

TEMA: PROPIEDAD DEL REIVINDICANTE POSTERIOR A LA POSESIÓN DEL DEMANDADO - hipótesis relacionada con la cadena de títulos que, en caso de ser ininterrumpida, desvirtúan la presunción de propiedad en cabeza del poseedor. / **INTERRUPCIÓN CIVIL / PRESCRIPCIÓN** - consistente en desestimar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, porque la parte demandante no ha ejercido la posesión durante el tiempo exigido en la ley. / **RECONOCIMIENTO DE MEJORAS** - los rubros a cuyo reconocimiento tiene derecho el poseedor vencido en el juicio reivindicatorio, tienen relación con aquellos que generaron un aumento, progreso o utilidad en el bien. /

HECHOS: Pretende la demandante MARIA CECILIA MEJIA DE GALLO, se le reconozca el derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 75 DA No 14 sur-29, unidad residencial Quintanar del Rodeo, casa número 139, interponiendo proceso reivindicatorio contra MARIA VICTORIA CORREA RESTREPO y OTROS. Además de solicitar en su favor la restitución de frutos civiles del bien por cuantía establecida.

TESIS: (...) De la jurisprudencia en cita se distinguen tres hipótesis diametralmente diferentes, debiendo aclararse que el presente caso se circunscribe a la tercera de ellas, porque a pesar de estar frente a una posesión anterior a la compraventa en virtud de la cual la demandante se hizo dueña, a dicho negocio jurídico antecedieron una serie de títulos que le asignaban su condición de causahabiente a título singular. Si bien, la jurisprudencia ha considerado que ante la posesión antecedente, debe prevalecer la presunción de dominio en cabeza de éste, la misma Corte ha fijado la hipótesis relacionada con la cadena de títulos que, en caso de ser ininterrumpida, desvirtúan la presunción de propiedad en cabeza del poseedor, determinación que fue acogida por el Juzgado de primera instancia que, dicho sea de paso, se encuentra ajustada a derecho. (...) (...) El hecho de la posesión antecedente a la propiedad es relevante y concluyente en aquellos casos donde no se cuente con un título anterior, o no se conozca cómo ha sido la transferencia del derecho real de dominio, pero encontrándonos frente a situaciones en las cuales se ha evidenciado que el inmueble ha sido transferido legalmente y con el cumplimiento de todos los requisitos a lo largo del tiempo, mal haría la Sala Civil en mantener incólume la presunción de dominio en cabeza del poseedor. (...). (...) Realizando el cómputo del tiempo y sin atender a circunstancias de hecho adicionales, para el momento de acaecer la interrupción, el demandado llevaba 8 años y medio de posesión, sin que en ningún caso se encuentre cumplido el término fijado por el artículo 2532 del C.C. de 10 años. (...) La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. (...) (...) Los artículos 965 y 966 del C.C., contenidos en capítulo IV referente a las prestaciones mutuas dentro del proceso reivindicatorio, prevén el evento en que prospera la reivindicación, debe reconocerse al poseedor lo invertido en el inmueble, bajo los conceptos de expensas y mejoras, por ende solo habrá lugar al reconocimiento del dinero reclamado, si el mismo encuadra en alguno de esos dos rubros. Coligiéndose que los rubros a cuyo reconocimiento tiene derecho el poseedor vencido en el juicio reivindicatorio, tiene relación con aquellos que generaron un aumento, progreso o utilidad en el bien, lo cual no se compadece con los gastos cuyo cobro está reclamando. (...) Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien.

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MATINEZ

FECHA: 26/06/2020

PROVIDENCIA: SENTENCIA

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.



SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintiséis de junio de dos mil veinte

De conformidad con el artículo 373 del CGP, se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 26 de septiembre de 2019 por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, dentro del proceso declarativo reivindicatorio, adelantado por **MARÍA CECILIA MEJÍA DE GALLO** contra **MARÍA VICTORIA CORREA RESTREPO** y **JESÚS MARÍA OSORIO TORRES**.

