

TEMA: SUMA DE POSESIONES - Es una fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas, cuyo fin es lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores. / **CONDICIONES PARA LA SUMA DE POSESIONES** - A) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

HECHOS: La Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor demandó en proceso de pertenencia a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia antes Corporación Cristiana Administradora de Bienes y personas indeterminadas que consideraran tener algún derecho sobre el bien, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio un lote de terreno junto con la edificación construida en él. El Juzgado 5° Civil del Circuito de Medellín resolvió desestimar la pretensión de declaratoria de pertenencia por prescripción; ordenó a la demandante restituir el bien, los frutos civiles; así mismo le negó la solicitud de retención y reconocimiento de mejoras. La Sala debe definir si ¿la suma de posesiones alegada por la demandante principal tiene o no plena validez?, se debe verificar si ¿la parte demandante principal y demandada en reconvención reconoció dominio ajeno?, si ¿las mejoras reclamadas por esta fueron acreditadas y en ese orden deben ser reconocidas? si ¿la cuantía de los frutos solicitados encuentra sustento?

TESIS: La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos: (...) (i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida. (ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador. (iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión. (iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir. (...) La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una “fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas”, cuyo fin es “lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva”, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo. (...) la suma de posesiones no puede predicarse desde el 1 de enero de 1996, pues como el juez de primer grado precisó no existe el título idóneo que acredite el puente o vínculo entre el antecesor y el sucesor. Ahora, si se admitiera que la posesión de la iglesia demandante inició en 2003, en el 2011 no había transcurrido el término de prescripción adquisitiva de dominio, y se tiene como referencia el 2011, porque el 8 de agosto de esa anualidad fue el momento en que (GAPR), como representante legal de la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflores, solicitó a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia la transferencia de dominio del inmueble, es decir, en esa data fue cuando se hizo el reconocimiento de dominio ajeno y por lo tanto, en esa fecha el término de prescripción no había transcurrido. (...) Así las cosas, el juzgador de primera instancia tuvo razón al concluir que la demandante reconoció dominio ajeno, lo que impide que se encuentre acreditados los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y en ese orden se deba desestimar las pretensiones de la demanda principal. (...) Así mismo se aprecia que, la parte

demandante principal y demandada en reconvencción no logra probar la existencia de unas mejoras que presuntamente hizo, ni el valor que pudieran tener, por lo que nada hay que reconocer por tal concepto, pues de acuerdo con el artículo 167 del C.G.P. es carga de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Lo que permite mantener la decisión del juez de primer grado. (...) En este sentido, se tiene que la demandante en reconvencción solicitó como frutos un valor de \$234.557.244 generados entre 2011 y 2019. Para ello determinó un valor de canon mensual en 2011 de \$2.000.000 y aumentó dicho valor conforme con el aumento del IPC. Entonces como puede verse el valor del canon de arrendamiento mensual es inferior al 1% de que trata el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, pues de haberse atendido dicho precepto de acuerdo con el valor catastral del inmueble el canon mensual sería de \$10.065.522. Por lo tanto, la estimación que hizo la demandante en reconvencción se encuentra en el límite legal establecido y como frente a este monto de los frutos reconocidos por tal concepto, no se formuló reproche, la decisión se confirmará.

MP. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 19/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMAJUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Verbal - Pertenencia y Reivindicatorio
Radicado	05001 31 03 005 2018 00267 01
Demandante	Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor
Demandada	Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia
Providencia	Sentencia 237 de 2024
Tema	Reconocimiento de dominio ajeno, suma de posesiones, mejoras y frutos civiles
Decisión	Confirma sentencia
Ponente	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA: La Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor demandó en proceso de pertenencia a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia -antes Corporación Cristiana Administradora de Bienes- y personas indeterminadas que consideraran tener algún derecho sobre el bien, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio un lote de terreno junto con la edificación construida en él, ubicado en la calle 76AC No. 83C – 19 barrio Robledo de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5029131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones el apoderado judicial de la parte demandante expuso -en síntesis- en la demanda y la reforma a la misma, que:

a. Mediante Escritura Pública No. 759 de 30 de abril de 1990 de la Notaría 017 del Círculo de Medellín la demandada adquirió por compraventa el inmueble objeto de disputa.

b. La demandante tiene y ejerce la posesión material de todo el inmueble desde el 1 de enero de 1996, como consecuencia de la donación irregular sin el cumplimiento de la solemnidad (escritura pública) inicialmente otorgada a Nicanor Prada en 1990 quien constituyó de hecho la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora.

c. La suma de posesiones inició desde 1995 por Adonis Morales quien empezó la construcción y fue continuada por Gustavo Alonso Puerta Restrepo en 1996. Por medio de documento de 7 de enero de 2011 la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflores cedió los derechos patrimoniales a la Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor.

d. Siempre existió la convicción de las partes de transferir el dominio cuando a la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflores le fuera reconocida personería jurídica, situación que ocurrió con la Resolución No. 6175 de 15 de diciembre de 2010 emitida por el Ministerio del Interior, bajo el nombre de Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor.

e. Gustavo Alonso Puerta Restrepo en condición de representante legal de la pretensora, edificó las instalaciones del templo con plena convicción de que la entidad que representa era la propietaria.

f. El representante legal de la demandante inició los actos de posesión sin interrupción alguna con el ánimo de señor y dueño por espacio de más de diez (10) años, en tanto, ha explotado, arrendado, enajenado en parte y mantenido el inmueble, y en general ha velado por su buen funcionamiento y construido mejoras.

g. Cuando Gustavo Alonso Puerta Restrepo llegó a ocupar el inmueble como representante legal de la accionante, el bien no tenía mobiliario, había una edificación precaria que carecía de puertas, ventanas, divisiones interiores y sin instalación de servicios públicos domiciliarios. Gracias a las gestiones y esfuerzos del señor Puerta Restrepo, los vecinos del sector suministraban el servicio de luz con una extensión eléctrica y el Seminario Bíblico de Colombia le brindaba el servicio de agua mediante una manguera. Posteriormente, sobre esa edificación se construyó el edificio que hoy se encuentra en el predio.

h. Las mejoras se llevaron a cabo gracias a las donaciones de la Fundación Diakonische Werk por un valor de U\$42 000 dólares. Sin embargo, para ese entonces la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor no tenía personería jurídica, por lo que las diligencias de la construcción se hicieron por medio de la Iglesia Cristiana Confraternidad de Colombia -antes Corporación Cristiana Administradora de Bienes-. De igual modo, para continuar con las mejoras el señor Puerta Restrepo gestionó entre el 2000 y 2002 ante la Asociación de Ministros para

Colombia OMS Internacional, una donación por la suma de \$163 638 324, suma que también fue recibida mediante la demandada.

g. Ha transcurrido el tiempo suficiente para que la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor adquiera por prescripción el inmueble relacionado.

2. CONTESTACIÓN

2.1. La Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia contestó la demanda y propuso los “medios exceptivos” que denominó (i) *“falta de condiciones de la demandante para pretender la pertenencia del inmueble”* y (ii) *“genérica”*.

2.2. La curadora ad litem de las personas indeterminadas allegó memorial de réplica frente a la demanda inicial y formuló como “excepción” la denominada *“genérica”*, es decir la que se llegare a probar. Sin embargo, respecto de la reforma a la demanda que adicionó algunos hechos no presentó reparo.

3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN: La Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia interpuso demanda de reconvencción frente a la demandante principal y formuló las siguientes pretensiones:

“PRIMERA.- Se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la IGLESIA CRISTIANA CONFRATERNIDAD EN COLOMBIA, el inmueble identificado así: Lote de terreno junto con todas las construcciones y mejoras que en él se encuentran, que formó parte de la mayor extensión del terreno del INSTITUTO CONRADO GONZÁLEZ MEJÍA, localizado en el paraje Palenque del Barrio Robledo de la ciudad de Medellín, con un área de OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (825 Mts²), hoy marcado con el número 83 C 19 en la calle 76 AC, Barrio Robledo Comuna 7 en la ciudad de Medellín...

