



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado ponente

SC4125-2021

Radicación n.º 68001-31-03-002-2007-00105-01

(Aprobado en sesión de diecinueve de agosto de dos mil veintiuno)

Bogotá, D.C., treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Procede la Corte a proferir la correspondiente sentencia sustitutiva dentro del proceso ordinario promovido por Melba Ligia, Gloria, Adolfo León, Andrés, Eduardo, Aníbal, Alfonso y Carlos Alberto Obando Santamaría, como herederos de Alfonso Obando Martínez, y por Ligia Santamaría de Obando contra Gilma Arciniegas Estévez, en nombre propio y a modo de sucesora determinada de María de Jesús Estévez Vda. de Arciniegas.

ANTECEDENTES

1.- Los accionantes solicitaron declarar que adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del bien raíz ubicado en la carrera 22 N.º 18-28 de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-91746, y que

se disponga la protocolización y posterior inscripción de la sentencia.

La causa *petendi* se sintetiza así:

Ligia Santamaría de Obando y Alfonso Obando Martínez ingresaron al predio en febrero de 1974 porque se los arrendó Gilberto Arciniegas García, a quien cancelaron la renta hasta su fallecimiento, acaecido en 1976; de esa época a agosto de 1979 la pagaron a «*un señor de apellido Ardila*».

A partir de septiembre de 1979 omitieron cumplir dicha prestación «*pasando de ser meros tenedores a ser verdaderos poseedores*», cubriendo los impuestos del fundo y reparándolo, al punto que debido a su grave deterioro por su vetustez tumbaron la casa e instalaron un parqueadero.

Alfonso Obando Martínez falleció el 1° de diciembre de 2000, cuando ya había alcanzado los veinte años necesarios para obtener la propiedad por prescripción.

Figuran registradas como titulares del derecho real pedido Gilma Arciniegas Estévez y María de Jesús Estévez Vda. de Arciniegas, pero esta falleció por lo que la acción se dirige contra aquella en tal condición y como heredera de la copropietaria (fls. 42 a 44, cuaderno 1).

2.- El curador *ad litem* designado a los terceros emplazados que se creyeran con derecho sobre el inmueble manifestó estarse a lo que se pruebe.

3.- Una vez notificada, la encartada propuso la excepción de mérito de «*inexistencia de la causal invocada*» y reconvino en búsqueda de obtener la reivindicación del inmueble, la consecuente restitución acompañada de frutos calculados desde el principio de la posesión, porque los iniciales demandantes actuaron de mala fe, y que no se les reconozcan las expensas necesarias.

El soporte fáctico de esa súplica, en resumen, es el siguiente:

Juan Francisco Ortiz Rangel vendió a Gilberto Arciniegas el bien materia de este litigio, a través de compraventa protocolizada en la escritura pública 1028 de 11 de abril de 1953 de la Notaría 2ª de Bucaramanga, que fue registrada.

En el juicio de sucesión de tal adquirente se adjudicó la heredad a María de Jesús Vda. de Estévez y Gilma Arciniegas Estévez, con sentencia de 18 de junio de 1983 del Juzgado 3º Civil del Circuito de la misma ciudad, que también fue inscrita.

Ellas fueron despojadas de la posesión el 1º de diciembre de 2000 cuando falleció el arrendatario Alfonso

Obando Martínez, ya que sus herederos empezaron a realizar actos «*clandestinos*» para hacerse a la misma, aunque no han completado el tiempo necesario para usucapir (fls. 3, cuaderno 1 y 9 a 10 del 3).

4.- Frente al libelo de mutua petición, los iniciales promotores no propusieron medios de defensa.

5.- El Juzgado 2° Civil del Circuito de Bucaramanga accedió a la primigenia pretensión y, por tanto, negó la reivindicación (fls. 170 a 182, cuaderno 1).

6.- Al resolver la alzada interpuesta por el extremo perdedor el superior confirmó la decisión.

Para tal efecto, sostuvo que fueron recaudados cuatro (4) testimonios –de los que hizo transcripción–, los accionantes iniciales aportaron el recibo de pago del impuesto del predio del 2006 y se practicó inspección judicial al inmueble.

Valorado en conjunto ese acervo deja ver que los reclamantes ingresaron como arrendatarios en 1971 y que mutaron a poseedores desde hace más de veinte (20) años, porque no volvieron a pagar arriendo, mejoraron la casa por su cuenta y de manera sustancial, asumieron sus tributos; después la demolieron sin pedirle permiso al arrendador o a los dueños y posteriormente alquilaron el lote.

La prosperidad de la usucapión genera la desestimación de la reivindicación, *«pues la parte demandante carece de título para reclamar la posesión del inmueble que, dicho sea de paso, abandonó por más de veintisiete (27) años».*

7.- La Corte casó esa determinación *«en cuanto reconoció un señorío que no brotaba de las probanzas mencionadas, y que tampoco era apto para sobreponerse a los instrumentos base de la acción de dominio y endilgar el llamado «abandono [de la propietaria] por más de veintisiete (27) años», en la medida en que*

(...) el Tribunal deformó los testimonios, la constancia de pago tributaria” y la inspección judicial en que basó su determinación sobre la usucapión, lo que de contragolpe le llevó a omitir la apreciación de los documentos invocados por la reivindicante para justificar el título de dominio, su registro y la adquisición que del bien hizo la persona que a ella se lo heredó.

Aunado a que

(...) los yerros de hecho que la Corte advierte configurados dejan sin piso, igualmente, los argumentos que sirvieron al Tribunal para no acoger la reivindicación, pues, cuando este aludió a “carencia de título”, lo hizo bajo el entendido que la posesión era superior a las dos décadas, producto del mentado “abandono por más de veintisiete (27) años”; esto es, que en manera alguna se desvirtuó o se le restó mérito demostrativo a la sentencia de adjudicación del inmueble materia del pleito y al folio de matrícula inmobiliaria en el que fue inscrita, que son la base de la acción planteada en sede de reconvención.

Es más, si la técnica casacional precisa la necesidad de atacar todos los fundamentos del fallo, tal exigencia, mirada con cuidado la demanda con que se soportó el recurso extraordinario, se satisfizo, cuando la parte impugnante indicó que “la inaplicación del derecho sustancial también recorre otro sendero, es decir, el de la reivindicación alegada en la demanda de reconvención [...] ya

que en virtud de los errores de apreciación de las pruebas se dio por acreditada la genuina posesión” (CSJ SC10189-2016).

Por último, decretó la práctica de un dictamen pericial de oficio con el fin de que fueran «*calculados los frutos producidos por el inmueble objeto de la litis o, en el evento de que no lo hayan sido, los que hubiere podido dejar con mediana inteligencia y cuidado, desde el 7 de mayo de 2007 y hasta la fecha de expedición de la pericia*». Allegada esta y surtida la contradicción correspondiente, en la que además las partes guardaron silencio, procede la Sala a resolver lo que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1.- Como el fallo proferido por el Tribunal fue casado, compete a la Corte, en sede de segunda instancia, resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga el 19 de junio de 2013 (fls. 170 a 182, cuaderno 1), por medio de la cual se accedió a las pretensiones formuladas por los actores en el proceso de pertenencia. Para tal fin se resumirán y abordarán los argumentos de inconformidad planteados, relacionados con la decisión de fondo, para, enseguida, de ser procedente, estudiar los pedimentos atinentes a la acción reivindicatoria incoada por los últimos frente a los primeros.

2.- Los alzados, en lo que fue motivo de impugnación extraordinaria, mostraron su inconformismo respecto de la falta de prueba sobre la posesión alegada por los accionantes, por cuanto no existe vestigio del momento en el que operó la «*interversión del título*», con lo cual dijeron pasar de ser meros tenedores (arrendatarios) a poseedores.

Sobre el tópico, indicaron que «*nadie distinto a los directos interesados habla de este hecho, hasta el extremo que con excepción del testimonio de la señora Leonor Cardozo de Castro, quien pone bien las cosas de presente, nadie se refiere a esta situación*». De allí que

(...) en el caso presente no se encuentra probada la íntegra posesión de los demandantes iniciales, toda vez que fueron inquilinos del causante de las demandadas y el hecho invocado como cesación de la tenencia es inadmisibile y no pasa de ser un simple slogan (...), fl. 13, cuaderno de apelación.

3.- Traídas a cuento las consideraciones normativas y fácticas realizadas por esta Sala en el fallo de casación, en breve se constata la necesaria revocatoria de la deducción a la que llegó el Juzgado, comoquiera que se comprueba cómo no hubo un medio de convicción que diera cuenta que los convocantes pasaron de ser simples tenedores del bien a considerarse señores y dueños para el mes de septiembre de 1979, como aquellos lo afirmaron, y ello impide satisfacer el elemento temporal que se requiere para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio.

Así se sostuvo en la providencia emitida con ocasión del remedio extraordinario que provoca este fallo (CSJ SC10189-2016), luego de señalar que ninguna de las declaraciones recibidas dio cuenta de la fecha en que los primigenios accionantes dejaron de ser tenedores, habida cuenta que:

(i) Si bien Leonor Cardozo de Castro informó que han venido ostentando la posesión también precisó que llegaron aproximadamente desde 1968 o 1970 «en arriendo»; al ser cuestionada sobre la época hasta la cual perduró esta situación contestó «no sé, yo no vivía en el país, venía de vez en cuando a vacacionar»; y al ser indagada sobre la frecuencia de sus viajes a Colombia manifestó que «yo salí muy joven de aquí (...) vivía en los Estados Unidos, venía a vacacionar cada cuatro o 5 años, hace apenas 7 años vivo en Bucaramanga, me vine de Estados Unidos».