1. ANTECEDENTES

1.1 La demandante es propietaria de la casa número 139 de la carrera 75 DA No. 14 Sur – 29, ubicada en el terreno 12 de la manzana A de la Urbanización Residencial Quintanar del Rodeo, tiene aproximadamente 138.73 m², cuyos sus linderos son, “por el norte, en una longitud aproximada de 24.79 metros, con la casa número 140 de la misma urbanización, por el oriente, en una longitud aproximada de 5.58 metros con la carrera 75 DA, por el sur en una longitud aproximada de 24.98 metros con zona de bienes comunes de la urbanización y por el occidente, en una longitud aproximada de 5.575 metros con la vía

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

interna de la urbanización. El área está determinada por el perímetro marcado con los puntos 4, 3, 2, 1 y 4 punto de partida del plano número 1”; con matrícula inmobiliaria No. 001-597312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

1.2 El dominio del bien fue adquirido por compra hecha a MARTHA LUCÍA CANO CARMONA y a ELKIN DE JESÚS ARANGO TAMAYO, según escritura pública No. 2236 del 22 de noviembre de 2010, otorgada en la Notaría Trece de Medellín.

1.3 MARTHA LUCÍA y ELKIN DE JESÚS adquirieron el inmueble por compra hecha a ÁNGELA PATRICIA GIRALDO VILLEGAS, mediante escritura pública No. 3606 del 12 de diciembre de 1995 de la Notaría Trece de Medellín.

1.4 ÁNGELA PATRICIA GIRALDO VILLEGAS, compró a LUZ ELENA BASTIDAS ISAZA por escritura pública No. 1411 del 31 de mayo de 1995.

1.5 LUZ ELENA BASTIDAS ISAZA, adquirió el mismo inmueble a DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.A. por medio de escritura No. 4120 del 31 de mayo de 1993 otorgada en la Notaría Doce de Medellín.

1.6 Cuando la demandante compró el inmueble, se encontraba ocupado por la demandada. Luego de varias solicitudes para entregarlo, se ha negado afirmando que ella lo compró sin acreditar la propiedad.

1.7 La demandada es una poseedora de mala fe, sin que para el efecto acredite título de propiedad alguno.

1.8 Pretende la restitución del dominio pleno y absoluto en favor de la demandante; además que la demandada, como poseedora de mala fe, restituya los frutos civiles del bien objeto de reivindicación, los cuales se estiman en VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$22'400.000).

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1 MARÍA VICTORIA CORREA RESTREPO

Inició la posesión del inmueble, junto con su familia, en enero de 2009, con fundamento en un negocio jurídico celebrado entre JAVIER VANOY GÓMEZ y su cónyuge, JESÚS MARÍA OSORIO TORRES, quien pagó TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$380'000.000) por el inmueble.

Formuló oposición a las pretensiones de la demanda y presentó las excepciones de, “ABUSO DEL DERECHO, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA, MALA FE, BUENA FE DEL DEMANDADO y SIMULACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE SUSTENTA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.”

La demandada precisa que la posesión ha venido siendo ejercida con su cónyuge, JESÚS MARÍA OSORIO TORRES, quien se vinculó oficiosamente al trámite tras declararse probada la excepción previa de “no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios” – folios 30 a 32 del cuaderno 3.

2.2 JESÚS MARÍA OSORIO TORRES

Se opuso a las pretensiones que dieron base a la demanda y presentó las excepciones de, “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, MALA FE, BUENA FE DEL EXTREMO PASIVO, SIMULACIÓN DEL NEGOCIO CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA ENTRE JESÚS

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

ARANGO TAMAYO Y LA SEÑORA MARTHA LUCÍA CARMONA Y LA ACTORA y OBJECIÓN A LA ESTIMACIÓN DE PERJUICIOS.”

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia celebrada el 26 de septiembre de 2019, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia estimatoria de las pretensiones, al considerar que la parte demandante cumplió con la carga de acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión, como son, (i) la titularidad de dominio en cabeza suya, (ii) la calidad de poseedores de la demandada y su cónyuge y (iii) la identidad material del inmueble.

