



TRASLADO SECRETARIAL No. 013

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO PRESENTADA POR LA PARTE EJECUTANTE, CONFORME
ARTICULOS 446 Y 110 DEL C.G.P E INCIDENTE DE NULIDAD CONFORME AL ARTICULO
129 NRAL. 3º DEL C.G.P.

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO
2022-00039	EJECUTIVO	BANCO DAVIVIENDA	FAGUS CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.A.S JAVIER ALONSO BERRIO SABALA	LIQUIDACIÓN DE CREDITO
2020-00122	EJECUTIVO	BANCO DAVIVIENDA	LUIS CARLOS ALCARAZ MACIAS Y OTROS	LIQUIDACIÓN DE CREDITO
2011-442	ORDINARIO DE PERTENENCIA	MARLEN MORENO CHAVERRA	RIO CEDRO S.A.	INCIDENTE DE NULIDAD
Art. 446 CGP. Sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada.				

FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY, VIERNES PRIMERO (01) DE JULIO
DE 2022, A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M)

JUAN FERNANDO GÓMEZ VALLEJO
SECRETARIO

EL TRASLADO CORRE A PARTIR DEL MARTES CINCO (05) DE JULIO DE 2022, A LAS
OCHO DE LA MAÑANA (8.00 A.M)



HASTA EL JUEVES SIETE (07) DE JULIO DE 2022 A LAS CINCO DE LA TARDE (5:00 P.M)

JUAN FERNANDO GÓMEZ VALLEJO
SECRETARIO

Firmado Por:

Juan Fernando Gomez Vallejo
Secretario Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Apartado - Antioquia

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: **eaf3ef5302189d94ed2459029402e1edb44f6cf93f91d96fa1ee43ab18cb9**

Documento generado en 30/06/2022 03:16:21 PM

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

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna		Capital Liquidable	días	Liq Intereses	intereses corrientes y no pagados	Costas aprobadas e intereses	Saldo de Capital más Intereses
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros							
10-Feb-22	17-jun-22						470.573.678,00		0,00	41.749.833		
10-feb-22	28-feb-22	18,30%	2,04%	2,042%	470.573.678,00	21	470.573.678,00		6.725.883,18		6.725.883,18	477.299.561,18
01-mar-22	31-mar-22	18,47%	2,06%	2,059%		30	470.573.678,00		9.688.392,97		16.414.276,15	486.987.954,15
01-abr-22	30-abr-22	19,03%	2,12%	2,117%		30	470.573.678,00		9.960.197,13		26.374.473,28	496.948.151,28
01-may-22	31-may-22	29,57%	3,11%	3,106%		30	470.573.678,00		14.618.305,56		40.992.778,85	511.566.456,85
01-jun-22	17-jun-22	20,40%	2,25%	2,250%		17	470.573.678,00		5.998.944,70		46.991.723,54	517.565.401,54

CAPITAL PAGARE No. 1188157: \$470.573.678

INTERESES CORRIENTES: \$41.749.833

INTERESES MORATORIOS: \$46.991.723

TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO: \$517.565.401

AGENCIA EN DERECHO: \$18.000.000

GRAN TOTAL: \$577.315.234

¿QUE PODEMOS HACER POR USTED?

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO			
Desde	Hasta							Liq Intereses	intereses corrientes y no pagados	Costas aprobadas e intereses	Saldo de Capital más Intereses
21-Oct-20	17-Jun-22								7.067.227		
21-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	2,021%	108.580.323,00	108.580.323,00	10	731.400,11		731.400,11	109.311.723,11
01-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,996%		108.580.323,00	30	2.166.934,87		2.898.334,97	111.478.657,97
01-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,957%		108.580.323,00	30	2.125.349,45		5.023.684,42	113.604.007,42
01-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		108.580.323,00	30	2.109.985,09		7.133.669,51	115.713.992,51
01-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%	1,965%		108.580.323,00	30	2.134.118,56		9.267.788,08	117.848.111,08
01-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%	1,952%		108.580.323,00	30	2.119.864,87		11.387.652,95	119.967.975,95
01-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%	1,942%		108.580.323,00	30	2.108.886,74		13.496.539,69	122.076.862,69
01-may-21	31-may-21	17,22%	1,93%	1,933%		108.580.323,00	30	2.098.996,17		15.595.535,86	124.175.858,86
01-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,93%	1,932%		108.580.323,00	30	2.097.896,61		17.693.432,47	126.273.755,47
01-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%	1,929%		108.580.323,00	30	2.094.597,24		19.788.029,71	128.368.352,71
01-ago-21	31-ago-21	17,24%	1,94%	1,935%		108.580.323,00	30	2.101.194,91		21.889.224,62	130.469.547,62
01-sep-21	30-sep-21	17,19%	1,93%	1,930%		108.580.323,00	30	2.095.697,15		23.984.921,77	132.565.244,77
01-oct-21	31-oct-21	17,08%	1,92%	1,919%		108.580.323,00	30	2.083.591,48		26.068.513,25	134.648.836,25
01-nov-21	30-nov-21	17,27%	1,94%	1,938%		108.580.323,00	30	2.104.492,13		28.173.003,38	136.753.328,38
01-dic-21	31-dic-21	17,46%	1,96%	1,957%		108.580.323,00	30	2.125.349,45		30.298.354,83	138.878.677,83
01-ene-22	31-ene-22	17,66%	1,98%	1,978%		108.580.323,00	30	2.147.257,93		32.445.612,76	141.025.933,76
01-feb-22	28-feb-22	18,30%	2,04%	2,042%		108.580.323,00	30	2.217.046,38		34.662.659,14	143.242.982,14
01-mar-22	31-mar-22	18,47%	2,06%	2,059%		108.580.323,00	30	2.235.502,93		36.898.162,07	145.478.485,07

01-abr-22	30-abr-22	19,05%	2,12%	2,117%	108.580.323,00	30	2.298.219,12	39.196.381,19	147.776.704,19
01-may-22	31-may-22	29,57%	3,11%	3,106%	108.580.323,00	30	3.373.032,56	42.569.413,75	151.149.736,75
01-jun-22	17-jun-22	20,40%	2,25%	2,250%	108.580.323,00	17	1.384.198,44	43.953.612,19	152.533.935,19

CAPITAL PAGARE No. 997723: \$108.580.323

INTERESES CORRIENTES: \$7.067.227

INTERESES MORATORIOS: \$43.953.413

TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO: \$152.523.935

AGENCIA EN DERECHO: \$16.000.000

GRAN TOTAL: \$175.591.162

CONDOMINIO JURIDICO DE
ABOGADOS



ELISIR

¿QUE PODEMOS HACER POR USTED?

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO					Saldo de Capital más Intereses
Desde	Hasta					Capital Liquidable	días	Liq Intereses	intereses corrientes y no pagados	Costas aprobadas e intereses	
29-Ago-20	17-Jun-22					184.000.000,00		0,00			
29-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%	2,041%	184.000.000,00	184.000.000,00	2	250.344,05		250.344,05	184.250.344,05
01-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%	2,047%		184.000.000,00	30	3.766.207,30		4.016.551,36	188.016.551,36
01-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%	2,021%		184.000.000,00	30	3.718.287,50		7.734.838,86	191.734.838,86
01-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%	1,996%		184.000.000,00	30	3.672.083,53		11.406.922,39	195.406.922,39
01-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%	1,957%		184.000.000,00	30	3.601.612,96		15.008.535,35	199.008.535,35
01-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%	1,943%		184.000.000,00	30	3.575.576,55		18.584.111,90	202.584.111,90
01-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%	1,965%		184.000.000,00	30	3.616.473,09		22.200.584,99	206.200.584,99
01-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%	1,952%		184.000.000,00	30	3.592.318,81		25.792.903,80	209.792.903,80
01-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%	1,942%		184.000.000,00	30	3.573.715,28		29.366.619,08	213.366.619,08
01-may-21	31-may-21	17,22%	1,93%	1,933%		184.000.000,00	30	3.556.954,74		32.923.573,82	216.923.573,82
01-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,93%	1,932%		184.000.000,00	30	3.555.091,44		36.478.665,26	220.478.665,26
01-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%	1,929%		184.000.000,00	30	3.549.500,32		40.028.165,58	224.028.165,58
01-ago-21	31-ago-21	17,24%	1,94%	1,935%		184.000.000,00	30	3.560.680,73		43.588.846,32	227.588.846,32
01-sep-21	30-sep-21	17,19%	1,93%	1,930%		184.000.000,00	30	3.551.364,23		47.140.210,55	231.140.210,55
01-oct-21	31-oct-21	17,08%	1,92%	1,919%		184.000.000,00	30	3.530.850,00		50.671.060,54	234.671.060,54
01-nov-21	30-nov-21	17,27%	1,94%	1,938%		184.000.000,00	30	3.566.268,19		54.237.328,73	238.237.328,73
01-dic-21	31-dic-21	17,46%	1,96%	1,957%		184.000.000,00	30	3.601.612,96		57.838.941,69	241.838.941,69
01-ene-22	31-ene-22	17,66%	1,98%	1,978%		184.000.000,00	30	3.638.739,02		61.477.680,72	245.477.680,72
01-feb-22	28-feb-22	18,30%	2,04%	2,042%		184.000.000,00	30	3.757.002,40		65.234.683,12	249.234.683,12
01-mar-22	31-mar-22	18,47%	2,06%	2,059%		184.000.000,00	30	3.788.278,84		69.022.961,95	253.022.961,95
01-abr-22	30-abr-22	19,05%	2,12%	2,117%		184.000.000,00	30	3.894.557,55		72.917.519,51	256.917.519,51
01-may-22	31-may-22	29,57%	3,11%	3,106%		184.000.000,00	30	5.715.934,29		78.633.453,80	262.633.453,80
01-jun-22	17-jun-22	20,40%	2,25%	2,250%		184.000.000,00	17	2.345.659,94		80.979.113,74	264.979.113,74

CAPITAL PAGARE No. 34854: \$184.000.000

INTERESES MORATORIOS: \$80.979.113

TOTAL LIQUIDACION DE CREDITO: \$264.979.113

Apartadó Antioquia, 03 de junio de 2022

Doctor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ ANTIOQUIA

Apartadó Antioquia.-

PROCESO: Ordinario de Pertenencia
 DEMANDANTE: MARLEN MORENO CHAVERRA
 DEMANDADO: RIO CEDRO S.A.
 RADICADO: 05 045 31 03 001 – **2011-00310-00**

ASUNTO : INCIDENTE DE NULIDAD

CARLOS ALONSO MAHECHA GONZÁLEZ, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Apartadó (Antioquia), identificado con cédula de ciudadanía número 10.177.124 expedida en La Dorada (Caldas), portador de la Tarjeta Profesional número 152.156 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la señora BETSY DUEÑAS MORENO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.413.734, por medio del presente escrito me permito interponer y sustentar incidente de nulidad, con fundamento en los siguientes,

HECHOS Y ARGUMENTOS DE LA NULIDAD

1. La señora MARLEN MORENO CHAVERRA, inició proceso de declaración de pertenencia en el año 2011 contra la sociedad RIO CEDRO S.A., sobre un predio que identificó con nomenclatura 99-07, ubicado en la calle 91 del municipio de Apartadó (Antioquia), con matrícula inmobiliaria No. 034-5769, que a fecha actual no corresponde al citado bien inmueble.
2. La sociedad RIO CEDRO S.A. interpuso demanda de reconvención con pretensión reivindicatoria contra la señora MARLEN MORENO CHAVERRA.
3. Mi representada BETSY DUEÑAS MORENO, desde el preciso momento se fija la controversia entre las dos partes contendientes y a lo largo del devenir procesal, fue mencionada en varias oportunidades, como pasa a detallarse:
 - 3.1.El apoderado de RIO CEDRO S.A.S., en respuesta al hecho sexto de la demanda impetrada, replicó que mi representada BETSY DUEÑAS, presentó oposición (ver folio 44, 45, Cuaderno 1).
 - 3.2.En la prueba documental aportada por RIO CEDRO S.A.S., al momento de la respuesta a la demanda, y en la demanda de reconvención anexó acta de diligencia de entrega del 17 de octubre de 2002 del Juzgado Civil Municipal de Apartadó (Antioquia), donde quedó expuesto el derecho de mi prohiada BETSY DUEÑAS, en calidad de poseedora de una parte del inmueble. (ver folio 75 al 78 del cuaderno 1).
 - 3.3.Si bien es cierto, en principio no se le concedió el derecho sobre la cuota parte del bien inmueble adquirido por medio de MARLEN MORENO, toda esta actuación fue declarada nula por medio de auto interlocutorio No. 736 del 18 de julio de 2012, por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo (Antioquia). (ver folio 68, 69, cuaderno 2).
 - 3.4.Aparece mención de mi prohiada BETSY DUEÑAS MORENO, actuando por medio de poder conferido a profesional del derecho dentro del proceso de restitución adelantado en el municipio de Turbo (Antioquia), con la finalidad de defender sus intereses como poseedora en el bien inmueble objeto de éste proceso. (ver folio 87, cuaderno 3).

3.5. La demandante en reconvención RIO CEDRO S.A.S., conocedora en principio de los derechos de mi defendida BETSY DUEÑAS MORENO, la incluye en el poder del 7 de mayo de 2012, conferido para la demanda de reconvención. (ver folio 1, cuaderno 2).

3.6. Por auto de sustanciación No. 322 del 9 de agosto de 2012, el despacho judicial requirió a RIO CEDRO S.A.S. por la inclusión de BETSY DUEÑAS MORENO (ver folio 40, cuaderno 2), lo cual es justificado por la sociedad en que ésta ejerce su derecho con dependencia de la señora MARLEN MORENO.

3.7. En la sentencia No. 140 del 16 de diciembre de 2020, emitida por el despacho judicial, expresó (ver página 5 del proveído):

“...el 17 de octubre de 2002, la hoy demandante y la señora BETSY DUEÑAS, presentaron oposición a la entrega alegando ser poseedoras; que en el caso de Betsy Dueñas además de no prosperar ésta alegó que su tenencia devenía de la supuesta venta que su madre le había realizado de la parte del bien...”

4. En la misma sentencia de primera instancia, a pesar de conocerse la existencia de mi prohijada con un derecho ostensible de ser declarado a su favor, no hizo ninguna clase de análisis a éste trascendental tópico en la misma sentencia, omisión con la que expuso el derecho fundamental de mi representada al debido proceso, derecho de audiencia, derecho de defensa, contradicción; lo que, de haberse observado, conllevaría la nulidad de todo lo actuado ordenando integrar el litisconsorcio necesario.
5. El despacho judicial tampoco adelantó un control de legalidad oficioso, a pesar de existir múltiples menciones de mi representada desde el inicio de las actuaciones procesal y a lo extenso del proceso, que de haberlo realizado no hubiera tenido más camino que integrarla dentro del litisconsorcio necesario.
6. Mi mandante nunca fue integrada al contradictorio, a pesar de existir suficiente evidencia documental donde se mencionaba su derecho de posesión.

PETICIONES

1. Se declare la nulidad de este proceso de todas y cada una de las actuaciones posteriores al auto No. 140 del 24 de agosto de 2012, inclusive la sentencia No. 140 del 16 de diciembre de 2020, que admite la demanda de reconvención por no haber integrado a BETSY DUEÑAS MORENO al litisconsorcio necesario.
2. En consecuencia, se ordene la vinculación de BETSY DUEÑAS MORENO, y se le concedan los términos para dar respuesta a la demanda reivindicatoria y presentar excepciones.
3. Condenar en costas a la parte demandante o ejecutante.

CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS

AUSENCIA DE CITACIÓN A MI REPRESENTADA PARA INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO (art. 133 No. 8 CGP).

OMISIÓN DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO (Art. art. 134, último inciso CGP).

Resalta evidente que mi prohijada no fue integrada al proceso, a pesar de haber sido mencionada a lo largo del expediente en las actuaciones, entre las que se destacan:

- (i) El apoderado de RIO CEDRO S.A.S., en respuesta al hecho sexto de la demanda impetrada, replicó que mi representada BETSY DUEÑAS, presentó oposición (ver folio 44, 45, Cuaderno 1).
- (ii) En la prueba documental aportada por RIO CEDRO S.A.S., al momento de la respuesta a la demanda, y en la demanda de reconvención anexó acta de diligencia de entrega del 17 de octubre de 2002 del Juzgado Civil Municipal de Apartadó (Antioquia), donde quedó expuesto el derecho de mi prohijada BETSY DUEÑAS, en calidad de poseedora de una parte del inmueble. (ver folio 75 al 78 del cuaderno 1).
- (iii) Si bien es cierto, en principio no se le concedió el derecho sobre la cuota parte del bien inmueble adquirido por medio de MARLEN MORENO, toda esta actuación fue declarada nula por medio de auto interlocutorio No. 736 del 18 de julio de 2012, por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo (Antioquia). (ver folio 68, 69, cuaderno 2).
- (iv) Aparece mención de mi prohijada BETSY DUEÑAS MORENO, actuando por medio de poder conferido a profesional del derecho dentro del proceso de restitución adelantado en el municipio de Turbo (Antioquia), con la finalidad de defender sus intereses como poseedora en el bien inmueble objeto de éste proceso. (ver folio 87, cuaderno 3).
- (v) La demandante en reconvención RIO CEDRO S.A.S., conocedora en principio de los derechos de mi defendida BETSY DUEÑAS MORENO, la incluye en el poder del 7 de mayo de 2012, conferido para la demanda de reconvención. (ver folio 1, cuaderno 2).
- (vi) Por auto de sustanciación No. 322 del 9 de agosto de 2012, el despacho judicial requirió a RIO CEDRO S.A.S. por la inclusión de BETSY DUEÑAS MORENO (ver folio 40, cuaderno 2), lo cual es justificado por la sociedad en que ésta ejerce su derecho con dependencia de la señora MARLEN MORENO.
- (vii) En la sentencia No. 140 del 16 de diciembre de 2020, emitida por el despacho judicial, expresó (ver página 5 del proveído):

“...el 17 de octubre de 2002, la hoy demandante y la señora BETSY DUEÑAS, presentaron oposición a la entrega alegando ser poseedoras; que en el caso de Betsy Dueñas además de no prosperar ésta alegó que su tenencia devenía de la supuesta venta que su madre le había realizado de la parte del bien...”

A pesar de conocerse la existencia de mi prohijada con un derecho ostensible de ser declarado a su favor, se encuentra expuesto el derecho fundamental de mi representada al debido proceso, derecho de audiencia, derecho de defensa, contradicción; lo que, de haberse observado, se hubiera ordenando integrar el litisconsorcio necesario, que le permitiera ejercer sus derechos y garantías procesales; siendo así estamos ante un yerro de gran trascendencia susceptible de ser abordado y solucionado para evitar la violación de los derechos de BETSY DUEÑAS MORENO.

La norma sustancial impone que debe tratarse de un litisconsorcio necesario, y este se presencia claro ante el hecho de que mi prohijada ejercer derecho de posesión desde hace más de 20 años sobre una cuota parte del bien inmueble objeto de esta contención procesal, el que al encontrarse en indivisión, por lo que nos encontramos ante una unidad inescindible

con la relación de derecho sustancial sobre el bien inmueble, con lo cual se abre paso que la decisión es de igual alcance y efectos para los que hemos venido ejerciendo posesión del bien inmueble (art. 61 CGP).

Han sido reiterativas las altas cortes en el sentido de decretar nulidades por la omisión de vincular a todas las partes, sujetos que aparezcan mencionados en las actuaciones procesales, donde solo basta con encontrar unos mínimos de referencia que puedan adecuarse como un interés legítimo para debatir un derecho en ciernes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho:

Constitución Política, artículos 29, 230.
Código de Procedimiento Civil, art. 142, inciso 3º y último
Código General del Proceso, artículo, art. 134 último inciso.

PRUEBAS

Solicito tener como pruebas los documentos aportados a los cuadernillos del proceso principal de demanda y de demanda de reconvenición, y las actuaciones surtidas en el mismo. No obstante, en caso de que sea necesario por parte del despacho judicial y una vez requerido se presentará copia de la totalidad del proceso.

DOCUMENTALES: Solicito respetuosamente se tengan como pruebas documentales, las cuales ya existen en el expediente, así:

1. Respuesta a la demanda por parte de RIO CEDRO S.A. (ver folio 44, 45, Cuaderno 1).
2. Acta de diligencia de entrega del 17 de octubre de 2002 del Juzgado Civil Municipal de Apartadó (Antioquia). (ver folio 75 al 78 del cuaderno 1).
3. Poder conferido a profesional del derecho por BETSY DUEÑAS dentro del proceso de restitución adelantado en el municipio de Turbo (Antioquia), con la finalidad de defender sus intereses como poseedora en el bien inmueble objeto de éste proceso. (ver folio 87, cuaderno 3).
4. Poder para demanda en reconvenición de RIO CEDRO S.A. DEL 7 DE MAYO DE 2012, donde aparece incluida BETSY DUEÑAS MORENO. (ver folio 1, cuaderno 2).
5. Auto de sustanciación No. 322 del 9 de agosto de 2012, el despacho judicial requirió a RIO CEDRO S.A.S. por la inclusión de BETSY DUEÑAS MORENO (ver folio 40, cuaderno 2).
6. Sentencia No. 140 del 16 de diciembre de 2020, emitida por el despacho judicial, expresó (ver página 5 del proveído):

PROCESO Y COMPETENCIA

A la presente solicitud debe dársele el trámite indicado en los artículos 133 y siguientes del Código General del Proceso.

Es usted competente para resolver esta solicitud por estar conociendo del proceso principal.

ANEXOS

1. Poder especial a mí conferido.
2. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIÓN

RIO CEDRO S.A: La que aparece en la demanda de reconvención

INCIDENTISTA: Calle 91 No. 99 – 21, Apartadó (Antioquia).

El suscrito: Apartadó (Antioquia), Carrera 105 B No. 94 – 43, celular 313 677 9012, correo electrónico: carlosmahechag@gmail.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos', written over a horizontal line.

CARLOS ALONSO MAHECHA GONZÁLEZ
C.C. No. 10.177.124 de La Dorada (Caldas)
T.P. No. 152.156 del C.S. de la Judicatura

Apartadó Antioquia, 02 de junio de 2022

Doctor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ ANTIOQUIA

Apartadó Antioquia.-

PROCESO: Ordinario de Pertenencia
 DEMANDANTE: MARLEN MORENO CHAVERRA
 DEMANDADO: RIO CEDRO S.A.
 RADICADO: 05 045 31 03 001 – 2011-00310-00

ASUNTO : PODER ESPECIAL

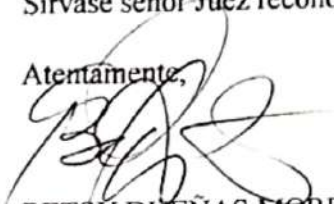


BETSY DUEÑAS MORENO, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Apartadó (Antioquia), correo electrónico: bedumocris@hotmail.com, identificada con cédula de ciudadanía número 39.413.734, por medio del presente escrito manifiesto ante su despacho que confiero PODER ESPECIAL, amplio y suficiente a CARLOS ALONSO MAHECHA GONZÁLEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Apartadó (Antioquia), correo electrónico: carlosmahechag@gmail.com, identificado con cédula de ciudadanía número 10.177.124 expedida en La Dorada (Caldas), portador de la Tarjeta Profesional número 152.156 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente y defienda mis intereses dentro del proceso con radicado arriba anotado por la posesión que tengo de una parte del bien inmueble.

Mi apoderado queda facultado para notificarse de la demanda, presentar oposición, asistir a las audiencias, recibir, firmar documentos en relación con dicho proceso, interponer recursos, interponer incidentes, proponer incidente de regulación de perjuicios, solicitar la práctica de pruebas, renunciar a ellas, aportar pruebas, tacharlas, realizar toda clase de peticiones, desistir, transigir, conciliar, sustituir, recibir, renunciar, reasumir, designar suplente, solicitar medidas cautelares, y en general, interponer y sustentar todos los recursos en defensa de mis legítimos intereses, y todo cuanto en derecho sea necesario en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez reconocer personería jurídica a mi apoderado.

Atentamente,


 BETSY DUEÑAS MORENO
 C.C. 39.413.734

ACEPTO,


 CARLOS ALONSO MAHECHA GONZÁLEZ
 C.C. No. 10.177.124 de La Dorada (Caldas)
 T.P. No. 152.156 del C.S. de la Judicatura

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
EL NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE APARTADÓ-ANTIOQUIA

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Este documento dirigido a JUEZ SEGUNDO CIVIL DE APARTADÓ

Fue presentado personalmente el día 2022-06-02 15:20:54

Por DUEÑAS MORENO BETSY

Quien se identifico con C.C. 39413734

Y manifestó que reconoce expresamente el contenido del mismo y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia firma nuevamente. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Para verificar este documento ingrese a: www.notariaenlinea.com



cp8ms



x


FIRMA


NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE APARTADÓ
DIEGO ALEJANDRO GAVIRIA VELEZ



42

Apartadó, 8 de Mayo de 2012

Señor
Juez Civil del Circuito de Apartado
E.S.D

Referencia: Contestación de demanda
Demandante: Marlen Moreno Chaverra
Demandado: Río Cedro S.A.
Radicado N°: 0504531-03-001-2011-00442-00

IVÁN DARÍO CANTILLO JIMÉNEZ, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 71.656.079 de Medellín, y tarjeta profesional 52.091 del M. de J., actuando en el presente acto como apoderada especial de la sociedad **RÍO CEDRO S.A.** (antes Río Cedro Ltda.)-, según poder debidamente otorgado, y el cual se anexa al presente escrito, respetuosamente me permito dar respuesta, dentro del término de traslado, a la demanda interpuesta por la señora **MARLEN MORNEO CHAVERRA**, en contra de la sociedad que represento de la siguiente forma:

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LOS HECHOS DE LA DEMANADA

AL HECHO PRIMERO. No es cierto. La Sra. MARLEN MORENO no ha sido poseedora del predio identificado en el hecho. Tal predio, como consta en fallo del 16 de junio de 1994 del Juzgado Civil del Circuito de Turbo que se anexa a la prueba documental, ha sido objeto solo de mera tenencia por el Sr. CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, compañero permanente de la demandante, y de esta manera por su herederos a quienes se han transferido sus obligaciones, a título de comodato precario. En ningún momento dicho inmueble ha sido poseído por la demandante. En tal sentido mediante la sentencia citada, se ordena al Sr. Carlos Gutiérrez Hernández, compañero permanente fallecido de la demandante a restituir a la sociedad Río Cedro Ltda. (Hoy Río Cedro S.A.), la mera tenencia que en virtud de comodato precario ejercía sobre el bien Inmueble señalado en el este hecho, el cual se identifica con la M.I. # 034-5769 de la Oficina de Registro de Turbo.

El proceso mencionado cursó ante el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, bajo radicado 05837033100120120006000. Anteriormente se había identificado con el radicado 7490. Actualmente se encuentra en trámite de ejecución de la sentencia.

AL HECHO SEGUNDO. No es cierto. La tenencia del inmueble a título precario, está en manos del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, y ahora por sus beneficiarios, quien la ejercía y ejercen, por contrato de

comodato celebrado con el Sr. Victorio Mosquera Cabrera y a quienes le aplica y frente a los cuales produce efectos el fallo ya señalado.

Mediante el fallo mencionado el cual se encuentra ejecutoriado y constituye cosa juzgada, es clara la existencia de un comodato y la restitución que del mismo se debe realizar por el comodatario al comodante que lo reclama y debe ser cumplido por el comodatario y sus herederos a quienes se extiende los efectos del fallo.

A la demandada no le consta el motivo del comodato, pero si que la tenencia por el Sr. Carlos Gutiérrez era a ese título, en su modalidad de comodato precario. La sociedad Río Cedro S.A., adquirió la vivienda por absorción de la sociedad Acrópolis S.A., quien adquirió el inmueble a título oneroso de Juan Manuel Sanín por escritura Pública # 1068 del 27 de julio de 1990, de la Notaría 19 de Medellín, por lo cual es indiferente la presunta deuda a que hace referencia el hecho o que el comodato duraría hasta que le cancelara la deuda presunta mencionada. Se trata de un comodato precario y el bien se ha reclamado por el comodante.

AL HECHO TERCERO. A los diferentes hechos contenidos en este numeral damos respuesta así:

Es cierto que la demandada instauró demanda de restitución de tenencia del inmueble en contra del Sr. Carlos Gutiérrez Hernández ante el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, con los resultados ya mencionados.

De las pruebas recaudadas en el proceso de restitución de tenencia, como de las confesiones surgidas en este proceso en los hechos de la demanda, que se encuentra probada la calidad de compañera permanente de la hoy demandante. En todo caso indica que la tenencia a título de comodato la tenía el Sr. Carlos Gutiérrez y la han soportado sus beneficiarios quien en consecuencia la han recibido a tal título, pues no se puede transferir el derecho de propiedad de algo que no se tiene y la sentencia produce efectos frente a estos en la calidad mencionada. En caso de muerte del comodatario surgen las obligaciones derivadas de la restitución del bien a sus herederos quienes tiene que cumplirla como la debió cumplir el comodatario.

AL HECHO CUARTO. No me consta directamente. La parte demandante aportó para el proceso adelantado en Turbo un certificado de defunción, el cual por tratarse de un hecho que se encuentra sujeto a una tarifa legal de pruebas, nos atenemos a lo que resulte probado.

AL HECHO QUINTO. Es cierto. El día 16 de junio de 1994 el Juzgado Civil del Circuito de Turbo ordena la restitución del inmueble ya identificado al comodante, reconociendo la existencia del comodato precario y la tenencia del Sr. Carlos Gutiérrez a tal título.

AL HECHO SEXTO. A los diferentes hechos contenidos en este numeral damos respuesta así:

No es cierto. El demandante si inició el trámite de restitución pero al momento de la diligencia de lanzamiento adelantada por comisión por el Juzgado Civil Municipal de Apartadó, de la época, el día 17 de octubre de 2002, la hoy demandante, **MARLEN MORENO CHAVERRA** y la Sra. **BETSY**

45/

DUEÑAS MORENO, presentaron oposición a la entrega alegando ser poseedoras y la falta de competencia del comitente, excepciones u oposiciones que no prosperaron, por cuanto las cubre los efectos del fallo según dispusieron los despachos intervinientes.

En el caso de Betsy Dueñas además de no prosperar, esta alegó que su tenencia devenía de la supuesta venta que su madre el había realizado de parte del bien. Es decir, que era accesoria de la tenencia de su madre, siendo igualmente rechazada de plano su oposición.

Es cierto, una vez resuelta favorablemente la oposición a la sociedad Río Cedro S.A., el proceso fue archivado por inmovilidad del demandante conforme a las normas de descongestión de la época. Actualmente fue ordenado nuevamente el lanzamiento por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo mediante auto interlocutorio # 340 del 12 de abril de 2012 y se encuentra en curso. En consecuencia no es cierta la afirmación de que haya sido infructuoso, pues el Juzgado no les reconoció la calidad de poseedoras alegada por la hoy demandante sino de mera tenedoras a quienes le afecta el contenido del fallo emitido en Turbo, procediendo a ordenarlo nuevamente.

AL HECHO SEPTIMO. No me consta. En todo caso el tema de las mejoras en el contrato de comodato lo regula el Código Civil colombiano, donde se debe tener en cuenta para efectos de cualquier prestación económica que reclame, que la demandante obra de mala fe y su tenencia no ha sido ininterrumpida ni pacífica toda vez que el comodante ha ejercido sus acciones legales.

Así mismo resulta un comportamiento inadecuado y de mala fe al retener a ultranza un bien que han disfrutado a título gratuito como resultado de un comodato precario aprovechándose ha sabiendas de la circunstancia de la tenencia.

AL HECHO OCTAVO. Es cierto.

AL HECHO NOVENO. No es cierto.

La demandante nunca ha sido poseedora. La tenencia del inmueble a título de comodato precario la ha tenido el Sr. Carlos Gutiérrez y la han soportado sus beneficiarios quien en consecuencia la han recibido a tal título, pues no se puede transferir el derecho de propiedad o sumar la posesión de algo que no se tiene o posee por ser mero tenedor. Simplemente los herederos asumen la obligación de restitución que tenía el comodatario.

Mucho menos es cierto que la tenencia haya sido pacífica, pues ya obra hasta prueba de confesión de la orden de restitución del inmueble que hiciera el Juzgado laboral del Circuito mediante sentencia del 16 de junio de 1994 del Juzgado Civil del Circuito de Turbo. Así como la oposición al lanzamiento que no le prosperó y el lanzamiento que a la fecha se encuentra en curso.

Tampoco es cierto que el pago de predial o de contribuciones de valorización les permita obtener la calidad de propietarios, menos cuando se encuentra probado que la base o fundamento de la mera tenencia es un contratote comodato.

46

AL HECHO DECIMO. No es cierto. Esta vivienda no es de interés social, toda vez que no cumple los presupuestos del Art. 91 de la ley 388 de 1997 y demás normas que definen y complementan el concepto.

Como tampoco ha sido esta vivienda desarrollada para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos ni hace parte de planes y proyectos para soluciones destinadas a estos hogares, ni ha sido obtenido con ningún subsidio o fondo de financiación, como tampoco ha obtenido licencia de construcción dentro de estos propósitos. Tampoco se han obtenido con los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social. La vivienda reclamada obedece a un proceso urbano no planificado desarrollado en forma espontánea sin origen institucional que **ya existía** para el momento de entregarla en comodato.

La vivienda de Interés social en cambio es aquella dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de 4 SMLMV, cuenta con subsidio de vivienda otorgado por: Las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; el cual se puede recibir en dinero o en especie. Deberá en consecuencia demostrar la licencia de construcción de las viviendas que la acreditan como de esa naturaleza las soluciones de viviendas amparadas por el Estado.

No es cierto, deberá probarlo. El avalúo comercial del inmueble no es de \$ 14.470.238 como lo señala el hecho, ni el avalúo de un inmueble es el que define que un bien Inmueble sea considerado de Interés social.

II. PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES DE DECLARACION Y CONDENA

A LA PRETENSION PRIMERA. Me opongo a que se declare que la demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el bien mencionado, en cuanto no se han cumplido los presupuestos establecidos en la ley para este modo de adquisición, en relación con la falta de posesión y del cumplimiento del transcurso de tiempo exigido por la ley. Igualmente me opongo a que la vivienda sea considerada como vivienda de interés social. Así mismo que las normas aplicables correspondan a la prescripción especial prevista en el Art. 51 de la ley 9 de 1989, ya que por no tratarse de una vivienda de Interés social, aplica para el caso la prescripción ordinaria prevista en el Código Civil colombiano y demás normas que la han modificado.

La demandante sólo ha tenido la tenencia del bien pero nunca su posesión, puesto que el bien se encuentra en su poder con origen en un comodato siendo beneficiaria accesoriamente de la tenencia por comodato precario del señor **CARLOS GUTIÉRREZ**. Nadie puede transferir, como en el caso del tenedor, más derechos de los que tiene, de lo cual se desprende que nunca ha tenido la calidad de poseedora sino de mera tenedora.

Me opongo igualmente que se reclame la aplicación de prescripciones especiales derivadas del argumento de que la vivienda es de interés social, pues no tiene tal calidad. El Inmueble materia del presente proceso es una vivienda normal cuya normatividad prescriptita la rige el Código Civil

41/

colombiano. Norma frente a la cual no se cumplen los presupuestos legales de la prescripción adquisitiva, toda vez que no ha habido posesión (sólo ha habido mera tenencia), ni menos ha transcurrido el tiempo para declararla.

A LA PRETENSION SEGUNDA. Me opongo toda vez que es consecuencia de la anterior pretensión a la cual me opongo por las razones expuestas en dicho numeral. Así mismo por cuanto existe evidencia sumaria de que la tenencia se deriva de un comodato precario que ha sido objeto de solución por la justicia ordinaria a favor de la demandada.

A LA PRETENSION TERCERA. Me opongo a que se condene en costas a la sociedad demandada, toda vez que esta pretensión es consecuencia o accesoria de las anteriores pretensiones a la cual me opongo por las razones expuestas frente a cada una de ellas.

III. EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO

1. INEXISTENCIA DE POSESIÓN. Esta excepción que hemos denominado "inexistencia del hecho de la posesión" hace referencia a que la vivienda nunca ha sido poseída por la demandante. Conforme al fallo previo emitido sobre tal predio, como consta en sentencia del 16 de junio de 1994 del Juzgado Civil del Circuito de Turbo que se anexa a la prueba documental, el predio sólo ha sido objeto de mera tenencia por el Sr. CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ y en su caso sus herederos, a título de comodato precario. En ningún momento dicho predio ha sido poseído el inmueble. En tal sentido mediante la sentencia citada, se ordena al Sr. Carlos Gutiérrez Álvarez, compañero permanente fallecido de la demandante a restituir a la sociedad Río Cedro Ltda. (Hoy Río Cedro S.A. conforme al certificado de existencia y representación que se anexa), la mera tenencia que en virtud de comodato precario, ejercía sobre aquel sobre el bien inmueble señalado en el hecho, identificado con la M.I. # 034-5769 de la Oficina de Registro de Turbo.

Esta restitución y falta de posesión no sólo aplica al Sr. Carlos Gutiérrez, sino a las personas que de este dependían bajo su autorización como sus herederos y beneficiarios, tal como lo establece el Art. 338 del C. de P.C., subrogado (De 2282/89, Art. 1º # 160. En este caso de la hoy demandante quien simplemente ha tenido una tenencia como beneficiaria del Sr. Carlos Gutiérrez y que cuenta con orden para restituir ordenada por el Juzgado Laboral del Circuito de Turbo en cumplimiento de la sentencia dictada por el Despacho mencionado.

En este sentido, mediante auto del 17 de octubre de 2002, el Juzgado Civil Municipal de Apartadó, actuando como juez comisionado, rechazo de plano la oposición alegada por la demandante. Igualmente en ejercicio del recurso de apelación, el Juzgado Civil del Circuito frente a la oposición presentada en la diligencia de entrega, la desestima y ordena mediante auto del 24 de octubre de 2003, se comisiona al Juzgado Civil Municipal de Apartadó, quedando posteriormente archivado administrativa por inamovilidad de la parte demandante.

48

Mediante auto del 12 de abril de 2012, nuevamente el Despacho mediante Interlocutorio Num. 340 comisiona a los Juzgado Promiscuos Municipales de Apartadó para la práctica de la diligencia.

Es claro que la demandante no ha poseído el bien sino que es una persona que ostenta la calidad de mera tenedora del bien como heredera de su compañero, contra la cual ha producido sus efectos la sentencia previa, como beneficiaria de los derechos del Sr. Carlos Gutiérrez, sin que este pueda transferir o diferir más derechos de los que ostenta.

