia de una relación contractual o legal, tal como acontece cuando el poseedor lo es a título precario”.

Siendo la reivindicación la acción que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, se tiene que dicha acción es el atributo propio del derecho real de dominio que compete al titular de éste por el hecho de serlo, o sea que en esta clase de controversias, la legitimación en la causa corresponde, por el aspecto activo al propietario del bien, y por el pasivo al actual poseedor del mismo.

El aludido libro II título XXII del Código Civil, reglamenta en cuatro capítulos “las cosas que pueden reivindicarse”; “quien puede reivindicar”; contra quienes se puede reivindicar”, y las prestaciones mutuas.

En este punto, ha expresado en forma reiterada la jurisprudencia nacional, que son elementos axiológicos de la acción reivindicatoria los siguientes:

- 1- Derecho de dominio en el demandante.
- 2- Posesión material del demandado.
- 3- Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.
- 4- Identidad de la cosa que se pretende y la poseída por el demandado.

En relación con el primer presupuesto, es de advertir, conforme lo expresan los artículos 948 y 950 del Código Civil, que es titular de la acción todo propietario, ya sea pleno o nudo, absoluto o fiduciario de la cosa.

Siendo el derecho de propiedad el fundamento de la acción reivindicatoria, es lógico, que al actor le corresponda acreditarla, destruyendo de esta manera la presunción legal que reputa dueño al poseedor y que consagra el artículo 762 del Código Civil, demostración que se concreta a la prueba de la adquisición de dominio por medios idóneos, en una palabra, acreditando la propiedad que en tratándose de inmuebles es solemne y debe estar inscrita en el respectivo registro.

En lo que se refiere a la prueba de dominio que debe exhibir el actor, ha dicho la Corte que pueden presentarse diversas hipótesis como son:

a) Que ambas partes presenten títulos de propiedad, en cuyo caso deba decidirse de acuerdo al orden de prelación de la inscripción, dando prioridad a la primera, si se trata de títulos que emanen de un mismo antecesor, pero si emanan de diversas personas, para la prevalencia se tendrá en cuenta, el título que ofrezca mejores condiciones de validez y antigüedad.

b) Que sólo una parte presente título. En este evento, si es el demandado, él debe triunfar; pero si es el actor, debe de triunfar siempre que el título sea anterior a la posesión del demandado.

La posesión del contradictor, es el segundo presupuesto de la acción reivindicatoria. Conforme lo expresa el artículo 762 del C.C., la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, es un hecho y como tal se demuestra por cualquiera de los medios probatorios al alcance.

En cuanto al tercer presupuesto, son reivindicables, según estatuye el artículo 947, las cosas corporales muebles o inmuebles o también una cuota de una cosa singular, pero siempre que sea determinada, lo que nos indica que la cosa que se pretende en la reivindicación debe especificarse con claridad. De allí que sea uno de los presupuestos de la acción.

Finalmente se advierte que en cumplimiento del cuarto presupuesto de la acción en referencia, debe existir plena identidad entre la cosa pretendida en reivindicación y la poseída por el demandado, o sea que exista certeza plena de que se trata del mismo bien.

Por lo tanto, del hecho de quedar plenamente demostrado en el proceso tales presupuestos, dependerá el éxito de la mentada acción, pues basta que falte uno solo de ellos para que la misma se torne impróspera.

Al explicar dichos elementos el Colegiado Supremo de Casación Patrio, ha dicho:

“.....ha afirmado la Corporación, al examinar el primer presupuesto de la acción reivindicatoria, que la necesidad en que se encuentra el demandante de demostrar su señorío sobre la cosa que persigue estriba en que debe aniquilar la presunción iuris tantum que protege al poseedor, al predicar la ley que éste es considerado dueño mientras otro no justifique serlo. (art. 762 C.C.)”

Ahora bien, como la acción reivindicatoria gira por el aspecto activo y pasivo entre el titular del derecho real y el poseedor, corre de cargo del primero así mismo demostrar que el segundo ostenta esta última calidad, pues la ley lo

señala como quien debe responder o quien asume la calidad de contradictor legítimo al disponer que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor. (art. 952 del C.C.).

Se requiere también, como ad initio se afirmó, que la acción reivindicatoria verse sobre una cosa singular, o sea, particularmente determinada, supuesto éste que la distingue de otras acciones. Y aquí procede aclarar que inicialmente autoriza la ley que se pueda reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular (art. 949 del C.C.).

Es igualmente indispensable que se identifique el bien pretendido, lo cual se traduce o quiere decir, que el que persigue el demandante en reivindicación sea el mismo que posee el opositor y resulte ser el mismo a que se refieren los títulos de propiedad exhibidos por aquel. La razón de ser de este requisito radica según doctrina reiterada de la Corporación, en que en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no se ha violado y el reo no está llamado a responder.”(Sentencia de Abril 5 de 1.990, Mag. Pon. Alberto Ospina Botero)

1.1.1 Análisis del caso objeto de decisión.

Descendiendo al asunto materia de este proceso, se debe indicar que en el mismo se cumplen los requisitos exigidos por la jurisprudencia para la prosperidad de la acción reivindicatoria como son derecho de dominio en el demandante, posesión en la demandada, cosa singular reivindicable e identidad de la cosa pretendida con la poseída por la demandada.

La parte actora aportó como prueba, el certificado de tradición del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 8-30 de la ciudad de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-7903 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde consta el registro de la escritura Pública No. 3539 del 29 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría Catorce del Circulo de Cali, por medio de la cual el demandante HERIBERTO ARANGO QUINTERO, adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble en cuestión, pruebas con las que se acredita libelo; con lo anterior, se cumple a cabalidad con el primer requisito de la acción reivindicatoria.

