



2020-00029

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: VERBAL- PERTENENCIA

RADICADO: 08001-31-53-001-**2020-00029**-00

DEMANDANTE: CARMEN CASTILLO OSPINO

DEMANDADOS: FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO, MILVIA
HERNANDEZ CASTILLO y DEMAS PERSONAS
INDETERMINADAS

ASUNTO

Conforme se anunció en la audiencia de instrucción y fallo, procede este Juzgado a proferir SENTENCIA de primera instancia, dentro del proceso verbal de la referencia.

ANTECEDENTES

1

I. DEMANDA PRINCIPAL – PERTENENCIA.

La señora CARMEN CASTILLO OSPINO, presentó “demanda verbal de pertenencia” contra FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO, MILVIA HERNANDEZ CASTILLO y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

a. Hechos: Los hechos de la demanda se sintetizan así:

1.1. El bien inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en el perímetro urbano de esta ciudad, en la carrera 50 No. 68-109, planta primera, de la Urbanización Colombia del municipio de Barranquilla-Atlántico, con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211946, referencia catastral No. 0800I0I0I0000033700I3000000000. predio urbano debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuya descripción de cabidas y linderos son: UNA CASA MARCADA CON EL NUMERO 68 -109, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO QUE LA CONTIENE, SITUADO EN LA URBANIZACIÓN COLOMBIA DE ESTA CIUDAD, EN LA BANDA SUR DE LA CARRERA 50



2020-00029

ENTRE LAS CALLES 68 Y 69, LOTE QUE MIDE: NORTE: II METROS, SUR: II METROS, ESTE: 31 METROS 20 CENTIMETROS, OESTE: 27 METROS 30 CENTIMETROS.

1.2.- La demandante, desde el año 2000, viene ocupando y ejerciendo la posesión material sobre el mencionado inmueble, de manera pacífica y continua, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien inmueble antes mencionado.

1.3.- Los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante en el primer piso (planta primera), del bien inmueble ubicado en la camera 50 No. 68-109, planta primera, de la urbanización Colombia del municipio de Barranquilla-Atlántico, han sido hasta la fecha de presentación esta demanda los siguientes:

- El pago de los servicios publicos domiciliarias de: Triple A (agua, aseo y alcantarillado), Electricaribe (energía eléctrica).
- La instalación de pisos en la parte frontal del inmueble (primera planta de la vivienda), la instalación de closets en las alcobas, mantenimiento de puertas, rejas, cerraduras, cambio e instalación de pisos, remodelación e instalación de baños (batería), pintura, arreglo y mantenimiento del cielo raso (plafón).

2

1.4.- Desde antes del año 2000, la demandante ha sido reconocida como poseedora pacífica y de buena fe del mencionado inmueble.

b. Pretensiones:

1. Solicita la demandante, que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble que se encuentra ubicado en el perímetro urbano de esta ciudad, en la carrera 50 No. 68-109, planta primera, de la Urbanización Colombia del municipio de Barranquilla-Atlántico, con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211946, referencia catastral No. 08001010100000337001300000000, predio urbano debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.



2020-00029

2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-211946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla.

3. Que se condene en costas del proceso a la parte demandada, en caso de oposición.

c. Actuación Procesal

La presente demanda fue admitida mediante auto fechado 03 de agosto de 2020.

La notificación de los demandados FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, se sutió por conducta concluyente con la notificación del auto de fecha 3 de marzo de 2021 que le reconoció personería a su abogado, quienes procedieron a contestar la demanda y a proponer excepciones de mérito denominadas:

- MERA TENENCIA.
- FALTA DEL TIEMPO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA. INEXISTENCIA DE CAUSA PARA PEDIR.

3

En escrito separado, presentaron los aludidos demandados, demanda de Reconvención (Reivindicatorio).