Es decir, que la declarante fue clara en señalar que inicialmente los Obando Santamaría eran tenedores y después poseedores y que no sabía cuándo ocurrió ese cambio.

(ii) José Nariño Romero también narró que los usucapientes eran poseedores desde hace veinticuatro (24) años, pero al preguntársele el origen de ese conocimiento indicó que «me dijeron que ellos eran los dueños, es la única prueba que puedo aportar, el testimonio de los amigos que decían la casa era de ellos».

Así las cosas, el testigo aceptó ser de oídas y además no refirió de la doble condición de arrendatarios y poseedores de los demandantes por lo que menos podía extraerse de su versión la época en que modificaron la naturaleza de su ocupación.

(iii) Juan Antonio Peñaloza Cáceres dio cuenta de la posesión ejercida por los reclamantes iniciales, precisando en los albores de su exposición que «conocí a don Alfonso que era el esposo de doña Ligia como en el año 1989, posteriormente nos hicimos conocidos y una día me invitó a la casa» y seguidamente informó que ella preguntó «si yo les podía hacer unos arreglos que en la casa se estaba cayendo una pared y estaban para desocupar (...) me dijeron que ellos estaban viviendo ahí que eran los dueños, que tenían mucho tiempo viviendo ahí, pero no me consta cuánto tiempo, tampoco me dijeron cuánto viviendo ahí».

Al rompe se observa que el declarante en manera alguna hizo referencia a la interversión mencionada, pues, fue claro en indicar que desde 1989 conoció a los promotores, quienes ya se proclamaban dueños del bien, por lo que en el mejor de los casos

esa probanza dejaría ver que la posesión investigada operó a partir de la referida época, tornándose insuficiente para consolidar la usucapión en la medida en que el libelo fue radicado el 7 de mayo de 2007, es decir, cuando habían transcurridos únicamente dieciocho (18) anualidades.

(iv) Y Myriam Luna Henao testificó que los gestores contaban con una posesión de más de treinta (30) años, especificando que «yo toda la vida creí que era la dueña Ligia». Por ende, de allí no se extracta la mutación investigada que alegó ésta última en su libelo, ya que contrariamente la prueba da cuenta de una sola de esas condiciones.

Adicionalmente, la existencia de un parentesco de primas entre ellas, que dio lugar a que la enjuiciada tachara la prueba por sospecha de parcialidad, generaba la necesidad de que existieran otros elementos que corroboraran esa declaración, lo que no se configuró.

(...)

En suma, las declaraciones de terceros recaudadas fueron deformadas porque aun si de ellas se extractaran actos posesorios, ninguna daba cuenta de la interversión del título de iniciales tenedores con que los demandantes entraron al fundo, según ellos mismos los confesaron en su demanda.

Los otros elementos de convicción traídos por los demandantes para demostrar el elemento aludido tampoco cumplieron ese propósito, puesto que

c.-) El recibo de pago del impuesto de 2006 también fue desfigurado por el ad-quem, al corresponder al lote de «Obando Alfonso» ubicado en la «K 1 37 – 09» y con número predial «010501550024000», mientras que la heredad materia del litigio aparece a nombre de «Arciniegas Gilberto» con la dirección «K 22 18 28» y predial «010300870010000», divergencia que se evidencia de los comprobantes que datan de 2008 y 2009 allegados por los propios gestores.

d.-) La inspección judicial dio cuenta de la situación del bien raíz para la fecha de su práctica, así como de que en ese momento Germán Arturo Eslava Torres informó ser el administrador del restaurante que allí funciona, que recibió el lote con una pared y un baño únicamente y que son de él las mejoras actuales.

Por ende, esa prueba resultaba impertinente a efectos de establecer la época en que los demandantes transformaron su tenencia en posesión, en la medida en que «no se refiere a los hechos materia de la inspección, es decir, la identificación del inmueble, su estado, linderos, etc.» (CSJ SC171 de 2001, rad. n° 6658).

Con otras palabras, el propósito de tal examen ocular es determinar la situación física del inmueble para la fecha en que el funcionario de conocimiento se traslada a él.

De modo que al no evidenciarse prueba que acompañe la perspectiva de los poseedores convocantes, esto es, que su ánimo de señor y dueño comenzó para septiembre de 1979, tal fenómeno deberá tenerse por acreditado, dada la confesión que sobre el tema realizaron los demandados, desde «*el 1° de diciembre de 2000 cuando falleció el arrendatario Alfonso Obando Martínez*» (fl. 10, cuaderno 3). Por manera que desde la última calenda hasta el momento en que se presentó la demanda (7 may. 2007) -fl. 32, C.1-, no se superó el término mínimo de posesión que se requería (20 años), para que los actores se hicieran propietarios mediante usucapión.

No se pierda de vista que, aunque los promotores del proceso de pertenencia presentaron su demanda en el tiempo en que estaba vigente la modificación que realizó la Ley 791 de 2002 al artículo 2531 del Código Civil, en el entendido de que la prescripción, ahora, se estructura con el ejercicio de 10 años de posesión y no con 20, como enantes era, de todas formas aquellos debían acreditar las 2 décadas de señorío, porque al tenor del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, «*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». Conclusión que, en todo caso, no cambia de contarse el tiempo con la modificación hecha.

Todo lo anterior es muestra suficiente de la prosperidad de la alzada, ya que, en últimas, las pretensiones incorporadas en el libelo inicial deben ser negadas porque no se probó el lapso de posesión necesario para que se perfeccionara el dominio por prescripción.

En esa medida, desestimadas como quedan las peticiones de los gestores, de conformidad con el artículo 400 del Código de Procedimiento Civil, procederá la Corte a abordar el estudio de los pedimentos de naturaleza reivindicatoria, los cuales fueron formulados mediante demanda de reconvención.

4.- La propiedad como derecho real que engendra una relación entre una persona o patrimonio autónomo con un bien, con exclusión de los demás, ofrece a su titular el derecho de disponer y usar la cosa, así como gozar de los frutos que ella da. De allí que en los eventos en los que los últimos dos atributos referidos se trunquen con ocasión del inicio de actos posesorios por terceros, la ley tutele dichas

prerrogativas mediante la acción de dominio o reivindicatoria.

Así lo contempla el Código Civil en su Libro II, Título XII, cuando en el artículo 946 señala que «[l]a reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla». Preceptiva que, junto con los cánones 947, 950 y 952 de la misma codificación, ha dado lugar a sentar los siguientes presupuestos para su prosperidad: a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado¹.

Al respecto, en CSJ SC11786-2016, la Corte sostuvo:

3. La institución romana creada a favor del sujeto desposeído de la res, a voces del artículo 946 del Estatuto Civil, “es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”, esto es, compete al titular del ius in re, “que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa” (artículos 946 y 950 Código Civil), e igualmente se concede “la misma acción aunque no se pruebe el dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho” (artículo 951, ídem), (...) (cas. civ. 3 de marzo de 1954, LXXVII, Nos. 2138-2139, p. 75).

¹Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

4. Acorde con lo referido, constituyen requisitos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) que la demanda verse sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.

Con el panorama fijado, resta determinar si cada uno de los requisitos esenciales de la acción bajo estudio se presenta en el caso *sub judice*.

4.1.- De la titularidad del inmueble por parte de la demandante en reivindicación:

Gilma Arciniegas Estévez, quien actuó en nombre propio y como heredera determinada de María de Jesús Estévez Vda. de Arciniegas, se propuso que la judicatura declare que *«pertenece al dominio pleno y absoluto de Gilma Arciniegas Estévez y a la sucesión de María de Jesús Estévez Viuda de Arciniegas, el inmueble situado en la ciudad de Bucaramanga, en la carrera 22 No. 18-28 Barrio San Francisco (...) distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga No. 300-91746»* (fl. 9, cuaderno 3).

Para acreditar su dicho, aportó *«copia auténtica de la partida de defunción de María de Jesús Estévez», «copia auténtica de la partida de bautismo de Gilma Arciniegas Estévez», «copia auténtica de la escritura pública No. 1028 del 11 de abril de 1953 de la Notaría 2 de [Bucaramanga] (...) escritura que contiene la venta de Juan Francisco Ortiz a Gilberto Arciniegas del inmueble», «copia auténtica del folio de*

matrícula inmobiliaria (...) No. 300-91746», y solicitó oficiarse «a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que (...) remita (...) copia auténtica de la sentencia [de] aprobación de la partición de la sucesión de Gilberto Arciniegas García y del trabajo de partición respectivo (...) relacionad[os] con la adjudicación del inmueble [pretendido]» (fls. 1 a 11, ib).

Decretada la prueba documental que se anexó con el escrito de reconvención, así como allegada la que ofició el juzgado, se puede concluir que la actora en reivindicación es la copropietaria e interesada en la sucesión de la otra dueña de la cuota parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-91746, el cual está ubicado en la dirección carrera 22 No. 18-28 de la ciudad de Bucaramanga.

Ciertamente, según la escritura pública 1028 de 11 de abril de 1953, Juan Francisco Ortiz Rangel transfirió por venta a Gilberto Arciniegas el derecho de dominio de una casa «situada en la carrera veintidós (22) distinguida en su puerta de entrada con el número diez y ocho veintiocho (18-28) Barrio de San Francisco del plano de esta ciudad (Bucaramanga)» (fls. 6 a 8, *ibidem*). Instrumento que se inscribió en la anotación número 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-91746, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa ciudad, en el cual identificó el fundo con la dirección «carrera 22 # 18-28 B. San Francisco» (fl. 5, *ib.*).

A su vez, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga remitió copia de la providencia emitida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la misma población, adiada 18 de junio de 1983, por medio de la cual se aprobó el trabajo de partición de los bienes hereditarios en la sucesión del causante Gilberto Arciniegas García (fls. 25 y 26, cuaderno 5), con la que se adjudicó «*en común y proindiviso*» la antedicha heredad a favor de María de Jesús Estévez de Arciniegas y Gilma Arciniegas Estévez (fls. 12 a 14, cuaderno 5). Título que fue inscrito en la segunda anotación del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-91746; sin que, para el momento en que se aportó, existieran glosas posteriores que reflejen la transferencia de la titularidad.

Finalmente, el registro de defunción No. 2245348 de fecha 8 de abril de 1996, da cuenta de que María de Jesús Estévez de Arciniegas falleció el 5 de abril del mismo año (fl. 2, cuaderno 3). Y la partida de bautismo de Gilma Arciniegas Estévez, informó que «*es hija legítima de Gilberto Arciniegas y de María Estévez*» (fl. 3, *ib*).

Analizado en conjunto el material probatorio descrito, refulge paladino que la demandante en reivindicación es copropietaria en común y proindiviso del inmueble ubicado en la carrera 22 No. 18-28 de la ciudad de Bucaramanga, al cual le pertenece el folio de matrícula 300-91746. Al tiempo, está confirmado que funge como heredera determinada de María de Jesús Estévez, a quien en vida le pertenecía la restante cuota parte sobre aquel inmueble.

De modo que el primer presupuesto exigido está probado.

4.2.- De la posesión de los demandados:

4.2.1.- El carácter de poseedor guarda relación con la concurrencia en una misma persona de los elementos clásicos de la posesión, el *corpus* y el *animus*. El primero, entendido como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa, y el segundo, como el elemento psicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno.

La prueba de dicha condición, en términos generales, atañe a una carga de quien la afirma, pues de conformidad con el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil «*[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*», de modo que, tratándose de un proceso reivindicatorio, el propietario que acude en pro de obtener la restitución del bien del que ha sido desposeído, debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es su poseedor.

No obstante, esta Sala ha sostenido que, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, con mayor razón cuando

con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Sobre el particular, en SC 12 dic. 2001, rad. 5328, expuso,

(...) [c]uando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176).

4.2.2.- Este presupuesto no encuentra mayor dificultad a la hora de ser verificado en el caso sometido a examen. Ello es así porque quienes están llamados a resistir las pretensiones reivindicatorias son los mismos demandantes en el proceso de pertenencia que dio apertura a este trámite. De suerte que es sencillo colegir que estos, con su actuar y postulación, se conciben, al menos desde el momento de la interposición de su libelo, como señores y dueños del «lote de terreno» ubicado «en la carrera 22 # 18-28, situado en el Barrio San Francisco de esta ciudad (Bucaramanga)», comoquiera que buscaron su titularidad por creer haberlo adquirido «por prescripción extraordinaria de dominio».

Entendimiento que aflora apacible, si en cuenta se tiene, como ya se dijo, que la usucapión exige que el pretensor sea poseedor (arts. 2518 y 2531 del Código Civil), de donde brota con nitidez que Ligia Santamaría de Obando y los herederos determinados de Alfonso Obando Martínez se presentaron en dicha calidad. Circunstancia que, a voces del artículo 197 del Código de Procedimiento Civil, se tiene por confesa.

De las declaraciones de parte rendidas por los demandados en reivindicación también se extrae la confesión atrás aludida, puesto que Ligia Santamaría de Obando al ser interrogada, frente a la pregunta: «*en qué proporción han tenido usted y cada uno de sus hijos la posesión alegada sobre el inmueble materia de este proceso?*», contestó: «*en la proporción de propietarios*» (fls. 43, C. 4). Melba Ligia Obando Santamaría, en su declaración, dijo: «*mi mamá y mi papá tomaron posesión de ese inmueble porque reitero que nunca hubo autoridad ni derechos y nunca se los presentaron a ellos*» (fl. 29, C.5). Adolfo León Obando Santamaría, por su lado, expuso: «*mi mamá tomó posesión del inmueble y es la que ha estado pendiente de impuestos, arreglos, todo lo que se desprende de tener posesión de un inmueble*» (fl. 37, ib). Eduardo y Alfonso Obando Santamaría, respecto de la misma pregunta formulada a su progenitora, aseveraron que poseían la vivienda «*en partes o proporciones iguales*» (fls. 42 y 50, ib). Aníbal Obando Santamaría afirmó que «*mi papá pagaba los impuestos, arrendaba la casa, le hizo las mejoras*

a la casa y siempre se refería a ella como nuestra casa o mi casa. De ahí mi conclusión de que mi papá era el dueño» (fl. 47, *ibidem*). Y, finalmente, Carlos Alberto Obando Santamaría aseguró que *«yo siempre consideré que mi papá era el dueño del inmueble»* (fl. 54, *íd.*).

Aunado a lo anterior, del análisis en conjunto de los testimonios que fueron recordados en el punto 3 de la parte considerativa de esta providencia, se refuerza el convencimiento de que los actores iniciales son poseedores, en la medida en que personas ajenas a la contienda así los catalogaron.

4.2.3.- En conclusión: no existe duda de que la prole Obando Santamaría ha venido detentando el bien objeto de las pretensiones y que lo han hecho sin reconocer dominio ajeno.

4.3.- Que se trate de una cosa singular, y que esta corresponda con la que pretende el reivindicador y está en posesión por el demandado:

4.3.1.- Entre los requisitos necesarios para viabilizar la acción de dominio se encuentran que recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada de cosa singular, y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados. Estos presupuestos deben concurrir en armonía, comoquiera que la cosa singular, esto es, aquella caracterizada como especie o cuerpo cierto que se torna

inconfundible, y sobre la cual el demandante alega y demuestra dominio, debe ser la misma poseída materialmente en forma total o parcial por aquel de quien se reclama la restitución.

Frente a estos conceptos, en CSJ SC 25 nov. 2002, rad. 7698, reiterada en SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01, se precisó que,

(...) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.

3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”.

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal supuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de

ella posee el demandado. (...)².

Posteriormente, en SC 211-2017, rad. 2005-00124-01, se refirió,

(...) Conviene empezar señalando que la «identidad» requerida en esta estirpe de controversias ostenta un alcance dual, pues de una parte, atañe a la coincidencia que debe existir entre la heredad cuya reivindicación se reclama y la de propiedad del demandante, y a la correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la reclamada por aquél.

La carencia de cualquiera de los elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria trunca el propósito restitutorio. Se limita el escenario y alcance de la acción, al no demostrarse uno solo de los elementos, así concurren los otros requisitos, frustrando su acogimiento. Al respecto, la Corte ha estructurado una doctrina intangible a fin de dar seguridad a las relaciones jurídicas en el marco del derecho de las cosas. Con relación al requisito de singularidad expuso:

“La determinación y singularidad de la cosa pretendida circunscribe el campo de la acción reivindicatoria, porque como lo tiene dicho la Corte, ‘cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación’. De modo que este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”³.

Luego, enfatizó que la “(...) singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada pro indiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable

2 En el mismo sentido pueden consultarse, entre otros, el fallo de 28 de junio de 2002, exp. N° 6192.

3 CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, radicación 3692

confundirlo con otro (...)»⁴» (...).

4.3. La verificación de la identidad del bien reivindicable se obtiene de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél. (subraya intencional).

4.3.2.- Como atrás se señaló, Gilma Arciniegas Estévez, quien actuó en nombre propio y como heredera determinada de María de Jesús Estévez Vda. de Arciniegas, se propuso que la judicatura declare que *«pertenece al dominio pleno y absoluto de Gilma Arciniegas Estévez y a la sucesión de María de Jesús Estévez Viuda de Arciniegas, el inmueble situado en la ciudad de Bucaramanga, en la carrera 22 No. 18-28 Barrio San Francisco (...) distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga No. 300-91746»* (fl. 9, cuaderno 3), subrayas fuera del texto.

Por su lado, Ligia Santamaría de Obando y los herederos de Alfonso Obando Martínez buscaron que la judicatura declare que *«han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio y es de su exclusiva propiedad, el inmueble urbano: Una casa junto con el lote de terreno que ocupa en la carrera 22 # 18-28, situado en el Barrio San Francisco de esta ciudad (Bucaramanga), determinado dentro de los siguientes linderos (...). Se distingue con el número de*

4 CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, expediente 00556.

matrícula inmobiliaria 300-91746» (fl. 28, C.1), resalta la Corte.

Decretadas las pruebas en el proceso y practicada la inspección judicial con acompañamiento de perito (22 jul. 2011), el *a quo* comprobó que el inmueble en litigio «*se trata de una casa junto con el lote de terreno que ocupa en la carrera 22 No. 18-28, situado en el barrio San Francisco de esta ciudad*» (fl. 3, C.6). Al tiempo, el auxiliar de la justicia José Ortiz Valencia rindió dictamen en el que concluyó, respecto de la «*ubicación*» de aquel, que: «*la información mencionada en la citada Escritura (se refiere a la No. 1028 de 11 de abril de 1953, expedida por la Notaría Segunda de Bucaramanga) coincide con un bien inmueble que existe en forma real y material, ubicado dentro del área urbana de Bucaramanga, en el Barrio San Francisco en la dirección: Carrera 22 Número 18-28 de Bucaramanga, sitio de los hechos*» (fl. 7, *ib*). Y más adelante dijo que al predio le correspondía la «*matrícula inmobiliaria No. 300-150482 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga*» (fl. 8, *ibidem*).