Si bien los actos de posesión datan de una fecha anterior al momento en que la demandante se hizo dueña (22/11/2010), tras un estudio de los títulos aportados, se evidenció una cadena de propiedad ininterrumpida, deduciéndose la continuidad de los mismos y desvirtuándose con ello la presunción de propiedad que asiste a los poseedores.

A pesar de aportarse la escritura pública No. 237 del 6 de febrero de 2006, en la cual, MARTHA LUCÍA CANO CARMONA y ELKIN DE JESÚS ARANGO TAMAYO transfirieron la casa 139 de Quintar del Rodeo en favor de NUBIA MILENA GUALTEROS ROZO, de ello no se predica la propiedad en cabeza de esta última, pues dicha escritura no trascendió de ser un simple título sin que se contara con el modo y sin que pueda desprenderse de allí la entrega material del inmueble a los demandados, máxime si se tiene en cuenta que la compraventa descrita fue resciliada el 22 de noviembre de 2010, mediante la escritura 2235 de la Notaría 13 de Medellín.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Tanto la posesión de los demandados como la plena identidad entre lo pretendido en reivindicación y lo poseído se encuentran acreditadas, siendo ello suficiente para estimar las pretensiones de la demanda.

Sin embargo, no fue reconocido el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la parte demandante, porque los mismos no fueron estimados en forma discriminada, sin que la parte demandante ajustara sus pretensiones a los designios del artículo 206 del CGP.

Al pasar al estudio de las excepciones de mérito impetradas por los demandados, el Juzgado estimó que no podía accederse a la declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en cabeza de los demandados, porque en proceso de pertenencia adelantado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, se había decidido desfavorablemente las pretensiones de la demanda al considerar que no había posesión exclusiva y excluyente en cabeza de MARÍA VICTORIA CORREA.

Dicha providencia hace tránsito a cosa juzgada y se encuentra en firme al no ser recurrida por la parte agraviada con la decisión.

Asimismo, en lo atinente con el término de posesión, el Juzgado se atuvo a lo sostenido en la contestación de la demanda donde se indicó que los demandados ingresaron al inmueble desde el 2009, sin que fuera de recibo la tesis relacionada con el ingreso en el 2006.

Por lo que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 94 del CGP, el Juzgado encontró que el término de prescripción se encontraba interrumpido frente a los demandados, tomándose como fecha de interrupción la de notificación del último de estos ante la existencia de un litisconsorcio necesario por pasiva.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Frente al reconocimiento de las mejoras implementadas, el Juzgado consideró que no existía prueba de las mismas y fueron los mismos demandados quienes impidieron la entrada del perito al inmueble, sin que dicha prueba pueda ser sustituida con lo sostenido por los testigos llamados a deponer en el curso del proceso.

No se encontró prueba del abuso del derecho, del enriquecimiento sin causa, de la simulación del título ni de la mala fe en cabeza de la demandante.

4. APELACIÓN

La parte demandada, planteó como reparos concretos:

4.1 La posesión que da base a la excepción de prescripción adquisitiva comenzó desde el 2006, situación que debe ser valorada, porque el Despacho no atendió a las pruebas que así lo demostraban; además, se deben sumar las posesiones, adicionando el tiempo por el que NUBIA MILENA GUALTEROS ROZO detentó materialmente el predio.

4.2 Ante la existencia de una posesión de buena fe, se debe acceder al reconocimiento de las mejoras y los gastos asumidos por los demandados para el normal funcionamiento del inmueble.

4.3 No están probados los elementos axiológicos para acceder a la reivindicación; de conformidad con el precedente citado en la sentencia atacada, la propiedad debe ser anterior a la posesión, y en el caso concreto los demandados, eran poseedores desde 2006 cuando la demandante adquirió la titularidad del inmueble.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

4.4 No puede hablarse de cosa juzgada con la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, pues no hay identidad de partes, en el entendido que JESÚS MARÍA OSORIO TORRES no presentó demanda alegando su calidad de poseedor.

4.5 Al haberse interrumpido los términos de prescripción sólo hasta el 8 de agosto de 2017, con la notificación de JESÚS MARÍA OSORIO TORRES como litisconsorte necesario, es claro que transcurrieron los 10 años necesarios para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio en favor de los demandados, aclarando que el cómputo de los mismos debe hacerse desde diciembre de 2006 cuando empezaron a ejercer posesión, a pesar que la habitación del predio se haya dado en el 2009.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Es procedente acceder a la reivindicación cuando la propiedad es posterior al ejercicio de la posesión?

¿Debe declararse probada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio en cabeza de los demandados?

¿Hay que reconocer a los demandados los gastos de conservación del inmueble que fueron asumidos por cuenta propia?

7. CONSIDERACIONES

7.1 Propiedad del reivindicante posterior a la posesión del demandado

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

El dominio, que a términos del artículo 669 del Código Civil se define como, ***“El derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”***; tiene, entre las prerrogativas que concede a su titular, la de preferencia y la de persecución, frente a quien se haya valido de cualquiera de las facultades que se desprenden de la misma, como el uso, el goce y la disposición.

Siendo la acción reivindicatoria, una manifestación de la prerrogativa de persecución que asiste al propietario respecto de los bienes que se han radicado en su haber, exigiéndose de vieja data como presupuestos para su éxito, ***“ a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado”***.¹

Así, esclarecidos los presupuestos en los que se basa la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, la recurrente cuestiona en sede de apelación la posibilidad de estimar las pretensiones de la demanda, afirmando que la posesión inició con anterioridad a la época en que se radicara el derecho real de dominio en cabeza de MARÍA CECILIA MEJÍA DE GALLO – la demandante -.

Para el efecto, los demandados sostienen que el Juzgado desconoció la aplicación del precedente fijado por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC3493 de 2014, a partir de la cual se desprende que en caso de existir una posesión anterior al momento en que se adquiriera la titularidad del

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 11 de noviembre de 1999. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Expediente: 5281. Publicado en Gaceta Judicial No. 2500. Página 935 a 952.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

inmueble, debe prevalecer la posesión, por ende, debe salir airosa la parte demandada.

Expresamente la Corte, en la sentencia referida sostuvo:

“En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1° Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2° Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3° Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sents., 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio 1957, LXXXIX, 435)”²

De la jurisprudencia en cita se distinguen tres hipótesis diametralmente diferentes, debiendo aclararse que el presente caso se circunscribe a la tercera de ellas, porque a pesar de estar frente a una posesión anterior a la compraventa en virtud de la cual la demandante se hizo dueña, a dicho negocio jurídico antecedieron una serie de títulos que le asignaban su condición de causahabiente a título singular.

Si bien, la jurisprudencia ha considerado que ante la posesión antecedente, debe prevalecer la presunción de dominio en cabeza de éste, la misma Corte

² CSJ SC 3493 2014 del 20 de marzo de 2014, rad. 05045 3103 001 2007 00120 0.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

ha fijado la hipótesis relacionada con la cadena de títulos que, en caso de ser ininterrumpida, desvirtúan la presunción de propiedad en cabeza del poseedor, determinación que fue acogida por el Juzgado de primera instancia que, dicho sea de paso, se encuentra ajustada a derecho.

Frente al punto, la Corte ha precisado que:

“Si en casos como el que muestran estos autos o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas (...)”

Detallando que:

“(...) cuando la controversia gira en torno al cotejo de títulos, el juzgador debe hacer un escrutinio para confrontar la antigüedad y eficacia de los mismos, porque para decidir cuál título de dominio tienen preferencia, debe examinarse la validez y vigor de los actos jurídicos que constan en esas escrituras, a fin de saber si ellos son constitutivos, traslaticios o declarativos de propiedad a favor de quien los invoca y qué valor relativo tienen esos actos frente a los que la contraparte invoque y pruebe a su favor.”^{3- 4}

³ G. J. T., LXXVII, pág. 388. Reiterada en Cas Civ de 8 de noviembre de 2000, exp. 4390.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de mayo de 2015. M.P. Jesús Vall de Rutén Ruíz. Exp: SC6037-2015

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Así, en el caso que conmina la atención de la Sala, encontramos que **DESARROLLOS URBANÍSTICOS S.A.** celebró contrato de compraventa con **LUZ ELENA BASTIDAS ISAZA**, mediante la escritura pública No. 4120 del 31 de mayo de 1993 – folios 13 a 19 del cuaderno 1- registrándose en la anotación No. 3 del folio de matrícula No. 001-597312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur).