De esta manera los herederos del comodatario deben restituir la cosa prestada como si lo hiciera el comodatario. No tienen facultad de disponer del bien recibido a título de préstamo y deberán respetar las obligaciones y derechos que nacen del comodato pues estas obligaciones pasan a los herederos (Art. 2211 del CC colombiano).

Por lo tanto, es claro y se evidencia desde el proceso previo, que la demandante carece a todas luces de los derechos que pueden ser conferidos a un poseedor, ya que su calidad de simple tenedora del bien objeto de comodato y con una sentencia previa que produce efectos contra ella, aunado a la obligaciones que la ley establece frente a los beneficiarios o herederos del comodatario de respetar y cumplir las obligaciones del comodatario, derivan o enmarcan que la demanda no ostenta la calidad de poseedora sino de mera tenedora de un bien que está obligada a restituir a la muerte del comodatario.

Como conclusión entonces tenemos que en éste caso en particular no podemos hablar de posesión que constituye uno de los elementos de la prescripción reclamada.

2. INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIONES ESPECIALES. Parte tal excepción de la solicitud de la aplicación por la demandante de la aplicación de de la prescripción especial extraordinaria prevista en el Art. 51 de la ley 9 de 1989, al considerar que la vivienda materia del conflicto corresponde a la naturaleza de una vivienda de interés social, sustentando su criterio con fundamento único en el valor estimado del bien. La parte demandante no ha probado que ha dicha vivienda sea una unidad destinada y proyectada como vivienda de interés social.

En tal sentido señalamos que la vivienda materia del proceso para nada se define como una vivienda de interés social y en consecuencia los presupuestos prescriptivos aplicables son los ordinarios reglamentado por el Código Civil colombiano y en la Ley 791 de 2002, frente a los cuales además de la falta de posesión ya señalada por probarse la mera tenencia, se concluye que tampoco cumple la demandante con el término previsto para usucapir el bien materia del conflicto.

De acuerdo con el art 44 de la Ley 9 de 1989, o de Reforma Urbana, las viviendas de interés social (VIS) son aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, definición que conservó la Ley 388 de 1997, ley que desarrolló parcialmente la primera.

Del decreto 4466 de 1997 se desprende que la vivienda de Interés social es aquella dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las

4a

cuales devengan menos de 4 SMLMV, cuenta con subsidio de vivienda otorgado por: Las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; el cual se puede recibir en dinero o en especie. Deberá en consecuencia la demandante demostrar la licencia de construcción de las viviendas que la acreditan como de esa naturaleza dentro del proyecto de soluciones de viviendas amparadas por el Estado como VIS.

La Ley 1450 de 2011 en su artículo 117 define la VIS, así: "De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 s.m.l.m.v.)."

Los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción están definidos por la normatividad Findeter, previstas en las resoluciones 895 de 2011 y 23 de 2012 del Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio.

De donde se desprende claramente que la vivienda materia del actual conflicto no corresponde al desarrollo de ninguna solución de vivienda de Interés social, siendo en consecuencia inaplicable la prescripción especial extraordinaria de 5 años pretendida por la demandante.

Por el contrario la vivienda reclamada obedece a un proceso urbano no planificado desarrollado en forma espontánea sin origen institucional que **ya existía** para el momento de entregarla en comodato.

Solicitamos en consecuencia no se acceda a la aplicación de la normatividad reclamada en el caso concreto.

3. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA SOLICITAR LA "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA" DE DOMINIO

La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria, y en tratándose de la segunda se rememora que sus características se contemplan en el artículo 2531 del Código Civil, donde se determina que en esta especie de usucapión no se requiere de ningún título y se presume la buena fe salvo en el caso en que se pruebe la mera tenencia, por ende, para que se adquiriera por este modo, se hace necesario probar el ejercicio de la posesión material, con ánimo de señor y dueño, con las exigencias que claramente determina el artículo 762 del Código Civil, la cual tratándose de inmuebles, se traduce en hechos positivos a los que sólo da lugar el derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, los cuales deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende usucapir, como la construcción y otros de igual significación.

La actitud descrita debe haber sido demostrada durante un lapso de tiempo de 20 años a la fecha de presentación de la demanda, de conformidad con lo propugnado por el artículo 2532 del Código de Procedimiento Civil, antes de ser modificado por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002.

Sentadas entonces las consideraciones generales en torno de la acción invocada y reiterando que jurisprudencial y doctrinariamente se han

SC

aceptado como presupuestos para la prosperidad de la misma los ya indicados por la A-quo, pero cuya remembranza se hace necesaria, los siguientes:

1. Que el asunto verse sobre cosa prescriptible legalmente.
2. Que se trate de cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se encuentra descrita en el libelo.
3. Que sobre dicho bien ejerza quien pretende adquirir su dominio, posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por espacio no inferior a veinte (20) años.

Consta en el proceso que la demandante nunca ha poseído el bien litigioso teniendo en cuenta que se ha presentado un mera tenencia bajo comodato precario por parte de su compañero permanente, Sr. Carlos Gutiérrez, y en consecuencia de sus herederos o beneficiarios que están obligados a restituir el bien como lo debió hacer el comodatario, conforme a las reglas de sucesión del comodato en caso de fallecimiento del comodatario.

Queda de este hecho claro que no ha existido ni la posesión ni los términos que reclama de haberla ejercido en el libelo de la demanda, de 29 años conforme al hecho primero.

Según lo señalado, la demandante tampoco cumple los términos de prescripción extraordinaria, ni bajo las regulaciones del Art. 2532 del Código Civil que establecen 20 años, ni en los términos de prescripción señalados en la Ley 791 de 2002, específicamente el de 10 años previsto para la prescripción extraordinaria.

La Ley 791 de 2002 no puede aplicarse al de marras, pues como acertadamente expuso en la sentencia objeto de apelación, el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 es claro al señalar que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.

Bajo estas consideraciones solicito se declare la inexistencia de los presupuestos legales para la prescripción extraordinaria de dominio.

4. PRESCRIPCION. Sírvase señor decretar la prescripción de la pretensiones y demás derechos que resulten probados en el transcurso del proceso a favor de mi patrocinada.

5. COMPENSACIÓN. Sírvase señor decretar la compensación de la pretensiones y demás derechos que resulten probados en el transcurso del proceso.

6. PAGO. La sociedad Río Cedro S.A. ha dado cumplimiento a todas las obligaciones legales a su cargo que le correspondían y que le han correspondido.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

51/

Art. 2532 y ss del C.C., Ley 791 de 2002, Ley 1450 de 2011.

VI. PRUEBAS

Sírvase señor Juez tener como pruebas en el presente proceso las siguientes:

A. Documentales

1. Certificado de libertad actualizado del predio de la M.I. # 034-5769 de la Oficina de Registro de I.I. P.P. de Turbo.
2. Copia de la escritura pública # 1068 del 27 de julio de 1990 de la Notaría Diecinueve de Medellín.
3. Copia de la escritura pública # 244 del 19 de marzo de 1992 de la Notaría Única del Circulo9 de Chigorodó.
4. Sentencia del 17 de junio de 1994 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, en el proceso de restitución de tenencia adelantado por la sociedad Río Cedro S.A. en contra del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, bajo radicado bajo el radicado 058370331001201200060, antes identificado con el radicado 7490.
5. Copia de diligencia de entrega de un inmueble de fecha 17 de octubre de 2002, adelantado por el Juzgado Municipal de Apartadó.
6. Copia del auto del 4 de febrero de 2003, mediante el cual el tribunal Superior de Antioquia, Sala Civil, resuelve ante el conflicto de competencias estableciéndola en el Juzgado laboral del Circuito de Turbo, para el proceso de restitución de tenencia adelantado por la sociedad Río Cedro S.A. en contra del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, ajo el radicado 058370331001201200060, antes identificado con el radicado 7490.
7. Copia del auto Interlocutorio # 718 del 24 de octubre de 2003 del Juzgado Civil del Circuito de Turbo, en el proceso de restitución de tenencia adelantado por la sociedad Río Cedro S.A. en contra del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, ajo el radicado 058370331001201200060, antes identificado con el radicado 7490, mediante el cual se ordena comisionar nuevamente al Juzgado Municipal de Apartadó por no proceder la objeción a la entrega.
8. Auto Interlocutorio # 340 del 12 de abril de 2012 emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, en el proceso de restitución de tenencia adelantado por la sociedad Río Cedro S.A. en contra del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, bajo radicado bajo el radicado 058370331001201200060, antes identificado con el radicado 7490, mediante cual se ordena comisionar para la diligencia de entrega del bien objeto del presente conflicto.
9. Copia del despacho comisorio # 005 del 23 de abril de 2012 emitido por el Juzgado Laboral del Circuito de Turbo para restituir la tenencia de los herederos del comodatario.
10. Copia del certificado de defunción del Sr. Carlos Gutiérrez Hernández.
11. Copia del auto en que consta la ejecutoria de la sentencia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo.

B. Interrogatorio de parte

Que le será formulado al actor en la fecha y hora que se sirva señalar el Despacho.

Para efectos de interrogatorio de parte de la demandada solicito se comisione al juez de envigado para recibir dicha prueba ya que este es el lugar de domicilio y residencia de los representantes legales de la sociedad demandada.

C. Testimonios

Declararán los siguientes testigos sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar atinentes a esta demanda y su contestación.

1. **JUAN DIEGO TRUJILLO BOTERO**, a quien se localiza en el Municipio de Envigado, calle 26 Sur # 48- 12. Tel 3 39 62 62. C.C.# 71.611.335 de Medellín.

Para los fines de recepción de su testimonio me permito solicitar se comisione al Juzgado Civil del Circuito de Envigado (reparto).

2. **JUAN RAÚL RESTREPO MAYA**, a quien se localiza en el Municipio de Envigado, calle 26 Sur # 48- 12. Tel 3 39 62 62. C.C.# 70.122.693 de Medellín.

Para los fines de recepción de su testimonio me permito solicitar se comisione al Juzgado Civil del Circuito de Envigado (reparto).

D. INSPECCIÓN JUDICIAL CON PERITAZGO.

Solicito a su Despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de la reivindicación sin es el caso con la intervención de peritos con el objeto de constatar: 1. La identificación del inmueble. 2. La posesión material por parte del demandante. 3. La explotación económica y estado de la conservación actual. 4. El avalúo comercial del inmueble, frutos civiles e indemnizaciones. 5. El valor comercial total del inmueble materia del conflicto.

E. OFICIOS:

Comendidamente me permito solicitar los siguientes oficios:

- a) Solicito se oficie a la Notaría Única del Circulo de Turbo a fin de que expida certificado de defunción del señor **CARLOS ANTONIO GUITÉRREZ HERNÁNDEZ**, que fue registrado bajo el # 570422 del 17 de noviembre de 1993, remitiendo para el efecto copia del certificado que se anexa a la presente demanda.
- b) Solicito se oficie al Juzgado Civil del Circuito de Turbo a fin de que expida copia autenticada de los siguientes folios del proceso de restitución de tenencia, de la sociedad Río Cedro Ltda. (Hoy Río Cedro S.A.) en contra del Sr. **CARLOS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, que cursa

53
ante ese Juzgado bajo el radicado 058370331001201200060, antes identificado con el radicado 7490, en especial de los siguientes folios, para que obren en el presente proceso, así mismo para que certifiquen sobre el actual estado del proceso y la fecha de ejecutoria de la sentencia:

a) Del Cuaderno Principal:

Folios 2 al 23.
Folios 58 al 66.
Folios 89 al 208

b) Del Cuaderno 5 (conflicto de competencias):

Folios del 1 al 15.

VII. ANEXOS

Sírvase señor Juez tener como anexos los siguientes documentos:

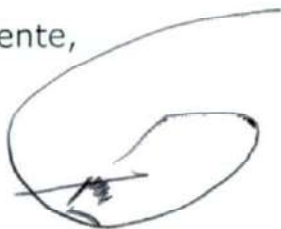
- 1- Poder especial para actuar.
- 2- Certificado de existencia y representación de mi poderdante.
- 3- Los documentos citados en el acápite de las pruebas.

VIII. DIRECCION Y NOTIFICACIONES

Las recibiré en las instalaciones de Banacol Central en el Municipio de Apartadó, Km. 1 salida a Carepa. Tel: 8 28 04 22.

Mi poderdante en la calle 26 Sur # 48-12 en Envigado (Ant.) Tel : 3 39 62 62.

Atentamente,



IVÁN DARÍO CANTILLO JIMÉNEZ
C.C. 71.656.079
T.P 52.091

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADÓ - ANTIOQUIA
Recibido por DE W signatario
Fecha MAYO 08/2012
Folios

98
95/

DILIGENCIA DE ENTREGA DE UN BIEN INMUEBLE

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL.- Apartadó, Antioquia, Octubre diecisiete de dos mil dos. En la fecha y siendo el día y hora previamente señalados por el Despacho para llevar a cabo la diligencia de entrega, solicitada por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo (nt), mediante Despacho comisorio #041 dentro del proceso Abreviado de Restitución de Comodato, instaurado por SOCIEDAD RIO CEDRO LTDA en contra de CARLOS GUTIERREZ HERNANDEZ, al efecto la suscrita Juez por ante su secretario, ad.hoc, procede a trasladarse al lugar objeto de la diligencia y una vez allí nos encontramos que se trata de una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de Apartadó en la calle 91 #99-07 correspondiente al inmueble identificado en el Despacho comisorio. Acto seguido allí fuimos atendidos por la señora MARLEN MORENO CHAVERRA identificada con la c.c.#39.401.970 de Apartadó, y manifiesta que confiere poder al abogado ALVARO RODRIGUEZ GARCIA, presente en la diligencia y aporta el respectivo poder, a quien el Despacho le reconoce personería legal y suficiente para actuar en la presente diligencia. Acto seguido se le concede la palabra al apoderado de la persona que atendió al Despacho y manifiesta: Manifiesto que con fundamento en el art. 338 del C. de P. Civil me OPONGO a la diligencia de entrega del inmueble ya identificado por cuanto la señora MARLEN MORENO CHAVERRA ostenta la calidad de poseedora de este inmueble por algo mas de 22 años en nombre propio. Como poseedora ha desarrollado actividades propias de señora y dueña del inmueble directamente y que como tal ha transferido incluso parte de éste a la señora BETSY DUEÑAS MORENO la cual igualmente me confiere poder para este acto y el cual aporporto, para adelantar este trámite esta posesión la podemos evidenciar a través de actos tan comunes como es la construcción de obras de infraestructura alcantarillado, levantamiento de mejoras sobre el inmueble, el pago de impuesto predial, el disfrute del inmueble para vivienda sin que hasta la fecha se le hubiese ^{notificado} demanda ni fallo alguno. Es de anotar que el señor CARLOS GUTIERREZ HERNANDEZ contra quien se profirió la mencionada sentencia falleció el día 17 de noviembre de 1.993, fecha anterior incluso a la notificación de la mencionada sentencia y que con posterioridad al fallecimiento de ésta jamás le fué notificado la existencia de un trámite procesal que percibiera el inmueble así como tampoco fué escuchada en juicio por el Despacho judicial anexo copia del certificado de defunción del señor CARLOS GUTIERREZ HERNANDEZ, anexo, igualmente 74 folios en los que encontramos facturas por compra de materiales para construcción a nombre de MARLEN MORENO y BETSY DUEÑAS. Se anexa igualmente en estos folios recibos de pago de impuesto predial realizados por mi representada a nombre del señor RAUL ARTEAGA quien en el catastro Mu

municipal aparece como poseedor del inmueble, de los cobros coactivos que a nombre de este señor han llegado a esta dirección igualmente las instalaciones de energía a nombre de la señora BETSY DUEÑAS, recibos de pago de energía la constancia expedida por la oficina de catastro municipal en la que consta que este inmueble fué dividido y que hoy corresponde a los predios con las siguientes direcciones, calle 91 #99-19, 99-23, 9911 y 9907, expedida el 2 de noviembre de 2002 a nombre del señor RAUL ARTRAGA. Para efectos de esta oposición solicito a usted señora JUEZ recibir los testimonios de la señora MARIBELA SE CORRIGE: GABRIELA MADRIGAL DE UPEGUI y de la señora CLARA OFELIA GIL MAYA. con respecto a los hechos que configuran los elementos de pacto de esta oposición. el Juzgado accede a los testimonios solicitados y procede al efecto. Se hace presente al Despacho la señora CLARA OFELIA GIL MAYO, presente en el acto de la diligencia y la suscrita Juez le recibe el Juramento de rigor previas las imposiciones de ley por cuya gravedad promete decir la verdad y nada mas que ella y expone sobre sus notas civiles y personales: Me llamo como quedó escrito identificada con la c.c.#32.412.037 de Medellín, hija de Edardo Antonio y Debora Elena, natural de San Rafael (Ant), con 55 años de edad, estado civil casada, de profesión comerciante, alfabetada, con 5º año de bachillerato, domiciliada en este municipio en el barrio Manzanares calle 91 #99-76, telefono #8286260. Acto seguido procede el Despacho a amonestarla en la forma siguiente: PREGUNTADA: Haga el favor de decir si conoce usted a la señora MARLEN MORENO en caso afirmativo cuanto hace y en razón de que CONTESTO: Si la conozco hace 15 años que la conozco por razones de vecindad. PREGUNTADA: ¿que manifiesta conocerla sirvase indicarle al Despacho de los actos de posesión como señora y dueña de este inmueble que ella dice tener? CONTESTO: Cuando yo la conocí a ella la conocí acá, en este lugar no se más nada, este inmueble estaba en mal estado la casa, le he hecho mejoras, pintura cielo/raso, las puertas, ella enviudó hace como 7 años del señor CARLOS GUTIERREZ, cuando yo la conocí a ella ella vivía con él ella tiene como 6 hijos, JAIME ANDRE GUTIERREZ, LINA CRISTINA GUTIERREZ, DIANA BETSY, JUAN CARLOS y el otro es MAURICIO. PREGUNTADA: ¿que dice usted conocerla hace 15 años conoció igualmente al esposo fallecido y en donde trabajaba el esposo? CONTESTO: El trabajaba en la finca MINDANUS, cuando el murió vivía en esta casa, Acto seguido se le concede la palabra al apoderado opositor. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si sabe o le consta que la señora MARLEN MORENO hubiese realizado obras de infraestructura en este inmueble y en caso afirmativo cuales? CONTESTO: Si, le puso el contador de energía, parte eléctrica, cositas así, tomas, porque el apartamentico que hay enseguida pertenece al mismo lote que tambien lo hizo ella. PREGUNTADO: Sirvase decirnos quien habita ese apartamento? CONTESTO: Una hija de ella de nombre BETSY. PREGUNTADA ¿sabe usted quien paga los impuestos de este inmueble? CONTESTO: MARLEN MORENO. Acto seguido se le concede la palabra al apoderado de la parte demandante: PREGUNTADA: Cuanto hace si sabe y le consta construyó la señora MAR

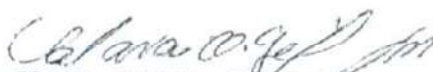
Hoja dos

LEN MORENO el apartamentico contiguo a que élla hizo referencia en la respuesta anterior donde vive la hija? CONTESTO: hace como año y medio o dos años.

PREGUNTADA: Usted sabe si las mejoras a que usted se refirió son de aquellas necesarias para un mejor vivir en una casa? CONTESTO: Son necesarias claro.

PREGUNTADA: Díganos si cuando usted se paso a vivir a su casa la señora MARLEN ya vivía aquí o fué posterior? CONTESTO: Ya vivía acá. No habiendo mas preguntas para la declarante se termina y firma en constancia.

La Declarante,


CLARA OFELIA GIL MAYO

Acto seguido se presenta la señora GABRIELA MADRIGAL DE UPEGUI con los mismos fines que la anterior a quien la suscrita Juez procede a recibirle el Juramento de rigor previas las imposiciones de ley por cuya gravedad promete decir la verdad y nada mas que élla y expone sobre sus notas civiles y personales: Me llamo como quedó escrito identificada con la c.c. #21.543.379 de Bello (nt) hija de Eliseo Madrigal y Teresa Montoya, natural de Titiribi (nt), 80 años de edad, estado civil viuda, alfabeta, residenciada en este municipio al frente de donde estoy declarando. Acto seguido se le amonesta por parte del Despacho: PREGUNTADA: Sirvase decir si conoce usted a la señora MARLEN MORENO, en caso afirmativo cuanto hace y en razón de que? CONTESTO: Si conozco a la señora MARLEN MORENO hace mas de 22 años que la conozco, por razones de vecindad, no es de mi familia. PREGUNTADA: Dígales al Despacho que sabe usted acerca de la posesión que élla alega tener sobre este inmueble? CONTESTO: hace como por lo menos 22 años que élla llegó aquí, yo llegué primero a este barrio yo estaba construyendo cuando élla vino con el esposo, no recuerdo el nombre del esposo, él se murió hace como 9 años que murió, él manejaba una finca, no se como llegaron aquí, yo vi todas esa gente nacer, compañeros de mis nietos a mi me tocó la muerte del esposo, a él lo mataron, a mi me tocó amanecer aquí sola, cuando ellos llegaron aquí la casa estaba muy caída, antes de ellos los bar no se quien vivía aquí, esto era piso sencillo, ahora es que está bueno, el tamaño es igual, élla le hizo su cielo raso, cañerías, esto no tenía nada ni tenía acueducto me parece cuando eso, élla vive en estos momentos con los hijos. Acto seguido se le concede la palabra al apoderado de la parte demandadora opositora. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si sabe o le consta quien paga impuestos servicios y las obligaciones fiscales por este inmueble? CONTESTO: Eso lo debe de pagar es élla todo, élla se mantiene al corriente de todo. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si conoce usted a la señora BETSY DUEÑAS, CONTESTO: Si la conozco, porque es hija de élla de MARLEN. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si sabe donde reside la señora BETSY DUEÑAS? CONTESTO: Ahí enseguida, de esta

casa. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si sabe y le consta a quien pertenece el inmueble donde reside la señora BETSY DUEÑAS? CONTESTO: A la mamá. PREGUNTADA: Sirvase decirnos si sabe y le consta si al inmueble en donde reside la señora BETSY DUEÑAS se le ha hecho alguna mejora y si sabe que tipo de mejora se le ha hecho? CONTESTO: Todo, lo baldosaron le hicieron una divisionsita y todo era que ahí no había nada, eso era un salón, una pieza. Acto seguido se le concede la palabra al apoderado de la parte demandante: PREGUNTADA: - Usted sabe de quien es esta casa. CONTESTO: No sé. de eso si no se yo nada. PREGUNTADA: Usted sabe y le consta si al esposo de la señora MARLEN MORENO vivió siempre en esta casa con ella y sus hijos hasta el día de su muerte? CONTESTO: Si. una gran persona. PREGUNTADA: Usted recuerda cuando se hicieron los arreglos de pisos cielos rasos de esta casa, CONTESTO: Serán los años que el murió. PREGUNTADA: Usted sabe cuanto hace que vive la señora BETSY hija de MARLEN MORENO en la casa contigua? CONTESTO: Tres años. No habiendo mas preguntas para la declarante se firma en constancia por ésta.

La Declarante,

Gabriela H. Madrigal de Upegui
GABRIELA MADRICAL DE UPEGUI

Acto seguido una vez recibidos los documentos y evacuadas los testimonios solicitados por la parte opositora el Despacho decreta el Interrogatorio a la opositora señora MARLEN MORENO CHAVERRA. quien la suscrita Juez le recibió el Juramento de rigo previas las imposiciones de ley por cuya gravedad promete decir la verdad y nada mas que ella y expone sobre sus notas civiles y personales: Son mis nombres y apellidos como quedaron escritos, identificada con la c.c. #39.401.970 de "partadó, hija de Victoriano Moreno y Herminia Chaverra, natural de Riosucio (Chocó) con 45 años de edad, estado civil soltera, de profesión comerciante, alfabetada, domiciliada en este municipio en el lugar objeto de la diligencia. Acto seguido es interrogada por el Despacho en la forma siguiente: PREGUNTADA: Sirvase manifestar al Despacho desde hace cuanto tiempo habita usted este inmueble y con quien lo habita? CONTESTO: - Hace 22 años que lo habito con CARLOS ANTONIO GUTIERREZ, ya fallecido. PREGUNTADA: En virtud de que acto vinieron usted a este inmueble y de que negocio? CONTESTO: Este inmueble lo estaba construyendo VICTORIO MOSQUERA para salones, oficinas, esto eran salones, resulta que mi esposo trabajaba en una finca y don Victorio estaba muy mal y le dijo que le prestara una plata entonces yo le dije a él que al prestarle la plata nos dejaba sin conque arrendar o sea sin conque salir a buscar una casa entonces el me dijo tranquila negra metanse ahí hasta que yo pueda pagar la plata, eso lo dijo don VICTORIO, entonces cuando don Victorio nos dijo eso y nos vinimos para acá y el esposo mio empezó a colocar la luz le hicimos este muro, señala un muro divisorio que dá a la cocina, le colocamos cielo raso, el alcantarillado, compramos sanitarios, le hicimos este piso que tenía unas baldosas muy mala y le cambia

hoja tres

mos por el piso, una de las piezas la convertimos en un apartamento, le hicimos un lavadero muy grande, y mas allá sigue donde está mi hija, ella cogió un salón lo dividió en dos cuartos la salita la minicocina que no estpa hecha todavía y le hizo el baño y le compró el sanitario, le hizo el cielo raso muy bonito, eso hace tres años que ella hizo esto, Don Victorio no le pagó la plata y les vendió a ellos, ese tiempo le vendió a Banacol, despues de eso una vez vino aquí FRANKLIN DAUT que es un abogado, hace muchos años, hace como 15 años y se sentaron ahí con otro señor, FRANKLIN lo buscó mi esposo para que le pagaran mejoras aquí, le preguntaron que que debía ser y él dijo que esto era posesión pasiva, solamente ese día se sentaron DAUT y el otro señor que creo era un abogado, al año de haber muerto vino un abogado que mandaron de Medellín y me dijo el abogado vea señora nosotros le vamos a hacer un lanzamiento y me mostró el documento y decía CARLOS GUTIERREZ, vaya y lo lanza del cementerio porque él ya está muerto, entonces el abogado miró la foto y me preguntó que si ese niño era hijo y me preguntó que si eramos casados y le dije que eramos compañeros, me dijo aquí no hay nada que hacer y se fué, vino con otro muchacho que trabajaba en Banacol, yo fui le pregunte al abogado y me dijo no espere a que la llamen y aquí estoy. A continuación se le concede la palabra al apoderado de la parte demandante. PREGUNTADA: Usted sabe si su esposo CARLOS GUTIERREZ firmó algún documento para pasarse a vivir a esta casa CONTESTO: No sé-porque no vi. PREGUNTADA: Usted sabe si su esposo CARLOS GUTIERREZ reconoció en algún momento que este inmueble no era de su propiedad y que él vivía aquí en calidad de comodatario o que le prestaron la casa para vivir? CONTESTO: Victorio me dijo a mí, métase ahí, y yo fui la que me metí. PREGUNTADA: Usted sabe si el señor VICTORIO MOSQUERA en algún momento vendió esta casa? CONTESTO: Yo escuche que a Banacol pero hacia mucho tiempo vivíamos aquí. PREGUNTADA: Díganos si usted sabe que Rio Cedro Ltda (Banacol) instauró demanda de Reintegración en contra de su esposo en donde la decisión del Juzgado fué favorable a la empresa y por lo tanto se debía devolver el bien? CONTESTO: Nunca me di cuenta. PREGUNTADA: Díganos si usted recuerda las cuatro ocasiones que yo estuve en esta casa solicitandole algún tipo de arreglo a este problema? CONTESTO: Pudo haber sido usted que vino una vez y me dijo que midiera, yo recuerdo dos veces. En este momento procede el Despacho a resolver la oposición formulada por la señora MARLEN MORENO CHAVEZ y BETSY DUEÑAS MORENO, a la entrega del inmueble ordenado por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, comisionando al Despacho mediante auto de Agosto 20 de 2002, diligencia que fué ordenada en sentencia del 16 de Julio de 1994, oposición que plantean las citadas señoras en caracter de poseedoras y para lo cual aportan prueba documental referentes a oficios o recibos de pago de catastro y facturas de compra de materiales, servicios públicos y prueba sumaria de testimonios de las señoras GABRIELA MADRIGAL y CLARA OFELIA GIL MAYO, presentes en la diligencia. Al efecto el Despacho recibió los testimonios solicitados relacionados con la posesión del bien y ordenó agregar los 77 folios, documentos aducidos, igualmente ordenó el interrogatorio del

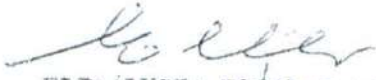
opositor que estaba presente. Para resolver se CONSIDERA: De la prueba sumaria aportada a la diligencia, de los testimonios recibidos se demuestra que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA y BETSY DUEÑAS MORENO habitan el inmueble objeto de esta diligencia desde hace mas de 22 años cuando en virtud de una autorización que a ella y su compañero CARLOS ANTONIO GUTIERREZ, fallecido hace 9 años recibiera del señor VICTORIO MOSQUERA para habitar el inmueble como contraprestación de un dinero que él le había prestado, manifiestan los testigos que durante este tiempo las opositoras además de habitar el inmueble y con posterioridad a la muerte de su padre y compañero le han hecho mejoras de diversa índole, instalaciones de contador, reparación de piso, levantamiento de muro divisorio, luz eléctrica, adecuación de una pequeña vivienda para la hija en una de las habitaciones de la casa. El interrogatorio de parte absuelto por la opositora en la diligencia, MARLEN MORENO, que su compañero - quien trabajaba en Banacol era amigo del señor Victorio Mosquera y en una ocasión antes de venir acá a vivir le prestaron una suma de dinero por lo cual este señor les permitió habitar el inmueble sin recordar si firmaron .. algún documento pero si porque eran amigos, no obstante deberle la plata - seguir debiendo la plata el señor VICTORIO vendió a Banacol este inmueble en el que continúan viviendo y en donde su esposo murió hace 9 años que en vida de su compañero éste hubo de recurrir a los servicios de un abogado FRANKLIN DAUF MARTELO para que los asesora en reclamar las mejoras por cuanto unos abogados se habían hecho presente a decirle que esta inmueble era de la empresa Banacol. (has sido) así han transcurrido varios años, manifestando que ellos no se entraron a la brava sino con autorización, ha hecho muchas mejoras y se considera poseedora desde hace 22 años y en tal sentido es que formula la oposición. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del C. de P. Civil podrá oponerse a la diligencia de entrega la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión presenta prueba sumaria que los demuestre. Mediante sentencia de fecha 16 de Junio del 94 el Juzgado Civil del Circuito de Turbo Ordenó al señor CARLOS GUTIERREZ ALVAREZ, compañero de la opositora restituir a la sociedad Rio Cedro Ltda la mera tenencia que en virtud del comodato precario ejercía sobre el bien inmueble aquí identificado ubicado en este municipio en la calle 91 #99-07, el cual es habitado por su compañera viuda, compañera sobreviviente MARLEN MORENO CHAVERRA, y sus hijas no obstante acreditar haber hecho varias mejoras y aportado su prueba, son personas contra quienes producen efecto la sentencia, al señor - SU FAMILIA esposa compañera e hijos, por consiguiente, de conformidad con el numeral 1º del Art. 338 del C. de P. Civil, el Despacho RECHAZA LA OPOSICIÓN formulada. en consecuencia el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL, RESUELVE: 1) RECHAZAR LA OPOSICIÓN A LA ENTREGA formuladas por las señoras MARLEN MORENO CHAVERRA y BETSY DUEÑAS MORENO, por lo expuesto. 2) La Resolución queda notificada por estrados por su pronunciamiento ORAL. En este estado el apoderado de la parte opositora solicita la palabra y el Juzgado se la concede

hoja cuatro.

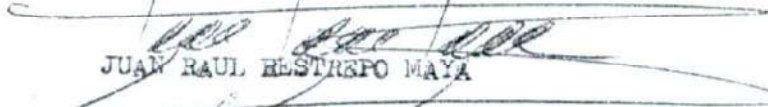
De conformidad con el artículo 338 Num 1º procedo a interponer el RECURSO DE APELACION en contra de la decisión adoptada por la señora Juez Comisionada, la cual sustentó en los siguientes términos: Se fundamenta mi inconformidad con la decisión en el hecho de considerar errada la apreciación de la señora Juez por cuanto en primer lugar a quedado claro que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA era la compañera permanente de CARLOS ANTONIO GUTIERREZ HERNANDEZ y que el derecho de ella es autónomo pues la sociedad de hecho que en su momento existió entre la opositora y el fallecido generan la posibilidad de quea ambos convivientes adquirieran bienes o tengan sobre una misma situación diferentes percepciones. en este caso nótese como la señora MARLEN MORENO CHAVERRA alega la posesión del inmueble como un acto autónomo y propio que en modo alguno podía vincular la decisión de CARLOS ANTONIO GUTIERREZ HERNANDEZ pero en determinado momento sí podía beneficiarlo en el eventual caso de una liquidación de una sociedad marital de hecho. Nótese igualmente y de jo constancia con el certificado de defunción que el señor CARLOS GUTIERREZ HERNANDEZ falleció con anterioridad a la decisión del Juzgado Civil del Circuito de Turbe, que la señora manifestó desconocer el trámite procesal, que con posterioridad a la sentencia que ya data de algo mas de 8 años obvio que podrían surgir incluso la calidad de poseedora independiente porque ya el señor CARLOS GUTIERREZ había fallecido. la posesión deviene de actos autónomos que indican que una persona asume la calidad de señora y dueña de un bien determinado, como en este caso, actos que podemos identificar con elementos tales como el pago de impuestos que de no haber sido por la actitud diligente de la señora, el inmueble hoy se encontraría en poder de terceros, pues con respecto de él se llegó incluso a iniciar trámites de cobros coactivos sin que el supuesto propietario apreciase a reconocer o a reclamar su calidad en forma efectiva, es decir cumpliendo con las obligaciones que la propiedad de un inmueble genera. Pero es que en el presente caso la oposición también también se está tramitando en beneficio de la señora BETSY DUEÑAS MORENO que no ostenta la calidad de heredera del fallecido CARLOS GUTIERREZ. Como consecuencia de esa percepción de señoras y dueñas que les asiste tanto a MARLEN MORENO CHAVERRA BETSY DUEÑAS MORENO es que han realizado mejoras sobre el inmueble con el absoluto convencimiento de que estas son propias y de que lo allí sembrado le pertenece. Ha insistido en todo momento la señora MARLEN MORENO CHAVERRA en detentar la calidad de poseedora y así se lo ha hecho saber a algunos abogados que en representación de diversas empresas han pretendido reclamar la devolución del inmueble, es clara entonces la situación de mi representada son poseedoras de este inmueble y en beneficio de ellas ha debido reconocer se la posesión. Otro aspecto de vital importancia para el trámite de oposición es el hecho de que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA jamás adelantó trámite de reconocimiento, constitución, disolución o liquidación en ninguna sociedad con el señor CARLOS GUTIERREZ y sin embargo ha continuado asumiendo como si

por lo ha hecho la posesión del inmueble evidenciada a través de diversas mejoras que dejaron constancia las testigos, mejoras que constituyen los elementos de facto que configuran la constitución Jurídica la oposición, pero no solo las mejoras es que también a asumido las obligaciones que el inmueble genera como se acredita con las facturas de catastro allegadas y ese hecho es aún más contundente, solito por consiguiente que se reconozca la posesión de mis poderdantes y en consecuencia se acepta como válida esta oposición. En este) Igualmente quiero dejar constancia en este trámite de una situación o de una causal de nulidad que pueda afectar este proceso de Restitución, - por cuanto el inmueble que se pretende restituir está ubicado en el municipio de "partadó cuya jurisdicción territorial está asignada al Juzgado Civil del Circuito de "partadó en virtud del acuerdo 095 del 15 de Junio de 1995 emanado del Consejo Superior de la Judicatura que ordenó la redistribución de Despacho Judiciales, creando el Juzgado Civil del Circuito de "partadó. En consecuencia la Juez Civil del Circuito de Turbo parece de Competencia para ordenar este trámite procesal y ello deberá ser reconocido por la señores Juez del Circuito de Turbo declarando la nulidad de todo lo actuado con posterioridad al 15 de Junio de 1995. En este Estado y por cuanto le corresponde al comitente quien debe responder por el recurso de apelación interpuesto contra la decisión tomada se ordena devolver el Despacho comisorio al Juzgado-Comitente. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada luego de ser leída por los que en ella intervinimos.

LA JUEZ,

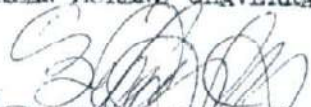

ELBA LUCIA ESCOBAR ACEVEDO

El Apoderado demandante,

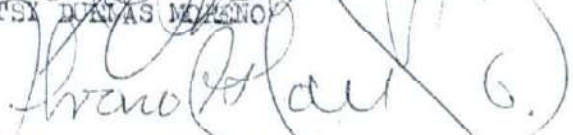

JUAN RAUL RESTREPO MAYA

Las Opositoras,


MARLEN MORENO CHAVERRA


BETSY DÚÑAS MORENO

El apoderado,


ALVARO ANTONIO RODRIGUEZ GARCIA

el Secretario, ad,hoc


EVER OSORIO MUÑOZ

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
Turbo.

ASUNTO: Poder.

Proceso abreviado de restitución de inmueble.

Demandante: Sociedad Riocedro Ltda

Demandado: Carlos Gutiérrez Álvarez o Hernández.

Radicado: 7490



BETSY DUEÑAS MORENO, mayor y vecina de Apartadó, identificada con la cédula de ciudadanía 39.413.734 de Apartadó, actuando en nombre propio y en calidad de poseedora del inmueble objeto del proceso en mención, manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente al Abogado ALVARO ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA, identificado con la cédula de ciudadanía 70.519.099 de Itagüí, portador de la tarjeta profesional 57.601 del Consejo Superior de la Judicatura, para que participe en la diligencia de oposición en el trámite de entrega o restitución de inmueble, descrito en este proceso, instaurado por la Sociedad Riocedro Ltda.

Mi apoderado queda facultado para participar en la diligencia de lanzamiento, presentar incidentes, anexar y solicitar pruebas, recibir, desistir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir este poder y en general para adelantar todas las actuaciones inherentes al poder que le confiero.

Sírvase reconocer personería.

Atentamente,

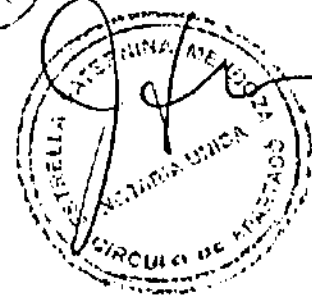
BETSY DUEÑAS MORENO
Cédula 39.413.734 de Apartadó

Betsy Dueñas Moreno.
39.413.734

Juez Civil Circuito Turbo.