4.3.3.- Así las cosas, es palpable cómo los pedimentos reivindicatorios están dirigidos a obtener la restitución a sus propietarias de una cosa concreta y corporal, esto es, un bien inmueble ubicado en la ciudad de Bucaramanga, en el barrio San Francisco, con dirección carrera 22 No. 18-28, e identificado en el folio de matrícula 300-150482; el cual pertenece a Gilma Arciniegas Estévez y a la sucesión de María de Jesús Estévez Vda. de Arciniegas en común y

proindiviso, y está siendo poseído por los demandados en reconvención.

5.- En síntesis: quedó probado que las reivindicantes son propietarias de la heredad perseguida, los llamados a resistir los ruegos son poseedores, existe una identidad entre el bien pretendido por las primeras y detentado por los segundos, y la cosa involucrada es singular, corporal y concreta. Puestas de ese modo las cosas, la Sala no tendrá otra opción sino la de acceder a los pedimentos de los promotores de la acción de dominio.

6.- En consecuencia, al resultar próspera la acción reivindicatoria, en los términos dichos, resta por establecer el tema de las prestaciones mutuas.

6.1.- Cuestión de primer orden es la de determinar si los vencidos pueden, o no, ser reconocidos como poseedores de buena fe. Con ese fin, dígase de una vez que para la Corte no existe elemento de convicción que indique que la detentación del bien por parte de aquellos resultó de un acto fraudulento o de similar condición, de suerte que la presunción que los cobija no fue derruida (art. 769 C.C.), puesto que si bien Gilma Arciniegas Estévez aseguró que *«[l]os demandados a sabiendas de que su esposo y padre, Alfonso Obando Martínez, era inquilino y por tanto solo tenedor del inmueble mencionado, a su muerte, empezaron los clandestinos actos para demostrar la posible posesión del*

inmueble mencionado» (fl. 10, C.3), lo cierto es que tal afirmación no tuvo respaldo. Veamos por qué:

Ligia Santamaría, esposa de Alfonso Obando Martínez, en su interrogatorio dijo:

Pregunta No. 1. diga cómo es cierto sí o no que para el año 2007 cuando ud. y sus hijos formularon la demanda de pertenencia sobre el inmueble ubicado en la carrera 22 No. 18-28 ud. conocía el texto de los contratos de arrendamiento celebrados entre Gilberto Arciniegas y su esposo Alfonso Obando, relacionados con ese inmueble. Contestó: no los conocía. Pregunta No. 2. siendo ud. la esposa de Alfonso Obando explique entonces en qué calidad se fueron ustedes a ocupar ese inmueble. Contestó: cuando nos pasamos allá si mi esposo había hablado con un señor Arciniegas, pero yo nunca conocí al señor Arciniegas, yo sí habitaba en la casa. Nos fuimos a vivir como arrendatarios, después nunca más apareció nadie. Pregunta No. 3. Su esposo pagaba cánones de arriendo a cambio de ocupar el inmueble. Contestó: sí, en un principio sí, después supe que ese señor se había muerto y nadie más apareció, nunca, nunca. (fl. 41, C.4).

Más adelante, luego de informar su desconocimiento sobre los pormenores del contrato de arrendamiento que invocaba el interrogador, así como del trato que se dijo existió entre las demandantes y ellos a fin de demostrar la mala fe, expuso:

Pregunta 17. Explique las razones por las cuales ud. y sus hijos desconocen el contrato de arrendamiento celebrado entre Gilberto Arciniegas y su esposo Alfonso Obando sobre el inmueble objeto del proceso. Contestó: como yo no conocí a ninguno de los que dicen ser los propietarios por allá y nosotros somos los que hemos pagado el impuesto y todo lo relacionado con la casa, con todo estoy al día con el impuesto predial, todo. Pregunta 18. Desde qué época ud. y sus hijos desconocieron el contrato de arrendamiento (...). Contestó: yo lo desconozco desde siempre porque yo no los conocí siquiera y ahora que mi esposo murió nadie se ha presentado por allá. (fl. 43, C.4).

Como se puede apreciar, la deponente, quien es la progenitora de los otros demandados, reiteró el desconocimiento del negocio de alquiler, e informó la manera en que se concibió su creencia de ser propietaria, esto es, que al no advertir la presencia de ninguna persona que reclamara el bien ni cobrara los cánones de arrendamiento, se convenció de que este le pertenecía.

Los interrogatorios realizados a los hijos de ella y de Alfonso Obando Martínez muestran lo mismo. Todos fueron contestes en señalar que no conocían a las actuales propietarias del inmueble en controversia, ni de la existencia del arrendamiento, o el supuesto contacto que tuvieron aquellas con su progenitor antes de su fallecimiento, e insistieron en que nadie reclamó el predio. En últimas, reafirmaron lo dicho por Ligia Santamaría (fls. 28 a 56, C.5).

Los testimonios practicados no cambian el panorama anteriormente descrito, puesto que, como quedó visto atrás (punto 3), ninguno de ellos dio razón del momento en el que mutó la forma en que los poseedores dejaron de ser tenedores y pasaron a comportarse como señores y dueños del inmueble.

Total, como los reivindicantes no lograron derruir la presunción de buena fe en la posesión de los encartados, estos serán tratados en los términos aludidos.

6.2.- En lo que respecta a las mejoras útiles a que tienen derecho los poseedores de buena fe vencidos por el dueño en la acción de dominio (art. 966 C.C.), del conjunto de las pruebas practicadas resulta sencillo colegir que no realizaron modificaciones que le dieran mayor valor al predio, al menos dentro del periodo comprendido entre el «1 de diciembre de 2000, fecha de la muerte del tenedor del predio Alfonso Martínez» hasta el momento en que fueron notificados de la demanda de reconversión (5 ago. 2010).

Recuérdese que los poseedores reiteraron que luego de habitar la vivienda, esta empezó a tener inconvenientes en su estructura, lo que los llevó a demolerla en su totalidad, para luego establecer un parqueadero vehicular público y más adelante dar el lote en arrendamiento.

Para refrescar el tópico, es suficiente traer a colación lo dicho por Melba Ligia Obando Santamaría, quien, como lo dijeron los demás convocados, aseguró que

(...) como la vivienda estaba deteriorada por una construcción que se había hecho enseguida, empezó una humedad, el terreno estaba anegado, la edificación presentaba hendiduras, estaba hundido el terreno, entonces mi mamá le consultó al Sr. Peñaloza quien mi mamá lo contrataba para todos los arreglos de la casa y él consideró que la edificación se podía venir al suelo y causar no tan sólo una tragedia material sino de vidas humanas, recomendó la demolición y eso fue lo que se hizo. El señor Peñaloza dijo que no había que pedir ningún permiso porque no se iba a construir simplemente que para evitar una tragedia había que demoler y que para eso no había que pedir permiso. Se acondicionó para el restaurante pero no es que haya una construcción. Para ese acondicionamiento tampoco se pidió permiso. Como solamente quedó el lote primero con la misma tierra que utilizó el señor que demolió hizo un relleno de los huecos que había por la humedad,

entonces le echó cemento, granito, arregló la cañería y ahí funcionó primero un parqueadero que eran dos de mis hermanos que estaban ahí, por la noche también dos de mis hermanos tenían una venta de comidas rápidas. Luego mi mamá como posesionada (sic) del inmueble se lo dio en consignación a Fincar y por eso ahí ahora funciona el restaurante. (fl. 30, C. 5).

Premisa que resulta creíble si en cuenta se tiene lo dicho por Germán Arturo Eslava Hernández, administrador del restaurante que operaba en el inmueble para el día de la diligencia de inspección judicial y quien dijo ser hermano del arrendatario, pues al ser escuchado por el *a quo*, informó:

En el momento de realizar el contrato de arrendamiento del local, realmente era un lote sin pisos, no tenía nada de construcción, lo único que quedó fue realmente un pedacito de pared por el lindero norte y un baño que había, el resto la remodelación total ha sido por cuenta de nosotros (...). (fl. 4, C. 6).

Ahora bien, frente al hito temporal en que ocurrieron las modificaciones descritas por el encargado del establecimiento de comercio, el deponente a la pregunta «*hace cuánto está ud. ocupando este inmueble*», respondió: «*hace como 4 años, el primero de mayo cumplimos los 4 años y se renovó el contrato por otros cuatro años*» (fl. 4, C. 6). Como la visita al predio se realizó el 22 de julio de 2011 y el 1º de mayo de ese mismo año fue señalado como el día en que se cumplieron los primeros 4 años del contrato de arrendamiento celebrado entre los poseedores y el propietario del restaurante, surge sin dubitación que las reformas se realizaron en el año 2007. Lo que también permite inferir que con anterioridad a ese tiempo solamente se encontraba el lote donde funcionó el parqueadero, sin que

se pueda identificar el momento en que se realizó la demolición de la vivienda.

Con todo, al plenario no se allegaron soportes idóneos que den cuenta de que la familia Obando Santamaría hubiera realizado transformaciones que incrementaran el valor venal del inmueble entre los años 2000 y 2010. Aunado a que no hay duda de que las modificaciones realizadas a la heredad con el propósito de poner en marcha un restaurante no fueron sufragadas por los poseedores; por lo tanto, no habrá nada que disponer sobre ese punto.