SEGUNDA. - Se declare que la demandada ha sido poseedora de mala fe y como tal está obligada a pagar el valor de los frutos civiles del inmueble de cuya reivindicación trata la demanda, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por perito, desde el mismo momento de

iniciada la posesión de cada uno hasta la fecha en que se efectúe la restitución por reivindicación de la posesión.

TERCERA. - Se condene a la demandada IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA JESÚS ES MI PASTOR, a restituir para la reivindicación de la posesión a la demandante IGLESIA CRISTIANA CONFRATERNDAD EN COLOMBIA, el inmueble identificado en el numeral primero.

CUARTA. - Se condene a la demandada IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA JESÚS ES MI PASTOR, a pagar a la IGLESIA CRISTIANA CONFRATERNIDAD EN COLOMBIA, el valor de los frutos civiles de conformidad con la tasación que se hace en el juramento estimatorio en esta demanda y los que se sigan causando durante el proceso hasta que se haga la restitución del inmueble para la reivindicación de la posesión a la demandante.

...”

El apoderado judicial de la demandante en reconvención -en síntesis- señaló como fundamentos de hecho de la reivindicación los siguientes:

a. La Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia es propietaria inscrita en el registro inmobiliario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5029131 de la ORIP de Medellín, Zona Norte cuyos linderos son *“Por el norte, entre los puntos 25 y 28, pasando por los puntos 26 y 27 en línea recta de 33 metros lindando con terrenos de la Urbanización Villa Flora, hoy Institución Educativa Villa Flora con número 83 C – 41 de la calle 76 AC; por el este, del punto 28 al punto 28 (punto nuevo), en línea recta de 25 metros, lindando con terrenos de la Urbanización Villa Flora, entre las calles 76 AA y 76 AB en la carrera 83 C; por el sur, entre los puntos 28 y 23 (puntos nuevos), en línea recta de 33 metros, con terrenos del INSTITUTO CONRADO GONZÁLEZ MEJÍA LTDA., hoy marcado con el número 80-496 de la calle 76; y por el oeste, entre los puntos 23 (punto nuevo) y 25, punto de partida, pasando por el punto 24, en longitud de 25 Mts, lindando con terrenos del Seminario Bíblico Colombiano, hoy Fundación Universitaria Seminario Bíblico de Colombia marcado con el número 87-14 en la calle 76”.*

b. El inmueble fue adquirido por la demandante mediante compraventa contenida en la Escritura Pública No. 759 de 30 de abril de 1990 de la Notaría 017 del Círculo de Medellín.

c. La Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor alega ser poseedora material del inmueble desde el 2011 en consideración a que la personería jurídica le fue reconocida desde diciembre de 2010.

d. El inmueble fue entregado en 1996 a la Iglesia Confraternidad Villaflora mediante comodato. En tal condición se le hizo entrega a Gustavo Alonso Puerta Restrepo quien fungía como pastor de la iglesia en formación, bajo la cobertura de la Iglesia Confraternidad Cristiana de Colombia.

4. CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN. La Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor se pronunció frente a la demanda de reconvencción y presentó como “excepciones” las que denominó (i) “*prescripción extraordinaria de dominio*”, (ii) “*falta de legitimación en la causa por activa*” y (iii) “*ubérrima buena fe de la demandada en reconvencción*”.

5. SENTENCIA. En decisión de 23 de marzo de 2021, el Juzgado 005 Civil del Circuito de Medellín resolvió:

“PRIMERO: Se desestima la pretensión de declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio planteada en demanda inicial por IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA DE JESÚS ES MI PASTOR, por lo dicho en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: En relación con la pretensión en la acción reivindicatoria o de dominio; se desestiman las defensas alegadas por la parte demandada y consecuentemente se acoge la pretensión reivindicatoria, conforme a lo cual se ordena IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA DE JESÚS ES MI PASTOR, restituir en el término de veinte (20) días, a partir de la ejecutoria de esta sentencia, a favor de la IGLESIA CRISTIANA CONFRATERNIDAD EN COLOMBIA, el bien ubicado en la CALLE 76 AC N° 83 C – 19, Barrio Robledo de Medellín, identificado con la matrícula 01N-5029131 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA NORTE.

TERCERO: Se reconoce frutos civiles a favor de la IGLESIA CRISTIANA CONFRATERNIDAD EN COLOMBIA, pagaderos por la IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA DE JESÚS ES MI PASTOR, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, so pena de incurrir en mora, por la

suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y COHO MIL SETEIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$46.538.778).

...

CUARTO: Se niega la solicitud de derecho de retención y reconocimiento de mejoras invocado por la IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA DE JESÚS ES MI PASTOR, conforme se explicó en la parte considerativa de esta sentencia.

QUINTO: Se condena en costas a IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA DE JESÚS ES MI PASTOR a favor de la demandante. Se tasarán las agencias en derecho en la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000). Líquidese por secretaría.

SEXTO: Se levantan todas las medidas cautelares decretadas en este proceso”.

5.1. El juez de primera instancia tuvo en consideración que la demandante principal alega la suma de posesiones para adquirir por prescripción el bien inmueble identificado con M.I. No. 01N5029131, el cual se encuentra en su poder desde 1996. Al respecto, señaló que quien alegara la suma de posesiones debía demostrar a) la existencia de un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y sucesor, b) que el antecesor y el sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y c) que se haya entregado el bien. En este orden de ideas, ese despacho determinó que a pesar de que se planteó la suma de posesiones, no se trajo ningún elemento probatorio que demostrara la existencia de un título idóneo que sirviera de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y el sucesor, pues lo que se allegó fue un documento elaborado por la misma demandante principal en el cual la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflores hace una suma de posesiones inclusive desde antes de tener personería jurídica, a la Iglesia demandante. El fallador precisó que tal hecho quedó desvirtuado con la declaración del testigo Nicanor Prada, quien adujo ser el pastor titular para fundar la iglesia y que siempre estuvo bajo el aval de la propietaria del inmueble que es la demandada principal y que ese bien nunca se dio en posesión.

A su vez, la testigo Adriana María Rojas quien es hermana de la esposa del representante legal de la demandante expuso que no sabía quién era el propietario del bien, que ignoraba quién era la Corporación Cristiana Administradora de Bienes

-hoy Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia. Relató que en relación con la Corporación Villaflora, el proceso de inscripción de esta en la cámara de comercio se hizo en 2003 y que el terreno que estaba en disputa lo conocía desde hacía 18 años como un baldío en el que había dos pisos pequeños de construcción y que no tenía servicios públicos domiciliarios; que la Corporación Villaflora construyó el templo con donaciones que se recibía por medio de otra persona pero que no sabía de quien se trataba, dijo que la Corporación Villaflora le cedió todos los derechos a la iglesia demandante, quien continuó con las mejoras del bien.

Por su parte, la testigo Beatriz Rojas quien es esposa del representante legal de la iglesia accionante sostuvo que junto con su esposo son pastores de la iglesia, que siempre les han dicho que ese templo era de la iglesia, que recibieron donaciones por parte de la OMS, pero que dicha donación no se hizo directamente porque en ese momento no se contaba con personería jurídica, por lo que se hizo por medio de la iglesia de Bogotá, empero no mencionó mayores detalles; en el mismo sentido, dijo que recibieron donaciones de personas extranjeras con lo que culminaron las obras en el predio. El testigo Ermidez Daza Ruíz refirió que conocía al señor Puerta Restrepo y que todos los actos y mejoras que había desplegado la iglesia demandante daban cuenta de la posesión ejercida por este.

No obstante, el testigo Oscar Norberto Reyes declaró que el inmueble en debate es ocupado por la iglesia demandante, el cual fue adquirido por la Corporación Administradora de Bienes con fondos recolectados en el exterior por donaciones que hiciera la entidad Misionera OMS Internacional. Dijo que ese ente constituyó en Colombia la Sociedad Misionera Interamericana que posteriormente se transformó en la Asociación de Ministros para Colombia de la OMS Internacional, y que esta fue la que promovió la constitución de la Confraternidad Cristiana en Colombia. Señaló que no existe una reglamentación específica para el uso de las propiedades dentro de la misma organización de la cual hacen parte los pastores y usuarios de las iglesias, pero que existe un consejo de asamblea en que se ha debatido que a las iglesias en proceso de madurez se les podía transferir la propiedad cuando tuvieran una administración adecuada; y finalmente dijo que nunca existió la convicción por parte de la demandada de entregar la propiedad, porque su función era mantener centralizada aquella para garantizar que no se diera un desvío de su objeto.