Las personas indeterminadas estuvieron representadas por curador ad litem quien contestó la demanda manifestando atenerse a lo que resultare probado dentro del proceso.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN- REIVINDICATORIA

Los señores FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO presentaron demanda reivindicatoria contra CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO,.

a. Pretensiones



2020-00029

1. Se declare que MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO, son los legítimos propietarios con derecho a la posesión sobre la planta primera del bien inmueble ubicado en la Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-211946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2. Se declare que la poseedora, Sra. CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO, no posee los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria la planta primera del bien inmueble ubicado en la Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-211946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

3. En consecuencia se ordene a la Sra. CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO la restitución inmediata de la posesión sobre la planta primera del bien inmueble ubicado en la Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-211946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

4

4. Se condene en costas a la parte demandante y aquí demandada en reconvención.

b. Hechos

Como fundamento de la demanda reivindicatoria se expuso:

1. El bien inmueble objeto de reivindicación, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 040-211946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y está ubicado en la Cra 50 N°68-109 de esta ciudad; este consta con dos plantas o pisos, de los cuales el segundo fue construido de conformidad con Resolución 385 de 1989 de la Secretaría de Planeación Municipal de Barranquilla.



2020-00029

2. A través de Escritura Pública N° 548 del 15 de febrero de 1993 de la Notaría Quinta de Barranquilla, la Sra. ESTELA OSPINO DE CASTILLO, vendió el 50% del derecho de dominio y la posesión material que tenía y ejercía sobre el bien inmueble objeto de litigio a favor de: MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNÁNDEZ, MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO, documento público que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

3. Posteriormente, el 29 de diciembre de 1995, a través de Escritura Pública 5498 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, de esa fecha, las señoras ESTELA OSPINO DE CASTILLO y MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNÁNDEZ venden en favor de MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO el derecho de dominio y la posesión que detentaban sobre el bien inmueble objeto de litigio, quedando estos dos últimos como los propietarios inscritos de la totalidad del bien inmueble.

5

4. En el mes de diciembre de 1994 y en agosto del 2001, los Sres. MILVIA HERNÁNDEZ CASTILLO y FELIPE HERNÁNDEZ CASTILLO respectivamente, trasladaron su domicilio a los Estados Unidos, razón por la cual dejaron a su madre, la Sra. MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNÁNDEZ como mandataria a cargo de la totalidad de sus derechos de propiedad sobre el bien inmueble, quien entre otros actos, de y como mera tenedora, permitió que su hermana, la aquí demandada en reconvención Sra. CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO cohabitara con ella la primera planta del bien y quien como persona a cargo del bien inmueble también celebró contrato de arrendamiento verbal sobre la segunda planta del bien inmueble con la Sra. ESPERANZA ROMERO SÁNCHEZ quien desde el año 2007 usufructúa dicha parte del bien.

5. En el año 2012, exactamente el 4 de agosto fallece la Sra. MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNÁNDEZ, y posterior a dicha fecha, la aquí



2020-00029

demandante en reconvención ha tomado la primera planta del bien inmueble en posesión.

3. Actuación Procesal

La demanda de reconvención fue admitida el 9 de noviembre de 2022.

La demandada en reconvención señora CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO contestó la demanda oponiéndose a la totalidad de las pretensiones y presentó las siguientes excepciones de mérito:

- ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION.
- EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.
- AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES.
- SIMULACION.

El 24 de marzo de 2023 se llevó a cabo la audiencia inicial, realizandose todas las etapas pertinentes contempladas en el art. 372 del C.G.P. Posteriormente, el 27 del mismo mes y anualidad se realizó la inspección judicial al inmueble, y el día 30 siguiente, se evacuó la audiencia de instrucción y fallo, en la que se recibieron los testimonios y, finalmente, se anunció que la sentencia se emitiría por escrito.

6

Surtido el trámite legal pertinente, se procede a dictar sentencia previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Al concurrir los presupuestos procesales de rigor y no observándose causal de nulidad que imponga invalidar lo actuado, es del caso proceder a dictar sentencia dentro del presente proceso.

I. DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA



2020-00029

1. En el presente asunto se pretende adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la primera planta del inmueble ubicado en la carrera 50 No. 68-109, de la Urbanización Colombia del municipio de Barranquilla-Atlántico, con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211946.

Para obtener la declaración de pertenencia de un bien por prescripción extraordinaria, que fue la alegada por la demandante, es indispensable acreditar:

- i. Que la pretensión recaiga sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma,
- ii. Que el bien no sea imprescriptible;
- iii. que se ha ejercido sobre él una posesión material, pública e ininterrumpida,
- iv. Que esa posesión se haya ejercido por un lapso no inferior a 10 años (Conforme al 2532 del C.C. modificado por la ley 791 de 2002).

2. En consecuencia, procede el despacho a estudiar si están acreditados todos los presupuestos para obtener la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria.

7

3. Como punto de partida debe decirse que no existe duda que la pertenencia se solicita sobre un bien singular, esto es, la primera planta del inmueble ubicado en la *Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-211946* de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

4. En cuanto al requisito atinente a que el bien no sea imprescriptible, se advierte que en el presente asunto se pretende la declaratoria de pertenencia respecto la primera planta del inmueble ubicado en la Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla, cuyos propietarios al momento de presentación de la demanda son los demandados MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO, tal como se extrae de las anotaciones No. 9 y 10 del certificado de tradición aportado con la demanda; lo que de entrada



2020-00029

permite colegir que se trata de un bien privado, y en consecuencia, de carácter comerciable susceptible de ser adquirido por prescripción.

5. Pasando al tercer requisito consistente en la posesión material, pública e ininterrumpida del inmueble pretendido, es del caso recordar que el artículo 762 del Código Civil define la posesión como la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño. De esa norma se extrae que la posesión requiere dos elementos, uno objetivo: la tenencia material del bien, y el subjetivo: el ánimo de señorío, concebido como la voluntad del poseedor de considerarse señor y dueño de la cosa.

No es, pues, suficiente, para que exista posesión, que se detente físicamente la cosa y se realicen sobre ella ciertos actos materiales, sino que ella reclama, en adición, el ejercicio consciente de actos de señorío, públicos e incontestables que, por su naturaleza, den lugar a presumir - como lo hace la ley (inc. 2 art. 762 C.C.)-, que la persona que así se comporta es la propietaria.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que *"Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (...). En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño."*¹

¹ CSJ. Civil. Sentencia SC 17221-2014 de 18 de diciembre de 2014, Radicación 47001-31-03-004-2004-00070-01. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



2020-00029

Fluye de lo expuesto que la posesión comporta un *ánimus domini* en quien la ostenta, por consiguiente, en palabras de esa misma Corporación, expresadas en la providencia ya citada, *"si quien dice ser poseedor, reconoce dominio ajeno, o ejerce posesión compartida con quien en verdad aparece y es, a la vez, a los ojos del legislador inicialmente verdadero propietario, o luego tenedor o coposeedor del mismo grado, vano es el esfuerzo de señoría único"*.

En el caso que ocupa la atención del despacho, se afirmó en el hecho 1.3 de la demanda que la demandante Carmen Antonia Castillo Ospino desde el año 2000 viene ocupando y ejerciendo la posesión material del inmueble en comento; y como actos materiales de señoró se señaló en el hecho 1.4 el pago de servicios públicos, la instalación de pisos en la parte frontal del inmueble, la instalación de closets en las alcobas, el mantenimiento de puertas, rejas, cerraduras, cambio e instalación de pisos, remodelación e instalación de baños (batería), pintura, arreglo y mantenimiento del cielo raso.

En el interrogatorio de parte la demandante Carmen Castillo Ospino al preguntársele sobre la fecha y forma en que ingresó en el inmueble objeto del proceso contestó *"yo vivo aquí en esta casa desde que mi madre compró esta propiedad que fue antes del 60"* (min 24: 55 y ss aud. Inicial), que una vez se fue del inmueble para irse a Estados Unidos en el año "62" pero en el año "78" regresó a vivir en esa casa, *"porque ahí vivía mi mamá y mi hermana, entonces yo me regrese y me quedé viviendo con ellos porque ya en el 78 ya mi mamá estaba un poco más vieja y tenía uno que estar más tiempo con ella aquí, entonces yo me quedé aquí y mi hermana Ilva Castillo* (min 28: 52 y ss), que su hermana María Gertrudis vivió en el inmueble hasta el año "89" que decidió hacer segundo piso *"porque mi mamá le cedió el espacio para que lo hiciera"*, que Maria Gertrudis Castillo construyó en el segundo piso. Ante la pregunta *¿desde que fecha usted se cree la dueña y señora de ese inmueble?* Respondió: *"simpre me he sentido la dueña puesto que esto era de propiedad de mis padres"* (min 31:06).

Al indagársele si ha realizado mejoras al bien, respondió que ha realizado la reparación de puertas y ventanas, se enchapó el patio, se hicieron las



2020-00029

rejas nuevas, se pintó y arregló el frente y se hizo un baño nuevo, todo con sus recursos; y al preguntarse sobre las fechas aproximadas en que se hicieron esos arreglos manifestó *"bueno, la fecha no la tengo exactamente, en cuanto a los arreglos del patio eso fue hace como dos años, las rejas hace como unos tres años (...) el baño está recién"*, agregó, seguidamente, que ellas es quien paga los servicios públicos, que lo único que no paga es el impuesto del catastro,

Ante la pregunta si en alguna ocasión consultó o pidió autorización a los demandados para realizar mejoras al bien, manifestó *"no, porque yo no los considero a ellos los dueños de la casa, esta casa de abajo, esto es de mis padres y yo soy una de as herederas, puesto que yo soy la que he quedado aquí encargada de la casa"* (min 35:40 aud. inicial) sostuvo mas adelante, que su mama falleció en el año 2012 y ella quedó allí en el inmueble, que en el "año 1985 falleció su papá y nosotros todos los atendimos aquí, yo quede aquí viviendo en esta casa" (min 36:50 Aud. inicial) que en el año 1978 cuando regresó de Estados Unidos a vivir en el inmueble, allí vivía también María Gertrudis.

Seguidamente, al preguntarle la apoderada demandada, si era la señora Maria Gerturdis quien cancelaban los gastos del inmueble desde el año 1978 hasta el 2012 que ella fallece, respondió: *"no, eso los compartíamos, como ella vivía aquí abajo compartíamos los gastos esos"* (min 43:20 y ss Aud. inicial), precisando, seguidamente, que eran compartidos entre su hermana Maria Castillo, Ilva Castillo y ella, reiterando que Maria Gertrudis contribuía en esos gastos. Ante la pregunta ¿cuando ingresa en el inmueble tiene conocimiento de quienes figuraban como dueños del inmueble?, contestó: *"cuando eso mi mamá era la dueña del inmueble y yo como hija podía vivir aquí"* (min 44:53 y ss)

Ahora, el certificado de tradición y libertad acompañado con al demanda principal de pertenencia, da cuenta que mediante Escritura Publica 2559 del 27 de noviembre de 1959 registrada el 12 de enero de 1960 ANA E. OSPINO DE CASTILLO adquirió por compraventa el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946; luego, mediante Escritura Pública 548 de 1993 ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO vendió el 50% del inmueble a los señores Maria Gertrudis Castillo De Hernandez, Felipe De Jesus Hernandez Castillo y Milvia Hernandez Castillo (anotación 09);

10



2020-00029

y, posteriormente, por Escritura Pública No 5.498 del 19 de diciembre de 1995 Maria Gertrudis Castillo De Hernandez y Ana Estela Ospino De Castillo vendieron sus cuotas partes a Felipe De Jesus Hernandez Castillo y Milvia Hernandez Castillo.

Lo relatado por la demandante CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO a lo largo de su declaración pone en evidencia que su ingreso al inmueble objeto de este proceso obedeció a un acto de mera tolerancia por parte de su progenitora, ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO, quien era la única propietaria del bien desde el año 1960, hasta el año 1993 cuando vendió el 50% del bien y luego en 1995 el otro 50%², acto de benevolencia fundado en la relación de parentesco entre aquellas (madre- hija). Lo que desdibuja por completo, que la demandante ostentara la intención de ser dueña, o de hacerse dueña del bien durante el tiempo en que el inmueble era de propiedad de Ospino de Castillo, lo que ocurrió hasta el 22 de diciembre de 1995 *-fecha en que se desprendió por completo del dominio del bien-*, pues aunque narró que vive en el inmueble desde que su madre lo compró, y que durante un tiempo se fue a vivir a estados Unidos y regresó a vivir en el inmueble en 1978, lo cierto es que, se insiste, los actos de mera tolerancia, fundados en la relación familiar que tenía con la propietaria, son meras concesiones de la dueña, que como lo dijo el Máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria, *"no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas"*, y por contera, la detentación física del bien por parte de Carmen Antonia no lo era con el ánimo de señora y dueña sobre el mismo. Adviertase, además, que la misma demandante admite que ingresó a vivir en el inmueble por ser la hija de la dueña, reconociendo con ello el derecho de dominio de su progenitora.

11

Lo anterior pone de presente, indiscutiblemente, que la actora en pertenencia antes del 22 de diciembre de 1995 no ostentaba la posesión del bien, porque siendo hasta esa época de propiedad de la señora ANA ESTELA la reconoció como propietaria, razón por la cual los actos realizados, al menos hasta esa data, eran de mera tenencia.

²-Ver Anotación 009 y 010 del certificado de tradición y libertad del inmueble



2020-00029

Ahora, a voces del art. 777 del Código Civil *"El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión."*, por lo que le corresponde a la demandante en pertenencia para salir adelante en su pretensión, probar que intervirtió su título, es decir, que mutó su condición de tenedora por la de poseedora material y exclusiva, momento desde el cual habrá de contabilizarle el plazo exigido por la ley para usucapir.

En el caso que nos ocupa, también refirió la demandante en pertenencia que desde el año 1978 cuando regresó de Estados Unidos a vivir en el inmueble, hasta el año 2012, fecha en la que Falleció su hermana Maria Gertrudis, los gastos del inmueble eran compartidos entre ella, y sus hermanas Maria Castillo e Ilva Castillo, y en la narración que hizo en su interrogatorio sostuvo, que aquellas, en un tiempo vivieron en el inmueble pretendido; de dicha versión se extrae que Carmen Antonia reconoce que para aquella época otras personas, se encontraban en las mismas condiciones que ella frente al inmueble, realizando idénticos actos materiales sobre el mismo, por lo que, no puede afirmarse que CARMEN ANTONIA antes del año 2012 mutuó su condición de tenedora a poseedora material, única y exclusiva del bien.

12

En efecto, se aportó al plenario el certificado de defunción de MARIA GERTRUDIS CASTILLO OSPINO que acredita que su deceso ocurrió el 4 de agosto de 2012, y según lo declarado por la testigo Fanny Berrio la señora Ilva Castillo había fallecido con antelación, en el año 2009. (min 17:10 aud. Instrucción y fallo -primera parte)

Así las cosas, se desprende que la tenencia física del inmueble acompañada del animo de señora y dueña exclusiva del mismo, solo vino a detentarla la demandante CARMEN ANTONIA luego del fallecimiento de su hermana Maria Gertrudis, cambiando su condición a poseedora material exclusiva del bien, momento a partir del cual no reconoce a ninguna otra persona como propietaria de bien, ni con un derecho similar al suyo, y ha realizando actos materiales en forma individual que revelan ese señorío.

Condición que, en efecto admitieron los demandados en pertenencia MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO, al presentar la demanda de reconvención, señalando que en el hecho 5 *"En el año 2012, exactamente el 4 de agosto*



2020-00029

fallece la Sra. MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNÁNDEZ, y posterior a dicha fecha, la aquí demandante en reconvención ha tomado la primera planta del bien inmueble en posesión".

En el expediente están acreditados actos materiales realizados en forma exclusiva por Carmen Antonia respecto del inmueble, con posterioridad al fallecimiento de Maria Gertrudis que ocurrió en el año 2012, la misma demandante en su declaración, manifestó que el arreglo del patio fue hace como dos años, la instalación de rejas nuevas hace como unos tres años y las mejoras del baño, recientemente.

La realización de tales mejoras y de actos de disposición del inmueble fue corroborada por los testigos HECTOR ENRIQUE URINA AGUDELO, ANA LINDA CASTILLO POLO y EDUVIGES YERITZA LAFAURIE, quien sobre el particular declararon lo siguiente:

HECTOR ENRIQUE URINA AGUDELO manifestó que vive en el inmueble "hace 11 años aproximadamente, en el 2012"... por ofrecimiento que le hizo Carmen Castillo la dueña del inmueble a su esposa Ana Linda Castilla Polo, siendo aquella la tia -madrina de su esposa, que fueron a acompañarla después de la muerte de su hermana, que en ese inmueble viven actualmente él, su esposa, su hija Valentina Urina Cantillo y Carmen Castillo. Al preguntársele sobre las mejoras que ha hecho Carmen Castillo al inmueble, respondió "(...) cuando llegamos acá el cerramiento estaba un poco deteriorado, que era de hierro, (...) ella lo cambió, y se le hizo mejoras creo que a un baño, (...) le echó tableta al patio" (min 48: 24 aud. Inicial primera parte). Y seguidamente, sobre las fechas en que realizó las mismas manifestó que el enchape del baño lo hizo hace dos (2) años, el cerramiento o rejas exteriores del inmueble "como en el año 2015 o 2016" y las tabletas del patio un año después de la rejas,

ANA LINDA CASTILLO POLO, manifestó que vive en el inmueble desde el año 2012 cuando su tia Carmen la llamó para que fuera a vivir allá, señaló que en el inmueble viven, además, su esposo e hija.

13



2020-00029

EDUVIGES YERITZA LAFAURI refirió que Carrmen Castillo cambió la totalidad de la reja de enfrente y el piso de la terrea exterior, que eso debió hacerse en el "2017, 2016, 2018, algo así" (min 2:07 aud. Inicial primera parte), en el patio puso tablonos rojos "eso fue como en el 2018, 2019, algo así".

Por su parte, en la inspección judicial se evidenció que en la primera planta del inmueble vive la demandante en pertenencia.

En consecuencia, está acreditado que para la fecha de presentación de la demanda de pertenencia la señora Carmen Castillo Ospino era la poseedora material exclusiva de la primera planta del inmueble ubicado Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla.

6. Procede el despacho a estudiar si está acreditado el ultimo presupuesto para la prosperidad de la acción de pertenencia, relativo a que la posesión se haya ejercido por un lapso no inferior a 10 años, de conformidad con 2532 del C.C. modificado por la ley 791 de 2002.

De lo expuesto en líneas que anteceden se tiene que la demandante Carmen Antonia ejerce la posesión material exclusiva sobre el referido bien, luego del fallecimiento de MARÍA GERTRUDIS CASTILLO, deceso que ocurrió el 4 de agosto de 2012.

Er
Así las cosas, y como quiera que la demanda de pertenencia se formuló el 10 de febrero de 2020, fácil es concluir, que para esa data no se habían cumplido los 10 años que exige la ley para ganar por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio de los bienes inmuebles.

Lo anterior impone negar las pretensiones de la demanda de pertenencia al no haberse ejercido la posesión material exclusiva por el tiempo que exige la ley, siendo innecesario que el despacho se pronuncie sobre las excepciones mérito propuestas por la parte demandada.

II DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN- REIVINDICATORIO



2020-00029

1. MILVIA DE JESÚS HERNÁNDEZ y FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ CASTILLO propusieron en reconvención demanda reivindicatoria.

De conformidad con el art. 946 del Código Civil *"la acción reivindicatoria 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"*.

Para la prosperidad de esta acción se requiere que el actor acredite:

- i) Que es propietario del bien
- ii) Que el demandado ejerce la posesión del bien
- iii) "identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso de cosa singular"³.

2. Propiedad del bien

15

El certificado de tradición y libertad acompañado con la demanda principal de pertenencia del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946 ubicado en la carrera 50 No 68-109 de esta ciudad, da cuenta que mediante Escritura Publica 2559 del 27 de noviembre de 1959 registrada el 12 de enero de 1960 ANA E. OSPINO DE CASTILLO adquirió por compraventa dicho inmueble; luego, mediante Escritura Pública 548 de 1993 ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO vendió el 50% del inmueble a los señores MARIA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNANDEZ, FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO (anotación 09); y, posteriormente, por Escritura Pública No 5.498 del 19 de diciembre de 1995 MARIA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNANDEZ Y ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO vendieron sus cuotas partes a FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO.

Al desocrrer el traslado de las excepciones de mérito presentadas contra la demanda de pertenencia, allegó la parte demandante en pertenencia, un ejemplar de la Escritura Publica 548 de 1993 que, en efecto, acredita

³ Cas. civ. 8 de febrero de 2002, exp. 6758.



2020-00029

que, a través de dicho instrumento la señora ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO vendió el 50% de una casa marcada con el numero 68-109 de la carrera 50 de esta ciudad a los señores MARIA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNANDEZ, FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO.

Así las cosas, las anteriores documentales acredita que la primera planta del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946 y está ubicado en la carrera *Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla*, es de propiedad de los demandantes en reconvención FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO.

Por consiguiente, no están llamadas a prosperar las excepciones de mérito denominadas "Abuso del derecho de postulación" y "enriquecimiento sin causa" y "Ausencia del derecho sustancial por no cumplimiento de los requisitos legales", propuestas por la demandada en reconvención, fundadas, básicamente, en que los señores FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, no ostentan el dominio del referido inmueble, pues es claro que los demandantes son los titulares del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

16

Aunado a anterior y teniendo en cuenta que, como sustento de la exceptiva "Ausencia del derecho sustancial por no cumplimiento de los requisitos legales", también se alegó que los hermanos Hernández Castillo no ostentan la calidad de poseedores de bien en comento, se ve este despacho en la imperiosa necesidad de precisar que la acción reivindicatoria 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; de tal suerte, que el titular de esta acción es el propietario del bien mas no el poseedor. En consecuencia, teniendo los hermanos Hernandez Castillo la calidad de propietarios del inmueble en comento, les asiste el derecho de ejercer la acción de dominio.

3. Posesión del demandado e identidad del bien perseguido por los demandantes y el poseído por la demandada



2020-00029

Tal como se indicó al estudiar la demanda de pertenencia está acreditado que la señora Carmen Antonia Castillo Ospino ostenta la calidad de poseedora material exclusiva de la primera planta del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946 ubicado en la carrera Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla; el cual es de propiedad de los demandantes en reivindicación FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, como se expuso en el acápite anterior.

Así mismo, se advierte que los hermanos HERNANDEZ CASTILLO, pretenden, a través de la acción reivindicatoria la restitución del inmueble que posee Carmen Antonia Castillo Ospino. Por lo que está acreditada la identidad del bien perseguido por los demandantes en reivindicación y el poseído por la demandada.

4. Cosa singular

No existe discusión que el inmueble objeto de reivindicación es una cosa singular, pues se trata de la primera planta del distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946 y está ubicado en la carrera Cra 50 N° 68-109 de la ciudad de Barranquilla.

17

5. Así las cosas, están acreditados todos los presupuestos para la prosperidad de la acción, no obstante, procederá el despacho a pronunciarse sobre la excepción denominada "simulación" a fin de establecer si logran enervar la reivindicación.

Como fundamento de esa exceptiva se alegó que "los demandantes en reconvención *"SIMULARON"* un contrato de compraventa con su señora madre, señora *MARÍA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNANDEZ*, pues si bien es cierto suscribieron las *ESCRITURAS PÚBLICAS* No. 548 del quince (15) de febrero de 1993, de la *NOTARIA QUINTA (5ª)* de Barranquilla, donde los demandantes en reconvención adquirieron el título de propiedad correspondiente al *CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL DERECHO DE DOMINIO* sobre el siguiente bien inmueble: *"EL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO ANA ESTELA, SITUADO EN EL SEGUNDO (2º) PISO DEL MENCIONADO EDIFICIO"*, cuya dirección es carrera 50 No. 68-109,



2020-00029

Urbanización Colombia, jurisdicción de este municipio y las registraron en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de esta demanda, también es cierto que los demandantes en reconvención no han demostrado en este proceso reivindicatorio que efectivamente hayan pagado el precio en dinero a su señora madre y ésta haya pagado los impuestos a la DIAN, no hay prueba de la transacción comercial en ningún banco, ni de retiro del dinero y mucho menos de su depósito para demostrar que realmente se realizó la transacción que ellos dicen haber hecho, es decir el contrato de compraventa entre estos”.