6.3.- En lo que atañe a las expensas necesarias para la conservación del predio, con lo recién visto, y repasado el expediente, la Sala únicamente encontró los recibos que dan cuenta del pago del impuesto predial para los años 2007⁵ (\$384.777), 2008⁶ (\$672.528), 2009⁷ (\$698.000) y 2011⁸ (\$1'510.000). Documentos que no fueron tachados de falsos por los interesados. Por manera que será reconocido por dicho concepto la suma de \$3'265.305.

6.4.- El artículo 964 del Código Civil consagra la restitución de frutos en beneficio de los propietarios que obtienen a su favor la orden de reivindicación del predio

5 Folio 105, C.1.

6 Folio 103, ib.

7 Folio 104, ib.

8 Folio 34, C.5. Para este año, los poseedores pagaron el impuesto predial del año 2010 que se adeudaba, así como los intereses producidos por no pago.

pretendido. Disposición que, en lo que importa aquí, exime al poseedor de buena fe de reponer «*los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda*» (entiéndase integración del contradictorio⁹), pero le impone, «*en cuanto a los percibidos después*», la obligación de «*restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder*». Y, en el evento en que no existan para el momento del fallo que los reconoce, aquel «*deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción*». Sin perjuicio de que le sean abonados «*los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos*».

Al respecto, la Corte en sentencia sustitutiva de fecha 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, enseñó:

5.1 Vencido el demandado en reivindicación, éste deberá restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez (art. 961 C. C.); restitución que cuando concierne a una heredad comprende las cosas que forman parte de ella (art 962 del C.C.), así como la de los frutos naturales y civiles que se hubiesen percibido antes y después de la contestación de la demanda si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los últimos en caso contrario (poseedor de buena fe), y no solamente los percibidos sino, en cada una de esas dos hipótesis, los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder (art 964 del C. C.).

En este caso, ya se indicó que la presunción de buena fe en la posesión de los demandados no se desvirtuó, por lo

⁹ Cf., entre otras, sentencia del 25 de abril de 2005, expediente No. 110013103006-1991-3611-02 y fallo de 22 de julio de 2010, expediente No. 11001-3103-029-2000-00855-01.

que serán tratados con esa calidad. Además, no existe discusión de que la cosa pretendida ha rendido frutos civiles, por lo menos, desde el 1° de mayo de 2007, momento en el que el dueño del «*Restaurante Donde Poporoy*» adquirió la tenencia del predio mediante contrato de arrendamiento, que, se dijo, celebró con la inmobiliaria Fincar Ltda. (fl. 4, C.6). También, en el plenario se avista, como anexo de la contestación de la demanda de reconvención, contrato de mandato suscrito entre Fincar Ltda. y Ligia Santamaría de Obando, de fecha 28 de abril de 2007, con el cual se consignó para su administración el inmueble «*situado en la carrera 22#18-28 Local – San Francisco del Municipio de Bucaramanga*» (fls. 19 a 20, C.3). Del mismo modo, en los folios 13 y 14 del cuaderno número 3, se divisa el auto que admitió la demanda reivindicatoria, el cual fue notificado por estado el 5 de agosto de 2010.

Lo anterior significa que los poseedores deberán restituir los frutos civiles (cánones de arrendamiento) causados desde el 5 de agosto de 2010 hasta el momento en que se profiera esta decisión. En la medida en que, como lo reiteró la Corte en SC de 22 de julio de 2010, «*cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’*» (Cas. Civ., sentencia de 1° de julio de 1971)». Valores que serán actualizados hasta la fecha

de su pago, según más adelante se explica, restados «*los gastos ordinarios que ha[n] invertido en producirlos*».

Para tal labor, la Corte en el fallo de casación decretó de oficio un dictamen pericial, el cual fue rendido por un calculista actuarial, quien señaló que realizó visita al predio el día 15 de noviembre de 2016, donde constató que «*[e]l predio actual tiene destinación para uso comercial*», «*en el inmueble (...) funciona un establecimiento comercial denominado “Restaurante Donde Poporoy”, especializado en comidas de Mar (pescados, mariscos) y carnes*», «*no se pudo verificar las instalaciones en su interior, toda vez que al momento de la visita, el establecimiento estaba cerrado y no se pudo contactar a su administrador pese a la insistencia de timbrar para [que] atendieran el llamado*», «*se realizó trabajo de campo, preguntando a vecinos del lugar el precio por concepto de arrendamiento por un local en el sector*», «*se consultó precios de arriendo de acuerdo a la oferta y demanda del sector*», y «*se realizó registro fotográfico del inmueble*».

Conforme a lo relatado, el perito tuvo como primera conclusión, la siguiente:

Teniendo en cuenta que no se pudo contactar al administrador del inmueble para verificar el canon de arrendamiento actual del inmueble, se hizo trabajo de campo, donde vecinos donde se encuentra ubicado el inmueble informaron que el precio de arriendo de local en el sector de San Francisco (Bucaramanga) variaba del uso del local, el área y la ubicación del inmueble, dichos vecinos informaron que el precio oscilaba entre \$1.200.000 a \$2.000.000.

Sin embargo como fuente [de] información real, se consultó el precio de arriendos de un local de uso comercial en San Francisco con diferentes inmobiliarias, obteniendo el siguiente resultado:

ÍTEM	FUENTE DE CONSULTA	VALOR ARRIENDO
1	<i>www.santander.oxl.com.co</i>	\$1.000.000
2	<i>www.nuroa.com.co</i>	\$1.200.000
3	<i>www.mitula.com.co</i>	\$1.300.000
4	<i>www.mitula.com.co</i>	\$1.100.000
5	<i>www.fincaraiz.com</i>	\$1.900.000
6	<i>www.fincaraiz.com</i>	\$1.900.000
ARRIENDO PROMEDIO SEGÚN PRECIOS DE OFERTA		\$1.400.000

En suma, el precio actual de arrendamiento (se refiere al año 2016) del predio en litigio se establece en la suma de \$1.400.000.00; suma que servirá de base para cuantificar los posibles frutos civiles que hubiera podido generar dicho inmueble durante el siguiente periodo: (...).

A continuación, el perito expuso qué entendía por frutos civiles y los circunscribió a «los réditos obtenibles para la explotación en arrendamiento de la casa». Luego señaló que, de acuerdo con el artículo 18 de la ley 820 de 2003, el precio mensual del canon de arrendamiento de vivienda urbana es fijado por los contratantes, pero en ningún caso podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble, para colegir que

(...) como no fue posible obtener información sobre la existencia específica de contratos de arrendamiento y como quiera que dentro de la legislación colombiana civil y comercial no existe una norma que señale los límites a los cánones de arrendamientos de inmuebles destinados a una actividad comercial (...); resulta ineludible acudir a la analogía, esto es al régimen legal previsto para el arrendamiento de inmuebles urbanos (...) que en cambio sí establece topes o límites (...) ligándolo al avalúo catastral (...)»

Con esa opinión, sin mayor explicación, coligió:

Ahora bien, para tener más precisión sobre los cánones de arrendamiento anteriores al año 2016, se tomarán como base el

valor establecido a diciembre 31 de 2016 debidamente deflactado. En suma, los frutos civiles cuantificados desde mayo 7 de 2007 hasta diciembre 31 de 2016, (fecha de presentación del dictamen) asciende a la suma de \$134.977.911, tal como se presenta en el Cuadro No. 2.

Sumas que debidamente indexados (sic) con el índice de precios al consumidor -IPC-, reportado por el DANE Cuadro No. 1, asciende a la suma de \$162.980.706,00. (fls. 84 a 101).

Trabajo que, además, no fue objeto de contradicción por ninguno de las partes (fl. 108).

Sin que sea necesario traer a colación, en favor de la brevedad, la doctrina que la Corte ha sentado respecto del dictamen pericial y su influjo en esta clase de juicios, el escrito reproducido no puede ser acogido en su totalidad, en la medida en que, por lo menos, presenta los siguientes defectos: **i)** No tiene en cuenta que en el expediente reposa copia del contrato de administración inmobiliaria suscrito entre Fincar Ltda. y Ligia Santamaría de Obando, de fecha 28 de abril de 2007, con el cual se consignó para su administración el inmueble objeto de controversia (fls. 19 y 20, C.3). Información que incitaba a averiguar ante dicha sociedad por los convenios de arrendamiento existentes y con ello determinar con certeza el valor de los frutos producidos. **ii)** Deja de lado la inspección judicial realizada y el dictamen rendido ante el *a quo* (fls. 3 a 19, C.6), que permitían efectuar una comparación fidedigna frente a los diferentes locales comerciales que fueron consultados para determinar el precio del canon de arrendamiento. Puesto que olvidó los metros cuadrados que tiene el predio en su mayor extensión y las condiciones en las que se encuentra. Aspectos

diferenciadores que influyen en la tarea encomendada. Y **iii)** el experto no explicó con detalle cómo llegó a la suma de \$134.977.911, puesto que si bien elaboró un cuadro en el que tomó mes a mes los arrendamientos para indexarlos, no es posible esclarecer la manera en que arribó al «*valor [del] canon de arrendamiento*» de los años anteriores a 2016 (fls. 96 a 99).

De modo que, aunque los extremos del litigio guardaron silencio respecto de tales falencias, la Corte no está obligada a aceptar el dictamen pericial en esos términos, puesto que «*el sentenciador de instancia goza de autonomía para calificar y apreciar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos del dictamen pericial, [motivo por el cual] mientras la conclusión que él saque no sea contraevidente, sus juicios al respecto son inmodificables*» (CSJ SC, 8 ago. 2001, rad. 6182, reiterada, entre otras, en SC, 29 abr. 2005, rad. 12720-02, SC7637-2014, 13 jun. 2014, rad. 2007-00103-01, SC6315-2017).