ACEPTO,

ALVARO ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA
Cédula 70.519.099 de Itagüí
T.P/ 57.601 del C.S.J.



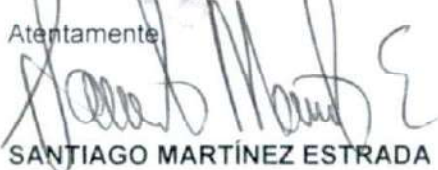
V
Envigado, 07 de Mayo de 2012Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO

REFERENCIA:	Poder
DEMANDANTE:	Marlen Moreno Chaverra
DEMANDADA:	Río Cedro S.A.
RADICADO:	2011-00442-00

SANTIAGO MARTÍNEZ ESTRADA, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Representante Legal de Río Cedro S.A., con Nit. 800.073.566-1, calidad que acredito con el certificado de existencia y representación que anexo, me permito otorgar poder especial, amplio y suficiente al señor IVAN DARÍO CANTILLO JIMENEZ, abogado en ejercicio, vecino de Apartado, con cédula de ciudadanía N° 71.656.079 de Medellín y portador de la tarjeta profesional N° 52.091 del Ministerio de Justicia, para que en nombre de mi representada adelante desde su inicio hasta su terminación el proceso instaurado.

El apoderado queda facultado para transigir, desistir, interponer toda clase de recursos, conciliar, tachar, sustituir total o parcialmente el presente poder y reasumirlo en cualquier momento, y en general ejercer todas las facultades inherentes al mandato judicial además de investir al apoderado para presentar demanda de reconvencción en el proceso de la referencia en contra de las Señoras **MARLEN MORENO CHAVERRA** y **BETSY DUEÑAS MORENO**, ejerciendo la acción reivindicatoria o de dominio por la tenencia o posesión que ejercen sobre un predio urbano de propiedad de la sociedad Río Cedro S.A., ubicado en el Municipio de Apartadó (Ant.), que es materia del litigio de la referencia, identificado con la Matrícula inmobiliaria 034- 5769 de la oficina de registro de Turbo, ubicado en la entrada principal del Municipio de Apartadó, calle 91 # 99-07, inmueble que fue dividido y que hoy corresponde a los predios, calle 91 # 99-07, calle 91 # 99-19, calle 91 # 99-23, cll 91 # 99-11, ubicado detrás de la primera bomba, alinderado de la siguiente manera **NORTE-** en 22.85 mts con la calle 96; **SUR-** en 22,85 mts. con el lote 9 de la manzana F; **ESTE-** en 8 mts. con la carrera 99; **OESTE**, en 8 mts. con el lote 11 de la misma manzana. Tiene una cabida superficial aproximada de 182,80 mts 2.

Atentamente


SANTIAGO MARTÍNEZ ESTRADA
C.C. 98.564.481 de Envigado
Representante Legal

Acepto,


IVAN DARÍO CANTILLO J.
C.C. 71.656.079 de Medellín
T.P. 52.091 del Ministerio de Justicia**Río Cedro S. A.**Calle 26 Sur 48 - 12 Envigado - Colombia
Tel.: (574) 339 62 62 Fax: (574) 339 62 07
Nit.: 800.073.566-1
www.banacol.com

Santiago Martiny Estrada

NOTARÍA PRIMERA DE ENVIGADO
EL ANTERIOR ESCRITO DIRIGIDO A:

Juz. Civil del Circuito de Sportado
FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR
Santiago Martiny Estrada

SU(S) SIGNATARIO(S) DEBIDAMENTE
IDENTIFICADO(S) *Cédula de Ciudadanía*
D.T.O. 234 DE 1973 ARTS 5 Y 6 ORDINALES 17 Y 23
CÉDULA *98.564.481*

FECHA *07 MAY 2012*

[Signature]



40

INFORME SECRETARIAL. En la fecha, agosto 10 del 2012 paso al despacho del señor juez el presente proceso Abreviado de pertenencia instaurado por la señora MARLEN MORENO CHAVERRA en contra de la SOCIEDAD RIO CEDRO LTDA, informando que con el escrito de contestación a la demanda, el demandante presentó demanda de reconvención en contra de la aquí demandante.


MARÍA DOLÓRES SUESCÚN
SECRETARIA

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADO- ANTIQUOIA**

Agosto nueve de Dos Mil doce

RADICADO Nro	050453103001-2011-00442-00
PROCESO	Abreviado de Pertenencia
DEMANDANTE	Marlen Moreno Chaverra
DEMANDADO	Sociedad Río Cedro y Terceras personas
SUSTANCIACIÓN	Nro. 322

Estudiada la presente demanda de reconvención instaurada por la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A., en contra de MARLEN MORENO CHAVERRA, se observa que lo que procede es a su inadmisión y para que sea subsanada, se le concede al accionante un término de cinco (5) días, so pena de ser rechazada.

1º. De la lectura del poder conferido por el representante legal del accionante, se observa que fue conferido para demandar a MARLEN MORENO CHAVERRA Y BETSY DUEÑAS MORENO. Deberá indicar la razón por la cual se incluye a ésta última si no es parte del proceso en el cual reconviene.

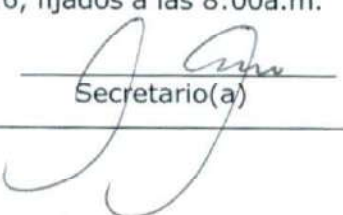
2º. Deberá indicar la razón por la cual demanda en reconvención la sociedad RIO CEDRO S.A., si ésta no es parte del proceso en el cual reconviene.

NOTIFÍQUESE


ALEJANDRO RINCÓN GALLEGO
J U E Z

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO.

Apartadó. . En la fecha agosto 13 de 2012, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° 116, fijados a las 8:00a.m.


Secretario(a)



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Apartadó, Dieciséis (16) de diciembre de Dos Mil Veinte (2020)

Clase de Proceso	ORDINARIO DE PERTENENCIA
Radicado	05-045-31-03-001-2011-00442-00
Accionante (s)	MARLEN MORENO CHAVERRA
Accionado (s)	RIO CEDRO S.A.
Sentencia No.	140
Decisión	NO SE DAN LOS ELEMENTOS SUSTANCIALES PARA LA DECLARATORIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. SE CONCEDE REIVINDICACION DEL BIEN A SOCIEDAD RIO CEDRO S.A.

1. PRONUNCIAMIENTO

En el proceso de pertenencia por prescripción Ordinaria de dominio de vivienda de interés social promovido por la señora MARLEN MORENO CHAVERRA, en contra de **RIO CEDRO LIMITADA** procede el Juez a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, habiéndose dado cumplimiento al trámite previsto para el efecto y haciendo previamente una descripción de lo relacionado en la demanda y de lo acaecido en el proceso.

2. ANTECEDENTES

El 11 de octubre de 2011, la señora MARLEN MOREBO CHAVERRA, por intermedio de apoderada judicial presentó demanda abreviada de pertenencia, en contra de la Sociedad Rio Cedro Limitada, describiendo como **hechos** los que se transcriben literalmente a continuación:

"PRIMERO: Durante veintinueve (29) años la señora MARLEN MORENO CHAVERRA ha poseído el inmueble ubicado en el municipio de Apartadó, en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares del municipio de Apartadó, identificado con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, can (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F; por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana que figura en catastro municipal como el predio 2-11-4-1001.

SEGUNDO: Mi mandante ocupó el referido inmueble desde el año 1982, junto con su compañero permanente y sus hijos, por orden del señor VICTORIO MOSQUERA, quien les debía un dinero a su compañero de nombre CARLOS GUTIERREZ y le dijo que vivieran allí hasta tanto le cancelara, lo que nunca ocurrió, ni tampoco se supo nada más de él.





Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

TERCERO: El 12 de junio de 1992, la sociedad Rio Cedro Limitada, instauro demanda de Restitución de Inmueble ante el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, contra de CARLOS GUTIERREZ, quien para la época era el compañero permanente de mi mandante.

CUARTO: El 17 de noviembre de 1993 el demandado fue asesinado en el municipio de Turbo.

QUINTO: El 16 de junio de 1994 el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, profirió sentencia ordenando la restitución del bien inmueble ubicado en el municipio de Apartadó en la calle 91 No. 99-07.

SEXTO: La sociedad demandante, no inicio el trámite de lanzamiento, el proceso permaneció inactivo y decido a esto el juzgado lo archivo. El 2 de septiembre de 2002, el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, comisiono al Juzgado Civil Municipal para que adelante el trámite de lanzamiento, del que se tiene conocimiento fue infructuoso toda vez que cuando se intentó hacer el demandado había fallecido hacía más de nueve (9) años.

SEPTIMO: El inmueble se encuentra mejorado con casa de habitación en material, cuatro habitaciones, sala comedor, tres baños, lavadero, una pieza independiente con baño, cocina, otra pieza que en el momento se le hicieron mejoras para un local comercial y cuenta con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, can (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F; por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana.

OCTAVO: El titular del domino del inmueble en mención es la Sociedad RIO CEDRO LIMITADA. La matrícula inmobiliaria corresponde a la 034-5769, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Turbo Antioquia.

NOVENO: Mi mandante ha poseído el inmueble individualmente en forma, quieta, pacífica, ostensible, de manera pública con ánimo de señor y dueño sin que nadie le haya disputado la posesión. Ha pagado los impuestos correspondientes, valorización, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad.

DECIMO: Al tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 9º de 1898, o Ley de Reforma Urbana, teniendo en cuenta el avalúo del inmueble (\$14.470.238), se trata de vivienda de interés social.”

- PRETENSIONES



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Se transcriben literalmente:

"1.- Que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA mayor y vecina de Apartadó ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble al que se refiere el hecho primero de esta demanda. Se trata de una prescripción extraordinaria de cinco años a que se refiere el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, por tratarse de una vivienda de interés social.

2.- Como consecuencia de la anterior declaración se orden la inscripción de la demanda en el folio 034-5769, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo.

3.- Que se condene en costas a la demandada en caso de oposición.

- FUNDAMENTOS DE LAS PRETENSIONES

Según se narra, el inmueble fue ocupado por la señora MARLEN MORENO CHAVERRA, por más de veintinueve (29) años, junto con su compañero y sus hijos, por orden del señor VICTORIO MOSQUERA, quien le adeudaba un dinero a su compañero permanente Carlos Gutiérrez, a quien le manifestó que viviera allí hasta que le cancelara la deuda, lo que no ocurrió y por tanto no se volvió a saber nada del señor Mosquera.

Afirmó que la demandante, ha tenido la posesión material sobre el inmueble descrito desde el año 1982, de forma ininterrumpida, y la ha ejercido de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad y actuando como señora y dueña. La posesión se ha ejercido por un período que excede los 29 años, sin haber elevado a escritura pública la compraventa.

Entre los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante describió: haber cancelado el impuesto predial durante todo ese tiempo y haber realizado mejoras en la propiedad como la construcción de toda la vivienda.

- TRAMITES PROCESALES

La parte actora el día 11 de octubre de 2011 presentó demanda de pertenencia la cual se tramita por el procedimiento abreviado y correspondió conocer al Juzgado Civil del Circuito de Apartadó-Antioquia, quien por auto del 17 de noviembre de 2011 inadmitió la demanda por considerar que adolecía de requisitos formales. En ese sentido concedió cinco días para subsanarlos.

Dentro del término otorgado la apoderada de la parte demandante presentó escrito dando cumplimiento a los requerimientos del Despacho. Así las cosas, el 29 de



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

noviembre del año 2011 se procedió con la admisión de la demanda ordenando el traslado a la parte demanda por el termino diez (10) días y el emplazamiento de las personas que se creyeran con derecho a intervenir en el proceso.

- CONTESTACIÓN

El día 08 de mayo de 2011 se surtió la notificación en modalidad de conducta concluyente de la Sociedad Rio Cedro Limitada. Dentro del término procesal pertinente, el apoderado de la parte demandada presentó contestación de la demanda en la cual manifestó lo siguiente:

Al hecho primero, declaro que no es cierto, toda vez que la señora Marlen Moreno no ha sido poseedora del bien inmueble, puesto que como consta en el fallo del 16 de junio de 1994 por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, ha sido objeto solo de mera tenencia por el señor Carlos Gutiérrez, compañero permanente de la demandante, en ningún momento el inmueble ha sido poseído por la demandante, ya que en la sentencia citada se ordena al señor Carlos Gutiérrez, compañero permanente de la demandante a restituir a la sociedad Rio Cedro Ltda (hoy Rio Cedro S.A.), la mera tenencia que en virtud de comodato precario ejercía sobre el bien inmueble.

Al hecho Segundo, manifiesta el apoderado de la parte demandante que no es cierto, pues la tenencia del inmueble a titulo precario está en manos del señor Carlos Gutiérrez y ahora por sus beneficiarios, quienes ejercen, por contrato de comodato celebrado con el señor Victorio Mosquera. Que a la demandada no le consta el motivo del comodato, pero sí que la tenencia por el señor Carlos Gutiérrez, era a ese título, en su modalidad de comodato precario. Advierte que la sociedad Rio Cedro S.A., adquirió la vivienda por absorción de la Sociedad Acrópolis S.A., quien adquirió el inmueble a título oneroso de Juan Manuel Sanín por escritura pública No. 1068 del 27 de julio de 1990, por lo cual la presunta deuda a que hace referencia el hecho o que el comodato duraría hasta que le cancelara la presunta deuda mencionada.

Al Hecho tercero, manifiesta que es cierto que la demandada instauro demanda en restitución de tenencia del inmueble contra el señor Carlos Gutiérrez ante el Juzgado Civil del Circuito de Turbo Antioquia.

Al hecho cuarto, advierte que no le consta directamente, puesto que la parte demandante presento un certificado de defunción, el cual por tratarse de un hecho que se encuentra sujeto a una tarifa legal de pruebas, se atenderán a lo que resulte probado. Al hecho quinto, manifiesta que es cierto, pues el día 16 de junio de 1994 el Juzgado Civil del Circuito de Turbo ordena la restitución del inmueble ya identificado al comodante.

Al hecho sexto, declaran que no es cierto, toda vez el demandado si inicio el trámite de restitución, pero al momento de la diligencia de lanzamiento adelantada por



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

comisión por el Juzgado Civil Municipal de Apartadó, el día 17 de octubre de 2002, la hoy demandante y la señora Betsy Dueñas, presentaron oposición a la entrega alegando ser poseedoras; que en el caso de Betsy Dueñas además de no prosperar esta alego que su tenencia devenía de la supuesta venta que su madre le había realizado de la parte del bien; que es cierto que una vez resuelto favorablemente la oposición a la Sociedad Rio Cedro, el proceso fue archivado por inamovilidad del demandante conforme a las normas de descongestión de la época; que actualmente fue ordenado nuevamente el lanzamiento por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, mediante auto interlocutorio No. 340 del 12 de abril de 2012.

Que al hecho séptimo, no le consta, pues el tema de las mejoras en el contrato de comodato lo regula código civil, donde se debe tener en cuenta para efectos de cualquier prestación económica que se reclame. Al hecho octavo afirma el demandado que es cierto.

Al hecho noveno, el demandado arguye que no es cierto, puesto que la demandante nunca ha sido poseedora, toda vez que la tenencia del inmueble a título de comodato precario lo ha tenido el señor Carlos Gutiérrez y la han soportado sus beneficiarios, quienes en consecuencia lo han recibido a tal título; que no es cierto que la tenencia haya sido pacífica, pues ya obra hasta prueba de confesión de la orden de restitución del inmueble que hiciera el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, mediante sentencia del 16 de junio de 1994, así como la oposición al lanzamiento que no le prosperó; que no es cierto que el pago del predial o de contribuciones de valorización le permita obtener la calidad de propietarios.

Finalmente, en el hecho decimo, declara que no es cierto, puesto que la vivienda no es de interés social, toda vez que no cumple con los presupuestos del artículo 91 de la 388 de 1997; que el inmueble en disputa no ha sido desarrollada para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos ni hace parte de planes y proyectos destinadas para esos hogares, como tampoco ha sido obtenida con ningún subsidio o fondo de financiación, como tampoco ha obtenido licencia de construcción para esos propósitos y que a la postre no se han obtenido con recursos en dinero o en especie que destine el gobierno nacional, en desarrollo de obligaciones, para promover la vivienda de interés social.

Así mismo, el apoderado de la parte demandada se opone a todas las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, el apoderado de la Sociedad Rio Cedro S.A., presenta las siguientes excepciones de fondo:

INEXISTENCIA DE POSESION: Hace referencia a que la vivienda nunca ha sido poseída por la demandante, conforme al fallo previo emitido el día 16 de junio de 1994 por el Juzgado civil del Circuito de Turbo, manifiesta que el predio solo ha sido objeto de



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

mera tenencia por el señor Carlos Gutiérrez y en su caso sus herederos a título de comodato precario; que en ese sentido. Mediante auto del 17 de octubre de 2002, el Juzgado Civil Municipal de Apartadó, actuando como juez comisionado, rechazo de plano la oposición alegada por la demandante; que mediante auto del 12 de abril de 2012, nuevamente el Despacho por interlocutorio No. 340 comisiona a los Juzgados Promiscuos Municipales de Apartadó, para la práctica de la diligencia. Por lo anterior, se evidencia desde el proceso previo que la demandante carece de los derechos que pueden ser conferidos a un poseedor, ya que su calidad de simple tenedora del bien objeto de comodato y con una sentencia previa que produce efectos contra ella.

INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIONES ESPECIALES: esta solicitud de aplicación por la demandante en cuanto a la prescripción especial extraordinaria prevista en el artículo 51 de la ley 9 de 1989, al considerar la vivienda materia del conflicto a la naturaleza de vivienda de interés social, sustentando su criterio con fundamento único en el valor estimado del bien; que la vivienda material del proceso para nada se define como lo pretende la parte demandante y en consecuencia los presupuestos prescriptivos aplicables son los ordinarios reglamentados por el código civil y la ley 791 de 2002, se concluye que la demandante no cumple con el termino previsto para usucapir el bien materia de conflicto, mencionando que la señora Marlen Moreno no demostró con pruebas que el bien inmueble tuviera tal característica.

INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA SOLICITAR LA "PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA" DE DOMINIO, PRESCRIPCION, COMPESNACION Y PAGO.

Encontrándose surtido el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos, se designó terna de curadores ad litem, en procura de su representación, habiéndose posesionado el día 16 de julio de 2012, el Doctor CONRADO DE JESÚS GARCÍA MONSALVE.

Dentro del término procesal pertinente, el curador ad litem presentó la contestación de la demanda informando lo siguiente: en cuanto a los hechos primero al décimo no le constaba por lo cual estos debían probarse en el trámite procesal, por lo cual se opuso a todas las pretensiones y así se absolviera a la parte que representaba y que se condenara al pretendiente judicial al pago de las costas.

Finalmente, solicita la prueba testimonial del representante Legal de la Sociedad Rio Cedro S.A., y la inspección judicial del bien inmueble objeto del litigio.

Igualmente, el apoderado de la demandada Rio Cedro S.A., presenta demanda de **RECONVENCION** con el fin de que mediante sentencia se ordene a la demandante MARLEN MORENO CHAVERRA, la reivindicación del predio ubicado en el municipio de Apartadó, en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares del municipio de Apartadó, identificado con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, can (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F;



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana, que el inmueble tiene una superficie aproximada de 182.80 metros y cédula catastral No. 3944 con matrícula inmobiliaria No. 034-0005769 de la oficina de instrumentos públicos de Turbo, que es objeto del proceso de pertenencia de vivienda de interés social y que en caso de oposición condenar en gastos, costas y perjuicios al demandado en reconvención.

Que el Juzgado Civil del Circuito de Apartadó-Antioquia, quien por auto del 09 de agosto de 2012 inadmitió la demanda de Reconvención por considerar que adolecía de requisitos formales. En ese sentido concedió cinco días para subsanarlos.

Dentro del término otorgado el apoderado de la parte demandante en Reconvención presentó escrito dando cumplimiento a los requerimientos del Despacho. Así las cosas, el 24 de agosto del año 2012 se procedió con la admisión de la demanda en Reconvención y ordenó notificar.

Dentro del término de ley el demandado en reconvención, demandante en pertenencia, a través de apoderado constituido contesta la demanda y se opone a las pretensiones de la misma, en consecuencia presenta las siguientes excepciones de mérito: MALA FE, RECONICIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS E INEXISTENCIA DE LA ACCIÓN.

Luego, Decretadas y practicadas las pruebas, se concedió traslado a las partes para presentar alegatos el 16 de marzo de 2015 (FL 115 cud. 1); el proceso paso a despacho para proferir decisión de fondo el día 16 de abril de 2015.

Finalmente, por auto del 2 de febrero de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Apartadó, en cumplimiento del acuerdo Nro. CSJATA7-2120 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, "por medio de la cual se imparten las directrices para efectuar el reparto de los procesos al Juzgado 2º Civil del Circuito de Apartadó, creados mediante acuerdo PSAA15-10402 del 29 de Octubre de 2015", avocó conocimiento del proceso y el día 13 de febrero de 2017, ingresó a Despacho para proferir decisión de fondo.

- ALEGACIONES

La Doctora Katherine Andrea Sánchez Suescun apoderada de la señora Marlen Moreno Chaverra, allego memorial con alegatos de conclusión, exponiendo lo siguiente:

Que la posesión que tiene la señora Marlen Moreno sobre el bien objeto de prescripción se apoya en dos presupuestos bien definidos, el primero es el corpus, elemento material y objetivo, es decir, su mantenimiento dentro de la órbita de manejo y disposición suya y en el animus, elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, sin reconocer dominio



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

ajeno, de tal suerte que lo ha exteriorizado a los demás teniendo la creencia que es el dueño del bien inmueble objeto del proceso.

Que el ordenamiento legal reconoce dos clases de prescripción adquisitiva, el de diez años para la ordinaria y veinte para la extraordinaria, pero la ley 791 de 2002, redujo las prescripciones veintenarias a diez años y estableció el tiempo de la ordinaria en cinco años. Que la ley 9 de 1989, en su artículo 51 establece, que a partir del primero de enero de 1990 reduce a cinco años el tiempo necesario de la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social; que en el caso actual se solicita la prescripción extraordinaria de vivienda en base a la ley 9 de 1989.

Que en el expediente obran las declaraciones de los testigos del proceso, quienes han manifestado que la demandante ha poseído el bien objeto de litigio por más de treinta años, con ánimo de señora y dueña y sin reconocer dominio ajeno, de manera pública pacífica e ininterrumpida, sin violencia, declaraciones que se plasman en actos de posesión, como es el pago de predial, valorización, mejoras locativas.

Finalmente manifiesta la apoderada de la parte demandante que la Sociedad Rio Cedro S.A. no acredito, ni demostró tener mejor derecho que la señora Marlen Moreno y que en ningún momento tiene ni ha tenido la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño.

Finalmente el Doctor Iván Darío Cantillo Jiménez apoderado de la Sociedad Rio Cedro S.A., allego memorial con alegatos de conclusión, exponiendo lo siguiente:

"Frente a la contestación de la demanda de prescripción especial con base en la ley 9 de 1989, se declare la inexistencia de la misma toda vez que no se demostró ni la posesión ni que se trataba de una vivienda de interés social a la que se aplicaba una legislación especial y se nieguen las declaraciones accesorias solicitadas en la demanda por la sra., Marlen moreno. En subsidio, aunque no fue materia del proceso por la demandante, que se declare que tampoco está demostrada la prescripción extraordinaria del Código Civil y demás normas complementarias.

Frente a la demanda reivindicatoria solicitamos que se declare la pertenencia del dominio del inmueble en forma plena y absoluta a la sociedad Rio Cedro S.A. se ordene su restitución y se ordene a los demandados al pago del valor de los frutos civiles del inmueble mencionado. Igualmente que se condene a las demás pretensiones accesorias indicadas en la demanda de reconvención."

3. CONSIDERACIONES



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

- PROBLEMA JURIDICO

Antes de iniciar con el problema jurídico de la presente demanda, se debe aclarar que hay que abordar 3 temas a seguir, los cuales son prescripción extraordinaria de dominio de vivienda de interés social, de la demanda de reconvención reivindicatoria y de las restituciones mutuas, temas que se irán afrontando en el presente escrito.

La controversia esencial que debe dirimirse en el presente proceso consiste en establecer si debe o no declararse que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares del municipio de Apartadó, identificado con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, con (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F; por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana, que el inmueble tiene una superficie aproximada de 182.80 metros y cédula catastral No. 3944 con matrícula inmobiliaria No. 034-0005769 de la oficina de instrumentos públicos de Turbo.

De igual forma, si como consecuencia de lo anterior, debe o no ordenarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo-Antioquia inscribir la sentencia en el correspondiente folio de matrícula.

- MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar, como meras afirmaciones de índole procesal, resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

En la Constitución Política de 1991 el derecho de propiedad ha tomado una nueva dimensión, se concibe como un derecho donde deben participar todos los asociados con aspiraciones de satisfacer sus necesidades básicas, lo que justifica el fin social que cumple.

La prescripción, como modo de adquirir el dominio, es tratada por los artículos 2512, 2518, 2519 y 2532 armonizados con los artículos 762 y 778 del C. Civil. De esas normas concluimos que los elementos que estructuran la posesión adquisitiva extraordinaria de dominio en casos como el que nos convoca son:

1. Que el bien cuyo dominio se quiere ganar por prescripción sea legalmente prescriptible;



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

2. Que el demandante haya poseído el bien por un lapso no inferior a veinte años consecutivos, ya directamente o bien porque a su posesión ha agregado la de su antecesor o antecesores.

Que el bien sea legalmente prescriptible: Es el inciso 1º del artículo 2431 el que indica que los bienes que están fuera del comercio no se pueden adquirir por prescripción. El ordinal 4º del artículo 407 del C. de Procedimiento Civil por su parte prohíbe la adquisición del dominio por el modo de la prescripción, de los bienes de las entidades de derecho público; calidad que no se predica del bien relacionado en los hechos de la demanda y, muy por el contrario, el certificado de tradición y libertad que obra a folio 1 del expediente nos indica que el inmueble está registrado como de propiedad privada, de manera que se supera el requisito en comento.

Posesión del demandante: Es poseedor quien tiene la cosa con ánimo de señor y dueño, por sí mismo o por interpuesta persona. El artículo 981 del C. Civil exige actos materiales en el poseedor. Esos hechos y actos posesorios, la posesión en concreto, debe haberse ejecutado durante 10 años cabales por lo menos, anteriores a la fecha de la presentación de la demanda.

Sobre este modo de adquirir las cosas la H. Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"La prescripción con que se adquiere el dominio de las cosas se divide en ordinaria y extraordinaria. El C. C. sienta reglas o principios generales aplicables a las dos clases de prescripción y especiales para cada una de ellas. Entre las primeras pueden citarse las siguientes; tanto la ordinaria como la extraordinaria constituyen un modo originario de adquirir; por medio de ambas se puede ganar el dominio de las cosas corporales raíces o muebles y los otros derechos que no están especialmente exceptuados; en ambas se requiere, además, que se trate de cosas prescriptibles; que se hubiere ejercido la posesión de estas y que esa posesión no haya sido interrumpida durante cierto tiempo.

"Fuera de esas reglas comunes a toda prescripción, la ordinaria necesita la concurrencia de los siguientes requisitos especiales: posesión regular y transcurso de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles.

"Y como la posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, la prescripción en cuestión requiere además: 1. La existencia de justo título, ya sea constitutivo o traslativo de dominio, y siendo uno de esa última especie, es necesario también la tradición de la cosa, la que, cuando se trata de inmuebles, solo se realiza plenamente con el registro del título y con la entrega material de la cosa, por lo cual, en materia de esta clase de bienes, para la prescripción ordinaria es de rigor la concurrencia de la posesión inscrita y de la material; y 2º la existencia de buena fe, que por lo



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

general se presume, aunque apenas concorra en el momento de adquirir la posesión.

"En cambio, para ganar el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, se requiere simplemente la posesión material ininterrumpida por espacio de treinta años, los que, a partir de la vigencia de la Ley 50 de 1936, han quedado reducidos a veinte. En ese modo de adquirir no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; pero la existencia de un título de mera tenencia hace presumir la mala fe y no da lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1º Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años (o veinte) se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; 2º, que éste pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo". (Sentencia de 18 de julio de 1949, CODIGO CIVIL COLOMBIANO, Edición Especial del Centenario, página 851).

Ahora bien, como quiera que el bien pretendido en este proceso es una vivienda de interés social, adicionalmente se debe cumplir con los requisitos consagrados en el artículo 44 de la ley 9ª de 1989 modificada por la ley 388 de 1997 el cual señala que:

"ARTÍCULO 44. *Entiéndase por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:*

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes.

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

ARTICULO 51. *A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.*

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

PARAGRAFO. *Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción."*

En Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia expuso:

"Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuándo inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma.

Sobre lo anterior, en la providencia impugnada se aseguró que para que un bien tenga tal connotación, la ley determinó que debían cumplirse los requisitos siguientes: «a) el justiprecio para la época en que el usucapiante lo adquirió y b) la naturaleza y tipo de destinación». Respecto del primero, aclaró que en lo referente al precio «debe mirársele en el momento de la adquisición o adjudicación, previsión que llevándola a términos de la usucapión se equipara a la presentación de la demanda, pues es ese el momento cuando el poseedor estimó cumplía las exigencias para adquirir el bien por el modo de la prescripción adquisitiva» (subrayas y negrillas fuera del texto)."¹

El segundo tema a debatir en el proceso es la controversia esencial consistente en establecer si debe o no declararse la reivindicación del inmueble ubicado en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares del municipio de Apartadó, por parte de la señora MARLEN MORENO CHAVERRA a la Sociedad Rio Cedro S.A., toda vez que el bien inmueble en disputa se encuentra protegido por ser una vivienda de interés social y al momento de presentarse la demanda de Pertenencia la señora Moreno Chaverra, no ha tenido una posesión quieta y pacífica del inmueble, puesto que contra el mismo se han interpuesto diferentes acciones legales para que le sea devuelto a la Sociedad Rio Cedro S.A., por lo anterior se pretende la reivindicación del bien y condenar al demandante al pago de los frutos civiles dejados de percibir.

DEMANDA DE RECONVENCION

En escrito separado, el apoderado de la Sociedad Rio Cedro S.A., interpone demanda de reconvención en contra de la pertenencia presentada por la señora Marlen Moreno

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01 M.P. Ariel Salazar Ramírez



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Chaverra, con el fin de que se le ordene la reivindicación del predio con matrícula inmobiliaria No. 034-5769 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo y que es objeto del Proceso de prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social.

DE LA ACCION REIVINDICATORIA

Con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, el éxito de la acción reivindicatoria, exige acreditar el derecho de dominio en el demandante, la posesión actual del demandado, la existencia de una cosa singular o cuota determinada proindiviso reivindicable, y ni más ni menos, la identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado.

Así mismo, lo señalo la Corte Constitucional en sentencia, donde expuso lo siguiente:

"4.2. Así mismo, de manera reiterada y pacífica, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar los siguientes elementos o presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria: a) el derecho de dominio en cabeza del actor; b) la posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado; c) que se trate de una cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) que exista identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante. Ese tribunal ha sintetizado lo anterior en los siguientes términos:

"Conforme al artículo 946 del Código Civil la acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, precepto a partir del cual la jurisprudencia de la corporación tiene sentado que para el buen suceso de la reivindicación el promotor del litigio tendrá que probar la presencia de los respectivos presupuestos, esto es, el derecho de dominio en cabeza del demandante, la posesión material en el demandado, la identidad de la cosa pretendida con la poseída por el opositor y que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular".

4.2.1. En particular con relación al presupuesto relativo a la singularización del bien reivindicado, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que las cosas que no están debidamente individualizadas o determinadas, y las universalidades jurídicas tales como el patrimonio o la herencia no pueden ser objeto de reivindicación.

4.2.2. En cuanto a la verificación de la identidad del bien a reivindicar y el poseído por parte demandada, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que de



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

nada vale que una titulación sea perfecta "si quien la presenta como actor no demuestra que ello cobija, o que dentro de ella se halla, aquello que señala como poseído por otro". Así mismo, la misma corporación ha indicado que resulta indispensable que se acredite satisfactoriamente el presupuesto de la identidad.

"La identidad entre la cosa sobre la cual arraiga el derecho cuya titularidad demuestra el actor, y la cosa poseída por el demandado, es indispensable, porque 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 ha sido violado, y el reo no está llamado a responder".²

DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS

En procesos como el presente, si se decreta la reivindicación pretendida, a la par debe resolverse sobre las "*prestaciones mutuas*", tarea que el juez ha de emprender aun de oficio. En este sentido la Corte ha dicho:

"El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (...) los frutos (...) percibidos durante el tiempo que la tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo éstos sino, en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (...). El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados (...). Tratándose de las mejoras voluptuarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos"³.

CARGA DE LA PRUEBA

² Corte Constitucional, Sentencia [T-731 de 2013](#) M. P. María Victoria Calle Correa

³ CSJ. Civil. Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01; sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente 2005-00058-01; sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2004-00179-01.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Como bien lo expresa el ilustre tratadista Dr. Hernando Devis Echandía⁴

"Probar es aportar al proceso, por los medios y procedimientos aceptados por la ley, los motivos o las razones para llevar al juez el convencimiento o la certeza sobre los hechos."

No es caprichoso el derecho procesal cuando establece como línea de principio que la carga de la prueba en relación con la pretensión promovida ante el órgano jurisdiccional corresponde al demandante, y será excepcionalmente al demandado quien tiene que traer hechos nuevos y aniquiladores a efectos de cristalizar las peticiones de la parte actora. Así pues, la carga de la prueba como imperativo del propio interés, no impone a ninguno de los sujetos procesales la autoritaria demostración de hechos o las consecuencias que se persiguen con la invocación de una norma jurídica, sino que, la parte que se pretende beneficiar de sus efectos, debe, además de invocar la respectiva norma jurídica o hecho fáctico, traer al plenario los elementos materiales que dan apoyo a su demostración.

De la anterior regla, nace el postulado del estatuto procesal civil, según el cual:

"...incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen..."

Es decir, ninguna consecuencia sancionatoria trae para las partes litigiosas la no demostración de las afirmaciones o normas jurídicas invocadas dentro del trámite judicial, sino que, su inacción de cara a demostrarlos, trae como efecto de suyo la desestimación de las pretensiones en la sentencia de mérito, por no probarse, precisamente, uno de sus presupuestos axiales. De modo que, el principio de la carga procesal es el instituto procesal mediante el cual se establece una regla de juicio en cuya virtud se indica al Juez cómo debe fallar cuando no encuentre en el proceso pruebas que le den certeza sobre los hechos que deben fundamentar su decisión, e indirectamente establece a cuál de las partes le interesa la prueba de tales hechos, para evitarse las consecuencias desfavorables de su desidia.

Ahora, que la carga de la prueba, en principio, obedezca a una conducta de realización facultativa por parte del demandante establecida para la realización de un interés propio, no significa, sin más, que la parte pasiva, contrario sensu, deba adoptar una conducta desidiosa, inactiva, de suyo pasiva, por más débil que probatoriamente sea la pretensión del actor, pues, no puede echarse de menos que, por virtud de la carga dinámica de la prueba, hay situaciones fácticas y presunciones legales que no necesitan demostración, y desvirtuarla ya es carga que se le traslada al demandado; sin embargo, estas salvedades deben estar consignadas expresamente en la ley; por

⁴FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. TERCERA EDICION (póstuma), Págs. 241 a 243. Resaltos de la obra).



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

lo tanto, en líneas generales la ausencia de demostración del hecho, o el riesgo de la probanza de la base factual en que se funda la pretensión, en caso de no lograrse, trae consigo una sentencia desestimatoria de las pretensiones.

4. CASO CONCRETO

Confluyen en el *sub-lite* los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, según las enlistan el artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, siendo del caso precisar con relación a éstos: El trámite adecuado, el impartido que contempla el Título XXI del Libro 3º del Código precitado, en sus capítulos I y II. La competencia del Juzgado, atribuida por los factores que la determinan de conformidad con los arts. 16-1, 20-1 y 23-1 de la misma compilación. Y, la capacidad para comparecer por sí al proceso de la parte demandante y demandada, a términos del inciso 2º del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, debida representación de las personas intervinientes, como lo establece el inciso 3º de esa norma y según lo prueba las certificaciones de existencia y representación aportadas.

También están satisfechos los presupuestos de conducción eficaz del proceso, para pronunciamiento de sentencia de mérito frente a la demanda, como ausencia de circunstancias en presencia de las cuales el juzgador debe declarar su inhibición para emitir este pronunciamiento, entre otros: La capacidad de la parte demandante y la demandada para ser parte, la demanda idónea, como la que cumplió los requisitos de ley y se acompañó de los pertinentes anexos, según mandato de los artículos 75, 77, 82, 84, 85 del Código de Procedimiento Civil. Y la ausencia de cosa juzgada, conforme a los artículos 332 y 333 del precitado estatuto.

En cuanto a las condiciones materiales para el fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal, resultan aceptables, en principio, para el impulso del proceso.

En los términos del artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la PRESCRIPCIÓN no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre la cosa por su no ejercicio o no uso de las correspondientes acciones (*prescripción extintiva o liberatoria*), sino que, al propio tiempo, constituye también modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de éstos (prescripción adquisitiva o usucapión); evento este último en el que asume las modalidades de: ORDINARIA, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y EXTRAORDINARIA, para la que no es necesario título alguno (artículos 764, 765, 2527 y 2531 C.C.). En ambos casos la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (artículos 2518, 2519, 2522, 2529, 2532 C.C.; 1º de la ley 50 de 1936; y 375 del CGP).

La posesión, definida por el artículo 762 del C.C. como “(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*”, está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o sicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (*corpus* y *animus*) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar.

Para establecer si existieron o no los atributos que hacen al demandante poseedora, con miras a que prospere la acción interpuesta, es necesario observar en su conjunto el acervo probatorio obrante en el proceso. En tal sentido, retomando lo descrito en líneas precedentes, a continuación, se procede a realizar el siguiente análisis con los hechos y pretensiones de la demanda y las pruebas oportunamente decretadas y practicadas en lo posible con relación a prescripción ordinaria de dominio del inmueble antes descrito.

4.1 En primer lugar, recuérdese que desde el libelo demandatorio quedó descrito que la señora MARLEN MORENO CHAVERRA, pretende adquirir por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, aduciendo en el escrito de demanda que lleva habitando la propiedad por más de veintinueve (29) años, en la cual ha procedido a realizar mejoras al bien objeto de usucapición, el cual restauro, en habitaciones, sala comedor, tres baños, una pieza independiente con baño, además de hacerle mejoras para un local comercial, igualmente ha pagado los impuestos a favor del municipio de Apartado, poseyendo el inmueble lícitamente desde el año 1982 a la fecha.

De las declaraciones realizadas por los señores ALIX DEL CARMEN QUINTERO DAVID RENE MESA OSORIO Y VICTOR ZENON MELUK ROBLEDO, se puede extraer que la demandante, dentro de actos de posesión adelantados sobre el inmueble pretendido están los de construir las habitaciones y el local comercial, igualmente efectúa el pago del impuesto predial, servicios y valorización.

Que durante todo ese tiempo la demandante MARLEN MORENO CHEVERRER, ha venido poseyendo a título de señora y dueña, con la constante ejecución de hechos positivos



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

que le permiten adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria, toda vez que nadie le ha impedido el goce ininterrumpido que ha venido ejerciendo sobre el inmueble.

Sobre este modo originario de adquirir el dominio, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"La prescripción con que se adquiere el dominio de las cosas se divide en ordinaria y extraordinaria. El Código Civil sienta reglas o principios generales aplicables a las dos clases de prescripción y especiales para cada una de ellas. Entre las primeras pueden citarse las siguientes; tanto la ordinaria como la extraordinaria constituyen un modo originario de adquirir; por medio de ambas se puede ganar el dominio de las cosas corporales raíces o muebles y los otros derechos que no están especialmente exceptuados; en ambas se requiere, además, que se trate de cosas prescriptibles; que se hubiere ejercido la posesión de estas y que esa posesión no haya sido interrumpida durante cierto tiempo. "Fuera de esas reglas comunes a toda prescripción, la ordinaria necesita la concurrencia de los siguientes requisitos especiales: posesión regular y transcurso de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles.

Y como la posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, la prescripción en cuestión requiere, además: 1. La existencia de justo título, ya sea constitutivo o traslativo de dominio, y siendo uno de esa última especie, es necesario también la tradición de la cosa, la que, cuando se trata de inmuebles, solo se realiza plenamente con el registro del título y con la entrega material de la cosa, por lo cual, en materia de esta clase de bienes para la prescripción ordinaria es de rigor la concurrencia de la posesión inscrita y de la material; y 2. la existencia de buena fe, que por lo general se presume, aunque apenas concorra en el momento de adquirir la posesión.

*"En cambio, para ganar el dominio de las cosas por medio de **LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA, SE REQUIERE SIMPLEMENTE LA POSESION MATERIAL ININTERRUMPIDA** por espacio de treinta años, los que, a partir de la vigencia de la Ley 50 de 1936, han quedado reducidos a veinte. En ese modo de adquirir no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; pero la existencia de un título de mera tenencia hace presumir la mala fe y no da lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años (o veinte) se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; que éste pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo". (Negrilla Extra texto).*



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

En cuanto al tiempo, para solicitar la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA anteriormente se requería 30 años de posesión quieta, tranquila y no clandestina para adquirir el dominio del bien poseído. Posteriormente, el legislador rebaja el tiempo a 20 años (art. 2532 del C. Civil, reformado por la Ley 50 de 1936), hoy, con la reforma introducida por la Ley 791 de 2002 con su art. 1, el tiempo establecido es de diez (10) años. Aclaración que redundo en la aplicación de la norma correcta frente a uno de los requisitos necesarios para usucapir, como lo es el TIEMPO.

No sobra precisar que, en el caso bajo examen, al revisar la totalidad del expediente advierte este Despacho que, con el escrito de demanda no se aportó justo título, ya sea constitutivo o traslativo de dominio, requisito indispensable para declarar la pertenencia por prescripción ordinaria, y ante la falta del justo título la prescripción procedente sería la extraordinaria.

Según el certificado de libertad y tradición No 034-5769 de fecha 02 de febrero de 2012 expedido por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Turbo-Antioquia (folio 35 y 36 del cuaderno No. 1), se desprende que la demandada RIO CEDRO S.A., es la titular inscrita del derecho real de dominio del inmueble pretendido, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Apartadó departamento de Antioquia, en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares, identificado con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, con (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F; por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana.

Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, que redujo los términos de prescripción señalados en la Ley 50 de 1936, se estableció que, *"Así, por ejemplo, estando en vigencia la antigua ley una persona tenía cumplidos 15 años de prescripción, lo mejor es que se acoja a la ley anterior, pues le faltarían solo cinco años para completar el termino de prescripción adquisitiva que antes era de veinte años. Pero solo llevaba cinco años, lo más aconsejable sería que comenzara el termino de prescripción bajo el imperio de la nueva, en cuyo caso le tocaría cumplir los diez años que establece la ley 791 de 2002, ahorrándose de esta manera cinco años. Por esta razón al prescribiente le toca hacer bien sus cuentas para averiguar cuál ley es mejor, por que como lo dice el artículo 41, eligiéndose la última, la prescripción no empezara a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir."*⁵

En ese entendido, la Corte Suprema de Justicia ha sido clara al manifestar en sentencia lo siguiente:

"Al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «prescripción adquisitiva» o «usucapión», se pueden obtener derechos reales, entre ellos el

⁵ TEORIA Y PRACTICA DEL PROCESO DE PERTENENCIA. SÉPTIMA EDICION, (Págs. 86. Resaltos de la obra).



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto por el legislador.

Tal prescripción se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, y antes era de veinte (20).⁶

Ahora bien, quien pretenda adquirir el dominio de un bien corporal, debe acreditar que lo ha poseído materialmente por el tiempo que reclamen las leyes. Corresponde entonces, al prescribiente demostrar, para el triunfo de su pretensión, que ha ejercido y ejerce sobre el bien, actos de señorío sin reconocimiento de derecho ajeno, pues sólo en la medida en que logre consolidar aquella presunción en virtud de la cual *"El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"* (artículo 762 del Código Civil), podrá ejercer el derecho real que dice ostentar, incumbiéndole así la carga de probar que durante el plazo señalado por el legislador se han cumplido con los elementos que estructuran la posesión.

En ese sentido se tiene que, cuando se discute el alcance del requisito temporal para acceder a la usucapión extraordinaria de las cosas inmuebles, establece la actual preceptiva del artículo 2532 del Código Civil (modificado por el artículo 6º de la ley 791 de 2002): *"El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530"*; el contenido del citado artículo disponía: *"El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de veinte años contra todo persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo"*.

Ahora bien, en las excepciones propuestas por el apoderado de la Sociedad Rio Cedro S.A., donde alega la inexistencia de prescripciones especiales y la inexistencia de los presupuestos exigidos por la ley para solicitar la prescripción extraordinaria de dominio, manifestando que la vivienda en litigio no corresponde al desarrollo de ninguna solución de vivienda de interés social, siendo inaplicable la prescripción extraordinaria de cinco años y que por el contrario el bien inmueble reclamado obedece a un proceso urbano no planificado desarrollado en forma espontánea sin origen institucional que ya existía para el momento de entregarla en comodato, por lo cual, declara que la demandante no cumple con los términos de prescripción extraordinaria, ni bajo las regulaciones del artículo 2532 del código civil, ni en los términos de prescripción señalados en la ley 791 de 2002, toda vez que la posesión del inmueble en ningún momento ha sido quieto ni pacífico, puesto que sobre la propiedad se han adelantado diferentes procesos.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de julio de 2016, MP. Fernando Giraldo Gutiérrez.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

De lo anterior, se desprende de la matricula inmobiliaria de tradición y libertad de instrumentos públicos de Turbo, que la propiedad tanga anotación de vivienda de interés social, como tampoco se demostró por parte de la demandante que así fuera. Además en interrogatorio a los señores Juan Raúl Restrepo Maya y Juan Diego Trujillo Botero, manifestaron sobre la vivienda lo siguiente: *"PREGUNTADO: Manifiéstele al despacho si la vivienda motivo del litigio es de interés social conforme a la ley. CONTESTADO. Que yo sepa no, máxime cuando estamos hablando de una vivienda construida hace más de 30 años y creo que para esa época en apartado no existían las viviendas de interés social, además no pertenecía a ningún proyecto constructor sino que era una casa individual. (...) Rn mi concepto no es una vivienda de interés social porque su valor es superior a lo que cuesta una vivienda de interés social, está en un sector comercial no es parte de ningún programa de vivienda de interés social."* (Fl. 39 y 41 Cuaderno No. 3)

Ahora bien, teniendo en cuenta el cambio normativo y que la accionante desde el libelo genitor, en el hecho primero, al manifestar que lleva poseyendo el bien inmueble por más de 29 años, establecidos por la Ley como requisito indispensable para la adquisición de dominio por prescripción extraordinaria, es claro para este Despacho quien deduce que le sea aplicable la modificación que introdujo la ley 791 de 2002, es menester referir que el artículo 41 de la Ley 153 de 1887. Norma esta última que regula a partir de cuándo comienza la adquisición de un derecho sustancial, sobre un objeto corporal (mueble o inmueble) por el transcurso del tiempo. Además, prevé que, si hay cambio de legislación, el derecho del prescribiente no podrá ser vulnerado. Por tanto, la disposición establece una opción para el prescribiente que no hubiese podido completar su prescripción bajo la vigencia de una ley, en razón a la expedición de una nueva norma relativa al tiempo necesario para prescribir. De tal suerte que el interesado puede optar por continuar la prescripción con la ley anterior que regía o con la nueva que la modifica, pero a partir de su entrada en vigencia.

Hechas las precisiones anteriores, conviene hacer el conteo de los términos en el *sub lite*, partiendo entonces de la ley 50 de 1936, que regula la prescripción extraordinaria en 20 años, si la demandante alegara bajo esta ley, se tendría que no cumple con el tiempo establecido puesto que al entrar en posesión de la propiedad en el año 1982, fue interpuesta una demanda de restitución de bien inmueble en el año 1994, la cual salió favorable al demandante Rio Cedro S.A., es decir que solo habían transcurrido 12 años, por lo tanto, no se cumplió con el tiempo establecido que dictaba la norma

Ahora bien, con la entrada en vigencia de la ley 791 del 2002, data del 27 de diciembre de 2002, y si el demandante ha optado porque le sea aplicada dicha normatividad, habrá de contarse el término de los diez años desde ese entonces y no desde el año 1982. En ese sentido, una vez presentada la demanda por la apoderada de la demandante el día 11 de octubre de 2011, no se cumplía con el tiempo de la prescripción extraordinaria, pues hasta la fecha solo se habían cumplido ocho años y diez meses.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Sobre el cómputo de la prescripción extraordinaria, a partir de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002, la Corte Constitucional estableció lo siguiente:

"El artículo 41 de la Ley 153 de 1887, regula a partir de cuándo comienza a contarse el término de prescripción adquisitiva, justamente para la adquisición de ese derecho, por el transcurso del tiempo, regulación que no se encuentra en contravía del artículo 228 constitucional por las siguientes razones: (1). El legislador estableció en el artículo 41 una disposición que permite que se lleven a cabo las formas propias de cada juicio tal como lo prevé la Constitución. (2). No se vulnera el derecho sustancial, por cuanto el derecho a la propiedad permanece incólume, en tanto lo que la norma prevé es una garantía a un derecho adquirido o que se encuentra en una mera expectativa, al consagrar la norma la posibilidad en el último caso, al prescribiente para que pueda optar por prescribir bajo la ley antigua o la nueva que la modifica, desde el momento en que ésta comience a regir. (3) El fin de la norma es razonable por cuanto establece una forma específica de adquirir un derecho y la garantía del mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 58 constitucional. Para la prescripción extraordinaria el artículo 2532 modificado por el artículo 6º de la Ley 791 de 2002, establece que "el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530". Lo que significa que las normas no prevén en ningún momento la interrupción de la prescripción por la entrada en vigencia de una nueva norma que modifique el lapso de prescripción, lo que supone que no se vulnera el principio a la igualdad. La norma demandada, tal como se ha estudiado, establece una garantía para hacer efectivo un derecho, la norma establece una opción para el prescribiente que él elige de acuerdo con lo que considere más favorable a sus intereses. Esta previsión tiene directa relación, con la facilidad para aplicar las normas y el respeto por las formalidades propias de cada juicio.

(...)

En este sentido, dado que el proceso es una situación jurídica en curso, las leyes sobre ritualidad de los procedimientos son de aplicación general inmediata. Al respecto debe tenerse en cuenta que todo proceso debe ser considerado como una serie de actos procesales concatenados cuyo objetivo final es la definición de una situación jurídica a través de una sentencia. Por ello en sí mismo no se erige como una situación consolidada sino como una situación en curso(....)". Con la explicación sobre la vigencia de la ley en el tiempo, se descarta que el actor tenga razón cuando señala que la Ley 791 de 2002, modificó todos los términos de veinte años, sin diferencia ni excepción de ninguna clase y que por tanto esto indicaría que el término rige desde el momento de su promulgación no solamente para los futuros que no había empezado a correr, sino también



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

para los anteriores, que estaban corriendo, porque éstos quedaron reducidos a la mitad, a diez años.”⁷

De lo examinado, se concluye que el demandante no integró los requisitos exigidos por la ley para invocar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Toda vez que se logró demostrar que al momento de la presentación de la demanda fechada el día 11 de octubre de 2011, la señora MARLEN MORENO CHAVERRA, no cumplió con ninguna de las dos ley que la hicieran con mejor derecho sobre la demandada RIO CEDRO S.A.

En lo pertinente a la prescripción extraordinaria de vivienda de interés social, quedo demostrado que la demandante no probó que la propiedad perteneciera bajo esta modalidad, por lo cual se accederá a las excepciones propuestas por la parte demandante en cuanto a LA INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIONES ESPECIALES Y LA INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

4.2 Ahora bien, en cuanto a la **Acción Reivindicatoria**, para utilizar términos figurados podríamos decir que la acción reivindicatoria es aritmética. Son cuatro sus elementos y esa es la suma probatoria que el acervo debe arrojar en un proceso dado.

Si los cuatro Convergen al proceso; si el actor cumple con la carga probatoria de los cuatro, la pretensión restitutoria debe prosperar. Uno solo que resulte defectuoso da al traste con la pretensión.

Teniendo en cuenta tales reflexiones, se analizara en forma sucinta el caso concreto para concluir si se han configurado los cuatro presupuestos axiológicos antes referidos, y corrobora la concurrencia de los elementos axiológicos que integran el juicio reivindicatorio, conforme lo ha señalado la norma: a) Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria. Yendo a la cuestión, plurales medios probatorios resultan conducentes, pertinentes y útiles para su prosperidad

Ahora bien, una vez revisado el material probatorio obrante en el expediente, verificando su consistencia en relación con el análisis vertido o consignado, observa el Juzgado que en las pruebas documentales, en efecto, el demandante en Reconvención

⁷ Corte Constitucional. Sentencia C-398 de 2006, M.P. Alfredo Beltrán Sierra



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

SOCIEDAD RIO CEDRO S.A., aparece inscrita en el certificado de libertad y tradición obrante a folio 7 de la demanda principal, como único propietario de ese lote urbano del municipio de Apartadó Antioquia, el cual fue adquirido por compraventa según la anotación número 11 de ese documento en el que consta que el señor JUAN MANUEL SANIN WILLIANSON transfirió en venta a la Sociedad Acropolis, absorbida por la Sociedad Rio Cedro S.A., el día 27 de julio de 1990, el mencionado bien inmueble, por medio de la escritura pública No. 1068 de la Notaría Diecinueve del municipio de Medellín Antioquia, registrado en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 034-5769 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo Antioquia, además no fue tachada de falsa por la parte contraria, antes fue aceptado el hecho en la contestación de la demanda, sin que se vislumbre elemento alguno que revista dichos documentos de inválidos o nulos. Evidenciándose claramente el **primer presupuesto** de la acción reivindicatoria; esto es el derecho de dominio del demandante, sobre el inmueble pretendido.

Con respecto al **segundo requisito**; esto es, la posesión que se discute de la señora Marlen Moreno Chaverra sobre el bien inmueble que se pretende reivindicar, en este caso concreto sobre el inmueble ubicado en el municipio de Apartadó, sea posterior al título que el demandante exhibe, se tiene que en el escrito de demanda es la misma parte actora quien afirma que la mencionada señora Moreno Chaverra, viene poseyendo dicho inmueble, puesto que aclara que ya había interpuesto demanda de restitución de tenencia por comodato en contra de la demandada en reconvención, el cual fue favorable a la Sociedad Rio Cedro S.A. Ahora, y según lo afirma la perito, señora Teolinda Beatriz Ruidiaz Maya en su escrito de dictamen que obra a folios 81 del cuaderno número seis, pruebas de ambas partes, la señora Marlen Moreno Cahverra, habita el inmueble, junto con sus hijos y su señor padre, en calidad de poseedora, a pesar de no precisar la fecha dese la cual lo hace, sí es enfático en señalar que es ella quien ha venido poseyéndolo. Sobre este aspecto preciso, de lo declarado por los testigos llamados al juicio, no se pudo establecer con exactitud esa fecha desde la cual la demandada viene ejerciendo esos actos de señora y dueña en el inmueble, lo que sí quedó claro es que el desarrollo de su actividad de dueña.

La Corte tiene decantado que cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble involucrado, esto tiene la virtualidad suficiente para dejar por establecido, entre otros, el requisito de la “posesión” material, con mayor razón cuando *“con base en el reconocimiento de su posesión el demandado propone la excepción de prescripción”*, porque tales posturas equivalen a una doble aceptación del “hecho de la posesión”⁸.

Requisito que, por supuesto, no puede verse afectado cuando en el proceso se acredita que el demandado únicamente es poseedor de una parte del inmueble de propiedad del demandante, porque como también se encuentra decantado, en esa hipótesis la *“prosperidad de la reivindicación deberá reducirse –o si se prefiere*

⁸ Sentencia de 14 de agosto de 1995, CCXXXVII-460, reiterando doctrina anterior.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

circunscribirse- a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante, 'procedimiento que en nada perjudica al demandado y que en nada arguye contra la singularización que contiene la demanda del lote que se reivindica como de propiedad del actor y poseído por el demandado' (XXXVII, pág., 414)"⁹.

Ahora bien, sobre **el tercer requisito** que la posesión del bien materia del reivindicatorio por el demandado, y que la posesión sea posterior al título que se exhibe:

Para analizar este requisito, conforme la Jurisprudencia Civil, es necesario reconocer que el mismo abarca dos supuestos: el primero, referente a que el demandado debe ser poseedor del bien materia del reivindicatorio, y el segundo requisito es que esa posesión haya iniciado posterior al título que exhibe quien pretende se le reivindique tal bien.

Como primer asunto, la posesión, comprende dos elementos *sine qua non* para su existencia, siendo los actos materiales o externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular – corpus - de un lado y, de otro, la intención de ser dueño, elemento sicológico, de carácter interno – *animus domini* - o la voluntad de hacerse dueño – *animus remsibi habendi* -, elemento este que por ser intencional, se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otros no demuestre serlo.