A su vez, **LUZ ELENA BASTIDAS ISAZA** enajenó el inmueble a **ÁNGELA PATRICIA GIRALDO VILLEGAS**, por medio de la escritura pública No. 1411 del 31 de mayo de 1995 – folios 10 a 12 del cuaderno 1- consignándose dicha transferencia en la anotación No. 6 del folio referido.

Continuando con la cadena de enajenaciones, **ÁNGELA PATRICIA GIRALDO VILLEGAS** vendió la casa No. 139 de la Urbanización Quintanar del Rodeo a **MARTHA LUCÍA CANO CARMONA** y a **ELKIN DE JESÚS ARANGO TAMAYO** – folios 7 a 9- a través de la escritura pública No. 3606 del 12 de diciembre de 1995, lo cual se registró en la anotación No. 7 del folio de matrícula del inmueble.

Por último y siendo ello lo más relevante para el presente trámite, **MARTHA LUCÍA CANO CARMONA** y **ELKIN DE JESÚS ARANGO TAMAYO** vendieron a **MARÍA CECILIA MEJÍA DE GALLO** el inmueble objeto de controversia por medio de la escritura 2236 del 22 de noviembre de 2010 – folios 2 a 6 del cuaderno 1- registrándose dicho acto en la anotación No. 18; corroborando el carácter de dueña en cabeza de la hoy demandante, debido a que mediante el contrato de compraventa otorgado por escritura pública, como título traslativo de dominio más el modo de la tradición con el correspondiente registro, adquirió la titularidad del inmueble cuya detentación material pretende recobrar a través del presente proceso reivindicatorio.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Obsérvese que la propiedad en cabeza de la demandante no obedece a un título originario, sino que desde 1993 con la titularización del predio se ha venido dando una transferencia ininterrumpida, a título oneroso, lo cual no puede ser pasado por alto, puesto que son propiamente esos títulos antecedentes y los provenientes de los anteriores causahabientes los que habilitan la estimación de la pretensión en cabeza de la demandante.

El hecho de la posesión antecedente a la propiedad es relevante y concluyente en aquellos casos donde no se cuente con un título anterior, o no se conozca cómo ha sido la transferencia del derecho real de dominio, pero encontrándonos frente a situaciones en las cuales se ha evidenciado que el inmueble ha sido transferido legalmente y con el cumplimiento de todos los requisitos a lo largo del tiempo, mal haría la Sala Civil en mantener incólume la presunción de dominio en cabeza del poseedor.

Al margen de considerar que la posesión de los demandados comenzó en el 2006 o el 2009, de la exposición de los documentos allegados con la demanda, se reitera que la parte demandante cumplió con la carga probatoria de acreditar la existencia de una cadena ininterrumpida de títulos de propiedad desde 1993, lo que de suyo la habilita para reclamar el dominio pleno de su inmueble, a pesar de haber sido adquirido cuando los demandados se encontraban en posesión.

En aras de concluir el presente problema jurídico, la Sala considera que la sentencia de primera instancia en nada contraría la jurisprudencia reseñada; en concatenación con la línea que ha venido fijando la Corte y situándose en el supuesto de hecho que resulta aplicable al caso concreto, el Juzgado atendió a la cadena de títulos expuesta, coligiendo de allí la titularidad en cabeza de la

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

demandante y el decaimiento de la presunción en cabeza de los demandados, pues los títulos anteriores permiten concluir que sobre el inmueble se ha ejercido de forma permanente el derecho de dominio.

Teniendo la posibilidad de presentar una cadena ininterrumpida de títulos que justifiquen la titularidad del dominio posterior a la posesión, la Sala en consonancia con el Juez de primera instancia, encuentra acreditado el primer presupuesto axiológico para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria.

7.2 Prescripción adquisitiva de dominio en cabeza de los demandados

7.2.1 Momento en que inició la posesión

Desde el escrito de demanda, se enunció que MARÍA VICTORIA CORREA RESTREPO venía poseyendo la casa No. 139 de la Urbanización Quintanar del Rodeo desde un momento anterior al contrato de compraventa celebrado el 22 de noviembre de 2010, sin discriminarse una fecha específica.

Al dar contestación a la demanda- folios 81 a 92- se indicó que la demandada había iniciado actos de posesión junto con su familia, en el mes de enero de 2009; precisión que, en sede de procesos reivindicatorios, funge como una confesión y se constituye como plena prueba de los hechos inicialmente expuestos en la demanda.

No obstante, tras ser integrado a la parte pasiva de la relación procesal, JESÚS MARÍA OSORIO TORRES – folios 136 a 141- dijo que la posesión había comenzado en el 2006 cuando fueron presentados en la Urbanización como los nuevos dueños por parte del comprador JAVIER VANOY, anotando que

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

para noviembre de 2006 fue recibida la vivienda con el fin de implementar una serie de reparaciones y mejoras, al cabo de las cuales comenzaron a habitarla.

Este hecho conllevó a la que demandada direccionara su defensa hacia la acreditación del inicio de la posesión desde 2006, situación que también acaeció durante el curso del proceso de pertenencia conocido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín – folios 276.

Es decir, la demandada desconoció lo inicialmente planteado en la contestación de la demanda y en lo expuesto en los fundamentos fácticos del proceso de pertenencia, modificando en el curso del proceso los hechos expuestos, tanto por activa como por pasiva, pretendiendo modificar lo sostenido, porque en los dos interrogatorios de parte absueltos, dijo que la posesión había comenzado en el 2006 cuando recibieron las llaves de la casa y ya en el 2008 empezó la habitación de la misma, una vez culminaron las adecuaciones.

Tales afirmaciones buscaron ser acreditadas con los testimonios rendidos por LINA MARÍA GARCÍA BETANCUR y JOSÉ FERNANDO OSORIO SALDARRIAGA, quienes sostuvieron tener cercanía con la familia, la primera en virtud de un vínculo de amistad y el segundo por ser sobrino del demandado y con ocasión de ello, tuvieron conocimiento directo de los hechos, de las reformas implementadas y del inicio de la habitación del predio para el año 2007.

Sin embargo, ninguno dio cuenta de la forma de celebración del negocio al ser testigos de oídas y tampoco pudo confirmarse en el trámite lo concerniente con las mejoras hechas al inmueble ante la negativa reiterada de la parte

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

codemandada de permitir el ingreso del profesional encargado de rendir el dictamen.

Evidenciándose de entrada la ausencia de imparcialidad de dichos testigos, porque su intención tendía hacia el beneficio exclusivo de la parte demandada, sobre todo en lo relacionado con el cómputo del tiempo para acreditar la posesión sobre la casa No. 139 de la Urbanización Quintanar del Rodeo.

De otro lado, con la contestación de la demanda y con el fin de darle respaldo a lo allí enunciado, se aportó certificación expedida por MARGARITA MARÍA RUIZ H. el 5 de octubre de 2010 – folios 94- donde se enunció que la demandada había entrado en calidad de propietaria a la casa No. 139 del Conjunto Residencial desde enero de 2009.

Lo cual fue corroborado por ella misma, quien a pesar de no comparecer a la audiencia de instrucción y juzgamiento para rendir su testimonio, a folios 284, precisó que mientras fungió como administradora de la copropiedad certificó el ingreso de MARÍA VICTORIA CORREA y su familia a la misma, sin que tuviera noticia de las reparaciones y construcciones hechas durante el 2005 y el 2007 a la casa.