Aunado a lo anterior, el juzgador de primer grado advirtió que en el expediente obra comunicación de 8 de agosto de 2011 en que la Corporación Confraternidad

Cristiana Villaflora solicita a la demandada el traspaso de la titularidad de dominio respecto del inmueble objeto de usucapión. Por lo tanto, determinó que dicho documento ponía en evidencia que en 2011 la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora y la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, quienes tenían el mismo representante legal, reconocían dominio ajeno del bien en cabeza de la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia. Además, las mejoras del predio se hicieron por medio de la demandada conforme se comprueba a folio 286 del expediente, según licencia de construcción, hecho que también despoja a la demandante del ejercicio de posesión que alega tener.

En este orden de ideas, concluyó que no se acreditó que el ejercicio de posesión con el ánimo de adquirir por prescripción inició desde 1995, como lo alegó la demandante bajo el fundamento de la suma de posesiones, pues el testimonio de la cuñada del representante legal de la accionante nada precisó sobre esa situación, y mucho menos la esposa del representante legal, quien a criterio del juez tenía un sesgo debido a la relación afectiva. Además, el señor Puerta Restrepo en su interrogatorio aseveró que ellos confiaban de buena fe en que les vendieron el bien, pues ellos han sido dueños, todo lo han pagado, han construido, entonces solicitaron a la demandada que transfiriera el dominio antes de que le quitaran a la iglesia lo que era de ella, y que ellos todavía pertenecían a la institución, entonces lo lógico era solicitarle a esta la propiedad del inmueble. Así, el fallador definió que la parte demandante ha reconocido dominio ajeno desde 2011, lo cual denota que en la época de presentación de la demanda (18 de mayo de 2018), no había transcurrido el término de 10 años que la ley exige para adquirir por prescripción.

5.2. Despachada desfavorablemente la pretensión de pertenencia, el *a quo* analizó la demanda de reconvención reivindicatoria, la cual dijo que exige como presupuestos axiológicos que: a) el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda, b) que el demandado tenga la condición jurídica de poseedor, c) que exista identidad entre lo poseído y lo pretendido y d) que sea una cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

Al respecto, indicó que de acuerdo con el folio de M.I. No 01N-5029131 la iglesia demandada aparece como titular del derecho de dominio; así mismo, la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi pastor (demandada en reconvención) afirma en los hechos de la demanda principal y en la contestación de la demanda de reconvención que es poseedora del bien, circunstancia que quedó demostrada con

el interrogatorio de parte del señor Puerta Restrepo, quien afirmó que desde 1996 detenta la posesión del predio y que ha construido mejoras en este; igualmente, no existe diferencia entre la identidad de lo poseído y lo que se pretende reivindicar. Así las cosas, el despacho determinó que se encontraban probados los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria.

5.3. En cuanto a las excepciones formuladas por la demandada en reconvención el juez precisó que, en relación con la prescripción adquisitiva de dominio, el análisis de las pretensiones de la demanda principal reflejaba que no se cumplía con los requisitos para adquirir por prescripción. Respecto de la falta de legitimación en la causa por activa, dijo que esta se había sustentado en que la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia había perdido su legitimación al extinguirse su derecho a solicitar la reivindicación por el transcurso del tiempo, sin embargo, el fallador consideró que debía despacharse desfavorablemente dicha excepción porque a la demandante en reconvención le asiste legitimación y el derecho a invocar la reivindicación del bien del cual es titular de dominio.

Frente a la excepción de ubérrima buena fe erigida en que las actuaciones de la demandada en reconvención siempre estuvieron presididas de buena fe y que frente a la demandante en reconvención recaía la obligación de hacer la escritura para cumplir la solemnidad de la donación del lote, lo cual nunca ocurrió, el *a quo* indicó que no existe alguna prueba que demuestre que la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia tuviese la obligación de transferir el dominio, por lo tanto, la buena fe que ha tenido la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, la cual reconoció en este caso, sólo tendría efectos para la eventual restitución de los frutos a que hubiere lugar.

5.4. En lo atinente a la solicitud de reconocimiento de mejoras y derecho de retención planteada por la demandada en reconvención, el despacho consideró que la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor omitió dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 206 del C.G.P., pues no presentó el juramento estimatorio de las mejoras reclamadas. El juez precisó que, si bien se aportó un dictamen pericial, este trataba sobre el avalúo comercial del inmueble y no del avalúo de las mejoras allí plantadas, por lo que no había prueba de cuáles fueron las mejoras, cuánto costaron, cuándo se hicieron y en cuánto fueron valoradas, por lo tanto, dicho dictamen no resulta ser una prueba idónea para demostrar las supuestas mejoras construidas.

5.5. Por otra parte, en relación con los frutos civiles invocados por la demandante en reconvención el despacho señaló que en el expediente reposa juramento estimatorio de la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia en que se hace una relación de los cánones de arrendamiento del inmueble desde 2011 hasta 2019 tasados en \$234 557 244. La demandada en reconvención objetó dicho juramento, sin embargo, el juez consideró que no explicó razonadamente la inexactitud que atribuyó al juramento. Por lo tanto, el fallador tuvo en cuenta la estimación jurada de la contrademandante en los términos del artículo 206 del C.G.P.

No obstante, el despacho precisó que de conformidad con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 el precio mensual del arrendamiento no podría exceder del 1% del valor comercial del inmueble. En este orden, anotó que la estimación hecha por la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia estaba por debajo del límite, pues en virtud del avalúo catastral del predio se tenía que el valor de este era de \$1 065 522 000, entonces aplicada la regla del 1%, el canon mensual sería de \$10 065 522, empero, apuntó que ante la imposibilidad de fallar ultrapetita, el valor que se adoptaría sería el que fue declarado por la parte interesada.

Finalmente, definió que la demandante principal y demandada en reconvención estaría obligada al pago de los frutos civiles a partir del momento en que contestó la demanda de reconvención, esto es, desde el 27 de agosto de 2019. Entonces, el valor a pagar por concepto de frutos civiles sería de \$46 538 771. (min. 13:00 y siguientes, archivo 04, carpeta Audiencia 373 CGP, cuaderno de primera instancia).

6. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, el apoderado judicial de la parte demandante principal y demandada en reconvención interpuso recurso de apelación, solicitó revocar la sentencia y en su lugar acceder a las pretensiones de la pertenencia. Como reparos a la sentencia, el profesional del derecho adujo:

- Reconocimiento de dominio ajeno. El documento de 8 de agosto de 2011 por medio del cual el despacho consideró que la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi pastor había reconocido dominio ajeno, fue suscrito por Lucía Esther Ibarra, Rigoberto Gómez, Jorge Salas, Carlos Aristizábal y Gustavo Alonso Puerta Restrepo, pero este último como pastor y no como representante legal. Es decir, que la comunicación en cita fue firmada por varias personas, empero, ninguna de ellas lo hizo en representación de la poseedora. Además, en la misiva no se reconoció dominio ajeno, sino que se pretendía evitar un pleito y que se transfiriera el dominio.

- Suma de posesiones. Es evidente que mediante el documento de 7 de enero de 2011 la Corporación Cristiana Villaflora cedió el ejercicio de la posesión en favor de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, por lo tanto, sí existe la prueba que demuestra la suma de posesiones, además la misma no fue objetada por la contraparte. Así mismo, señaló que a folios 664, 666, 667 y 668 obran documentos que dan cuenta de las donaciones en favor de la demandante principal por diferentes entidades religiosas del extranjero; que existen actas y estatutos que hablan de la obligación que tenía la demandada principal de transferir el dominio, además el testigo Oscar Norberto Reyes declaró que según las políticas del extremo procesal demandado, a las iglesias que alcanzaran su madurez debía transferírseles la propiedad, siempre y cuando demostraran tener una administración adecuada y cumpliendo con las condiciones de auto-gobernabilidad, auto-sostenibilidad y auto-administrables, requisitos que la entidad demandante cumple. En este sentido, sostuvo que el fallador de primer grado no debió desconocer la suma de posesiones que se acreditó en el plenario.

Aunado a lo anterior, sostuvo que tampoco era posible aceptar lo considerado por el juzgador al afirmar que el hecho de que la licencia de construcción del edificio en que hoy funciona el templo se haya tramitado a nombre de la Corporación Cristiana Administradora de Bienes, fuera un reconocimiento de dominio ajeno, pues resulta obvio que la licencia debía tramitarse a nombre de la administradora de bienes, pues era la entidad que por mera formalidad jurídico administrativa aparecía como titular inscrita del inmueble o lote de terreno.

Tampoco se puede desestimar el testimonio de Beatriz Elena Rojas Rincón, por el hecho de ser la esposa de Gustavo Alonso Puerta Restrepo, debido a que, la declaración de la testigo es creíble por su conocimiento directo de los hechos, pues ella también es la administradora de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor.

- Donaciones. La demandante principal se volvió beneficiaria de todas las donaciones efectuadas anteriormente con las que se hicieron mejoras, luego no interesa la fecha de la donación, lo que interesa, es que las mismas se convirtieron en construcciones y que fueron alegadas. Esas donaciones son de propiedad de la Corporación Cristiana Villaflora y no requerían discriminarse, ya que se suman en el tiempo.

- Juramento estimatorio. Si el juez consideraba que la contestación de la demanda de reconvención carecía de juramento estimatorio, debió requerir a la interesada para que subsanara dicho yerro, sin embargo, ello no se hizo. Ahora, si en gracia de discusión se admitiera que era necesario hacer un juramento estimatorio en la contestación de la demanda de reconvención, se tiene que al proceso fue allegado un avalúo comercial del inmueble pretendido en usucapión en que se determina por separado el valor del lote de terreno y el valor de la edificación o mejoras. Frente a dicho avalúo se dio traslado y la contraparte no se pronunció al respecto, por lo que el avalúo es prueba del monto de las mejoras. Además, en el proceso de pertenencia y en el reivindicatorio no se exige dictamen pericial para probar las mejoras del inmueble.

Por último, refirió que en la demanda de reconvención no se estimó razonadamente el valor del canon inicial, es decir, no se indicó el precio del lote de terreno o de las mejoras existentes para el 2011 y así poder establecer el valor de los frutos civiles.

7. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. El apoderado judicial de la parte recurrente reiteró los argumentos planteados en el recurso de apelación.

5.2. El abogado de la Iglesia Cristiana Confraternidad de Colombia apuntó que la parte recurrente incurre en una contradicción al señalar que la comunicación por medio de la cual solicitó la transferencia de la propiedad, no es un reconocimiento de dominio ajeno, y que dicha comunicación si bien fue suscrita por Gustavo Alonso Puerta Restrepo, no lo hizo en condición de representante legal de la Iglesia Cristiana Confraternidad Jesús es mi Pastor, por lo que no la compromete. En este sentido, indicó que tal consideración carecía de sentido porque las personas jurídicas no obran por sí mismas sino por medio de las personas naturales que las representan, así estas expresen o no tal condición.

Relató que en efecto dicha comunicación estaba elaborada en papelería oficial de la Confraternidad Cristiana Villaflora y con la antefirma y firma del señor Puerta Restrepo, que no dejan duda de la condición en que actúa y el objeto de la misma. También debía tenerse en cuenta que el señor Puerta Restrepo es representante legal tanto de la Confraternidad Villaflora como de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor. En este orden de ideas, las acciones de su representante las compromete a ambas.

Por otro lado, anotó que la afirmación de la recurrente en cuanto a que la firma de la licencia de construcción como propietaria por la Corporación Cristiana Administradora de Bienes solo fue un acto de administración, no pasa de ser una afirmación sin sustento probatorio encaminada a desvirtuar la evidencia de reconocimiento del dominio y los derechos de la propietaria, pues es bien sabido que una licencia de construcción puede ser solicitada por la propietaria o por la poseedora del inmueble. Igualmente, refirió que el pastor Nicanor Prada negó cualquier pretensión de posesión sobre el inmueble objeto de la litis, por el contrario, reconoció la propiedad en cabeza de la Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia. Que la Iglesia Cristiana Confraternidad Villaflora se constituyó como persona jurídica en 2003, por lo tanto, no es cierto el origen de la posesión alegada en la demanda y por ende tampoco su transmisión, porque nunca la tuvo quien se dice la originó, pues no podía ejercer la posesión real y material una entidad que era inexistente. En relación con el documento obrante a folio 756 del expediente, con el cual se pretende demostrar la presunta suma de posesiones mediante la cesión de derechos patrimoniales, dijo que la supuesta cesión era ineficaz porque la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora no tenía ningún derecho patrimonial sobre el inmueble; que las construcciones se hicieron entre 1996 y 2002, y la entidad demandante no existía, pues su personería jurídica data de 2003 de tal manera que no tenía capacidad para adquirir derechos y por tanto tampoco podía cederlos. Así mismo, la entidad que supuestamente cede los derechos, lo hizo desde 1996 fecha en la cual no estaba constituida.

De otra parte, señaló que la donación que aduce la demandante principal y demandada en reconvención, la hizo la misión para mejorar la propiedad y no para la Iglesia Cristiana Confraternidad Villaflora y por ello los dineros le fueron entregados directamente a la Corporación Cristiana Administradora de Bienes -hoy Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia-. Las donaciones que hizo la Sociedad Misionera Interamericana -hoy Asociación de Ministros para Colombia de la OMS Internacional- tenían el propósito de adquirir y mejorar las propiedades de la demandada principal y demandante en reconvención.

Finalmente, indicó que, a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso, quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, con la discriminación de cada concepto. En este orden, argumentó que el artículo 206 del estatuto procesal establece una ritualidad procesal obligatoria para demostrar las pretensiones de dicha naturaleza.

De manera que quien no sustenta en el juramento estimatorio las peticiones relacionadas con el reconocimiento de indemnizaciones, compensaciones o pago de frutos o mejoras, no cumple con la carga que le corresponde.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. De acuerdo con los cuestionamientos que la recurrente planteó frente a la sentencia, a esta Sala corresponde definir si ¿la suma de posesiones alegada por la parte demandante principal tiene o no plena validez? De igual modo, se debe verificar si ¿la parte demandante principal y demandada en reconvención reconoció dominio ajeno? Por otro lado, hay que analizar si ¿las mejoras reclamadas por la demandante principal y demandada en reconvención fueron acreditadas y en ese orden deben ser reconocidas? Finalmente, se debe establecer si ¿la cuantía de los frutos solicitados por la demandada principal y demandante en reconvención encuentra sustento?

2. MARCO NORMATIVO Y DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- en sentencia SC7784 de 14 de junio de 2016, expuso que *“Además de la demostración fehaciente de la detentación con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido en la ley, para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es menester que esa posesión recaiga sobre un bien*

susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil. Los bienes de uso público, o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio (calles, plazas, caminos, puentes, etc.), según la definición dada por el precepto 674 *ibídem*, mientras estén afectados al uso general o común, se caracterizan por la inalienabilidad, la inembargabilidad y la imprescriptibilidad (artículo 63 de la Constitución Política), restricción ésta última que también consagra el artículo 2519 del Estatuto Civil mencionado al establecer que “no se prescriben en ningún caso”.

(iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir.

2.2. En relación con el fenómeno jurídico de la suma de posesiones, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en aclaración de voto de la sentencia SC388 de 2023 señaló:

“En el pronunciamiento CSJ SC070-2004, 29 jul., rad. C-7571, retomándose la expresión «suma de posesiones» puntualizó que

*[L]a posesión puede ser originaria o derivada, según se integre el corpus y el animus con la aprehensión y poder de hecho posesorio, o proceda de un poseedor por acto entre vivos, verbi gratia, venta o cualquier título traslativo de dominio, o muerte, sucesión posesoria mortis causa. **Tratándose de la posesión derivada, los artículos 778 y 2521 del Código Civil, confieren al sucesor, según convenga a sus intereses, la prerrogativa de iniciar una nueva posesión o el derecho de añadir a la suya la posesión de sus antecesores**, evento en el que se la apropia con sus calidades y vicios, por tratarse de una excepción a la regla general de la posesión originaria.*

La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una “fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas”, cuyo fin es “lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva”, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser “contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico”(En el mismo sentido: CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC3687-2021, 25 ag., rad. 2013-00141-01).

En la sentencia CSJ SC12323-2015, 11 sep., rad. 2010-00011-01 (reafirmada en las providencias CSJ SC1939-2019, 5 jun., rad. 2005-00303-01, CSJ SC3728-2020, 5 oct., rad. 2009-00390-01, CSJ SC973-2021, 23 mar., 2012-00222-01 y CSJ SC3687-2021, 25 ag., rad. 2013-00141-01), se relievó que la multiplicidad de decisiones unívocas en torno a la procedencia de la «suma de posesiones» para usucapir, era constitutiva de una doctrina probable de la Sala, que ahora pretende soslayarse a través de un viraje, el cual amén de sorpresivo, encuentro superfluo, pues de la misma manera que, frente a la «intervención del título», estimo que ninguna transformación real, útil y sustantiva introduce el razonamiento expuesto en sustitución de la expresión acuñada, y, por el contrario, se desatiende la consolidada doctrina jurisprudencial sobre el instituto jurídico, cuya denominación también es aceptada en la doctrina” (Negrilla propia del texto).

2.3. Recientemente la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1716 de 2018 reiteró tal posición y precisó lo siguiente:

“No obstante, esta Corte, con apoyo en el Código Civil napoleónico, desde sus inicios a hoy, se ha superpuesto coherentemente para despuntar esa vieja, pero, siempre actual polémica, conjugando, como requisitos concurrentes para edificar la posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, la fusión intrínseca del elemento subjetivo, el animus, con el elemento externo, el corpus.

La presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el

sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros.

El elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, –elemento externo– conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica. Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo 762 del Código Civil, a cuyo tenor «[l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño», son los que diferencian el instituto en cuestión, de la mera tenencia, o sea, «(...) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (...)», como el «(...) acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación (...)», calidad que «(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno», según las voces del artículo 775 ibidem, pues mientras en ésta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión a ese vínculo material es menester añadir la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño. Es decir, la distinción entre la una y la otra gira en el ánimo o conducta reclamada en cada situación.

A este respecto la Sala tiene dicho:

«(...) es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa” (G. J., t. CLXVI, pág. 50)»¹.

¹ CSJ SC. Sentencia SC #064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892.

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. La iglesia recurrente cuestiona el fallo de primer nivel porque considera que en el presente caso no hubo ningún reconocimiento de dominio ajeno, debido a que, la solicitud de transferencia de dominio de 8 de agosto de 2011 no fue suscrita por la poseedora, pues si bien la firmó el señor Puerta Restrepo, este lo hizo en condición de pastor y no de representante legal de la demandante principal. De igual modo, sostuvo que en el plenario sí quedó demostrada la suma de posesiones con el documento de 7 de enero de 2011 por medio del cual la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora cedió todos los derechos patrimoniales en favor de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor. Por otra parte, la inconforme alegó que había quedado acreditado que las donaciones se hicieron en favor de la accionante y que independientemente de la fecha en que se hicieron, estas eran parte de la suma de posesiones por lo cual no debían discriminarse. Finalmente, adujo que la redemandada no hizo el juramento estimatorio razonado, por lo cual, no podía tenerse en cuenta el valor del canon de arrendamiento allí consignado.

3.1. De la suma de posesiones: uno de los fundamentos del fallo de primer grado se centró en precisar que la suma de posesiones alegada por la demandante no se había demostrado porque no existía el título que sirviera de puente o vínculo entre el antecesor y el sucesor, frente a lo cual la parte recurrente dijo que sí existía. Conforme esto, la recurrente precisó que la suma de posesiones se había demostrado con el documento de 7 de enero de 2011 mediante el cual la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora cedió todos los derechos patrimoniales a la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor.

En cuanto a lo anterior, hay que advertir que la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora inició bajo la administración del pastor Nicanor Prada y es él quien gestiona los recursos para la compra del inmueble por intermedio de la Misión OMS Interamericana y el 30 de abril de 1990 se celebra la compraventa mediante la cual la Corporación Cristiana Administradora de Bienes adquiere el inmueble. El testigo al ser indagado sobre el interés de la propietaria sobre el bien expresó:

“Preguntado ¿existe un momento en el que la confraternidad o administradora de bienes deja tener su interés de ánimo de señor y dueño no solamente del lote sino de la edificación sobre la cual se levantó la misma? Respuesta: en ningún momento, yo no entiendo por qué están reclamando derechos sobre esa propiedad, sabiendo que la escritura estaba a nombre de la junta administradora de bienes y de la confraternidad cristiana posteriormente, eso

no se dio en posesión de nadie y si fuera por posesión tenían que tener por lo menos ya madurez. Nosotros cuando salimos de allá le entregamos eso a la misión, la misión fue la que se encargó de nombrar un nuevo pastor para que administrara la iglesia y ya después eso si se nos salió de las manos a nosotros.”²

Al respecto, se tiene que la parte demandante alega la suma de posesiones desde la supuesta posesión ejercida por el pastor Nicanor Prada, sin embargo, como puede verse, este afirmó que nunca ejerció posesión del inmueble, por lo tanto, le asiste razón al juez de primera instancia al señalar que no existe el título idóneo que acredite el puente o vínculo entre el antecesor y el sucesor. Aunado a ello, se observa que el representante legal de la demandante principal confesó que el 1 de enero de 1996 tuvo un contrato laboral a término indefinido; en la misma línea se tiene que, a folio 93 del archivo 20 del cuaderno de la demanda de reconvención, obra contrato individual de trabajo a término fijo de un año suscrito por Gustavo Alonso Puerta Restrepo y en el cual se evidencia que el inicio de labores fue el 1 de enero de 1996 y que el vencimiento de contrato sería el 31 de diciembre de 1996.

De esta manera, se logra inferir, en primer lugar, que la suma de posesiones alegada por la demandante desde Nicanor Prada se encuentra desvirtuada por el mismo señor Prada. En segundo lugar, el señor Puerta Restrepo ingresó al inmueble como trabajador conforme se evidencia en el contrato laboral aportado por la misma accionante, entonces, no podría decirse que desde esa fecha ejerce la posesión del inmueble como representante legal de la demandante, porque no existe prueba de la interversión del título de tenedor a poseedor, sobre máximo que el 1 de enero de 1996 la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora y la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora no contaban con personería jurídica. No obstante, si en gracia de discusión se admitiera que en efecto el señor Puerta Restrepo como representante legal de la iglesia accionante intervirtió el título, ello solo podría entenderse así desde 2003, año en el cual constituyó la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora.

Sumado a lo precedente, a folios 129 y siguientes del archivo 20 del cuaderno de demanda de reconvención, reposa un documento privado denominado cesión de derechos de 7 de enero de 2011, mediante el cual la Corporación Cristiana Villaflora representada legalmente por Gustavo Alonso Puerta Restrepo cede todos sus

² Min. 12:45 y siguientes, archivo 02, carpeta Audiencia 373 CGP, cuaderno primera instancia.

derechos patrimoniales a la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, representada legalmente por la misma persona y la cual había adquirido personería jurídica el 25 de diciembre de 2010 mediante Resolución No. 6175 emitida por el Ministerio del Interior.

Es decir, que la suma de posesiones no puede predicarse desde el 1 de enero de 1996 conforme con lo expuesto en líneas anteriores, pues como el juez de primer grado precisó no existe el título idóneo que acredite el puente o vínculo entre el antecesor y el sucesor. Ahora, si se admitiera que la posesión de la iglesia demandante inició en 2003, en el 2011 no había transcurrido el término de prescripción adquisitiva de dominio, y se tiene como referencia el 2011, porque el 8 de agosto de esa anualidad fue el momento en que Gustavo Alonso Puerta como representante legal de la Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora, solicitó a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia la transferencia de dominio del inmueble, es decir, en esa data fue cuando se hizo el reconocimiento de dominio ajeno, como se expondrá y por lo tanto, en esa fecha el término de prescripción no había transcurrido.

3.2. Del reconocimiento de dominio ajeno: frente al primer reproche planteado, relacionado con la inexistencia del reconocimiento de dominio ajeno por parte de la demandante principal y en favor de la demandada, corresponde indicar que la parte recurrente fundamenta lo afirmado en que el documento de 8 de agosto de 2011 fue suscrito por varias personas naturales, pero ninguna de ellas actuó en representación de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, además porque con ello se pretendía evitar un futuro conflicto.

En este orden de ideas, se tiene que en archivo 02 del cuaderno de primera instancia reposa certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5029131 de la ORIP de Medellín Zona Norte, ubicado en la calle 76AC No. 83C-19 de Medellín, y como titular inscrito aparece la Corporación Cristiana Administradora de Bienes. Así mismo, en archivo 03 del cuaderno de primera instancia reposa la Escritura Pública No. 759 de 30 de abril de 1990 de la Notaría 017 del Círculo de Medellín, por medio de la cual el Instituto Conrado González Mejía suscribe compraventa del inmueble objeto de este proceso en condición de vendedor, con la Corporación Cristiana Administradora de Bienes como compradora. Conforme con lo anterior, es dable indicar que no existe duda sobre la titularidad del dominio del inmueble que se pretende en usucapión.

Ahora, es de señalar que la iglesia demandante alega ser poseedora con ánimo de señora y dueña desde el 1 de enero de 1996. En efecto, el representante de la accionante expuso que desde esa fecha quien ejercía la posesión era la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora, después Corporación Confraternidad Cristiana Villaflora y finalmente la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor. En este punto, es de advertir que en el escrito inicial la misma demandante principal sostiene que la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora carecía de personería jurídica, que dicha iglesia se había constituido de hecho por el pastor Nicanor Prada; así mismo, el representante legal de la iglesia accionante en el interrogatorio de parte fue indagado por el inicio de la personería jurídica de la entidad que representa, frente a lo cual señaló *“jurídicamente nació en el año 2003 como Corporación Confraternidad Cristiana de Cámara y Comercio de Medellín y en el 2010 nos dieron personería jurídica y la corporación le cedió todo los derechos a la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor cuando obtuvimos la personería jurídica por el Ministerio del Interior en el 2010...”*³.

Conforme a ello, es claro que el representante legal de la demandante plantea una presunta suma de posesiones, sin embargo, por cuestiones metodológicas ese aspecto se abordará más adelante.

Ahora, a folio 132 del archivo 20 de la carpeta de demanda de reconvención, obra documento de 8 de agosto de 2011 suscrito por Gustavo Puerta Restrepo, Lucía Esther Ibarra, Rigoberto Gómez, Jorge Salas y Carlos Aristizábal, dirigido a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia por medio del cual solicitan *“que la propiedad donde funciona la IGLESIA CONFRATERNIDAD CRISTIANA de Villaflora, sea traspasada de forma libre, sin ninguna clase de contratos, ni cláusulas innecesarias, y únicamente a nombre de la MISMA, y que la tenencia de esta por la Confraternidad de Villaflora, se dé por Escritura Pública, donde se exprese que el uso de esta sea sólo para los fines religiosos de la Congregación que solicita la tenencia, y que dicha propiedad sea blindada de tal manera que ninguna otra persona natural o jurídica, pueda disponer de ella...”*.

En este sentido, le asiste razón al fallador de primer grado al determinar que en efecto la parte demandante hizo un reconocimiento de dominio ajeno por medio de este documento, con lo cual no se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos para adquirir por prescripción, pues conforme al precedente de la Corte

³ Min. 07:48 y siguientes, archivo 01, carpeta Audiencia 372 CGP, cuaderno primera instancia.

citado en párrafos anteriores, la posesión comprender un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero de ellos hace referencia a la tenencia material del inmueble pretendido en usucapión y el segundo de ellos se refiere al ánimo de señor y dueño que se traduce en esa convicción de ser propietario del inmueble sin reconocer el dominio de terceros. Pese a esto, la parte recurrente alega que dicha solicitud fue firmada por el señor Puerta Restrepo en condición de pastor y no como representante legal de la sociedad demandante, sin embargo, ello no encuentra sustento probatorio en ninguno de los medios de convicción practicados, por el contrario, el mismo pastor Puerta Restrepo al absolver el interrogatorio de parte señaló que:

“Preguntado. No sé si recuerda que Villaflores escribió a la confraternidad en Colombia el 8 de agosto de 2011 en donde además de dar las bendiciones del señor manifestaba que había una situación que se había originado en una asamblea anterior en donde se había dicho que las iglesias que quieran solicitar las propiedades para la tenencia de las mismas debían pedir el traslado a la iglesia cristiana confraternidad en Colombia ¿por qué esa afirmación en ese entonces en el año 2011? Respuesta: porque eso fue lo que siempre se buscó, que todas las iglesias tuvieran el templo para ellas porque todas las donaciones eran para las iglesias, no eran para la Junta Administradora de Bienes o Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia, era para las iglesias, entonces en las reuniones de asamblea eso era lo que solicitábamos y a veces lo aceptaban, pero ponían mucho inconveniente, decían que tenía que ser sostenible, que tenía que ser propagable. Yo lo que estoy diciendo es que eso que en su momento parecía que se había aprobado, nunca se efectuó ni se llevó a cabo, entonces empezaron a usar palabras como, ustedes tienen un arrendamiento, que esto está en comodato, que esto está en no sé qué, cuando todo fue una donación y yo lo puedo demostrar. En el caso nuestro yo se lo puedo demostrar, de hecho, en la demanda están los documentos de los dineros a quiénes le enviaban los dineros que era a mí, que era al otro pastor, que era a la iglesia, no era a ellos.

Preguntado ¿explíqueme por qué solicitaba que le transfirieran esa propiedad si ustedes ya se consideraban dueños? Respuesta: nosotros confiábamos en la buena fe de ellos, pero doctor usted no sabe que están vendiendo los templos, ya vendieron un templo, propusieron vender otro. Cuando el señor Joaquín Villegas empezó en la presidencia su lema era vender todos los templos y agrupar en una ciudad una sola iglesia, hacer de todas las iglesias,

una sola iglesia y que se vendieran todos los templos. Nosotros siempre hemos sido dueños, todo lo hemos pagado, entonces solicitamos que le den el templo antes de que traten de venderlo, antes de que le quiten a la iglesia lo que es de la iglesia, de la comunidad porque es de la comunidad.

...

Preguntado. En el numeral 5.3 de la reforma de la demanda se dice que siempre existió la convicción de ambas partes de transferir el dominio de la propiedad cuando a la iglesia confraternidad cristiana Villa flora le fuera reconocida su personería jurídica ¿cómo explica usted que pudiera ejercer la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño si estaba esperando que la propietaria le transfiriera el dominio? Respuesta: resulta que nosotros todavía pertenecemos a la institución, entonces como todavía pertenecemos a la institución, queremos hacer todas las cosas conforme a la institución, no saltándonos ni brincándonos los protocolos que tiene la institución confraternidad cristiana en Colombia, en ningún momento tratamos de saltarnos eso, por eso lo solicitábamos, pero eso no quiere decir que no hubiésemos hecho todo para ser dueños y poseedores de eso, de hecho, ya lo éramos por la manera de sostener el templo, de encargarnos de todo y de que las donaciones fueron hechas para la iglesia. Sin embargo, como pertenecíamos a la institución, entonces qué es lo lógico, solicitarlo a la institución, eso fue lo que pasó."⁴

Lo declarado por el señor Puerta Restrepo evidencia que con la carta de 8 de agosto de 2011 la iglesia que él representa solicitó a la demandada la transferencia de dominio del inmueble objeto de pertenencia, lo cual constituye un reconocimiento de dominio ajeno. Además, no resulta lógico que la parte recurrente alegue que el citado documento haya sido firmado por Gustavo Alonso Puerta Restrepo en condición de pastor y no de representante legal de la demandante, puesto que, la persona jurídica no actúa por sí misma, sino por intermedio del representante, entonces si el pastor Puerta Restrepo actuaba como persona natural y no como representante, así debió expresarlo de manera clara y concreta, con el fin de que el destinatario de la solicitud pudiera advertir tal situación, muy diferente al significado natural que tenía la participación de él en ese documento. Empero, ello no fue así, e inclusive el mismo señor Puerta Restrepo en su interrogatorio de manera libre y espontánea admitió que solicitaron la transferencia de dominio a la Iglesia

⁴ Min. 35:05 y siguientes, archivo 01, carpeta Audiencia 372 CGP, cuaderno primera instancia.

Confraternidad Cristiana en Colombia, sin precisar que actuó por un interés propio o en condición de persona natural y no como representante legal de la iglesia demandante.

Lo anterior también fue corroborado por el representante legal de la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia quien dijo en el interrogatorio de parte:

*“Preguntado ¿cuál es el conflicto por esta iglesia en este inmueble?
Respuesta: yo era parte de la asamblea y como parte de la asamblea quiero hablar de lo que me consta. Entonces siempre Gustavo puerta era una persona difícil de entender, un poco complicada y siempre él estuvo pidiendo desde mucho tiempo atrás que la propiedad pasara a nombre de la iglesia local, la respuesta de la institución, de la asamblea y de todos los pastores siempre fue que eso no es necesario, porque la iglesia cristiana confraternidad en Colombia velaba para que las propiedades siempre fueran para las iglesias y siempre ha sido así hasta el día de hoy. Entonces por eso sorprende su actitud, y cuando asumo la representación legal y presidencia de la confraternidad cristiana de Colombia lo invito a dialogar para tratar de resolver esas diferencias, pero como usted escuchó él ya había entablado una demanda y obviamente había paralizado el dialogo.”⁵*

Así mismo, el testigo Oscar Norberto Reyes quien dijo laborar como asesor jurídico de la entidad demandada informó:

*“Preguntado ¿sírvese decirnos si existe alguna reglamentación para el manejo y uso de las propiedades de la iglesia cristiana confraternidad en Colombia y si en ella se prevé la transferencia de las propiedades a las iglesias usuarias?
Respuesta: sí, digamos no es que esté una reglamentación específica y formalmente conformada en un estatuto, pero sí dentro de la misma organización de la cual hacen parte los pastores, la federación por una parte y la iglesia nacional por otra, son organizaciones en las que el gobierno de esas entidades está establecido en las mismas iglesias, no son entes externos, son las mismas iglesias que hacen parte de la federación y los pastores hacen parte de los órganos de gobierno de esa federación y la iglesia nacional o la iglesia que tiene los bienes, igualmente los pastores de las iglesias usuarias conforman la asamblea de esa iglesia nacional y esa asamblea tiene un*

⁵ Min. 02:19 y siguientes, archivo 02, carpeta Audiencia 372 CGP, cuaderno primera instancia.

*consejo que igualmente está representado en los estatutos de la asamblea de la misma iglesia, miembros designados por la misión y miembros designados por la federación, esa es como la estructura nacional que conforma esos dos organismos. Entonces allí si se han planteado, se han debatido y por ahí por el año 2010 se establecieron algunos requerimientos, porque sí se pensó que a las iglesias en la medida de su madurez se les podía transferir la propiedad cuando ya mostraran una condición de madurez que les permitiera garantizar una administración adecuada a esas propiedades. Eso fue un debate que se llevó varios años, en algún momento se determinaron algunas condiciones que debía cumplir la iglesia para podersele transferir la propiedad, dentro de ellas que fuera una iglesia auto suficiente, es decir que tuviera las condiciones económicas para sostenerse a sí misma, que fuera auto gobernable o sea que tuviera la estructura de madurez y liderazgo para poder gobernarse a sí misma, y que fuera auto propagable es decir, que tuviera la capacidad de generar otras iglesias, otros equipos evangelísticos, es decir, que tuviera la capacidad de replicar hacia afuera lo que hicieron con ella para su formación y su constitución. Cuando se cumplían esas condiciones había que hacer una solicitud a la iglesia propietaria de los bienes y esta en conjunto con la federación determinaba si se daban esas condiciones, si se daban, se hacía la transferencia de las propiedades. Hasta la fecha no se ha hecho la transferencia de ninguna propiedad y las propiedades se mantienen centralizadas en cabeza de la iglesia cristiana confraternidad en Colombia.”*⁶

De acuerdo con lo anterior, se observa que el señor Puerta Restrepo como representante legal de la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor, ha reconocido dominio ajeno del inmueble que pretende en prescripción mediante el presente proceso, tanto así que mediante escrito de 8 de agosto de 2011 solicitó a la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia la transferencia de dominio del bien. Además, el argumento planteado en el recurso de apelación tendiente a indicar que el señor Puerta Restrepo suscribió el documento en mención en condición de persona natural y no como representante legal, no es de recibo pues tal aspecto ni siquiera se mencionó en los hechos de la demanda o en la contestación de la demanda de reconvención, y en cambio la misma Iglesia demandante Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor es quien aporta el documento en que, de acuerdo con el sentido natural que tiene, Gustavo Alonso Puerta Restrepo firma como representante legal sin que ninguna prueba permita ver algo diferente.

⁶ Min. 39:20 y siguientes, archivo 02, carpeta Audiencia 373 CGP, cuaderno primera instancia.

Así las cosas, el juzgador de primera instancia tuvo razón al concluir que la demandante reconoció dominio ajeno, lo que impide que se encuentre acreditados los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y en ese orden se deba desestimar las pretensiones de la demanda principal.

3.3. De las donaciones y las mejoras: la parte inconforme aduce que, en el plenario, obra los documentos que dan cuenta de las donaciones que se hizo a favor de ella y con las cuales se construyó las mejoras, por lo cual no interesa discriminar en qué consistieron y en qué año se hicieron. Al respecto, debe decirse que lo dicho por la recurrente no es atendible, en tanto, para el reconocimiento de mejoras es indispensable establecer de manera concreta cuáles son las mejoras que se reclama y su valor, sobre todo porque en el presente proceso se demostró que antes del 1 de enero 1996, fecha en la cual el señor Puerta Restrepo llegó a la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora, el pastor Nicanor Prada había adelantado las gestiones para la construcción del templo que hoy se ubica en el inmueble objeto de debate.

En este sentido, se tiene que a folios 137 y siguientes del archivo 20 del cuaderno de demanda de reconvención, reposa dictamen pericial aportado por la demandante principal y demandada en reconvención con el cual se pretende identificar el predio, las mejoras y todos los actos de posesión ejercidos por la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor. De esta experticia se extrae que según la metodología utilizada, lo avaluado fue el inmueble y no las mejoras construidas en él, pues véase que el perito consignó en el informe que se había tenido en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución No. 620 de 2008, que son el enfoque de mercado directo (comparativo de mercado), método cercano indirecto (método residual), enfoque de costo de reposición depreciado y enfoque de ingresos, y con ello anotó que el valor por metro cuadrado del inmueble era un promedio de \$722 927; seguidamente, se apuntó que para hallar el valor razonable de las construcciones se utilizó el método de reposición o enfoque del costo o costo de reposición depreciado y se determinó un valor de las construcciones, sin embargo, al momento de practicarse la contradicción del dictamen el perito fue enfático en manifestar que no se había avaluado las mejoras, pues lo que se había analizado era el valor del inmueble, es decir, el lote de terreno y las edificaciones, sin tener en cuenta o discriminar las mejoras. En este sentido, el perito dijo:

*“Preguntado ¿cuál era el propósito del dictamen pericial que usted arrió?
Respuesta: el objetivo del avalúo inicialmente fue determinar el valor comercial del bien inmueble, ese era básicamente el objetivo y era una prueba pericial para el juzgado.*

*Preguntado ¿es lo mismo un avalúo comercial que un avalúo de mejoras?
Respuesta: un avalúo comercial no, son dos cosas diferentes.*

Preguntado ¿usted no realizó avalúo de mejoras? Respuesta: no señor, se determinó el valor de la construcción como tal en sus condiciones actuales al momento de su visita.