No obstante, resulta indiscutible que el predio a reivindicar ha generado frutos civiles, por lo que no reconocerlos luce injustificado. De allí que, cambiando lo que haya que modificar, la Sala tendrá en cuenta los resultados admisibles del trabajo técnico, para, junto con los otros medios de convicción referidos, determinar los réditos a favor de los dueños de la heredad.

Con ese fin, reitérese cómo está probado que para el 5 de agosto de 2010 (momento en el que surge la obligación de restituir los frutos civiles), el inmueble en comento se encontraba arrendado y en él operaba un restaurante, según se pudo corroborar en la inspección judicial efectuada el 22 de julio de 2011 (fl. 3 al 5, C.6). El convenio referido fue celebrado, con ocasión de la administración ya conocida, con la sociedad Fincar Ltda., desde el 1° de mayo de 2007, como fue informado por el administrador del establecimiento de comercio, Germán Arturo Eslava Hernández (fl. 4, *ib*). Con la contestación de la demanda de reconvención los poseedores aportaron un «*comprobante del cheque No. 0005188*» emitido por Fincar Ltda., en el que se relacionó el canon del mes de agosto de 2010 por la suma de \$972.100 (fl. 21, C.3). El dictamen pericial dio cuenta de que para noviembre de 2016 aún se encontraba ocupado el inmueble con el mismo establecimiento de comercio (fls. 84 a 101).

Resta por determinar, entonces, cuál fue el incremento anual del precio del alquiler para los años 2011 y siguientes. Asunto que no es posible esclarecer con los elementos de convicción existentes, habida cuenta la orfandad de vestigios en el paginario que indiquen los pormenores de la negociación, de modo que la Sala liquidará los frutos civiles con la suma acreditada (\$972.100), desde el momento en que surgió el crédito hasta el mes en que se profiere esta providencia.

No se pierda de vista que, si bien el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 regula la manera en que procede el *«reajuste del canon de arrendamiento»*, esta disposición no es aplicable en materia comercial en tanto el canon 1° de esa ley circunscribe su aplicación a *«los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda»*.

Así ocurrió en un caso con matices similares a este, en el que la Corte al definir un proceso reivindicatorio encontró que en dos contratos de *«sectores del inmueble arrendados»*, los cuales fueron utilizados para guardar herramientas y enseres, así como para operar un parqueadero de buses y busetas (convenio de naturaleza mercantil), las partes no estipularon los montos que debían acrecentar el canon de arrendamiento de forma anual, de donde coligió que *«no es admisible el reajuste anual aplicado por los peritos, con base en la Ley 56 de 1985 (hoy, Ley 820 de 2003)»*, y que

(...) como en esas convenciones no se definió el incremento del canon de arrendamiento, sin que en autos aparezca demostrado que hubiese operado aumento del mismo, la Sala aplicará para el cálculo de los frutos, por el tiempo que corresponda, el valor de los cánones tal y como fueron estipulados (SC 22 jul. 2010, exp. 2000-00855-01. Resaltado de la Corte ahora).

6.4. Dilucidado el valor mensual inicial a tener en cuenta por concepto de frutos, deviene necesario examinar la procedencia de ordenar su restitución nominal o, por el contrario, con corrección monetaria hasta la fecha en que sean satisfechos.

6.4.1. Sobre este tópico, bueno es dejarlo claro de una vez, la jurisprudencia ha sido constante en negar la posibilidad de indexar tales rentas, básicamente con motivaciones de dos tipos: **i)** las que se apoyan en razones de conveniencia, en tanto consideran que proceder de otra forma haría imprevisible y peligroso el tráfico jurídico y conduciría a soluciones inicuas; y **ii)** las que con base en el inciso segundo del artículo 964 del Código Civil, el cual prevé que el poseedor «*deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción*», plantean que su literalidad no admite otra conclusión.

En punto a las primeros, en SC 19 mar. 1986, reiterada en SC 8 nov 2000, exp. 4390, la Corte destacó

(...) la cautela que se debe tener en la aplicación de esos criterios en las relaciones obligatorias, puesto que el designio por falta de prudencia, de su generalización inconsulta, lejos de lograr una solución en el tráfico jurídico lo hace inseguro y peligroso, en menoscabo de la justicia misma'. Pues bien, estando regulada expresamente en la ley la forma como debe responder el poseedor de buena fe por este concepto, debe seguirse que éste no está obligado sino a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor al tiempo que se percibieron o los debió percibir, esto es, bajo estos parámetros lo que la cosa produce o pudo producir entre el día de la contestación de la demanda y el día de la restitución, deducidas las expensas de producción o custodia" (G. J., T. CLXXXVIII, tomo 2, pág. 150).

En cuanto concierne a los segundos argumentos, ha expresado que «*no hay lugar a imponer actualización monetaria por el indicado concepto, ya que, como lo tiene dicho, respecto de frutos 'es ciertamente extravagante la condena a pagar la corrección monetaria..., pues la restitución de frutos debe limitarse a su valor, conforme al artículo 964*

del Código Civil, es decir, a lo que valían o debieron valer al tiempo de la percepción, debiéndose deducir al obligado lo que gastó en producirlos, y ese valor, y no otro adicional, es el que debe satisfacer el poseedor»¹⁰.

Semejante postura no es exclusiva de los juicios reivindicatorios como el que ahora ocupa la atención de esta Corporación, sino que ha sido sostenida de manera generalizada en todos los litigios que conllevan el abono de frutos, como los de petición de herencia, nulidad y rescisión, pues, al fin y al cabo, por mandato legal o directriz jurisprudencial, a estos se aplican las reglas que para aquellos fija el pluricitado artículo 964¹¹.

Empero, en reciente pronunciamiento¹², al abordar el tema de las restituciones mutuas derivadas de la resolución de la promesa de compraventa de un inmueble cuyos frutos tasados en cánones de arrendamiento el prometiente adquirente debía solventar a su contraparte, la Sala modificó ese criterio y allanó el camino para el reconocimiento de la actualización en todos los asuntos a que se aplique dicha disposición.

¹⁰ Criterio reiterado en las sentencias de 27 de marzo de 2006, 7 de febrero de 2007, 21 de junio de 2007, expediente No. 7892, y de 22 de septiembre de 2010, expediente 2000-00855-01.

¹¹ Artículo 1323 del Código Civil. “A la restitución de los frutos y al abono de mejoras en la petición de herencia, se aplicarán las mismas reglas que en la acción reivindicatoria”. En SC5060-2016, se destacó la necesidad de aplicar las «*mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación*».

¹² SC2217-2021

Al propósito memoró brevemente las motivaciones históricas, ideológicas y económicas que desembocaron en que nuestra legislación acogiera el nominalismo como criterio para la solución de las obligaciones¹³ y cómo este anidó hasta bien avanzado el siglo XX en las interpretaciones jurisprudenciales sobre la materia, así como las razones, esencialmente del último orden, entre las que descuella el galopante fenómeno inflacionario que inició en la década de los 70 y se mantuvo en las venideras, que la llevaron a sustituir ese enfoque por el valorista «...que considera que la magnitud de una obligación monetaria no está definida por una suma nominal de unidades de dinero, sino por el valor definido en esas unidades de dinero»¹⁴; sin embargo, solo lo hizo de manera limitada, en relación con el precio, dejando por fuera los demás ítems que conforman las restituciones mutuas.

Enseguida puso de manifiesto cómo las mismas fundamentaciones que en su momento alimentaron ese restringido cambio de paradigma demostraban la necesidad de aplicarlas al evento allí examinado, comoquiera que la pérdida del poder adquisitivo es una variable que erosiona cualquier suma de dinero, independientemente del concepto que la genera y, por lo tanto, resulta contrario a los principios de equidad y reparación integral que presiden el ordenamiento patrio que cuando se trata de frutos el

13«Si se ha prestado dinero, sólo se debe la suma numérica enunciada en el contrato», inciso primero, art. 2224, Código Civil.

acreedor deba conformarse con recibirla envilecida por el paso el tiempo.

Al respecto, sostuvo que

Lo explicitado denota lo inicuo que resulta para el acreedor verse obligado a conformarse con el precio que primariamente tenían los frutos, máxime cuando se observa que el deudor los percibió (percepti) o debió percibirlos desde el primer momento (percipitendi) y, por ende, pudo aprovechar plenamente su potencialidad económica, de tal forma que en últimas lo que sucede es que se enriquece a costa del empobrecimiento de aquel bajo el complaciente arbitrio de la judicatura.

Por otra parte, en punto al presunto obstáculo que impondría la literalidad de la ley, en cuanto prevé que «[s]i no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción (...)», advirtió que

De conformidad con los elementos interpretativos puestos de presente, la Corte destaca que el artículo 964 del Código Civil ordena reconocer el «valor» que los frutos «tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción», es decir, no está atando ineluctablemente ese concepto a la cantidad de dinero que originalmente y de manera nominal representaba esos rendimientos, sino al monto que no obstante el paso del tiempo y el fenómeno inflacionario continúa expresándolos; en otras palabras, la cantidad que a la sazón mantiene la aptitud que primariamente tenían para adquirir determinados bienes y servicios, tal cual se deriva de la primera acepción que el Diccionario de la lengua española le asigna al vocablo, al definirlo como el «[g]rado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite», distinguiéndolo del «precio» que apenas constituye el «[v]alor pecuniario en que se estima algo»¹⁵

Así, por ejemplo, si el bien que generó los frutos es un inmueble, debe procurarse que el beneficiario final de aquellos pueda

15 Tomado de <https://dle.rae.es/valor>

adquirir con el dinero que se le liquida el uso y goce del mismo predio u otro semejante por el mismo tiempo que el obligado a abonárselos los disfrutó.

Así las cosas, abatiendo los conceptos de inconveniencia y literalidad que ataban al nominalismo la restitución de frutos, la Corte concluyó que a la sazón

(...) no existe obstáculo para (...) no apli[car] el mismo criterio de actualización que ha reconocido frente al precio, pues no hacerlo conlleva una evidente injusticia que se puede remediar acudiendo esencialmente a los criterios constitucionales de equidad y reparación integral, lo cual realiza el mandato legal de dejar las partes, en lo posible, en el mismo estado que se hallarían si no hubiesen contratado, en la medida que el artículo 964 del Código Civil no está limitando el reconocimiento al precio en dinero que tenían los frutos al tiempo que se percibieron (percepti) o debieron serlo, sino a su «valor» que como tal es una variable que mantiene su aptitud intrínseca de servir en cualquier tiempo para la adquisición de su equivalente en determinados bienes y servicios.

6.4.2. Los argumentos que de conformidad con lo que se acaba de reseñar llevaron a modificar el pensamiento que negaba la indexación de los rendimientos que se abonan con ocasión de la anulación de un negocio jurídico no pueden ser distintos cuando la que se estima es una pretensión reivindicatoria.

Al propósito, es preciso relieves que es una misma la norma aplicable en ambos casos; que la renovada inteligencia del imperativo de devolver el «valor» de los frutos al tiempo de su percepción permite y reclama esa solución en todos los eventos análogos; y que la aplicación de los principios de equidad y reparación integral no está circunscrita al linaje de la acción que ha prosperado.

En efecto, el artículo 964 civil disciplina el tema de la restitución de frutos de manera concreta para la reivindicación, y solo por remisión de la ley o construcción jurisprudencial en los demás asuntos en que se deben abonar, sin que sea válido darle una interpretación diferente en atención a la índole del pleito, menos aún si resulta restringida en aquel y amplia en los restantes.

Adicionalmente, los precitados postulados constitucionales permean el ordenamiento patrio en su integralidad, de tal forma que tampoco su aplicación en relación con una misma disposición podría acotarse a determinados litigios sin menoscabo del derecho a la igualdad.

Por último, con la lógica expuesta, no es aceptable que, en la hora de ahora, el propietario de un bien, privado durante muchos años de la posesión por un tercero que obra de mala fe o, por lo menos, desde la *litis contestatio* quedó apercebido que debe restituirlo, se vea compelido a recibir un dinero deteriorado por el paso del tiempo, del que se ha beneficiado el detentador.

6.4.3. Ahora bien, siguiendo el derrotero trazado por la providencia que sirve de referente en esta materia, la actualización propuesta se hará con fundamento en el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística

(DANE) en su página oficial¹⁶ e irá hasta la fecha del último reporte de la «*serie empalme*» anterior a la fecha de emisión de este fallo (31 de julio de 2021), sin perjuicio de la posterior actualización que las partes pueden realizar con los parámetros que se les señalan.

6.5. Para establecer la base se descontará a los frutos mensuales que, conforme lo dicho, para todo el periodo a liquidar se mantienen un monto mensual fijo (\$972.100), el valor de los gastos para producirlos, es decir, la comisión (8%) a la que se adicionará el IVA del 16% hasta el 31 de diciembre de 2016 y del 19% entre el 1° de enero de 2017 y el 31 de julio de 2021.

Así las cosas, para el primer lapso cada una de las mensualidades a actualizar asciende a \$881.890, resultantes de restar al valor bruto señalado (\$972.100) la suma de \$90.210, compuesta por \$77.768 por la comisión del 8% y \$12.442 por el IVA del 16% sobre esta; para el otro tiempo, las mesadas son de \$879.557 obtenidos de sustraerle al mismo guarismo inicial \$92.543, integrados por \$77.768 por la comisión y \$14.775 por el 19% de IVA aplicado a la misma.

La cuenta se hace de conformidad con la siguiente tabla, teniendo en cuenta que «*la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la*

¹⁶ Dane.gov.co series de empalme.

actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)» (CJS SC, 16 sep. 2011, rad. 2005-00058-01, reiterada en SC11331-2016):

FECHA INICIAL	FECHA FINAL	IPC FINAL	IPC INICIAL	VALOR INICIAL	VALOR INDEXADO
31/08/2010	31/07/2021	109,14	73	734.908	1.098.738
30/09/2010	31/07/2021	109,14	72,9	881.890	1.320.295
31/10/2010	31/07/2021	109,14	72,84	881.890	1.321.382
30/11/2010	31/07/2021	109,14	72,98	881.890	1.318.847
31/12/2010	31/07/2021	109,14	73,45	881.890	1.310.408
31/01/2011	31/07/2021	109,14	74,12	881.890	1.298.563
28/02/2011	31/07/2021	109,14	74,57	881.890	1.290.726
31/03/2011	31/07/2021	109,14	74,77	881.890	1.287.274
30/04/2011	31/07/2021	109,14	74,86	881.890	1.285.726
31/05/2011	31/07/2021	109,14	75,07	881.890	1.282.130
30/06/2011	31/07/2021	109,14	75,31	881.890	1.278.044
31/07/2011	31/07/2021	109,14	75,42	881.890	1.276.180
31/08/2011	31/07/2021	109,14	75,39	881.890	1.276.688
30/09/2011	31/07/2021	109,14	75,62	881.890	1.272.804
31/10/2011	31/07/2021	109,14	75,77	881.890	1.270.285
30/11/2011	31/07/2021	109,14	75,87	881.890	1.268.610
31/12/2011	31/07/2021	109,14	76,19	881.890	1.263.282
31/01/2012	31/07/2021	109,14	76,75	881.890	1.254.065
29/02/2012	31/07/2021	109,14	77,22	881.890	1.246.432
31/03/2012	31/07/2021	109,14	77,31	881.890	1.244.981
30/04/2012	31/07/2021	109,14	77,42	881.890	1.243.212
31/05/2012	31/07/2021	109,14	77,66	881.890	1.239.370
30/06/2012	31/07/2021	109,14	77,72	881.890	1.238.413
31/07/2012	31/07/2021	109,14	77,7	881.890	1.238.732
31/08/2012	31/07/2021	109,14	77,3	881.890	1.245.142
30/09/2012	31/07/2021	109,14	77,96	881.890	1.234.601
31/10/2012	31/07/2021	109,14	78,08	881.890	1.232.703
30/11/2012	31/07/2021	109,14	77,98	881.890	1.234.284
31/12/2012	31/07/2021	109,14	78,05	881.890	1.233.177
31/01/2013	31/07/2021	109,14	78,28	881.890	1.229.554
28/02/2013	31/07/2021	109,14	78,63	881.890	1.224.081
31/03/2013	31/07/2021	109,14	78,79	881.890	1.221.595

Radicación n° 68001-31-03-002-2007-00105-01

30/04/2013	31/07/2021	109,14	78,99	881.890	1.218.502
31/05/2013	31/07/2021	109,14	79,21	881.890	1.215.118
30/06/2013	31/07/2021	109,14	79,39	881.890	1.212.363
31/07/2013	31/07/2021	109,14	79,43	881.890	1.211.752
31/08/2013	31/07/2021	109,14	79,5	881.890	1.210.685
30/09/2013	31/07/2021	109,14	79,73	881.890	1.207.193
31/10/2013	31/07/2021	109,14	79,52	881.890	1.210.381
30/11/2013	31/07/2021	109,14	79,35	881.890	1.212.974
31/12/2013	31/07/2021	109,14	79,56	881.890	1.209.772
31/01/2014	31/07/2021	109,14	79,95	881.890	1.203.871
28/02/2014	31/07/2021	109,14	80,45	881.890	1.196.389
31/03/2014	31/07/2021	109,14	80,77	881.890	1.191.649
30/04/2014	31/07/2021	109,14	81,14	881.890	1.186.215
31/05/2014	31/07/2021	109,14	81,53	881.890	1.180.541
30/06/2014	31/07/2021	109,14	81,61	881.890	1.179.383
31/07/2014	31/07/2021	109,14	81,73	881.890	1.177.652
31/08/2014	31/07/2021	109,14	81,9	881.890	1.175.207
30/09/2014	31/07/2021	109,14	82,01	881.890	1.173.631
31/10/2014	31/07/2021	109,14	82,14	881.890	1.171.773
30/11/2014	31/07/2021	109,14	82,25	881.890	1.170.206
31/12/2014	31/07/2021	109,14	82,47	881.890	1.167.085
31/01/2015	31/07/2021	109,14	83	881.890	1.159.632
28/02/2015	31/07/2021	109,14	83,96	881.890	1.146.373
31/03/2015	31/07/2021	109,14	84,45	881.890	1.139.721
30/04/2015	31/07/2021	109,14	84,9	881.890	1.133.681
31/05/2015	31/07/2021	109,14	85,12	881.890	1.130.750
30/06/2015	31/07/2021	109,14	85,21	881.890	1.129.556
31/07/2015	31/07/2021	109,14	85,37	881.890	1.127.439
31/08/2015	31/07/2021	109,14	85,78	881.890	1.122.050
30/09/2015	31/07/2021	109,14	86,39	881.890	1.114.127
31/10/2015	31/07/2021	109,14	86,98	881.890	1.106.570
30/11/2015	31/07/2021	109,14	87,51	881.890	1.099.868
31/12/2015	31/07/2021	109,14	88,05	881.890	1.093.123
31/01/2016	31/07/2021	109,14	89,19	879.557	1.076.296
29/02/2016	31/07/2021	109,14	90,33	879.557	1.062.713
31/03/2016	31/07/2021	109,14	91,18	879.557	1.052.806
30/04/2016	31/07/2021	109,14	91,63	879.557	1.047.636
31/05/2016	31/07/2021	109,14	92,1	879.557	1.042.289
30/06/2016	31/07/2021	109,14	92,54	879.557	1.037.334
31/07/2016	31/07/2021	109,14	93,02	879.557	1.031.981
31/08/2016	31/07/2021	109,14	92,73	879.557	1.035.208

Radicación n° 68001-31-03-002-2007-00105-01

30/09/2016	31/07/2021	109,14	92,68	879.557	1.035.767
31/10/2016	31/07/2021	109,14	92,62	879.557	1.036.438
30/11/2016	31/07/2021	109,14	92,73	879.557	1.035.208
31/12/2016	31/07/2021	109,14	93,11	879.557	1.030.983
31/01/2017	31/07/2021	109,14	94,07	879.557	1.020.462
28/02/2017	31/07/2021	109,14	95,01	879.557	1.010.366
31/03/2017	31/07/2021	109,14	95,46	879.557	1.005.603
30/04/2017	31/07/2021	109,14	95,91	879.557	1.000.885
31/05/2017	31/07/2021	109,14	96,12	879.557	998.698
30/06/2017	31/07/2021	109,14	96,23	879.557	997.556
31/07/2017	31/07/2021	109,14	96,18	879.557	998.075
31/08/2017	31/07/2021	109,14	96,32	879.557	996.624
30/09/2017	31/07/2021	109,14	96,36	879.557	996.211
31/10/2017	31/07/2021	109,14	96,37	879.557	996.107
30/11/2017	31/07/2021	109,14	96,55	879.557	994.250
31/12/2017	31/07/2021	109,14	96,92	879.557	990.455
31/01/2018	31/07/2021	109,14	97,53	879.557	984.260
28/02/2018	31/07/2021	109,14	98,22	879.557	977.345
31/03/2018	31/07/2021	109,14	98,45	879.557	975.062
30/04/2018	31/07/2021	109,14	98,91	879.557	970.527
31/05/2018	31/07/2021	109,14	99,16	879.557	968.080
30/06/2018	31/07/2021	109,14	99,31	879.557	966.618
31/07/2018	31/07/2021	109,14	99,18	879.557	967.885
31/08/2018	31/07/2021	109,14	99,3	879.557	966.716
30/09/2018	31/07/2021	109,14	99,47	879.557	965.063
31/10/2018	31/07/2021	109,14	99,59	879.557	963.901
30/11/2018	31/07/2021	109,14	99,7	879.557	962.837
31/12/2018	31/07/2021	109,14	100	879.557	959.949
31/01/2019	31/07/2021	109,14	100,6	879.557	954.223
28/02/2019	31/07/2021	109,14	101,18	879.557	948.753
31/03/2019	31/07/2021	109,14	101,62	879.557	944.645
30/04/2019	31/07/2021	109,14	102,12	879.557	940.020
31/05/2019	31/07/2021	109,14	102,44	879.557	937.084
30/06/2019	31/07/2021	109,14	102,71	879.557	934.620
31/07/2019	31/07/2021	109,14	102,94	879.557	932.532
31/08/2019	31/07/2021	109,14	103,03	879.557	931.717
30/09/2019	31/07/2021	109,14	103,26	879.557	929.642
31/10/2019	31/07/2021	109,14	103,43	879.557	928.114
30/11/2019	31/07/2021	109,14	103,54	879.557	927.128
31/12/2019	31/07/2021	109,14	103,8	879.557	924.806
31/01/2020	31/07/2021	109,14	104,24	879.557	920.902

29/02/2020	31/07/2021	109,14	104,94	879.557	914.759
31/03/2020	31/07/2021	109,14	105,53	879.557	909.645
30/04/2020	31/07/2021	109,14	105,7	879.557	908.182
31/05/2020	31/07/2021	109,14	105,36	879.557	911.113
30/06/2020	31/07/2021	109,14	104,97	879.557	914.498
31/07/2020	31/07/2021	109,14	104,97	879.557	914.498
31/08/2020	31/07/2021	109,14	104,96	879.557	914.585
30/09/2020	31/07/2021	109,14	105,29	879.557	911.719
31/10/2020	31/07/2021	109,14	105,23	879.557	912.238
30/11/2020	31/07/2021	109,14	105,08	879.557	913.541
31/12/2020	31/07/2021	109,14	105,48	879.557	910.076
31/01/2021	31/07/2021	109,14	105,91	879.557	906.381
28/02/2021	31/07/2021	109,14	106,58	879.557	900.684
31/03/2021	31/07/2021	109,14	107,12	879.557	896.143
30/04/2021	31/07/2021	109,14	107,76	879.557	890.821
31/05/2021	31/07/2021	109,14	108,84	879.557	881.981
30/06/2021	31/07/2021	109,14	108,78	879.557	882.468
				TOTAL	\$142.571.270

7.- En conclusión, no habrá otra opción sino la de revocar la sentencia proferida por el *a quo*, para, en su lugar, denegar las pretensiones incorporadas en la demanda principal, relacionadas con la usucapión. Además, al haberse acreditado los presupuestos de las súplicas consignadas en el libelo de reconvención, se ordenará la reivindicación exigida.

En consecuencia, al prosperar la acción de dominio, se ordenará la restitución del predio pretendido a sus propietarias. Al tiempo, en lo que respecta a las restituciones mutuas: *i)* no se reconocerán mejoras a los poseedores por no existir prueba de ello; *ii)* se concederán a los últimos, a título de expensas, la suma de \$3.265.305; y *iii)* se otorgará

a las dueñas por concepto de frutos civiles indexados al 31 de julio de 2021 el monto de \$142.571.270, amén de los que se causen en el futuro, actualizados conforme los parámetros dados.

Finalmente, se conferirá el derecho de retención a los convocados, sin perjuicio de la compensación a que haya lugar, de conformidad con el artículo 970 del Código Civil.

8.- En razón a que el recurso de apelación prosperó y la sentencia del Juzgado será revocada en su integridad, los demandados en el reivindicatorio serán condenados a pagar las costas en ambas instancias, como lo dispone el artículo 392, numeral 4°, del Código de Procedimiento Civil.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, en sede de segunda instancia **RESUELVE** revocar la sentencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga, emitida el 19 de junio de 2013 dentro del asunto de la referencia, para en su lugar:

Primero: Denegar la totalidad de las pretensiones formuladas por lo actores iniciales, relacionadas con la acción de pertenencia.

Segundo: Declarar que pertenece al dominio pleno y absoluto de Gilma Arciniegas Estévez y de la sucesión de María de Jesús Estévez viuda de Arciniegas el inmueble situado en Bucaramanga, en la carrera 22 No. 18-28, barrio San Francisco, distinguido con el folio de matrícula No. 300-91746 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa ciudad.

Tercero: En consecuencia, ordenar a los demandados Melba Ligia, Gloria, Adolfo León, Andrés, Eduardo, Aníbal, Alfonso y Carlos Alberto Obando Santamaría, como herederos de Alfonso Obando Martínez, y Ligia Santamaría de Obando, que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituyan a la demandante y a la sucesión de María de Jesús Estévez viuda de Arciniegas el bien raíz mencionado en el numeral anterior con todo lo que forme parte de él o por conexión se repute como inmueble.

Cuarto: No reconocer a los convocados en reivindicación suma alguna por concepto de mejoras.

Quinto: Conceder a Melba Ligia, Gloria, Adolfo León, Andrés, Eduardo, Aníbal, Alfonso y Carlos Alberto Obando Santamaría, como herederos de Alfonso Obando Martínez, y a Ligia Santamaría de Obando, a título de expensas, el monto de \$3'265.305.

Sexto: Condenar a Melba Ligia, Gloria, Adolfo León, Andrés, Eduardo, Aníbal, Alfonso y Carlos Alberto Obando

Santamaría, como herederos de Alfonso Obando Martínez, a y Ligia Santamaría de Obando, a restituir a Gilma Arciniegas Estévez y a la sucesión de María de Jesús Estévez Viuda de Arciniegas los frutos producidos por el señalado inmueble, tasados y actualizados hasta el 31 de julio de 2021 en \$142.571.270, conforme a las operaciones efectuadas en la parte motiva. Los que se causen con posterioridad, liquídense por la vía incidental de que trata el inciso 2° del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil, indexándolos de acuerdo con los parámetros utilizados acá.

Séptimo: Reconocer a los poseedores vencidos el derecho de retención contemplado en el artículo 970 del Código Civil, sin perjuicio de la compensación a que haya lugar.

Octavo: Disponer la cancelación de la inscripción de la demanda de pertenencia. Oficiese en oportunidad.

Noveno: Condenar en costas de primera y segunda instancia a los primigenios demandantes. Liquídense las mismas en oportunidad. Como agencias en derecho por el segundo grado de conocimiento se fija la suma de \$3.000.000.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Francisco Ternera Barrios

Alvaro Fernando Garcia Restrepo

Hilda Gonzalez Neira

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Luis Armando Tolosa Villabona

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: B3F742523F493BD72754E45E3D4D21AFA753AB4E94BF676D2B441E2875BDB607

Documento generado en 2021-09-29