Esta afirmación se obtuvo igualmente en el proceso de pertenencia donde MARGARITA MARÍA RUIZ H. sí compareció a rendir testimonio, dándosele plena credibilidad, porque es una persona ajena a las relaciones contractuales entre las partes, y no tiene un vínculo de amistad o familiaridad con estas.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Tal hecho se acompasa con la certificación proferida por la empresa de telecomunicaciones- folios 289- en la que se consignó que la demandada había contratado sus servicios desde abril de 2009.

Contrario a ello, las escrituras públicas obrantes a folios 290 a 296, no aportan ningún elemento adicional; de ellas sólo se desprende una compraventa en favor de NUBIA MILENA GUALTEROS ROZO y la posterior resciliación de la misma, donde la compradora actuó a través de su apoderado JAVIER VANOY GÓMEZ.

Hechos que, si bien se dieron en el período comprendido entre el 2006 y el 2010, no representan ninguna influencia para el caso concreto, sobre todo porque la supuesta compraventa celebrada entre JESÚS MARÍA OSORIO TORRES y JAVIER VANOY GÓMEZ, no cumplió con las solemnidades de ley, sin que se cuente con un elemento de convicción que permite verificar el momento de entrega del predio.

Para Sala Civil, tanto el contrato de compraventa como los tratos negociales acordados entre las personas mencionadas adolece de demostración, sin que las declaraciones de las partes o los testimonios sean convincentes para brindar algún elemento de convicción que permita adscribirnos a la tesis del inicio de la posesión en el 2006.

Por el contrario, ciñéndonos a lo expresado en la contestación de la demanda, a lo certificado por la administradora de la copropiedad y a lo concluido en la sentencia proferida el 27 de agosto de 2019 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín – folios 276- puede concluirse que los demandados comenzaron a habitar el inmueble desde el 2009.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Así, si se computa el término de prescripción desde el 2009 cuando comenzaron los actos de posesión, es claro que no se ha cumplido el tiempo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contemplado en el artículo 2532 del C.C. (10 años); no obstante, se realizará nuevamente el computo del lapso, atendiendo a la interrupción del término prescriptivo.

7.2.2 Interrupción civil de la prescripción (artículo 94 del CGP)

La parte demandada cuestiona el cómputo del término de cara a la interrupción civil de la prescripción, situación que debe regirse por los designios del artículo 94 del CGP, anterior artículo 90 del C. de PC.

Frente al particular, la Sala partirá de la base del inicio de la posesión desde enero de 2009, el auto admisorio de la demanda fue proferido el 14 de junio de 2013 – folios 35- notificándose al demandante mediante la anotación por estados No. 094 del 19 de junio de 2013.

MARÍA VICTORIA CORREA RESTREPO se notificó de la demanda en su contra desde el 12 de diciembre de 2013, al recibir aviso de la existencia del proceso; por ende, al lograrse la notificación dentro del término de UN (1) año siguiente a la notificación al demandante del auto admisorio, operó la interrupción de la prescripción desde el 12 de marzo de 2013 – fecha de presentación de la demanda.

Así, comenzada la posesión en enero de 2009, para el momento en que acaeció la interrupción, apenas habían transcurrido 4 años y dos meses en ejercicio de la misma.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

De otro lado, JESÚS MARÍA OSORIO TORRES, se tuvo notificado por conducta concluyente desde el 8 de agosto de 2017 – folios 135 vuelto- fecha que al estar por fuera del término de un año contado desde la notificación del auto admisorio de la demanda al demandante, conlleva a que la interrupción frente al codemandado se haya surtido desde el 8 de agosto de 2017.

Realizando el cómputo del tiempo y sin atender a circunstancias de hecho adicionales, para el momento de acaecer la interrupción, el demandado llevaba 8 años y medio de posesión, sin que en ningún caso se encuentre cumplido el término fijado por el artículo 2532 del C.C. de 10 años.

Acaecido el análisis del término prescriptivo a la luz de fenómenos como la interrupción civil, la Sala arriba a la misma decisión asumida por el Juez de primera instancia, consistente en desestimar la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, porque la parte demandante no ha ejercido la posesión durante el tiempo exigido en la ley.

7.3 Pago de gastos en favor de la demandada

Como reparo final planteado por la parte demandada se contempla el hecho de no reconocerse la devolución del dinero pagado por concepto de gastos, cuotas de administración e impuesto predial que fue sufragado por ella mientras ejercía los actos de señora y dueña en la casa No. 139 de la Urbanización Quintanar del Rodeo.

Como prueba de tales erogaciones se aportó recibo de pago – folios 936; verificándose que se hizo una transacción por CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000), los cuales correspondieron- según lo dicho por la misma demandada- a cuotas de administración que presentaban mora.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Los artículos 965 y 966 del C.C., contenidos en capítulo IV referente a las prestaciones mutuas dentro del proceso reivindicatorio, prevén el evento en que prospera la reivindicación, debe reconocerse al poseedor lo invertido en el inmueble, bajo los conceptos de expensas y mejoras, por ende solo habrá lugar al reconocimiento del dinero reclamado, si el mismo encuadra en alguno de esos dos rubros.

Frente a este punto la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que las prestaciones mutuas:

“Persigue – fundamentalmente el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos (...) las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 96 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.”⁵

Coligiéndose que los rubros a cuyo reconocimiento tiene derecho el poseedor vencido en el juicio reivindicatorio, tiene relación con aquellos que generaron un aumento, progreso o utilidad en el bien, lo cual no se compadece con los gastos cuyo cobro está reclamando, debido a que los mismos atienden a las erogaciones normales causadas por un inmueble, mismas que deben ser asumidas por quienes se benefician de él, las cuales se concretan en el subexamine en gastos de administración e impuestos.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 2001. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

Se itera que tales erogaciones no revisten el carácter de mejoras o expensas, puesto que frente a las primeras si bien se buscó su reconocimiento en el proceso, ante la negativa de la parte demandada de facilitar la práctica de la prueba pericial, se vedó la posibilidad de conocerlas y cuantificarlas para acceder a su reconocimiento; y con respecto a las expensas, se evidencia que en este caso no fueron erogadas debido a que no existió inversión por parte del demandado en algún gasto relacionado con el aumento de la utilidad o del inmueble.

Finalmente, de acuerdo con el inciso segundo del artículo 29 de la Ley 375 de 2001, el tenedor (que en este caso realmente tenía el carácter de poseedor) debe concurrir, junto con el propietario al pago de las expensas comunes necesarias al interior de la propiedad horizontal, justificándose con ello, el pago en que debió incurrir la demandada para solventar las cuotas de administración y demás gastos de mantenimiento ordinario derivados de la tenencia material de la casa No. 139 ubicada en la Urbanización Quintanar del Rodeo, lo que justifica mantener la negativa de su reconocimiento.

Como consecuencia de lo expuesto se CONFIRMARÁ la sentencia de la referencia.

8. COSTAS

Puesto que la sentencia se CONFIRMARÁ, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandada y en favor de la demandante, de conformidad con lo dispuesto en los numerales primero y tercero del artículo 365 del CGP.

9. AGENCIAS EN DERECHO

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 365 del C.G.P. en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la parte demandante.

DECISIÓN

La **SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se **CONDENA EN COSTAS** a la parte demandada y en favor de la demandante.

TERCERO: Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO**, de UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE por estados y por correo electrónico.

05001-31-03-009-2013-00218-02

Proceso: Declarativo

Demandante: María Cecilia Mejía de Gallo

Demandados: María Victoria Correa Restrepo y otro

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La parte demandada, a pesar de tener el carácter de poseedora, no ha estado en detentación material del predio durante el tiempo que impone la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Ni siquiera teniendo en cuenta el término individual de posesión que ha ejercido cada uno de los demandantes. No hay lugar al reconocimiento de mejoras porque no se acreditaron y se obstaculizó la práctica de la prueba pericial a partir de la cual se buscaba calcular su cuantificación. Los gastos asumidos por concepto de impuestos y cuotas de administración obedecen a la detentación material que hubo sobre el bien. No es procedente su reconocimiento.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

(Aprobado electrónicamente)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

(Aprobado electrónicamente)