De entrada advierte este despacho que la señora Carmen Antonia Castillo Ospino no está legitimada para invocar, en nombre propio, esta exceptiva como quiera que no participó en el negocio jurídico cuya simulación invoca, esto es en el contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica 548 de 1993 celebrado entre la señora ANA ESTELA OSPINO DE CASTILLO, en calidad de vendedora, y los señores MARIA GERTRUDIS CASTILLO DE HERNANDEZ, FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, en calidad de compradores, respecto del 50% de una casa marcada con el numero 68-109 de la carrera 50 de esta ciudad. Resáltese que la excepcionante invoca este medio de defensa en nombre propio y no como heredera de alguna de las partes del contrato.

18

Por lo anterior, se impone el fracaso del aludido medio de defensa.

6. En consecuencia, está llamada a prosperar la acción reivindicatoria, decisión que impone la condena en costas a la parte vencida de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del art. 365 del C.G.P.

7. RESTITUCIONES MUTUAS

La prosperidad de la Acción reivindicatoria supone las restituciones mutuas conforme lo contemplan los arts 961 y ss del C.C.

El poseedor vencido en acción reivindicatoria tiene la obligación de pagarle al propietario los frutos naturales y civiles de la cosa reivindicada, según lo establece el artículo 964 del Código Civil.



2020-00029

Si se trata de poseedor de buena fe solo puede ser obligado, a pagar los frutos civiles dejados de percibir por los propietarios a partir de la notificación de la demanda.

A su turno el poseedor tiene derecho a que se le reconozcan las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa (C.C., art. 965), que se le paguen las mejoras que, por ser útiles, aumentaron su valor venal (art. 966, ib).

En el presente caso la demandada CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO es poseedora de buena de fe, pues no se demostró lo contrario (recordemos que según el art. 769 del C.C. la buena fe se presume), sin embargo no está acreditado en el expediente la cuantía de los frutos que habrían podido percibir los propietarios, lo que impide su reconocimiento.

En lo referente a las mejoras, se advierte que si bien los testigos dieron cuenta de las mejoras realizadas por la demandada en el inmueble, referidas a instalación de rejas, enchape del patio, arreglos de baños, ninguna prueba se arrió al plenario sobre la cuantía de las mismas, lo que también impide su reconocimiento.

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,

19

RESUELVE :

PRIMERO. Negar las pretensiones de la demanda de pertenencia formulada por CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO

SEGUNDO. Declarar imprósperas las excepciones de mérito formuladas por la demandada en reconvención CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO, frente a la demanda reivindicatoria.

TERCERO. Declarar que los señores FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, como propietarios de la primera planta del inmueble del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-211946 ubicado en la carrera Cra 50



2020-00029

Nº 68-109 de la ciudad de Barranquilla, tienen derecho a que la demandada CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO le restituya ese predio.

CUARTO. CONDENAR a la demandada en reconvención CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO a restituir a favor de los señores FELIPE DE JESUS HERNANDEZ CASTILLO y MILVIA HERNANDEZ CASTILLO, el inmueble antes mencionado, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

QUINTO.- Negar el reconocimiento de los frutos civiles y mejoras.

SEXTO.- Condenar en costas a la parte demandada en reconvención CARMEN ANTONIA CASTILLO OSPINO, como agencias en derecho se fija la suma de \$13.397.000, equivalente al 3% del avalúo catastral del inmueble acompañado a la demanda, de conformidad con el ACUERDO PSAA 16-10554 del C.S.J.

SEPTIMO: En su oportunidad, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ

20