



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Dieciocho (18) de Diciembre de Dos Mil Veintitres (2023)

PROCESO: VERBAL – REIVINDICATORIO
DEMANDANTES: LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS
DEMANDADO: ANA MERCEDES MORELO
RADICADO: 08001-40-53-010-2021-00627-01

ASUNTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 23 de marzo de 2023, proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Barranquilla, dentro del proceso de la referencia

ANTECEDENTES:

Los señores LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS, por medio de apoderado judicial, instauraron proceso Verbal Reivindicatorio contra ANA MERCEDES MORELO, para que conforme a la demanda, se emitan las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se declare que los señores LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS son los titulares plenos y absolutos del derecho de dominio sobre el predio ubicado en la calle 106 No. 27-20 Vivienda 79 Conjunto Bifamiliar Prados del Eden, en la ciudad de Barranquilla, con un área de 106.65 M2, con las siguientes medidas y linderos: Norte, 12.82 mts, linda con lote 78 de la misma manzana, Sur, 12.82 mts, linda con lote 80 de la misma manzana, Este, 8.32 mts, linda con lote 62 de la misma manzana, Oeste, 8.32 mts, linda con vía peatonal hoy denominada calle 106.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada ANA MERCEDES MORELO a restituir a los demandantes LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS el inmueble mencionado, una vez ejecutoriada la sentencia.

3.- Condenar a la demandada a pagar el valor de los frutos naturales o civiles del mencionado inmueble, no solo los percibidos sino los demandantes hubieren podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a la justa tasación efectuada por peritos, desde el momento en que se inició la posesión, hasta el momento de la entrega del inmueble, por ser la demandada un poseedor de mala fe, al igual que le reconocimiento del costo de las reparaciones que hubiere sufrido los demandantes por culpa del poseedor de mala fe.



2021-00627-01

4.- Ordenar la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el primer piso del inmueble objeto de la reivindicación, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

5.- No se condene a los demandantes a indemnizar a la demandada en las expensas necesarias, referidas en el artículo 965 del Código Civil, por ser poseedora de mala fe.

Los hechos de la demanda se sintetizan así:

1.- Por medio de la escritura pública No. 1726 del Circulo de Barranquilla de 13 de julio de 2018, el señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO transfirió a título de venta real y efectiva a los señores LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS el inmueble casa localizado en la calle 106 No. 27-20 Vivienda 79 Conjunto Bifamiliar Prados del Eden, en la ciudad de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-369450, con un área de 106.65 M2, con las siguientes medidas y linderos: Norte, 12.82 mts, linda con lote 78 de la misma manzana, Sur, 12.82 mts, linda con lote 80 de la misma manzana, Este, 8.32 mts, linda con lote 62 de la misma manzana, Oeste, 8.32 mts, linda con vía peatonal hoy denominada calle 106.

2.- El señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO a su vez adquirió el inmueble por compra realizada a la demandada ANA MERCEDES MORELO, mediante escritura pública No. 0309 de 24 de febrero del 2017 del círculo de Barranquilla.

3.- El área y los linderos del inmueble objeto de esta demanda, así como los que aparecen en la escritura pública No. 1726 de 13 de julio de 2018 de la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-369450, guardan perfecta identidad.

4.- Los demandantes no han enajenado ni prometido en venta el inmueble en cuestión, y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 040-369450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

5.- Los demandantes actualmente se encuentran privados de la posesión material del citado inmueble en razón a que la tiene la demandada, quien entró en posesión cuando el señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO, prometiente vendedor del inmueble, tenía a la demandada como arrendataria del bien, mediante contrato de arrendamiento que reposa en el Juzgado 11 Civil Municipal Oral de Barranquilla, con radicado 08001405301120180027700,



2021-00627-01

que corresponde a un proceso que el señor BOHANERGES inició en contra de la demandada por el no pago de canon de arrendamiento.

6.- Para los efectos de las pretensiones, la señora ANA MERCEDES MORELO es una poseedora de mala fe.

7.- La señora ANA MERCEDES MORELO está en incapacidad legal para adquirir por prescripción.