Con respecto al segundo requisito, **posesión material en la demandada**, es un hecho que no admite discusión alguna, por cuanto la posesión fue corroborada en la diligencia de inspección judicial adelantada el día 25 de abril de 2018, en la que el Despacho fue atendido por la demandada FRANCYS FABIOLA JIMÉNEZ OSPINA,

quien manifestó que dicho inmueble es habitado por ella y sus dos hijos, ocupándolo en calidad de poseedora.

El tercero de los requisitos, **cosa singular reivindicable**, es necesario determinar que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 946 citado, los bienes raíces son susceptibles de reivindicación y el predio materia de este proceso está debidamente individualizado por su ubicación, linderos y demás características.

El último de los elementos, es que **exista identidad entre la cosa poseída y la pretendida**. Se puede afirmar que en efecto aparece debidamente acreditado con la inspección judicial practicada al inmueble que ocupa la demandada, en donde se constató que coinciden la ubicación, nomenclatura, extensión y demás características del mismo, concluyéndose con ello que el inmueble inspeccionado, es el mismo al que se refiere la demanda, lo que da certeza al despacho que se trata del mismo bien.

Se concluye así por este Despacho, que los elementos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria, aparecen cumplidos para este asunto, en cuanto que la pretensión recae sobre cosa singular reivindicable y no hay discusión sobre la identidad del inmueble materia del litigio y el que ocupa la demandada, por la coincidencia en su alinderación, ubicación y nomenclatura. Así las cosas, demostrado el dominio en cabeza del demandante y la posesión ejercida por la demandada sobre aquel, procede la reivindicación solicitada.

Para efectos de prestaciones mutuas, sabido es que el poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiese haber percibido o que con mediana diligencia y actividad se hubiesen podido percibir si la cosa hubiese estado en poder del propietario. El poseedor de mala fe está obligado, entre otras cosas a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe desde la notificación de la demanda (Artículo 964 del Código Civil).

Para el caso, no se evidencia que la demandada sea poseedora de mala fe, por cuanto como lo manifiesta el demandante en la demanda y que fue ratificado en el interrogatorio de parte, dicha señora ingresó al inmueble junto con su esposo RICAR ARANGO VALDERRAMA (quien es hijo del demandante), desde el año 2010 cuando les fue alquilado por la suma de \$500.000.00, inmueble que fue ocupado en pareja hasta el mes de diciembre de 2012 cuando se separaron, quedándose la señora JIMENEZ OSPINA viviendo en el inmueble, momento desde el cual se le ha solicitado la entrega del mismo sin que haya sido posible. Luego esa circunstancia la hace tenedora de buena fe, al haber ingresado a dicho bien por autorización de su legítimo dueño, por lo que habrá de reconocerse los frutos civiles a partir de la notificación de

la demanda, la cual se dio el día 06/09/2017, de acuerdo a la decisión tomada en audiencia en donde se decretó la nulidad del proceso, los cuales se liquidaran conforme a las pretensiones de la demanda y la liquidación que de los mismos se allegó con el dictamen pericial (Fl.38 al 48), por cuanto entre las partes existía un acuerdo frente al canon de arrendamiento, el cual aumenta anualmente conforme al IPC que para el año inmediatamente anterior se causó, teniéndose como valor mensual la suma de \$ 665.386 pesos a cancelar de forma mensual hasta la fecha que se restituya el inmueble a su legítimo propietario, suma que deberá actualizarse si la entrega se realiza con posterioridad a la fecha indicada por el despacho, utilizando la variación del IPC.

De otra parte, la demandada no acreditó la existencia y el monto de las mejoras cuyo reconocimiento solicitó con la contestación de la demanda, pues no allegó al expediente probanza alguna en tal sentido, más allá de una copia de una factura de venta por un valor de \$ 4.524.000, medio de convicción que sobra decirlo, no es el conducente para demostrar el aumento del valor venal del predio objeto de controversia, ni mucho menos a cuánto habría ascendido el mayor valor del mismo, lo cual es de rigor acreditar para abrirle el paso a la condena que prevé el art. 966 del C. Civil, norma que dispone que "el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Solo se entenderán mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa."

En consecuencia de lo expresado, se dispondrá la restitución del referido inmueble al demandante y el pago del valor de los frutos civiles en un término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia.

2 DECISIÓN.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto del señor HERIBERTO ARANGO QUINTERO, el apartamento 102 ubicado en esta ciudad en la carrera 14 No. 8-30 y que hace parte del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-7903.

3.- CONDENAR a la demandada **FRANCYS FABIOLA JIMENEZ OSPINA**, a restituir al demandante **HERIBERTO ARANGO QUINTERO**, el inmueble objeto reivindicación, consistente en el apartamento 102 ubicado en esta ciudad en la carrera 14 No. 8-30, con todos sus anexidades y dependencias, en un término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

4.- CONDENAR a la demandada **FRANCYS FABIOLA JIMENEZ OSPINA**, a pagar al demandante **HERIBERTO ARANGO QUINTERO**, la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$3.999.312.00) por concepto de frutos civiles dejados de percibir por dicho señor, causados desde el 06 de septiembre de 2017 y hasta que se haga entrega real del inmueble, lo cual deberá hacer en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, disponiendo que si la entrega se realiza con posterioridad, dicho valor deberá actualizarse utilizando la variación del IPC.

5.- NEGAR el reconocimiento de mejoras en favor de la demandada.

6.- ORDENAR la cancelación de la Inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-7903 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

7.- CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de \$2.000.000.00 como agencias en derecho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **08** DE HOY **22 ENERO 2024**
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria