

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 001

PROCESO : Reivindicatorio
DEMANDANTES : Mario Aramburo Cabrera y otro
DEMANDADO : José Fernando Andrade Cabrera
RADICACIÓN : 760013103001-2019-00186-00

Santiago de Cali, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2.024).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso reivindicatorio promovido por los señores Mario y Carlos Alfonso Aramburo Cabrera frente al señor José Fernando Andrade Cabrera.

II. ANTECEDENTES

El soporte factual de los pedimentos en lo relevante resiste el siguiente compendio:

Los señores Mario y Carlos Alfonso Aramburo Cabrera, demandan al señor José Fernando Andrade Cabrera, procurando se ordene judicialmente la restitución de los apartamentos 101 y 201 del Edificio Bifamiliar Casa Aramburo, ubicados en la Calle 3A # 40 – 42 y 40 – 44, respectivamente, del Barrio Urbanización Nueva Granada de esta ciudad, e identificados con sendos folios de matrículas inmobiliarias Nros. 370-841097 y 370841098 de este círculo registral, habida cuenta que son ellos los propietarios absolutos y proindiviso de los aludidos bienes y que se han visto privados de su posesión por actos del demandado.

Sostienen que dichas propiedades fueron adquiridas por su padre Agustín Aramburo Cabrera, mediante escritura pública Nro. 4036 del 16 de noviembre de 1973, otorgada en la Notaría Séptima de Cali; posteriormente fue sometida a propiedad horizontal a través de instrumento protocolizado Nro. 3618 de 31 de diciembre de 2010, corrido en la Notaría Doce de esta ciudad, naciendo así las unidades jurídicas privadas independientes, las cuales, luego fueron transferidas proindiviso en favor de los demandantes, mediante adjudicación en la sucesión conjunta de sus padres Agustín Aramburo Cabrera y Omaira Cabrera de Aramburo, a través de la escritura pública Nro. 2023 de 20 de diciembre de 2018, expedida por la Notaría Diecisiete del Círculo de Cali.

Refieren que pese a ser los legítimos propietarios de los aludidos bienes, la parte demandada no les ha permitido el ingreso y explotación de los mismos desde la fecha del fallecimiento de su señor padre, esto es, desde el 12 de enero de 2018, privándolos de la posesión, impidiéndoles el acceso, realizar mejoramientos y acondicionamientos en las redes de servicios públicos existentes, llegando, incluso, a amenazarlos en caso de que ingresen a las viviendas.

Con estribo en lo reseñado, solicitan se ordene su restitución y se hagan las declaraciones consecuenciales.

2.- LAS EXCEPCIONES

La parte demandada, en contraposición a lo peticionado, enarboló los medios defensivos que calificó: “*Prescripción de la acción reivindicatoria, derecho de retención del poseedor de buena fe*” y la de “*mala fe debe probarse*”, los cuales en lo medular giran en torno a que por inacción de los titulares del derecho de dominio el mismo se ha extinguido por cuanto ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva acorde con las previsiones de los artículos 2512 y 2538 del Código Civil, lo que se suyo destruye los títulos enarbolados por los demandantes y que soportan la acción reivindicatoria; agrega que en caso de existir fallo que ordene la restitución de los bienes contendidos, con apoyo en los dictados del canon 970 ib., se reconozca el derecho de retención del que goza frente a los mismos hasta tanto se paguen en su totalidad las mejoras plantadas; y finalmente, asegura que por disposición constitucional, la buena fe se presume, recayendo sobre los demandantes la carga de probar en contrario.

Por lo anterior, solicita se desestimen las pretensiones.

3.- DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA (EXTRAORDINARIA)

Oportunamente el extremo demandado, en escrito aparte, formuló demanda de reconvencción de pertenencia con el fin de que se lo declarara dueño de los bienes objeto de controversia por ejercer sobre ellos actos propios de posesión por tiempo superior al señalado en la ley para hacerse al dominio de las cosas corporales privadas por el modo originario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en los términos estatuidos en el Código Civil.

Admitida la demanda de mutua petición, por auto interlocutorio fechado el 27 de septiembre de 2021, notificado por estado el 28 de septiembre al día siguiente, se requirió a la parte demandante en reconvencción a fin de que aportara las fotografías del inmueble en los que se pueda evidenciar el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 375 del CGP (instalación de la valla y/o aviso), so pena de tenerse por desistida la demanda y terminar el proceso por esa causa, en los perentorios términos establecidos en el canon 317 del Código General del Proceso.

Vencido el plazo contemplado en el citado texto legal sin que el demandante en reconvencción cumpliera con la carga procesal comentada, se declaró la terminación del proceso de pertenencia a través de auto del 11 de enero de 2022, que luego de enterado por estados, quedó firme ante la ausencia de recursos.

4.- Agotadas las demás fases del proceso regladas en los preceptos 372 y 373 del plexo procesal civil, anunciado el sentido del fallo, procede el despacho a decidir lo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Ninguna glosa merece el cumplimiento de los apellidados presupuestos procesales, al paso que no se observa la concurrencia de irregularidad alguna con la entidad de minar la actuación cumplida.

2.- Igual predicamento cabe hacer frente al presupuesto material de la pretensión, atinente a la legitimación en la causa activa y pasiva, habida consideración que la relación jurídica sustancial se encuentra trenzada entre los condóminos de los bienes cuya reivindicación invocan y la persona señalada como poseedora.

3.- Atendiendo el basamento factual de las pretensiones y estas mismas, al igual que las excepciones blandidas por el demandado, el problema jurídico a resolver se contrae a determinar si concurren los presupuestos axiológicos recabados por la ley y la jurisprudencia para el buen suceso de la acción civil de dominio respecto de los bienes pretendidos, en particular la posesión del demandado, y si la misma ha sido por el tiempo suficiente determinado en la ley con la entidad de extinguir el derecho de propiedad de los demandantes.

Adicionalmente, deberá determinarse si es procedente el reconocimiento de frutos civiles e indemnizaciones suplicadas por los demandantes, al paso si es procedente el reconocimiento de las mejoras pedidas por el demandado.

4.- Empiécese por decir que es lugar común sostener que la pretensión 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, tal como lo regenta claramente el canon 946 del Código Civil.

Con apoyo en esa preceptiva legal, la jurisprudencia tiene decantado que el éxito de tal acción civil está condicionada a la acreditación irrefragable y concurrente de los siguientes elementos, a saber: i) derecho de dominio en el demandante, ii) la posesión material en el demandado, iii) que se trate de cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella y, iv) que exista identidad entre las cosas que pretenden los actores y la poseída por el contrincante.

Carga probatoria que recae en cabeza de la parte demandante en virtud de las previsiones legislativas emergentes del artículo 167 del Código General del Proceso, que a la letra preceptúa que, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, salvo contados y excepcionalísimos eventos, que dígame sin rodeos, acá no ocurren.

4.1.- Pues bien, conforme a los hechos que se tuvieron por probados en la audiencia concentrada (25/01/2024) y frente a los cuales no hubo ninguna controversia, se tienen por probados aquellos hechos relativos al dominio o propiedad que ostentan los demandantes sobre los apartamentos 101 y 201 del Edificio Bifamiliar Casa Aramburo, ubicados en la Calle 3 A # 40 – 42 y 40 – 44, del Barrio Urbanización Nueva Granada de la ciudad de Cali, al ser adquiridos mediante instrumento público Nro. 2023 del 20 de diciembre de 2018, corrido en la Notaría 17 del Círculo de esta ciudad, e inscrita en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria Nros. 370-841097 y 370841098 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, a través del cual se adjudicó en sucesión conjunta de sus padres Agustín Aramburo Cabrera y Omaira Cabrera de Aramburo, en proporciones iguales (50%), el derecho de dominio de los referidos inmuebles a favor de los condóminos demandantes.

En efecto, mediante el mencionado acto público se transfirió el dominio de los aludidos bienes a los demandantes por el modo de la sucesión por causa de muerte, el que además se registró en la respectiva oficina de registro, de manera tal que está probado el título y el modo para reputar a los demandantes en calidad de propietarios, quedado así cumplido entonces el primero de los susodichos requisitos.

4.2.- Igualmente, está acreditado que los bienes que son de propiedad de los demandantes, guardan identidad y semejanza con los que posee el demandado, esto es, es señor José Fernando Andrade Cabrera, y que corresponden en sus linderos y cabidas a los descritos en la anotada escritura pública Nro. 2023 del 20 de diciembre de 2018, expedida por la Notaría 17 del Círculo de Cali, que reproduce los reseñados en la escritura pública Nro. 3618 del 31 de diciembre de 2010, corrida en la Notaría 12 de esta ciudad, a través del cual se protocolizó el reglamento de

propiedad horizontal del “*Edificio Bifamiliar Casa Aramburo*”; sumado a que se trata de cosa singular reivindicable, al estar plenamente individualizados y singularizados los inmuebles, se repite, en sus linderos y cabidas.

De este modo, tendríamos aquilatados tres de los cuatro presupuestos exigidos por la ley y la jurisprudencia para el buen suceso de la acción de dominio, quedando pendiente por ser objeto de controversia, es el tiempo de posesión que ostenta el demandado frente a los anotados inmuebles, y sí el mismo es suficiente para extinguir el derecho de dominio de los demandantes, conforme a las previsiones de los artículos 2512 y 2538 del Código Civil.

4.3.- A voces del artículo 2512 del C.C., la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción.

La prescripción como modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, según claro tenor literal del artículo 2535 del Código Civil “*exige solamente cierto lapso de tiempo (sic) durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible*”; a reglón seguido, el artículo 2536, modificado por el canon 8° de la ley 791 de 2002, impera que la acción ordinaria prescribe en diez (años), y el precepto 2538 ibídem, determina que toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por prescripción adquisitiva del mismo derecho.

Así, la prescripción extintiva es vista como una sanción a la inactividad del titular del derecho en el ejercicio de las acciones que el ordenamiento jurídico consagra para la satisfacción y protección de sus intereses. El fundamento de la prescripción radica en un principio de utilidad social y para dar certeza y solución a las situaciones jurídicas que no pueden quedar en la indefinición y menos permanecer perennes en el tiempo, socavando el principio de seguridad jurídica, que en todo caso, toda acción a través de la cual se aboga un derecho se aniquila o diluye al acaecer o materializarse la prescripción extintiva.

4.3.1. En el escrito rector se aduce que el demandado entró en posesión de los bienes luego del 12 de enero de 2018, fecha en la que falleció el señor Agustín Aramburo Cabrera, pues a partir de ahí se reputa públicamente dueño de los inmuebles, rebelándose frente a los demandantes, impidiéndoles el ingreso, realizar mejoras y acondicionamientos a los mismos, actos posesorios que sumados no alcanzan mas de 18 meses, sin que sea cierto la afirmación del demandado de tener mas de 16 años de posesión (hechos 7 y 8), pues según su dicho, “*su posesión se derivó del fallecimiento de su tío y padre de los herederos*” demandantes.

A su turno, el demandado al contestar la demanda, asegura que desde “*hace más de 30 años, el señor Agustín Aramburo Cabrera, recibió en su casa como hijo de crianza al demandante (sic), José Fernando Andrade Cabrera*”, que desde mayo de 2007, le entregó la posesión públicamente de los bienes, la cual viene ejerciendo hasta la fecha de manera tranquila e ininterrumpida, asumiendo la carga impositiva y de conservación y mantenimiento de las cosas, incluso, costearo el pago de los gastos requeridos para someter el inmueble (dos niveles) a régimen de propiedad horizontal, actos positivos de señor y dueño que sumados alcanzan en total la suma de 12 años de posesión, lo que a su vez lo convierte en dueño por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, y de contera extingue el derecho de propiedad de los demandantes (hechos 1.5, 1.6, y 1.7 de la contestación).

4.3.2.- Bajo ese norte, y en atención a las posiciones antípodas sobre este punto por los extremos procesales, necesario y de primer orden será establecer si el demandado viene en posesión de los bienes objeto de reivindicación y desde cuándo, aristas esenciales para dirimir la contención articulada.

4.3.2.1. Lo primero que sorprende y extraña es que el mismo demandado no tiene claro desde cuándo inició a ejercer los actos rotulados como posesorios sobre los bienes reclamados, pues en su escrito de contestación no sostiene un mismo relato o versión. Así, al pretender refutar los hechos del escrito rector afirma confesando (art. 193 CGP) que el señor Agustín Aramburo Cabrera, vivió en el inmueble desde el año 1967 y mantuvo la posesión hasta abril de 2003, fecha desde la cual de manera libre y voluntaria y en forma pública le entregó la posesión hasta la actualidad (hecho 1.3); luego afirmó que fue desde mayo de 2007, que el mentado señor Agustín, *“con autorización”* suya, le otorgó la posesión quieta, pública y pacífica (hecho 1.5).

No obstante, en la narración del hecho 1.6, refiere que desde que tenía 6 meses de edad ha vivido en ese inmueble hasta el día de hoy, y que desde hace 12 años ejerce actos propios de dominio, incluso, explotándolos económicamente, celebrando contratos de arrendamiento de los dos pisos con terceros, *“puesto que el señor Aramburo fue quien lo autorizó ante los arrendatarios y vecinos”*, que él era su hijo y tenía todos los derechos de posesión sobre los bienes, actos posesorios que sumados entre sí, superan más de 50 años. La contradicción es evidente, si en cuenta se tiene que se afirmaba que el dueño de los inmuebles lo fue hasta el día de su muerte el señor Agustín Aramburo Cabrera, cuyo deceso ocurrió el 12 de enero de 2018, dado además que todos los actos rotulados de posesorios, los realizaba el demandado con autorización del prenombrado, lo que sin más desdice y desvirtúa su condición de poseedor, pues la lógica y la razón mismas enseñan que quien actúa como dueño no requiere de autorización ni aquiescencia del verdadero propietario, primero, para iniciar la posesión, y segundo, para suscribir y celebrar negocios jurídicos de arrendamiento de los bienes con terceros; además no se probó la existencia de un título de causahabencia que sirva de pontón para la presunta transferencia efectiva de la posesión alegada y cuya sumatoria tangencialmente se súplica, absolutamente nada, quedando todo en el simple plano de la retórica y la enunciación y no de la certeza para su buen recaudo.

4.3.2.2.- No está sometido a cuestionamiento alguno y, de opuesto modo, es un hecho admitido por ambas partes, que el demandado entró en contacto material con los inmuebles, por la aquiescencia, liberalidad o consentimiento de su propietario y poseedor, como así los sostuvieron de manera lineal y contentes los demandantes en sus respectivos interrogatorios, y lo corroboró el demandando sin paliativos ni reservas algunas, igualmente en su interrogatorio de parte.

Es irrecusable, entonces, por así aceptarlo las partes, que el demandado ingresó a los bienes discutidos, habida cuenta de los lazos familiares, siendo recibido en la casa de habitación de los progenitores de los demandantes cuando aún tenía corta edad, y es por esta especial circunstancia que llegó a habitar u ocupar dichos inmuebles, huelga decir, llegó como tenedor y jamás cuestionó o desconoció la ajenidad de los mismos, ni la titularidad de ellos en cabeza del de cujus, Aramburo Cabrera, lo que de suyo detracta la sedicente posesión.

Los artículos 777 y 780 del Código Civil establecen que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión y que, si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega. Si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas, y que iniciada la tenencia el simple paso

del tiempo no la convierte en posesión, lo que no es cosa distinta que el reconocimiento al principio de inercia.

No obstante, también puede acontecer que un tenedor pueda trocar su condición a poseedor, en lo que se ha dado en llamar interversión del título, pero para ello se requiere que la prueba ofrecida sea concluyente, sólida, rotunda, que no ofrezca dudas, ni porosidades.

Ciertamente, nuestro Tribunal de Casación ha sostenido invariablemente y sin fisuras que es probable que el mero tenedor cambie su posición jurídica de tal por la de poseedor, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título no pueda tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de esta desconociéndole, desde entonces, su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no sólo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

La prueba sobre el cambio del título se itera, debe ser sólida y rotunda que no deje margen de duda, pues el tenedor debe exteriorizar públicamente su ánimo de señor y dueño y rebelarse frente al propietario, con la ejecución de actos inequívocos de su nueva condición, se repite, igualmente, que la clandestinidad o conducta soterrada no puede tener virtualidad jurídica para mutar la condición de tenedor a poseedor, por obvias y legítimas razones.

En asunto que guarda estrecha semejanza con el que es objeto de estudio en esta oportunidad, la Corte Suprema ha insistido que en casos como el de esta especie, en orden a la acreditación de la variación de tenedor a poseedor, la prueba no debe ofrecer ambigüedad alguna, pues los dos factores axiales deben quedar acreditados irrefragablemente, esto es, los actos públicos constitutivos de posesión y la fecha o hito a partir del cual se rebela contra el titular de los derechos, así ha sentenciado:

*“Además, cuando la persona que acude a dicha acción, acepta haber ejercido **actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma, una posesión compartida o la de heredero**, y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, **también es menester que acredite la fecha de esa mutación**, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:*

*(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, **con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario**, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, **dado que éste nunca conduce a la usucapión**; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) **empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño***

*desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente.”*¹

En ese orden, deviene patente que, si el demandado acepta haber sido tenedor de los bienes y ahora aduce ser poseedor de los mismos estaba compelido a acreditar con suficiencia y rotundamente desde cuándo se produjo dicha mutación y en qué han consistido esos actos indicativos de rechazo franco, abierto y público en relación con los verdaderos dueños o antecesores, como lo recaba la jurisprudencia doméstica, pero bien se ve que estos supuestos cruciales para la prosperidad de su medio exceptivo se dejaron expósitos y no evidencia la foliatura conato probatorio alguno con ese horizonte.

Quizá ello obedezca a la deficitaria formulación del medio exceptivo de la prescripción extintiva, toda vez que el ilustre personero judicial se limitó a sostener que su procurado venía en posesión por tiempo superior al exigido legalmente, sin indicar en qué habrían consistido dichos actos positivos de posesión, su publicidad, su rebeldía y el desconocimiento franco de los derechos que les asistían a los ahora demandantes; igualmente omite precisar fecha o época a partir de la cual podía iniciarse a contabilizar dicho término para la suerte de su prescripción adquisitiva y su consiguiente correlato de la extinción de dominio, dado que bien ensaya anunciado alguno hitos temporales en la narración de los hechos de la contestación de la demanda, tal como se dejó visto a espacio, ciertamente los mismos son difusos y no ofrecen claridad y precisión en sus términos, incluso, y esto es medular, llega a sostener que eran desarrollados con autorización y beneplácito del que en ese entonces era su propietario, lo cual no deja de ser un contrasentido.

De opuesto modo, lejos de reafirmar su eventual posesión, el comportamiento exhibido y la conducta desplegada es claramente indicativa que no se asume como tal, sino que reconoce sin ambages dominio ajeno. En efecto, todo su discurso argumentativo gira en torno a su presunta condición de hijo de crianza del señor Agustín Aramburo y que por tal singular calidad le asiste derecho sobre los bienes contendidos, en igual o similar proporción que los herederos hijos del *de cujus*.

Siempre sus pretensiones estuvieron dirigidas en esa dirección y con el invariable soporte de ser hijo de crianza, más nunca adujo, ni tangencialmente, que estuviera al frente de los bienes en condición de dueño y señor, esto es, de poseedor. Situación que se mantuvo inmutable e invariable hasta el fallecimiento del prenombrado.

Es irrecusable entonces que ante los demás coherederos siempre se presentó como titular de eventuales derechos por la antedicha condición, pero jamás por ser poseedor de los bienes. Esta postura sella la suerte adversa de su posesión, que ahora enarbola con tanta vehemencia, pero que frontalmente es detractada por el conjunto de actos desarrollados que nunca pueden ser tildados como constitutivos de posesión, sino de tenedor, simplemente. Los hechos son tozudos, amén de elocuentes .

Ha sostenido a porrillo la jurisprudencia patria de manera uniforme que: *“Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, **de condescendencia, de parentesco**, de coparticipación o de comunidad, de vecindad, **de familiaridad, de benevolencia, de ocasión, o de licencias** que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter*

¹ CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 28 de agosto de 2017, M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

*circunstancial, temporal o de mera cortesía, por su naturaleza anfibológica o ambigua*³.

En ese orden, no puede ensayarse siquiera que se ha presentado lo que se conoce como posesión compartida o coposesión, o posesión de heredero o comunero, por la simple pero potísima razón que él con su comportamiento nunca se atribuyó la calidad de poseedor y menos se rebeló frente a su titular, a quien, se itera, siempre le reconoció sus derechos, lo que sin más inhibe al despacho de adentrarse en el estudio y análisis de los fenómenos descritos, por su notoria impertinencia, y tornarse inoficioso cualquier discusión al respecto.

Por todo lo analizado, en el mejor de los casos, la posesión ejercida por el demandado comenzó a partir del 12 de enero de 2018, data que coincide con el fallecimiento del señor Agustín, calenda desde la cual la parte demandada asumió un papel activo, franco y público de su ánimo dominical sobre los bienes a reivindicar, es decir que convertiría su tenencia en posesión; sin embargo, es irrecusable que el factor temporal recabado legalmente está lejos de ser colmado, puesto que si a la fecha de este fallo luce ostensiblemente insuficiente, *a fortiori* lo era para la época de la contestación de la demanda, cuando propuso la prescripción extintiva.

En efecto, si asumimos que la posesión viene desde el 12 enero de 2018, y la demanda se presentó el 6 de agosto de 2019⁹, este acto procesal tuvo la virtualidad de interrumpir civilmente la prescripción, si de otra parte se atiende que el extremo pasivo fue notificado personalmente del auto admisorio el 20 de noviembre del referido año¹⁰, esto es dentro del año que recaba la norma para que la presentación de la demanda tenga los efectos de interrupción del mencionado instituto (art. 94 CGP).

Si la prescripción extraordinaria exige un lapso de 10 años para su buen recaudo, bien pronto se advierte que en este singular caso es manifiestamente exiguo el aquilatado, que apenas supera aproximadamente año y medio, y por tanto insuficiente para enervar el título dominical que ostentan los demandantes, mismo que si bien fue posterior (diciembre de 2018), se acreditó la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores que respaldan sin ninguna mácula su titularidad.

Lo anterior se desprende fácilmente del análisis conjunto de la E.P. # 4036 de 16 de noviembre de 1993, otorgada en la Notaría Séptima de Cali, por medio del cual, la señora Omaira Cabrera de Aramburo le vendió a título de venta el dominio y la posesión del inmueble identificado con FMI 370-0159736 del Círculo registral de esta ciudad, al señor Agustín Aramburo Cabrera; acto que posteriormente fue aclarado mediante instrumento #729 del 11 de marzo de 2003, emitido por la Notaría Doce, únicamente en relación con las nomenclaturas de los inmuebles, y luego, fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante E.P. # 3618 del 31 de diciembre de 2010, otorgada igualmente por la Notaría Doce, con el cual justamente surgieron las unidades jurídicas privadas, apartamentos 101 y 201 del Edificio Bifamiliar Casa Aramburo, ubicados en la Calle 3 A # 40 – 42 y 40 – 44, respectivamente, del Barrio Urbanización Nueva Granada, tal como se observa del escrutinio de los folios de matrículas inmobiliarias Nros. 370-841097 y 370841098 de la Oficina de Registro de esta urbe, mismos que posteriormente fueron transferidos a los actores mediante adjudicación en la sucesión conjunta de sus padres Agustín Aramburo Cabrera y Omaira Cabrera de Aramburo, a través de la escritura pública Nro. 2023 de 20 de diciembre de 2018, expedida por la Notaría

³ H. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de diciembre de 2014. M. P. Dr. Luis Armando Tolosa, que no es más que reiteración de su doctrina.

⁹ Fl. 55 del archivo 01 del expediente digital.

¹⁰ Fl. 89 del archivo 01 del expediente digital.

Diecisiete del Círculo de Cali, e inscrita en los mencionados folios en la anotación 4°.

Ciertamente, tiene precisado la jurisprudencia patria que una segunda arista en torno al indiscutible derecho de dominio que debe cobijar al reivindicante alude a lo que se ha dado en denominar la anterioridad del título, cuando sostiene:

*“La anterioridad del título apunta no sólo 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 solo 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 este 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, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”.*¹¹

Así mismo, de manera inmutable, recaba que *“son los títulos registrados debidamente la prueba de dominio y sólo en razón de esta prueba cobra valor el encadenamiento de aquellos”.*¹² Aunque en honor a la verdad también se impone decir que no se requiere como única prueba de su registro el que figure en el título mismo, sino que es suficiente que se aporte la prueba de que sí fue debidamente registrado, aspecto que por reseñado anteriormente quedó debidamente abonado en la foliatura.

Para abonar más razones, y sin perjuicio de lo anterior, no está demás memorar respecto del presupuesto axiológico de la posesión del demandado, que cuando el extremo pasivo en acción dominical, al recorrer el traslado de la demanda, admite confesando ser el poseedor de los bienes que son materia de conflicto judicial, esa confesión releva al juzgador de acudir al restante haz probatorio para demostrar la posesión del demandado y la identidad de las cosas frente a las cuales se persigue su reintegro, como acontece en este caso, así ha sentenciado sobre este tópico en reiteradas ocasiones la Corte Suprema:

*“3º Como de vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”.*¹³

Corolario de lo expuesto es que se abre paso la pretensión reivindicatoria como quiera que acuden todos los presupuestos reclamados tanto por la preceptiva legal como por los dictados jurisprudenciales para su buen suceso, y de contera se condena al fracaso el medio exceptivo atinente a la prescripción extintiva blandida por el demandado. Por consiguiente, se ordenará el reintegro de los bienes disputados a los demandantes por parte del demandado dentro del plazo perentorio que se fijará en la parte resolutive de esta providencia.

¹¹ Idem. Sentencia de 23 de octubre de 1992. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo. Gaceta Judicial N° 2458. Segundo Semestre 1992.

¹² H. Corte Suprema de Justicia. Sentencia de diciembre 9 de 1962.

¹³ H. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de junio 16 de 1982.

5.- Superado lo anterior debemos adentrarnos al estudio de las restituciones o prestaciones mutuas. Los demandantes con su demanda piden el reconocimiento de frutos civiles y extrañamente el reconocimiento de una indemnización, que valga precisar de entrada no se sirvió precisar, y menos aún estimar y explicar en qué consistía, al paso que el demandado aboga por el reconocimiento de mejoras.

5.1. Para decidir lo que en derecho corresponde respecto de los frutos civiles, conviene memorar que al tenor del artículo 964 del Código Civil, ***“el poseedor de mala fe es obligado a restituir 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”***, que ***“si no existen frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder”***, y sigue, ***“el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”***.

Está fuera de toda discusión que la posesión ejercida por el demandado sobre los bienes desde el 12 de enero de 2018 hasta antes de formularse la presente demanda fue de buena fe, pues a partir de ahí fue que públicamente y con actos concretos, francos y directos se rebeló frente a propios y terceros como verdadero poseedor, usufructuado la cosa, desconociendo dominio ajeno, más aún cuando los demandantes se marginaron de demostrar en contrario, manteniéndose enhiesta la presunción de buena fe que escolta al poseedor por ministerio legal (art. 769 C.C.)

Por tanto, en esta particular especie, únicamente estaría obligado la parte demandada a restituir los frutos civiles causados con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, como así lo tiene precisado la jurisprudencia patria, indicando que ***“cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’”***¹⁶.

Criterio jurisprudencial reiterado, entre muchas otras, en sentencia del 25 de abril de 2005, donde se sostuvo que ***“al poseedor de buena fe, por el contrario, se le reconoce el derecho de hacer suyos los frutos percibidos mientras estuvo en esa condición, es decir, bajo el convencimiento de ser dueño de la cosa y por tanto de los frutos que ella produce, por haberla adquirido por medios legítimos, exentos de todo vicio, estado que se entiende subsistente hasta el momento de producirse la litis contestación, porque para esa oportunidad ya es sabedor de que un tercero está alegando dominio sobre la cosa que posee”***¹⁷.

Así las cosas, se establece que los frutos cuya restitución aquí procede, serían solamente los percibidos o los que con mediana inteligencia y actividad hubieran logrado percibir los dueños durante el lapso en que estuvieron privados de la posesión de las cosas, los cuales en esta causa solamente corresponderían a los causados con posterioridad a la fecha en que la parte demandada recibió la notificación del auto admisorio de la demanda generadora del conflicto judicial, que conforme a los contornos de la controversia, corresponde a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por los titulares de los derechos de propiedad durante ese interregno, es decir, desde 20 de noviembre de 2019¹⁸, calenda en la que fue notificado personalmente el demandado del auto admisorio y a partir del cual la ley lo presume poseedor de mala fe.

¹⁶ Sala de Casación Civil, sentencia de 1º de julio de 1971.

¹⁷ Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de abril de 2005.

¹⁸ Fl. 89 del archivo 01 del expediente digital.

Ahora, para efectos de determinar el *quantum* que debe reconocerse a favor de la parte demandante, debemos acudir a la regla legal contenida en el canon 206 del CGP que dispone que *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de **frutos** o mejoras, deberá estimarlo razonablemente bajo juramento en la demanda...”*, a reglón seguido prevé que *“**El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio...**”*.

De este modo, debemos acogernos estrictamente al período y monto suplicados en la demanda subsanada¹⁹, en el que por concepto de frutos civiles se pidió el *“arrendamiento dejado de percibir del apartamento... primer piso, por el lapso de 20 meses a un canon de arrendamiento por valor de \$800.000 mensuales, para un total de \$16.000.000”*, valor único a reconocer, sin actualización²⁰, en respeto al principio de congruencia y atendiendo que al tratarse los frutos civiles un derecho dispositivo, es susceptible de ser renunciado (art. 15 C.C.).

Así, los frutos civiles que deben reconocerse a favor de la parte demandante por cada uno de los inmuebles es la única cifra correspondiente a \$16.000.000 pesos que deberá pagar el demandado, a fin de no socavar la congruencia del fallo, y guardar honor al principio dispositivo que campea en estas materias, más aún cuando por expresa política legislativa, conforme al artículo 206, le está vedado al juzgador *“reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio”*.

Finalmente, debe precisarse que si bien se aportaron dos informes periciales por los extremos procesales, éstos únicamente tenían como objeto realizar un avalúo comerciales de los bienes, mas no indicaron y menos rindieron experticia respecto del valor y estimación de los cánones que con mediana inteligencia hubiesen producido los bienes desde la data que comenzó la posesión del demandando, motivo por el cual ningún utilidad prestan para estos menesteres.

5.2.- Pasando a las mejoras, consagra el artículo 966 del Código Civil que *“el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las **mejoras útiles**, hechas antes de contestarse la demanda”*, entendiéndose por tales *“las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”*.

Rememórese nuevamente que conforme a los dictados del canon 206 del CGP: *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos **o mejoras**, deberá estimarlo **razonadamente** bajo juramento en la demanda **o petición correspondiente, discriminando cada uno de los conceptos**. Dicho juramento hará prueba **de su monto** mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo...”*.

Este requisito del juramento estimatorio, cuando fuere necesario, ha sido instituido como requisito de la demanda y su ausencia da lugar a su inadmisión, cual lo contempla el artículo 90, numeral 6°. Así mismo, cuando el demandado persiga el reconocimiento de derechos de igual linaje deberá estimarlos bajo juramento en la respectiva contestación y **la falta de este impedirá que sea considerada la específica reclamación, a menos que dentro de los 5 días siguientes al requerimiento hecho por el juez, subsane tal omisión, según claro texto del inciso 2° del artículo 97 del CGP.**

La jurisprudencia constitucional ha considerado que los requerimientos relacionados con los requisitos de la demanda y su contestación son cargas procesales que puede determinar dentro de su amplia libertad de configuración el legislativo, siempre que respete los principios y valores constitucionales, garantice

¹⁹ Fls. 70 a 72 del cdno. 1 del expediente digital.

²⁰ Sala de Casación Civil, sentencia del 21 de junio de 2007, expediente No. 7892. Reiterada en la sentencia del 22 de julio de 2010. M.P. Dr. Arturo Solarte Rodríguez

los derechos fundamentales y obre de acuerdo con los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Se agrega que en este específico punto del juramento estimatorio se asegura la efectividad y eficiencia de la actividad procesal, y que está fundado en la buena fe, en la lealtad procesal y en la solidaridad de las partes con la administración de justicia, especialmente en materia probatoria, por lo cual le ha impartido aprobación al encontrar que no vulnera el debido proceso, ni el derecho de defensa ni impide el acceso a la administración de justicia.

En el caso bajo examen, el extremo demandado se sustrajo injustificadamente de cumplir con la carga procesal de estimar razonadamente bajo juramento las mejoras cuyo reconocimiento ruega en este proceso, limitándose a solicitar se ordene *“sean cancelados debidamente indexados, todos los dineros que por concepto de reparaciones, obras, impuestos, mantenimiento, éste invertido en la conservación de los inmuebles aquí descritos, junto con los costos de servicios públicos que se han sostenido instalados para la debida valoración de los inmuebles”*(sic), indicando a reglón seguido unas fechas y valores, sin especificar los conceptos y en que consistían, tan solo refiriendo que corresponden a gastos sufragados derivados de reparaciones locativas, construcción, impuestos, totalizándolas en la suma de \$101.176.253.

Prontamente se advierte que la petición en comento lejos está de atemperarse a las reglas y presupuestos exigidos por el canon 206, en concordancia con el inciso segundo del 97, ambos del Código General del Proceso, para considerarse satisfecha la carga procesal en cuestión, pues soslaya por completo la carga de estimar razonablemente bajo juramento las mejoras cuya reconocimiento pretende, al igual que margina discriminar cada uno de los conceptos que presuntamente lo conforman: absolutamente nada.

Desde esta perspectiva, se echa de menos que el extremo demandado cumpliera con la carga de estimar razonablemente bajo juramento las mejoras, como también con la de discriminar cada uno de los conceptos, pues se marginó de desglosar a si fuera de manera enunciativa, cuáles fueron las mejoras plantadas por su cuenta y patrimonio, pues no puede olvidarse que las mejoras tradicionalmente se clasifican en necesarias, útiles y voluptuarias, que valga señalar, no es un asunto menor o de poca monta, por cuanto que por expresa disposición legal, solo se reconocen aquellas que aumentaron el valor venal del bien y efectuadas durante el tiempo en que se ha ejercido poder sobre la cosa de buena fe (art. 966 C.C.); aunado a que no se aportó insumo probatorio de carácter técnico con el fin de acreditar la fecha de ejecución de las aludidas obras, construcciones y reparaciones, determinar el valor exacto y cierto de las mismas, a más de clasificarlas de necesarias e indispensables para el mantenimiento y conservación de las cosa, cuales aumentaron el valor comercial de las mismas y cuáles no, y cuales estuvieron, sí así lo fuera, dirigidas a enlucir o embellecer los inmuebles, pero que en todo caso, no se encasillan en necesarias ni útiles.

Bajo este contexto, como el demandado se marginó voluntaria y deliberadamente de cumplir la mencionada carga procesal que pesaba sobre sus hombros, esto es, estimar bajo juramento, de manera razonada y discriminadamente las mejoras que presuntamente realizó en los bienes contendidos, dimensionando, clasificando, determinado con precisión y claridad los conceptos que la componen y estructuran, es decir, dando a conocer su verdadero y exacto concepto y la estimación crematística razonada de las mismas, no le queda alternativa distinta que asumir y soportar la principal consecuencia de dicha desatención, que no es otra que la desestimación de esta pretensión, toda vez que esta estimación, no autoritaria ni caprichosa, sino razonada y fundadamente se erige como una carga procesal que gravita en hombros de quien persigue el reconocimiento de mejoras, cuya inobservancia acarrea consecuencias de suyo nefastas.

Ciertamente, tiene precisado la jurisprudencia de nuestro máximo tribunal constitucional, en torno del juramento estimatorio y su capital importancia, así como las consecuencias derivadas de su omisión, que:

*“Si la carga de la prueba no se satisface por el obrar descuidado, negligente y ligero de la parte sobre la cual recae, valga decir, por su obrar culpable, al punto de que en el proceso no se logra establecer ni la existencia ni la cuantía de los perjuicios, aunque sea posible que sí hayan existido en la realidad, **de esta situación deben seguirse consecuencias para la parte responsable. La principal consecuencia es la negación de sus pretensiones, con lo [que] ello lleva aparejado...**”²¹*

En esa línea argumentativa, la parte que desatienda la carga procesal de estimar bajo juramento las mejoras siguiendo con estricto rigor la debida técnica procesal, discriminando cada uno de sus conceptos, apareja la consecuencia ineludible de la negación de sus pretensiones, por cuanto, éste, el juramento estimatorio, como se dejó dicho líneas atrás, más que un requisito de la demanda para la correcta formación del proceso, más que un medio de prueba, es una carga procesal que debe agotar la parte interesada para el cabal éxito de sus pretensiones; en el asunto de marras, el reconocimiento de mejoras.

No escapa a la realidad jurídica que las cargas procesales, entre las cuales se encuentra la de presentar juramento estimatorio cuando se pretenda el reconocimiento de mejoras, implican la necesidad en que se colocan las partes de cumplir determinadas actividades para propiciar su propio éxito en el proceso, pero como no se puede pedir su cumplimiento de manera coactiva, sino que es eminentemente voluntaria o potestativa, resulta claro que su incumplimiento debe generar consecuencias adversas.

Es inconcuso, entonces, que la petición orientada al reconocimiento de mejoras invocada por la parte demandada, desatiende los perentorios términos señalados en la ley, esto es la estimación razonada y discriminada de cada uno de sus conceptos, obviamente con bases atendibles y fundadas, lo que en línea de principio impide que sea considerada, como explícitamente lo preceptúa el inciso segundo del artículo 97 del CGP.

Agréguese además que si bien es cierto con la contestación se aportaron distintos documentos consistentes en facturas de venta por compras de materiales de construcción, de gastos notariales, para la expedición de una licencia de construcción, pago de impuestos prediales, de servicios públicos, contratos de obra civiles, entre otros, revisados detenidamente, se observa que en muchos aparece como comprador y pagador el señor Agustín²², sumado a que no existe certeza que los mismos hubiesen sido plantados en los bienes materia de controversia.

Respecto de las contratos de obra, no se especifica en concreto y de manera detallada, así fuera lacónica pero suficiente, en qué consistieron las actividades de obras civiles ejecutadas, lo que impide o al menos dificulta determinar si se trata de mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, aspecto que como ya se dijo, es de significativa importancia, puesto que tan solo se reconocen judicialmente las que acrecientan el valor venal de las cosas.

Así las cosas, al omitir el demandado la carga procesal que pesaba en sus hombros de estimar razonadamente bajo juramento cada uno de los conceptos que conforman las mejoras cuyo reconocimiento reclamada en este proceso, aunado a

²¹ H. Corte Constitucional. Sentencia C- 157 de 2013

²² Ver folios 149, 156, 173, 174, 182, entre muchos otros, contenidos en el archivo 01 del expediente digital.

que no se demostró su real dimensión y valor crematístico, no queda camino diferente que su desestimación, como en efecto de hará.

Lo anterior también permite desechar el pedimento de retención de los bienes planteado por el demandado dentro de sus excepciones con fundamento en el artículo 970 sustancial civil, en tanto que por lo dicho en precedencia, no hay lugar al pago de mejoras ni expensas en favor del demandado, presupuesto medular que al echarse de menos frustra su reconocimiento.

6.- Finalmente, se condenará en costas procesales al demandado al resultar vencido en el proceso (art. 365-1 CGP).

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece a los señores Mario y Carlos Alfonso Aramburo Cabrera, los apartamentos 101 y 201 del Edificio Bifamiliar Casa Aramburo, ubicados en la Calle 3A # 40 – 42 y 40 – 44, respectivamente, del Barrio Urbanización Nueva Granada de esta ciudad, e identificados con sendos folios de matrículas inmobiliarias Nros. 370-841097 y 370841098 de este círculo registral, los cuales se identifican por sus linderos especiales, extraídos de la escritura pública Nro. 3618 de 31 de diciembre de 2010, corrida en la Notaría Doce de esta ciudad, por el cual se sometió a propiedad horizontal los anotados bienes, así:

Apartamento 101: NORTE: Del punto 1 al 2 línea recta en 13.92 metros en muro comunes, con predio de Esther Gualtero; SUR: Del punto 3 al 4 línea quebrada en 14.62 metros, en muro y líneas divisorias comunes, parte con acceso al segundo piso y parte con el predio de Gustavo Cerón; ORIENTE: Del punto 2 al 3, línea quebrada en 9.12 metros, muro y línea divisoria comunes, parte con este mismo predio apto 101 y parte con ante jardín zona común de esta propiedad; OCCIDENTE: del punto 1 al 4 línea recta en 8.70 metros, muro común con patio común de uso de uso exclusivo del apto 101.

Apartamento 202: NORTE: Del punto 1 al 2 línea recta en 14.82 metros, muro comunes al medio en predio de Esther Gualtero; SUR: del punto 3 al 4 línea recta en 14.82 metros, muro comunes al medio con el predio de Gustavo Cerón; ORIENTE: Del punto 2 al 3, línea recta en 8.70 metros, muro común al medio con el vacío del ante jardín común de estos predios; OCCIDENTE: Del punto 1 al 4 línea quebrada en 11.10 metros, muro común y línea divisoria al medio parte con vacío del patio común de uso exclusivo del apto 101 y parte con el patio común de uso exclusivo del apto.

TERCERO: ORDENAR al demandado José Fernando Andrade Cabrera restituir a los demandantes dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia los inmuebles descritos y determinados en el numeral anterior.

CUARTO: CONDENAR al demandado José Fernando Andrade Cabrera a pagar a los demandantes la suma de \$16.000.000 de pesos por concepto de frutos civiles, en atención a las motivaciones vertidas en el cuerpo considerativo de esta providencia.

Negar las demás pretensiones de la demanda.

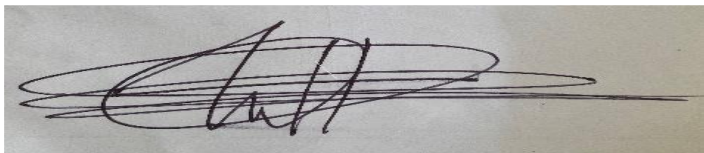
QUINTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras y expensas pedidas por el extremo demandado, al igual que el derecho de retención de los bienes, por las razones expuestas en precedencia.

SEXTO: CANCELAR los gravámenes que pesen sobre el inmueble.

SÉPTIMO: INSCRIBIR esta sentencia en los folios de matrículas inmobiliarias Nros. 370-841097 y 370841098 de este círculo registral.

OCTAVO: CONDENAR en costas de esta instancia al extremo demandado a favor de los demandantes. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$15.000.000 de pesos, atendiendo los criterios señalados en el canon 366-4 del CGP, y las pautas trazadas en el Acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, para los procesos declarativos de mayor cuantía.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
EL JUEZ,



JOHAN ANDRÉS SALCEDO LIBREROS

Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad
Secretaria
Cali, 30 DE ENERO DEL 2024
Notificado por anotación en el estado No. 011
De esta misma fecha

Guillermo Valdés Fernández
Secretario