ACTUACION EN PRIMERA INSTANCIA:

La demanda fue dirigida en contra de la señora ANA MERCEDES MORELO, correspondiéndole por reparto al conocimiento del Juzgado 10 Civil Municipal Oral de Barranquilla, quien mediante auto de fecha 2 de noviembre de 2021 admitió la demanda.

Notificada la convocada, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, y proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

- NO REUNIR LOS REQUISITOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA DEMANDA DE ACCION REIVINDICATORIA.
- MALA FE POR ACTO DOLOSO POSIBLE FRAUDE PROCESAL.
- PRESCRIPCION.
- GENERICAS.

3

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminó la instancia con sentencia fechada el 23 de marzo de 2023 la cual resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: *Negar las excepciones de mérito denominadas “NO REUNIR LOS REQUISITOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA DEMANDA DE ACCIÓN REIVINDICATORIA, MALA FE POR ACTO DOLOSO POSIBLE FRAUDE PROCESAL Y PRESCRIPCIÓN” presentada por la demandada ANA MERCEDES MORELO, a través de su apoderado judicial.*

SEGUNDO: *NEGAR la pretensión declarativa de dominio pleno y absoluto de la parte demandante sobre el inmueble objeto del proceso, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.*



2021-00627-01

TERCERO: Ordenar a la demandada ANA MERCEDES MORELO a restituir a favor de los demandantes LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES y JOSÉ DAVID BARRETO CARDENAS el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-369450 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla y ubicado en la calle 106 No. 27-20 Conjunto Bifamiliar Prados del Edén Vivienda 79-A de esta ciudad. La entrega que se hará una vez se encuentre ejecutoriada esta sentencia; aquella restitución comprende las cosas que forman parte del predio y que se reputen como inmuebles.

CUARTO: CONDENAR a la demandada ANA MERCEDES MORELO a pagar a favor de los demandantes LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES y JOSÉ DAVID BARRETO CARDENAS, la suma de DIECINUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$19.050.000); conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

QUINTO: NEGAR la pretensión de la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el primer piso del inmueble objeto de la reivindicación, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

SEXTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L (\$3.480.000), de acuerdo a la parte motiva de la presente sentencia. Liquidense por secretaria.”

Como fundamentos de la decisión, el juez A-quo señaló que en este caso se cumplen los elementos necesarios para el éxito de la acción reivindicatoria instaurada por los demandantes LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS contra la demandada ANA MERCEDES MORELO, sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 040-369450 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, por lo cual las excepciones de mérito deben ser denegadas.

Seguidamente recordó que el artículo 946 del código civil dispone que la “La 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.” Al respecto, la sentencia SC4046 de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, ha sostenido que son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria, los siguientes:

- a) derecho de dominio en el demandante,
- b) posesión material en el demandado,
- c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de la cosa singular reivindicable, o cuota determinada de una cosa singular, y
- d) identidad entre la cosa que pretende el demandante y la poseída por el demandado.

Señaló que el primer elemento del derecho de dominio de los demandantes se encuentra demostrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-369450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el cual que en su



2021-00627-01

anotación octava establece que inmueble lo adquirieron los demandantes por compra venta al señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO, y en la anotación nueve que fue a través de un crédito hipotecario a TRANSELCA S.A. E.S.P.

Frente al segundo elemento referente a la posesión material de la demandada, concluyó que esta fue aceptada la misma en el interrogatorio de parte, en la contestación de la demanda, y en las excepciones de mérito al proponer la excepción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Estimó, que debido a lo anterior, a la parte demandada no le asiste la razón al establecer como fundamento de la excepción MALA FE POR ACTO DOLOSO O POSIBLE FRAUDE PROCESAL, que la convicción de la parte demandante referente a que el demandado es tenedor por arrendamiento al momento de presentar los procesos radicados 08001405300120190056000, 08001405301020200019300 y 08001418901720200034700, y lo manifestado por los mismos durante su interrogatorio, afecta la convicción de la demandada de ser poseedora, también debe aclararse que la figura de la posesión implica el elemento del animus, entendido como un elemento de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie un mejor derecho que el suyo, lo que se encuentra cumplido en este proceso, toda vez que la demandada siempre estableció que era dueña del inmueble, entendiéndose poseedora, y la excepción de prescripción estableciendo su posesión dentro del presente proceso.

Referente al tercer elemento, relativo a que la acción reivindicatoria recaiga sobre cosa singular reivindicable, expuso que no ofrece dificultad, quedando demostrado por su naturaleza de bien inmueble, y por su identificación de cuerpo cierto en el expediente.

Finalmente, el cuarto elemento de identidad entre la cosa que pretende el demandante y la poseída por el demandado, estimó que se encuentra demostrado por la aceptación de la demandada en la contestación de la demanda, cuando señala que es poseedora con ánimo de señora y dueña del inmueble objeto de esta demanda, y establece en esa misma manifestación el certificado de tradición No. 040-369450, hecho que fue conformado en el interrogatorio de parte practicado durante la audiencia inicial. La confesión realizada en la contestación de la demanda y las excepciones de mérito se encuentra avalada en el artículo 193 del C.G.P.

En cuanto a la existencia de un título de dominio anterior a la posesión de la demandada, que fundamenta la excepción de mérito de ELEMENTO ESTRUCTURAL DE LA ACCION REIVINDICATORIA, sostuvo que no es dable en este caso, toda vez que se trata de un inmueble que tiene cadena ininterrumpida de títulos registrados, soporte del derecho de dominio del año 2000, es decir, mucho antes de que la demandada viviera en el inmueble objeto de este proceso.



2021-00627-01

Con relación a la excepción de PRESCRIPCIÓN, señaló que el ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte de la demandada necesita de los elementos del corpus y del animus (art. 762 C.C.), y en este caso, no se discute que la demandada se encuentra en posesión del inmueble objeto del proceso, su ánimo y el desconocimiento del dominio ajeno, como se observa dentro del proceso No. 08001405300120190056000 del Juzgado Primero Civil Municipal de Barranquilla, que se tuvo como prueba trasladada, pero no se demostró el término mínimo para que opere la prescripción, que es de 10 años, como lo establece el artículo 2531 del C.C., lo anterior si se observa que el tiempo en que fue propietario del inmueble objeto del proceso, que va del del 25 de julio de 2003 hasta el 6 de marzo de 2017, como aparece en el certificado del inmueble emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos, no es apto para prescribir, debido a que conforme al artículo 2512 del C.C. la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, y no propias.

Agregó que el término en que el señor Bohórquez Diaz Berdugo era propietario, desde el 24 de febrero de 2017 hasta el 13 de julio de 2018, tampoco es apto para prescribir, al haber sido la demandada mera tenedora, debido a que el contrato de arrendamiento existente entre las partes del proceso que obra en el expediente cuyo radicado es 08001405301120180027700 del Juzgado Once Civil Municipal de Barranquilla, aceptado por la parte demandada en el interrogatorio que se practicó en la audiencia inicial, existió un contrato de arrendamiento, y se encuentra demostrado con esa prueba documental que era mera tenedora durante ese tiempo, y se configura la confesión dispuesta en el artículo 191 del C.G.P.

6

El término apto para prescribir comienza desde que hace la interversión del título de tenencia. En el presente caso solo se demuestra la principal interversión del título con el recurso de reposición y en subsidio de apelación presentado el día 18 de octubre de 2019 dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado radicado No. 0801405300120190056000 del Juzgado Primero Civil Municipal de Barranquilla, al desconocer la calidad de arrendadores de los demandantes en el presente proceso de la referencia.

En conclusión, el término apto de posesión irregular para la prescripción es insuficiente pues a la fecha solo han pasado 3 años, y el artículo 2531 del C.C. exige 10 años como mínimo.

En suma, concluyó que están cumplidos todos los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, por lo que es procedente ordenar la restitución del inmueble objeto de este proceso, y no es necesario declarar el dominio pleno y absoluto del demandante sobre el inmueble ya que conforme figura en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-369450 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ésta ya se encuentra inscrita.

En cuanto a la pretensión del pago de los frutos percibidos o que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia activa, expuso que de acuerdo a la regla tercera del artículo 2531 del C.C. se presume que una persona es poseedora de



2021-00627-01

mala fe por haber transformado su título de mera tenencia en posesión, y en este caso la demandada es poseedora de mala fe debido a que ella era mera tenedora cuando pactó contrato de arrendamiento con el anterior dueño, señor Bohórquez Diaz Berdugo, y se demostró que la interversión de ese título de tenencia se hizo el 18 de octubre de 2019, y como la demandada es poseedora de mala fe está obligada al pago de los frutos civiles o los que el demandante hubiese podido percibir con mediana inteligencia, por lo que debe atenderse la estimación que se hizo en el juramento estimatorio por valor de \$19.050.000, que no fue objetado por la demandada, por lo que es prueba del monto estimado de acuerdo al artículo 206 del C.G.P.

Finalmente, negó la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien inmueble objeto de este proceso, pues la parte demandante puede acudir a otras vías procesales para alcanzar su cometido, y el único gravamen vigente es hipotecario que ella ha manifestado que está vigente y que tiene con Transelca S.A.

LA APELACIÓN

La parte demandada apeló la sentencia de primera instancia, señalando en la audiencia de instrucción y juzgamiento, los reparos concretos contra la misma, así:

1. Existe una falacia argumentativa en la sentencia, al exponer en forma ambigua lo referente a la condición de poseedora o tenedora de la demandada.

7

2. Indebida valoración de las pruebas.

El Juez supone la existencia de un contrato de arrendamiento que no se encuentra en el despacho, y así mismo, supone la no existencia del contrato de compraventa con pacto de retroventa cuando está identificándolo dentro del certificado de tradición.

El Despacho distorsionó la prueba.

El despacho desconoció los postulados de la lógica, de las leyes de la ciencia o de las reglas de la experiencia, los principios de la sana crítica.

3. En la sentencia se indica que la demandada desde el año 2003 es propietaria del inmueble, y que no puede ganarse el derecho de prescripción adquisitiva porque no se puede demandar derecho de pertenencia contra sí mismo, lo cual es falso, porque de vieja data es claro que uno puede demandarse a sí mismo demanda de pertenencia para generar saneamiento de los títulos.



2021-00627-01

4. El juez aplica una sentencia de la Corte que es mal interpretada, “*la anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho este a su turno respaldada por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores*”. Si se mira los títulos la cadena se interrumpe en el momento en que aparece el Dr. BOHANERGES, y después aparecen comprando los demandantes, pero antes la demandada era poseedora y sigue siendo poseedora, si se ve desde ese punto de vista. El Juez condena a la demandada por ser poseedora de mala fe.

Posteriormente, el abogado de la demandada, en oportunidad legal, sustentó ante esta superioridad la apelación interpuesta, señalando que las pruebas apuntan a dos hechos jurídicamente relevantes, a saber:

- La señora ANA MORELOS , es simplemente tenedora, por encontrarse sujeta a un contrato de arrendamiento. Esto se desprende porque la demandante, de ACCION REIVINDICATORIA, presento DEMANDA DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, ante los JUZGADOS 1, 10, 17 CIVILES MUNICIPALES DE BARRANQUILLA, así :

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA,
DEMANDA DE: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES
DEMANDADA: ANA MERCEDES MORELOS CORREA
RADICACION No.08001405300120190056000

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA
DEMANDA DE: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES
DEMANDADA: ANA MERCEDES MORELOS CORREA
RADICACIÓN No. 08001405301020200019300

JUZGADO DIECISIETE (017) CIVIL MUNICIPAL DE COMPETENCIAS MULTIPLES
DE BARRANQUILLA
DEMANDA DE: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES: LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES, JOSE DAVID
BARRETO CARDENAS
DEMANDADA: ANA MERCEDES MORELOS CORREA
RADICACION No. 08001418901720200034700

Con estas pruebas, se demuestra que la demandada es tenedora y no tendría la calidad de poseedora, por lo tanto, no estaría legitimada por pasiva, para sostener la presente litis.

- Por otro lado, si se afirma que la demandada es poseedora, su posesión sería anterior, al momento en que los demandantes compraron el inmueble, y era indispensable que se demostrara que: “*es dueño del bien con anterioridad a la*



2021-00627-01

posesión del demandado”, desde el año DOS MIL DOS (2002), y si conforme a la Escritura Publica No. 1726 de fecha 13 de Julio de DOS MIL DIECIOCHO (2018) protocolizada en la NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA, tampoco, se cumpliría con el presupuesto relativo a que el título del demandante sea anterior a la posesión del demandado.

El título de dominio de los demandantes, es posterior (adquirieron el 13 de julio de 2018) a la posesión de la demandada (es poseedora en forma ininterrumpida desde el año 2002, tal como se infiere en la misma matricula inmobiliaria anotación segunda, aportada por la demandante).

-Así mismo, alegó que se configura la excepción de fondo que interpuso llamada MALA FE, Y ACTO DOLOSO POR FRAUDE PROCESAL, pues los demandantes por medio de apoderado judicial, presentaron demandas de restitución de bien inmueble arrendado, contra la demandada, tratando de engañar a la administración pública, con contratos de arrendamiento falso, en un claro fraude procesal, que ya investiga la Fiscalía Seccional, esto quedo probado en el expediente.

De acuerdo con lo anterior solicita que se revoque la sentencia impugnada, y en su lugar se nieguen las pretensiones de la demanda reivindicatoria, dando por probadas las excepciones de fondo propuestas.

9

ACTUACION EN SEGUNDA INSTANCIA

El conocimiento de este proceso en segunda instancia, correspondió a este Juzgado, y evacuado el trámite procesal respectivo y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- En el caso que nos ocupa, la competencia para desatar el recurso de apelación se limita exclusivamente a los motivos de inconformidad expuestos por el censor al formular su impugnación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 328 del C.G.P., de tal suerte que este despacho circunscribirá a ello el estudio de la alzada formulada por la parte demandada.

2. Sea lo primero recordar que en este caso LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES y JOSE DAVID BARRETO CARDENAS, por medio de apoderado judicial, promovieron proceso reivindicatorio, a afectos que la señora ANA MERCEDES



2021-00627-01

MORELO les restituya el inmueble ubicado en la calle 106 No. 27-20 Conjunto Bifamiliar Prados Del Edén, Vivienda 79A en la ciudad de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-369450.

Para efectos de resolver la alzada conviene recordar que la reivindicación o acción de dominio se encuentra consagrada en el artículo 946 del Código Civil, norma que la define como: *“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.”*

En este caso no hay discusión que los demandantes LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS son los actuales propietarios del inmueble que se quiere reivindicar a través de este proceso, según se extrae de la escritura pública No. 1726 de 13 de julio de 2018 de la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, la cual aparece registrada en la anotación No. 8 del certificado de tradición del inmueble en cuestión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-369450, documentos aportados con la demanda.

3. La discusión sobre la cual gira la apelación, es el punto del cumplimiento del requisito de la posesión de la demandada sobre el bien objeto de reivindicación, que es un elemento axiológico de la acción reivindicatoria, indispensable para su prosperidad, cuya existencia debe ser corroborada pues su ausencia frustra la pretensión.

Ahora, le corresponde a la parte demandante, quien alega la posesión de la demandada sobre el inmueble objeto del proceso, probar que la convocada ostenta la calidad de poseedora, ello de conformidad con el art. 167 del C.G.P., según el cual, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

La Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, con respecto a la prueba de la posesión en los procesos reivindicatorios, ha sostenido lo siguiente¹:

“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 «incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen», de modo

¹ SC4125-2021, Radicación No. 68001-31-03-002-2007-00105-01 de 30 de septiembre de 2021, M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.



2021-00627-01

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,

(...) cuando 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).”

11

Revisada la demanda, se advierte que en el numeral 6 del acápite de hechos, se indica que los demandantes se encuentran privados de la posesión material del inmueble, porque la demandada es quien actualmente la tiene, y se explica que la enjuiciada entró en tal posesión porque el señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO la tenía como arrendataria, mediante contrato que reposa en el proceso que inició el señor BOHANERGES contra la señora ANA MORELO, por el no pago de canon de arrendamiento, tramitado en el Juzgado 11 Civil Municipal Oral de Barranquilla bajo el radicado No. 08001405301120180027700.

Si bien, no es dable, jurídicamente, afirmar que con el contrato de arrendamiento la arrendataria inició la posesión del bien, toda vez, que a voces del art. 777 del C.C., el contrato de arrendamiento es título de mera tenencia, empero, lo cierto es, que en el presente asunto está acreditada la posesión de la demandada al momento de presentar la demanda, tal como pasará a exponerse.

La parte demandada al contestar ese hecho número 6 de la demanda, no clarificó la calidad en la que ostenta la aprehensión material del inmueble, esto es, si es como



2021-00627-01

poseedora o tenedora, pues se limita a responder que *“NO ES UN HECHO ES UNA ARGUMENTACION”*, que se atenderá a lo que resulte probado en el proceso, y hace la crítica que si se afirma que *“es una TENEDORA ... entonces como afirma que es UNA POSEEDORA.”*

Sin embargo, en la respuesta al hecho segundo de la demanda, referente a que el señor BOHANERGES adquirió el inmueble objeto de esta litis por compra realizada a la señora MORELOS, se afirmó que es falso y era un hecho simulado, pues *“es poseedora material, con ánimo de señor y dueño del bien inmueble desde el año 2003, sosteniendo la posesión material, y dominio en forma pública, ininterrumpida, pacífica, con actos de disposición, de buena fe, y con el ánimo de señor y dueño, hasta la fecha de contestación de esta demanda”*, además, señala que suscribió con el señor BOHANERGES un contrato de PRESTAMO DE MUTUO, en donde éste la obligo a SIMULAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA sobre el inmueble objeto de demanda.

A su turno, al responder el hecho quinto de la demanda afirmó *“lo que indica, que mi Poderdante es POSEEDORA CON ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO del bien inmueble objeto de la demanda, desde el año DOS MIL TRES (2003), como consta en la anotación numero 02 del certificado de tradición matricula No. 040- 369450”*

La anterior manifestación de ser poseedora del inmueble en cuestión, resulta ser una confesión a través de apoderado (art. 192 del C.G.P.), la cual reiteró al formular la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, de tal manera, que con ella se acredita que, al momento de presentarse esta demanda, la señora ANA MERCEDES MORELO se creía o juzgaba a sí misma como poseedora del inmueble.

12

En consecuencia, y tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia esa expresa admisión de la demandada de tener la calidad de poseedora es suficiente para tener establecido el requisito estructural de la acción reivindicatoria, relativo a la posesión del demandado, y con mayor razón, si con fundamento en ese reconocimiento formuló la excepción adquisitiva de dominio.

En consecuencia, en ningún error probatorio incurrió el juez de primera instancia al encontrar probada la posesión de la demandada.

Ahora, frente a las pruebas documentales que aduce el recurrente se advierte, en efecto, obra como prueba, copia del expediente que contiene la demanda de restitución de inmueble, instaurado por JOSE DAVID BARRETO CARDENAS y LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES contra ANA MERCEDES MORELO CORREA, para obtener que se declarara la desocupación del bien ubicado en la calle 106 No. 27-20 Conjunto Bifamiliar Prados Del Edén, Vivienda 79A en la ciudad de Barranquilla y su entrega, demanda que por reparto fue asignada al Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, radicado bajo el No. 2020-347, el cual fue rechazado en proveído de 9 de octubre de 2020, por no haberse



2021-00627-01

subsanao los defectos advertidos en el auto que la había inadmitido, entre otras cosas, por no haber aportado prueba del contrato de arrendamiento

Así mismo, se allegó copia del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por LUISA FERNANDA MARTINEZ MONTES contra ANA MERCEDES MORELO CORREA, para que se declarara terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de agosto de 2018, sobre el inmueble situado calle 106 No. 27-20 Conjunto Bifamiliar Prados Del Edén, Vivienda 79A en la ciudad de Barranquilla, por falta de pago de los cánones de junio, julio y agosto de 2019, y se ordene la desocupación del bien, proceso que fue tramitado en el Juzgado 1 Civil Municipal Oral de Barranquilla, bajo el radicado 2019-560, observándose que la demandada acudió al debate a través de apoderado judicial, quien el 18 de octubre de 2019 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto admisorio, por no existir prueba del contrato de arrendamiento y por lo tanto la demanda no debía ser admitida, y en sentencia de 23 de enero de 2020 se consideró que no estaba demostrada la existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretendía, y se resolvió no acceder a las pretensiones y condenas solicitadas en la demanda.

En consecuencia, las piezas procesales de los aludidos procesos no acreditan la existencia de un contrato de arrendamiento entre los demandantes y la aquí demandada.

Al debate probatorio se aportó también copia del expediente que contiene el proceso de restitución de inmueble arrendado, iniciado por BOHANERGES DIAZ BERDUGO contra ANA MERCEDES MORELO CORREA, tramitado ante el Juzgado 11 Civil Municipal de Barranquilla, bajo el radicado 2018-277, con el cual se pretendía que se declarara terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la calle 106 No. 27-20 Conjunto Bifamiliar Prados Del Edén, Vivienda 79A en la ciudad de Barranquilla, por falta de pago de los cánones de arrendamiento, y se ordenara su entrega, proceso en donde se encuentra aportado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor BOHANERGES en calidad de arrendador y la señora MORELO como arrendataria, sobre el bien antes descrito, que es el mismo que se quiere reivindicar, proceso que terminó por desistimiento tácito decretado en auto de 18 de julio de 2019.

Conforme a las pruebas documentales allegadas al plenario, la aquí demandada, señora ANA MERCEDES MORELO CORREA, en mayo del año 2003 adquirió la propiedad del inmueble objeto de este litigio, el cual enajenó en febrero de 2017 al señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO, pero continuó habitando en el predio como arrendataria del nuevo dueño, con quien firmó un contrato de arrendamiento, y por ende se convirtió en tenedora del mismo; así mismo, de estas probanzas documentales no emerge que los demandantes hayan sustituido al señor BOHANERGES en el contrato de arrendamiento que celebró con la señora



2021-00627-01

MORELO, o que los demandantes hayan celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento sobre el predio en cuestión.

Así las cosas, se tiene que la demandada, conforme a la confesión realizada al contestar la demanda, intervirtió ese título de mera tenedora al de poseedora.

Bajo ese escenario, se encuentra acreditado que la demandada ostenta la calidad de poseedora del inmueble objeto de la disputa, corroborándose de esta manera el cumplimiento de este requisito axiológico de la acción reivindicatoria.

En ese orden de ideas, contrario a lo afirmado por el recurrente, es claro que la sentencia de primera instancia contiene una valoración adecuada de las pruebas allegadas.

3. Por otra parte, frente al presupuesto relativo a la existencia de un título de adquisición de dominio anterior a la posesión de la demandada, se advierte, que el aquo señaló que esa esa interversión del título se dio con el recurso de reposición y en subsidio de apelación presentado el día 18 de octubre de 2019 dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado radicado No. 0801405300120190056000 del Juzgado Primero Civil Municipal de Barranquilla, al desconocer la calidad de arrendadores de los demandantes en el presente proceso de la referencia; aspecto puntual que no fue objeto de reproche por parte del recurrente.

14

En consecuencia, teniendo en cuenta que la posesión actual de la demandada inició el 18 de octubre de 2019, y que los demandantes LUISA MARTINEZ MONTES y JOSE BARRETO CARDENAS adquirieron el dominio del inmueble mediante escritura pública No. 1726 de 13 de julio de 2018 de la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, registrada el 1 de agosto de 2018, deviene colegir, sin necesidad de mayores argumentos, que el título de dominio fue anterior a esa posesión.

Es este punto es oportuno precisar que la posesión actual ininterrumpida de la demandada no lo es, desde el año 2002, como erróneamente lo aduce el recurrente, pues como se expuso en líneas anteriores el certificado de tradición del inmueble, da cuenta que la demandada señora MORELOS adquirió la propiedad del predio mediante Escritura pública No 2293 de 21 de mayo de 2003, registrada el 25 de junio de 2003 (anotación No 2); posteriormente, mediante escritura pública 0309 del 24 de febrero de 2017 registrada el 6 de marzo de 2017, enajenó el bien al señor BOHANERGES DIAZ BERDUGO (anotación 7); luego, está acreditado que suscribió con este señor un contrato de arrendamiento sobre el predio, actuaciones que la condujeron a pasar de propietaria a tenedora del inmueble, y aunque después cambió su condición de tenedora a la de poseedora, esa interversión del título, según



2021-00627-01

lo señalado por el aquo se produjo hasta el 18 de octubre de 2019, por lo que se insiste, su posesión actual inició desde que se produjo esa interversión y no antes.

4. En cuanto a la inconformidad del apelante atinente que se configura la excepción de fondo denominada MALA FE, Y ACTO DOLOSO POR FRAUDE PROCESAL, sustentada en que los demandantes por medio de apoderado judicial, presentaron demandas de restitución de bien inmueble arrendado, contra la demandada, tratando de engañar a la administración pública, con contratos de arrendamiento falso, lo cierto es, que tales hechos no tienen la virtualidad de enervar las pretensiones de esta demanda, máxime cuando en líneas anteriores se expuso que los procesos de restitución promovidos por los aquí demandantes y traídos como pruebas, no acreditaban la existencia de un contrato de arrendamiento entre los aquí enfrentados.

5. Siendo así las cosas, los reproches del censor no tienen vocación de prosperidad.

6. Finalmente, reprocha el censor que se haya condenado a la demandada por ser poseedora de mala fe, frente a tal inconformidad valga señalar, simplemente, que la aquí demandada ANA MERCEDES MORELO CORREA es poseedora de mala fe, conforme la regla del numeral 3º del artículo 2531 del Código Civil, en cuanto dispone que *“la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe”*, toda vez que está comprobado con el contrato de arrendamiento suscrito entre aquella como arrendataria y el señor BOHANERGES en calidad de arrendador², la condición de tenedora de la demandada frente al predio disputado, y que, sin mediar título alguno, mudó su condición de tal a la de poseedor, rebelándose contra el derecho de dominio del dueño.

Ahora, el poseedor vencido en la acción reivindicatoria tiene la obligación de pagarle al propietario los frutos civiles de la cosa reivindicada, según lo establece el artículo 964 del Código Civil, el cual señala: “el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Por consiguiente, siendo el aquí demandado un poseedor de mala fe está obligado a restituir los frutos civiles, por lo que era viable condenarla a su pago.

6. Así las cosas, se confirmará la sentencia de primera instancia, decisión que implica condenar en costas de segunda instancia a la parte apelante a quien se le

² Aportado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, iniciado por BOHANERGES DIAZ BERDUGO contra ANA MERCEDES MORELO CORREA, tramitado ante el Juzgado 11 Civil Municipal de Barranquilla, bajo el radicado 2018-277 y adosado al plenario como prueba.



2021-00627-01

resolvió en forma desfavorable el recurso (art. 365 num 1 del C.G.P.). Como agencias en derecho se fija la suma se fija de \$1.160.000 equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, ello de conformidad con el Acuerdo PSAA-16 - 10554 – art. 5 num 1- del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 23 de marzo de 2023, por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Barranquilla, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: Condenar en costas de segunda instancia a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma se fija de \$1.160.000 equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: En su oportunidad remítase lo actuado al juzgado de origen

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

16

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ**

Notificado por estado electrónico del 19 de diciembre de 2023

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **95ebfcca95fe90c3374b5fad8df16d11982477cfbf57452b87b7bbcd0f161239**

Documento generado en 18/12/2023 03:26:26 PM

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