En este asunto, conforme se analizó precedentemente, fue evidente que la demandada señora Marlen Moreno Chaverra, si es quien posee el bien, pues no solo permitió la entrada de los asistentes a la inspección judicial, sino que mantiene a su disposición el predio que alega adquirió por prescripción extraordinaria de dominio por tratarse de una vivienda de interés social

Precisamente y con el ánimo de apuntar más claridad al tema, la Corte Suprema de Justicia en Sala Civil, Sentencia 2805 del 04 de marzo de 2016 en la que le M.P fue el Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez indicó:

"Si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él esa declaración llevará dos consecuencias probatorias. De un lado, el demandante quedará exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido de otro lado, el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. La confesión cobra relevancia en el evento en que se constate una coincidencia entre lo que ambas buscan esa aceptación de quienes

⁹ Sentencia 114 de 20 de junio de 2001, expediente 6069.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

tienen en su poder el bien con ánimo de señores y dueños pero sin ser propietarios, ya que en otras oportunidades la aceptación viene acompañada de otras circunstancias que la condicionan, como cuando se acepta ser poseedor pero como consecuencia de un título de dominio que entra a discutir con el de la contraparte o existe disparidad total o relevante entre las áreas que reclama cada quien."

Así, queda plenamente demostrado este supuesto que abarca el requisito en estudio.

Siguiendo con el tema, en lo tocante al supuesto, que esa posesión haya iniciado posterior al título que exhibe quien pretende se le reivindique tal bien; en primer momento se evidencia que los títulos no son anteriores a la posesión de la demandada, el cual como ya se indicó, se infirió que comenzó el 27 de julio de 1990, y la fecha de adquisición por parte de los propietarios del inmueble fue:

- Por la escritura pública nro. 1068 del 27 de julio de 1990 de la Notaría Diecinueve de Medellín Antioquia, el señor JUAN MANUEL SANIN WILLIAMSON transfirió en venta real a la SOCIEDAD ACROPOLIS S.A., absorbida por la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A. el bien inmueble de la matrícula inmobiliaria No. 034-5769 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Turbo Antioquia.
- El señor Juan Manuel Sanin Williamson adquirió el inmueble por compraventa al señor Victorio Mosquera Cabrera, según la escritura pública No. 1418 del 21 de octubre de 1986 de la Notaría Única de Turbo Antioquia.
- Victorio Mosquera Cabrera, adquirió el inmueble por compraventa hecha al señor Raúl Arteaga Arango, por escritura pública No. 575 del 18 de agosto de 1981 de la Notaría única de Turbo Antioquia.
- Así mismo, el señor Raúl Arteaga Arango adquirió el mismo inmueble, por compraventa al señor Rodrigo Arroyave Arango, según la escritura pública 88 del 22 de febrero de 1976 de la Notaría Única de Turbo Antioquia.

Es preciso aclarar que sobre sobre este asunto, la Corte Constitucional de Colombia en Sentencia T-456 de 2011 en la que el Magistrado Ponente fue el Doctor Mauricio González Cuervo indicó en lo referente a este requisito:

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante 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 sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”.

Así las cosas, se tiene que: el bien lo adquirió la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A. el día 27 de julio de 1990, por compraventa al señor Juan Manuel Sanín Williamson, y este había adquirido el inmueble por compraventa al señor Victorio Mosquera Cabrera, según la escritura pública No. 1418 del 21 de octubre de 1986 de la Notaría Única de Turbo Antioquia, y así sucesivamente como anteriormente se expresó.

Lo que hace evidenciar que conforme la cadena ininterrumpida de los títulos antecesores, el título del demandante en reconvención es anterior a la posesión que la parte pasiva comenzó a ejercer.

Como **cuarto requisito** se requiere que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular

Exige la norma que la pretensión recaiga sobre parte o fracción de un inmueble debidamente identificado, determinado como cuerpo cierto, que goza de linderos, matrícula inmobiliaria, que sin duda alguna da claridad de dicha singularidad física del inmueble. Que en el presente caso, fue debidamente establecido que se trata de un inmueble determinado por los linderos y especificaciones señalados en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 034-5769, y como se dejó claro en el punto 4.1, no prospera la pertenencia por prescripción extraordinaria.

Por lo anterior, al demostrarse que se cumplen los requisitos para que salga adelante la pretensión reivindicatoria se concederán las pretensiones de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a las mejoras y frutos civiles reclamadas, es preciso señalar que, al tratarse de pretensiones consecuenciales de las principales con fundamento en lo sostenido por la jurisprudencia, específicamente en sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, el 1º de junio de 2009 en la cual estableció: *"(...) en materia de prestaciones mutuas, e/ juez debe proceder de oficio, porque al ser decisiones consecuenciales, se entienden incluidas por la misma ley en la pretensión principal de que se trate"*.

En procesos como el presente, cuando se decreta la reivindicación pretendida, a la par debe resolverse sobre las "prestaciones mutuas", tarea que el juez ha de emprender aun de oficio. En este sentido la Corte ha dicho:

«El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (...) los frutos (...) percibidos durante el tiempo que la tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo éstos sino, en



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (...). El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados (...). Tratándose de las mejoras voluntarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos»¹⁰.

Al dictar sentencia estimatoria de la reivindicación, así como en algunas hipótesis similares, deben liquidarse las prestaciones y pagos recíprocos de frutos y mejoras, unas a favor del propietario victorioso y otras en pro del poseedor frustrado. No es únicamente la ley, la reguladora de la cuestión, son también, los principios generales del derecho como la buena fe, pero principalmente es la equidad el hilo conductor para el establecimiento de las prestaciones mutuas, y con mayor razón en el Estado constitucional y social de derecho, que protege la propiedad privada, pero también su función social.

4.3 DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS

FRUTOS CIVILES

Se estableció en el dictamen pericial allegado al Juzgado Civil del Circuito de Apartadó el 11 noviembre de 2014 por la auxiliar de justicia, Dra. Teolinda Beatriz Ruidiaz Maya dictamen que fue puesto en conocimiento de las partes por auto del día 16 de diciembre de 2014 por el termino de tres días, conforme al artículo 238 del C.P.C., dictamen que fue objetado por el apoderado judicial de la Sociedad Rio Cedro S.A., aduciendo que la perito solo se limitó a evaluar todas las mejoras por la parte demandante y demandada en reconvención, pero nada dijo de los posibles frutos civiles, el cual era el encargo de dicho peritazgo.

Por lo anterior, se le concedió por auto del día 21 de enero de 2015 a la señora perito el término de diez (10) días, para que aclarara y complementara el dictamen, en los términos solicitados.

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



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Igual manera por auto del 26 de febrero de 2015 se corrió traslado a las partes por el termino de tres días de la complementación del avalúo presentado por la perito designada en el presente proceso.

Ahora bien, el apoderado de la parte demandada y demandante en Reconvenición, en sus alegatos de conclusión solicito el valor de los frutos civiles del inmueble mencionado, no solamente los percibidos, de acuerdo al avalúo efectuado por perito, desde el mismo momento de iniciada la posesión por ser el demandante poseedor de mala fe, tasándose desde el momento de la restitución del bien inmueble efectuada por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo Antioquia.

Para el cálculo de los frutos civiles se argumentó el equivalente al valor de cada año de los apartamentos y el local comercial.

De otro lado la auxiliar de la justicia presento las siguientes cuentas:

Canon de junio 16 de 1994 a junio 16 de 1995	Canon mensual: \$ 383.062,71 para un total a junio 16 de 1995 de \$ 4.596.752,56
Canon de junio 16 de 1995 a junio 16 de 1996	Canon mensual: \$ 475.617,97 para un total a junio 16 de 1996 de \$ 5.707.415,63
Canon de junio 16 de 1996 a junio 16 de 1997	Canon mensual: \$ 606.887,80 para un total a junio 16 de 1997 de \$ 7.282.653,62
Canon de junio 16 de 1997 a junio 16 de 1998	Canon mensual: \$ 737.230,08 para un total a junio 16 de 1998 de \$ 8.846.769,88
Canon de junio 16 de 1998 a junio 16 de 1999	Canon mensual: \$ 885.031 para un total a junio 16 de 1999 de \$ 10.620.371,79
Canon de junio 16 de 1999 a junio 16 de 2000	Canon mensual: \$ 975.025,87 para un total a junio 16 de 2000 de \$ 11.700.310,43
Canon de junio 16 de 2000 a junio 16 de 2001	Canon mensual: \$ 1.068.521,50 para un total a junio 16 de 2001 de \$ 12.822.258,10
Canon de junio 16 de 2001 a junio 16 de 2002	Canon mensual: \$ 1.157.034,66 para un total a junio 16 de 2002 de \$ 13.884.415,94
Canon de junio 16 de 2002 a junio 16 de 2003	Canon mensual: \$ 1.243.989,53 para un total a junio 16 de 2003 de \$ 14.927.874,42
Canon de junio 16 de 2003 a junio 16 de 2004	Canon mensual: \$ 1.330.327,81 para un total a junio 16 de 2004 de \$ 15.963.933,76
Canon de junio 16 de 2004 a junio 16 de 2005	Canon mensual: \$ 1.407.754,30 para un total a junio 16 de 2005 de \$ 16.893.051,90





Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

Canon de junio 16 de 2005 a junio 16 de 2006	Canon mensual: \$ 1.479.510,57 para un total a junio 16 de 2006 de \$ 17.754.126,83
Canon de junio 16 de 2006 a junio 16 de 2007	Canon mensual: \$ 1.548.901,35 para un total a junio 16 de 2007 de \$ 18.586.816,20
Canon de junio 16 de 2007 a junio 16 de 2008	Canon mensual: \$ 1.642.351,13 para un total a junio 16 de 2008 de \$ 19.708.213,60
Canon de junio 16 de 2009 a junio 16 de 2010	Canon mensual: \$ 1.778.591,22 para un total a junio 16 de 2010 de \$ 21.343.094,64
Canon de junio 16 de 2010 a junio 16 de 2011	Canon mensual: \$1.814.889 para un total a junio 16 de 2011 de \$ 21.778.667,40
Canon de junio 16 de 2011 a junio 16 de 2012	Canon mensual: \$ 1.874.304,40 para un total a junio 16 de 2012 de \$ 22.491.652,90
Canon de junio 16 de 2012 a junio 16 de 2013	Canon mensual: \$1.946.924,70 para un total a junio 16 de 2013 de \$ 23.363.096,36
Canon de junio 16 de 2013 a junio 16 de 2014	Canon mensual: \$ 1.995.617,77 para un total a junio 16 de 2014 de \$ 23.947.413,19
Canon de junio 16 de 2014 a junio 16 de 2015	Canon mensual: \$ 2.035.98,68 para un total a junio 16 de 2015 de \$ 24.421.184,21

Total \$ 316.640.073,36

El valor total que se podría obtener del arrendamiento de los apartamentos y del local comercial desde junio 16 de 1994 al 16 de junio del 2015 sería un valor de \$ 316.640.073,36

En consecuencia, el demandante debe restituir el valor de los frutos civiles que haya percibido en la explotación de los apartamentos y del local comercial desde el 16 de junio de 1994 hasta el 16 de junio de 2015, promedio teniendo en cuenta los valores anotados en el dictamen pericial.

MEJORAS

Son mejoras necesarias las orientadas a la conservación de las y que, de no efectuarse, producen su menoscabo, deterioro o pérdida. Si se emplean en

"obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren





Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al momento de la restitución" (C.C., art. 965, inc. 3) " Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubiere ejecutado con mediana inteligencia y economía (art. 965 inc. 3º)

Tanto al poseedor de buena fe como al de mala fe, deben pagársele las mejoras necesarias ejecutadas durante el tiempo de posesión, ya que es un gasto ordinario invertido en la producción de los frutos (C.C., art. 964). Este criterio del legislador se funda en que tales gastos los hubiera tenido que hacer el reivindicante de todas maneras si la cosa hubiera estado en su poder, y que sería un enriquecimiento injusto en el propietario que tuviera la facultad legal de no reintegrar estas mejoras, aunque la posesión esté impregnada de mala fe. Por tanto, el poseedor tiene derecho de lo que valgan las mejoras necesarias al tiempo de la restitución, y a evaluar el carácter de tales es conveniente la prueba pericial.

Las denominadas "**mejoras necesarias**" así se les llaman, técnicamente no son mejoras, son reparaciones, pues en realidad se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa, pero que no acrecientan el valor venal de la misma. Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plus valor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no disminuya su rendimiento.

Por el contrario, las mejoras útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, mereciendo el calificativo de "mejoras" porque se realizan, precisamente, con el fin de mejorar la cosa, aumentar las utilidades, siendo de manifiesto provecho para cualquier poseedor, y no sólo para el que las realiza, pues generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 966 en forma similar a lo anteriormente expuesto, pues califica a las necesarias como aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y a las útiles como las que aumenten su valor venal. Esta división y clasificación es de fuerte raigambre romanista y tradicionalmente ha sido recibida así por el Derecho civil y su doctrina, y **en principio no sería justo que el reivindicante se lucrara del esfuerzo y el trabajo del poseedor.**

Para el reconocimiento de las mejoras útiles hay que distinguir la buena fe de la mala fe del poseedor al tiempo que fueron hechas. Si el poseedor obró de buena fe tiene derecho al abono de las mejoras útiles hechas antes de la notificación de la demanda.

Ahora bien, si el demandante logra demostrar que el poseedor realizó la mejora de mala fe antes de la notificación de la demanda, no se le abona y será tratado como un poseedor de mala fe, conforme al inciso 5º y 6º del artículo 966 del C.C., por tanto, el poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles, no tiene derecho al abono opcional del inciso 3º del artículo 366 ibídem, disponen los incisos 5º y 6º del mismo



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

artículo que “el poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo”

De acuerdo con lo anterior, y del análisis efectuado por este Despacho en cuanto a las mejoras de pastos, cultivos, corrales, y construcción de viviendas, se concluyen las mejoras realizadas corresponden a mejoras útiles, por cuanto se realizaron para generar ingresos personales a cada uno de los poseedores, por tanto los demandados no tienen derecho a que se les abonen las mejoras, sino solamente a retirar los materiales con las que fueron construidas, siempre y cuando pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, como quiera que hacerlo “no reporta desmejora de la finca, teniendo en cuenta que ésta antes de que fuera ocupado por los demandados era un terreno aún sin construir”.

Ahora bien, este despacho estima que referente a las mejoras, estas no pueden retirarse, puesto que en tal caso el valor del inmueble y su utilidad decaerían ostensiblemente, sin que ello signifique que el demandado no tenga el derecho a percibir lo que invirtió en construcciones de los que ahora a bien seguro se han de aprovechar los demandados. De manera que a al poseedor se le habrá de abonar las sumas de dinero por mejoras, que según el perito le costó la construcción al demandante

Entonces, teniendo como poseedor de mala fe a la demandante y habiéndose practicado prueba pericial (peritazgo cuaderno No. 6 pruebas de ambas partes) de la que se desprende que el avalúo de las mejoras, es decir, la construcción levantada en el lote, advirtiendo que el valor del lote no hace parte de las mejoras, mismas que fueron valoradas en NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRECIENCTOS PESOS (\$99.591.300.00), dictamen pericial al que se le corrió traslado a las partes y no fue objetado quedando en firme, por lo anterior, se reconoce a la demandada la suma de **\$99.591.300,00**, por concepto de mejoras útiles realizadas al inmueble objeto de reivindicación.

De lo anterior, se desprende que las mejoras hechas al inmueble no sobrepasan los frutos civiles que debe pagar el demandante en pertenencia y demandado en Reconvencción, puesto que el valor a pagar en los frutos civiles, de acuerdo al peritazgo exceden la de las mejoras, en ese sentido la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

"Significa lo expuesto, que la indicada Corporación apreció en su verdadero sentido la aclaración de la experticia, en lo tocante con el valor de los frutos, pues tuvo en cuenta que el perito, en ese trabajo complementario, conceptuó que el inmueble del litigio no había "producido nada".

Cuestión por completo diferente fue que sustentara los frutos que impuso al demandado, en que éste, como poseedor de mala fe, estaba obligado a pagar



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

los que los actores hubiesen podido percibir con mediana inteligencia y actividad, que fue los que concretó con apoyo en la pericia.

Con otras palabras: el Tribunal no desconoció el concepto que el perito emitió al aclarar y complementar su dictamen, conforme al cual, el inmueble del proceso no generó frutos, toda vez que el reconocimiento que sobre el particular hizo, no recayó en los efectivamente producidos por el bien, sino en los que se hubieren obtenido con mediana inteligencia y actividad, que a su turno esa Corporación calculó, con base en la estimación que el auxiliar de la justicia consignó en su trabajo inicial.

5.2. El segundo efecto que el ad quem extrajo de la mala fe posesoria del demandado, fue que él "no tiene derecho a 'que se le abonen las mejoras útiles' ni el propietario está obligado a pagar las voluptuarias", por lo que a aquél solamente "le queda el 'derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa', ya sean permanentes o que aprovechen al reivindicador, y a llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados' (artículos 965 a 967 del código civil)".¹¹

En consecuencia, de lo anterior, no se tendrán en cuenta las mejoras hechas por la demandante en pertenencia y demandada en Reconvención y por lo tanto se ordenará a la señora MARLEN MORENO CHAVERRA a pagar a la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A. la suma de DOCIENTOS DIECISIETE MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$217.048.773) por concepto de los frutos civiles dejados de percibir desde la restitución del bien inmueble en el año 1994 por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo Antioquia.

Ahora bien, la facultad oficiosa del juez, para proceder a la indexación, se encuentra, por un lado, en el deber de lograr la reparación integral o la equidad, basándose en la condición de hecho notorio del fenómeno inflacionario. El artículo 180 del Código General del Proceso, reconoce los índices económicos nacionales, de los cuales es propósito el índice de inflación, son hechos notorios y, en tal carácter, relevado de prueba, así como también es obligatorio reconocimiento y aplicación del juzgador.

Por lo tanto, las cifras reconocidas por los frutos civiles se realizará la compensación del caso, y el resultado de aquella será el valor a los que está obligada a pagar la señora MARLEN MORENO CHAVERRA.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC17181-2016, Radicación No. 25386-31-03-001-2007-00255-01 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.



Radicado No. 05045-3103-001-2011-00442-00

En virtud de lo expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ ANTIOQUIA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ACCEDER** a la pretensión reivindicatoria instaurada en demanda de reconvención en el presente proceso por el apoderado judicial de la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A., en contra de la señora MARLEN MORENO CHAVERRA.

TERCERO: **ORDENAR** a la señora MARLEN MORENO CHAVERRA que dentro de un término que no podrá superar los dos (2) meses siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la SOCIEDAD RIO CEDRO S.A., el inmueble descrito en el libelo demandatorio y que fuera objeto de la acción abreviada de pertenencia y de acción reivindicatoria, ubicado en el municipio de Apartadó departamento de Antioquia, en la calle 91, carrera 99 No. 99-07, barrio Manzanares, identificado con los siguientes linderos: el NORTE: en 22.85 metros, con (sic) la calle 96 sur, por el SUR: en 22.85 metros, con el lote No. 9 de la manzana F; por el Este, en 8 metros con la carrera 99, por el OESTE: en 8 metros, con el lote No. 11 de la misma manzana con matrícula inmobiliaria No 034-5769 de la oficina de Registros Públicos de Turbo.

CUARTO: **CONDENAR** a la demandada en reconvención MARLEN MORENO CHAVERRA a reconocer al demandante en reconvención por concepto de frutos civiles que haya percibido en la explotación de los apartamentos y local comercial la suma de (\$217.048.773).

QUINTO: En consecuencia, SE ORDENA la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 034-5769 de la oficina de instrumentos públicos de Turbo-Antioquia.

SEXTO: SE CONDENAR en costas procesales a la demandante en Pertenencia y demandada en Reconvención en tres millones de pesos (\$3.000.000).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

WILLIAM GONZALEZ DE LA HOZ

Juez