Preguntado ¿pero no las mejoras? Respuesta: no señor, las mejoras no.

...

Preguntado ¿en esa valoración del terreno y la construcción, usted hace una valoración del terreno tal y la construcción tal, usted pudo identificar cuáles construcciones se realizaron en determinada época y por quién fueron las mismas realizadas? Respuesta: se puede determinar la construcción de acuerdo a la edad aparente, no teníamos un documento que nos soporte realmente la edad, porque eran dos tipologías diferentes, hay una tipología constructiva que es tipología de bodega... al otro lado está lo que podríamos decir residencial unifamiliar medio dos tres pisos. De acuerdo a sus tipologías y a su edad aparente, porque no hay un documento idóneo que nos diga se construyó en el 2000, se construyó en el año 1985, no hay un documento que nos lo diga, entonces ponemos una edad aparente, la edad aparente es lo que aparenta tener.

...

Preguntado. Ante las preguntas que le ha realizado el apoderado de la parte demandante usted dijo que valoró el terreno y valoró la edificación, es decir, ¿esa valoración a la luz de la ciencia que usted maneja significa entonces que eso es un dictamen de mejoras? Respuesta: no señor, no es un dictamen de mejoras, es un avalúo comercial del bien inmueble, como su constitución jurídica es no propiedad horizontal, se determina el valor del terreno y el valor de las construcciones. Cuando existe un avalúo de mejoras como tal, un ejemplo práctico, si dos personas son propietarias de un apartamento, supongamos el ejemplo de dos esposos, el avalúo de mejoras es las mejoras

que le han hecho al apartamento como tal, si alguno le metió la cocina y el otro le metió los baños, entonces hay que determinar cuánto valen los baños y cuánto vale la cocina, más no el valor comercial del apartamento como tal”⁷

En este orden se aprecia que, la parte demandante principal y demandada en reconvencción no logra probar la existencia de unas mejoras que presuntamente hizo, ni el valor que pudieran tener, por lo que nada hay que reconocer por tal concepto, pues de acuerdo con el artículo 167 del C.G.P. es carga de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Ahora, en cuanto al reparo de la recurrente, dirigido a señalar que recibió donaciones para la construcción de las mejoras, es de advertir que ninguna claridad se hizo sobre el proceso de recibo de aquellas, ya que la receptora fue la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia, como el señor Puerta Restrepo expuso al rendir el interrogatorio:

“Preguntado ¿en el numeral 5.10 de los hechos de la reforma de la demanda se dice que las diligencias necesarias para la construcción se hicieron a través de la corporación cristiana administradora de bienes, sírvase decirnos por qué razón esas diligencias no se hicieron a través de quien ostentaba la posesión? Respuesta: le voy a dar dos razones, la primera porque, ya se lo había dicho al señor juez, era muy difícil obtener una vida jurídica como tal, era muy difícil, entonces al ser tan difícil obtener la vida jurídica la corporación administradora de bienes prestaba el nombre y el NIT para que esos dineros llegaran, pero yo le puedo mostrar con documentos que por ahí pasaba, pero a quienes llegaban era a mi nombre, a nombre de la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora, tenemos todos los extractos de la iglesia en ese entonces, en el Banco de Bogotá administrando todos esos dineros de esa donación que era para la Iglesia Confraternidad Cristiana Villaflora.”⁸

El juez de la instancia inicial, decidió entonces de manera acertada que no había lugar al reconocimiento de mejoras reclamado, pues no hay un medio de convicción que permita establecer que la demandante las hizo, cuáles fueron, cuál fue el valor y tampoco se demostró cómo, ni a instancias de quién se dispuso de los recursos

⁷ Min. 26:51 y siguientes, archivo 01, carpeta Audiencia 373 CGP, cuaderno primera instancia.

⁸ Min. 53:00 y siguientes, archivo 01, carpeta Audiencia 372 CGP, cuaderno primera instancia.

requeridos para las construcciones plantadas en el inmueble. Apenas se indicó por el representante legal de la Iglesia Confraternidad Cristiana en Colombia en su interrogatorio:

“Preguntado ¿Cuándo usted hace alusión a la palabra donaciones, quiere ello significar que era para otra persona o personas diferentes a la corporación cristiana administradora de bienes hoy iglesia confraternidad en Colombia? Respuesta: las donaciones que siempre se han entregado a las iglesias en general incluida Villaflora son para la ampliación, adecuación de los templos, a nombre de la Iglesia Cristiana Confraternidad en Colombia, jamás se entregan donaciones para que las iglesias se sientan señor y dueño.”⁹

Es decir, no se logra establecer la proveniencia específica de recursos destinados a la demandante, como tampoco que la demandada principal era apenas un canal a través del cual se recibía lo que a cada iglesia correspondía de acuerdo con el destino que el donante le atribuyera situación que en esta oportunidad no se encuentra acreditada.

Así las cosas, no hay lugar al reconocimiento de las mejoras pretendidas por la demandante principal y demandada en reconvención, en tanto, no cumplió con la carga que le incumbía de demostrar cuáles eran, en qué consistían, cuál es el valor, etc., lo que permite mantener la decisión del juez de primer grado.

3.4. Del juramento estimatorio: la Iglesia Confraternidad Cristiana Jesús es mi Pastor mediante su apoderado judicial discutió que el juramento estimatorio presentado por la demandante en reconvención no es razonado en tanto, no se indicó el precio del bien y de las mejoras construidas para poder determinar el valor del canon y los eventuales frutos percibidos.

Al respecto, debe indicarse que en archivo 04 del cuaderno de primera instancia obra ficha catastral del predio identificado con M.I. No. 01N-029131, en la cual se hace constar que el avalúo del lote es de \$260 484 000 y el avalúo de la construcción es de \$774 003 000, para un total de \$1 034 487 000. De igual modo, debe tenerse en cuenta que, en virtud de los principios de equidad y justicia, para el cálculo de los frutos debe tenerse en cuenta lo “*que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder*”, para lo cual deben

⁹ Mi. 16:27 y siguientes, archivo 01, carpeta Audiencia 372 CGP, cuaderno primera instancia.

considerarse las normas que regulan la materia en lo que tiene que ver con el arrendamiento de bienes inmuebles. Igualmente, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, se tiene que el precio mensual de arrendamiento no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble.

En este sentido, se tiene que la demandante en reconvención solicitó como frutos un valor de \$234 557 244 generados entre 2011 y 2019. Para ello determinó un valor de canon mensual en 2011 de \$2 000 000 y aumentó dicho valor conforme con el aumento del IPC. Entonces como puede verse el valor del canon de arrendamiento mensual es inferior al 1% de que trata el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, pues de haberse atendido dicho precepto de acuerdo con el valor catastral del inmueble el canon mensual sería de \$10 065 522. Por lo tanto, la estimación que hizo la demandante en reconvención se encuentra en el límite legal establecido y como frente a este monto de los frutos reconocidos por tal concepto, no se formuló reproche, la decisión se confirmará.

4. Conforme con las consideraciones vertidas en esta providencia, la sentencia apelada, proferida por el Juzgado 005 Civil del Circuito de Medellín el 24 de marzo de 2021 debe ser confirmada. Acorde con ello, se condenará en costas de esta instancia a la parte demandante principal y demandada en reconvención, como agencias en derecho de esta fase se fija la suma de 2 SMLMV que equivale a \$2 600 000.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el 24 de marzo de 2021 por el Juzgado 005 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. SE CONDENA a la demandante en pertenencia y demandada en reivindicación al pago de las costas, como agencias en derecho de esta instancia se fija la suma de \$ 2 600 000 que equivale a 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

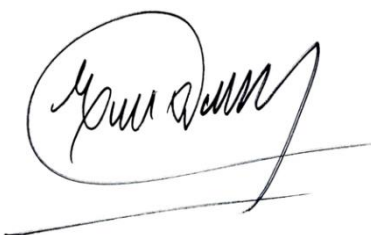
Pasan firmas...

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
(Ausencia justificada)



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN