



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: VERBAL – REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN
DEMANDADO: JOSE VICTOR MARENCO ROMERO
RADICADO: 08001-40-53-020-2017-00641-01

ASUNTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del 27 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Doce de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, dentro del proceso de la referencia

ANTECEDENTES:

La SOCIEDAD MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN representada legalmente por JULIO CESAR MARENCO ROMERO, por medio de apoderado judicial, promovió proceso Verbal Reivindicatorio contra JOSE VICTOR MARENCO ROMERO, para que se emitan las siguientes **declaraciones y condenas:**

- Declarar que el inmueble ubicado en la calle 68 No. 39B-12 apartamento 604 del Edificio Renacer en la ciudad de Barranquilla, pertenece en dominio pleno y absoluto a la SOCIEDAD MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN.
- Como consecuencia de lo anterior, se condene al señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO a restituir el inmueble mencionado, con todas las cosas que forman parte del predio.
- Condenar al demandado a pagar el valor de los frutos naturales o civiles percibidos y los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a la justa tasación efectuada por peritos, desde el momento en que se inició la tenencia hasta el momento de la entrega del inmueble, por ser el demandado un tenedor de mala fe, *“al igual que le reconocimiento del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del tenedor.”*



08001-40-53-020-2017-00641-01

- No condenar al demandante a indemnizar al demandado en las expensas necesarias, referidas en el artículo 965 del Código Civil.
- Ordenar la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.
- Ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-303474, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- Condenar al demandado en costas del proceso.

Los hechos de la demanda se sintetizan así:

1. La sociedad CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN a través de su representante legal JULIO CESAR MARENCO ROMERO adquirió el bien inmueble ubicado en la calle 68 No. 39B-12, distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-0167910, por compra que hizo a LIVIA MAGOLA VERGARA VDA. DE MARENCO, según consta en la Escritura Pública No. 888 de marzo 12 de 1996 de la Notaría Quinta de Barranquilla.

2. Una vez perfeccionada la compraventa, el nuevo propietario, desarrolló un proyecto de construcción urbana en el aludido inmueble, llamado Edificio Renacer.

3. El apartamento 604 objeto de esta litis, que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 040-303474, hace parte del edificio Renacer

4. La sociedad demandante no ha enajenado ni prometido en venta el inmueble, por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este círculo.

5. Entre la señora LIVIA y el señor JULIO CESAR existe un alto grado de consanguinidad, cuyo parentesco trae como consecuencia que los señores JOSE VICTOR y JULIO CESAR sean primos, lo que permitió desarrollar relaciones en un ámbito de solidaridad.

6. El señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO se acercó al señor JULIO CESAR MARENCO ROMERO con el fin de que lo dejara habitar el



08001-40-53-020-2017-00641-01

inmueble ubicado en la calle 68 No. 39B-12 apartamento 604 del Edificio Renacer de esta ciudad, por la precaria situación que estaba atravesando para la época, a lo que el señor JULIO CESAR accedió por el parentesco que existe entre ellos y porque sintió una obligación moral de ayudar al hijo de LIVIA MAGOLA VERGARA VDA. DE MARENCO, quien le ayudó anteriormente cediéndole el terreno para él poder construir el edificio Renacer.

7. El señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO comenzó a habitar el inmueble que se pretende reivindicar, por ello es su actual tenedor de mala fe, con los efectos a que haya lugar.

8. El señor JULIO CESAR MARENCO ROMERO ha requerido en varias ocasiones al señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO, a fin que le haga entrega del bien inmueble objeto de esta litis, pero ha hecho caso omiso.

9. El señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido, habida cuenta que es tenedor de mala fe, lo que se evidencia que a la fecha no ha ejecutado actos de señor y dueño.

3

Actuación en primera instancia:

La demanda fue dirigida en contra del señor JOSE VICTOR MARENCO ROMERO, correspondiéndole por reparto al conocimiento del Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, quien mediante auto de fecha 31 de octubre de 2017, corregido a través de proveído de 12 de febrero de 2018, admitió la demanda contra aquel.

Notificado el convocado, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, y admitió unos hechos y negó otros, y manifestó no constarle algunos.

Mediante auto adiado 12 de marzo de 2019 la Juez Veinte Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, se declaró impedida para conocer de este asunto, y remitió el expediente al juez que seguía en turno.

En auto de 23 de mayo de 2019 el Juzgado Doce de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla antiguo Juzgado 21 Civil Municipal, avocó el conocimiento de este proceso, y, posteriormente, en proveído de 18 de julio de 2019 resolvió apartarse de los efectos jurídicos



08001-40-53-020-2017-00641-01

del anterior auto y rechazó la demanda por falta de competencia y dispuso la devolución del expediente al juzgado de origen

Mediante auto de 12 de agosto de 2019 el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, convertido de manera transitoria a Juzgado Once de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, resolvió no avocar el conocimiento del proceso, y suscitó conflicto de competencia.

En providencia de 18 de septiembre de 2019, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, dirimió el conflicto de competencia declarando que el conocimiento del asunto le corresponde al Juzgado Doce de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla.

En auto de 4 de octubre de 2019 el Juzgado Doce de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla avoca el conocimiento de este proceso y fija fecha para realizar la audiencia inicial.

El 29 de agosto de 2021 se llevó a cabo la audiencia inicial y el 1º de noviembre de 2022 se inició la de instrucción y juzgamiento, la cual continuó el 27 de febrero de 2023 en la que se dictó sentencia.

4

Sentencia de Primera Instancia

Culminó la instancia con sentencia fechada el 27 de febrero de 2023 que negó las pretensiones de la demanda, al concluir que no estaba probado uno de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, esto es, la posesión del demandado.

Lo anterior tras considerar que se encuentra probado que el demandado JOSE MARENCO ingresó al inmueble como tenedor, pues las pruebas testimoniales y los interrogatorios de parte dan cuenta de ello y que no estaba demostrada la interversión del título.

Finalmente, recordó que el demandante fue enfático en atribuirle al demandado la calidad de mero tenedor, lo cual resulta contraria a la acción que debió impetrar, pues es requisito de la acción reivindicatoria que el extremo pasivo tenga la calidad de poseedor.



08001-40-53-020-2017-00641-01

La Apelación

La parte demandante apeló la sentencia de primera instancia, alegando durante la audiencia de instrucción y juzgamiento, que el demandado inicialmente ingresó al inmueble en calidad de arrendatario, pero, posteriormente esa calidad muta a la de poseedor en el momento en que se desliga de las obligaciones que le asistían como arrendatario, tan es así que en el plenario quedó demostrado que dejó de pagar las expensas por concepto de administración, que no rendía cuentas al extremo demandante y ejercía actos de señorío frente al mismo, y por ello es procedente la acción reivindicatoria.

Posteriormente, ante esta superioridad se sustentaron los reparos afirmando que la sentencia de primer grado descansa en la errada exigencia de pretender que la carga probatoria de la posesión recaiga sobre los hombros del demandado, olvidando que conforme al artículo 167 del C.G.P. esa carga es de quien lo afirma.

En los procesos reivindicatorios el propietario del inmueble debe probar que el demandado es el poseedor, y en este asunto la juez de primer grado no miró todas las pruebas recolectadas que dan cuenta que la calidad del demandado mutó de tenedor a poseedor.

5

Ahora bien, la juzgadora de primera instancia no tuvo en cuenta la confesión que se extrae de la contestación al hecho octavo de la demanda, amén de los interrogatorios de parte, en donde el demandado reconoce la calidad de poseedor del inmueble.

Finalmente, señala que nunca han desconocido la calidad de tenedor que en sus inicios ostentó el demandado, pero la exposición de los hechos de la demanda y las pruebas no se limitan a mantener estática esa afirmación, y las pruebas dan cuenta de la mutación. Por todo lo anterior solicita se revoque la sentencia de primer grado.

Actuación 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,



08001-40-53-020-2017-00641-01

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero poner de presente que 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 demandante.

2. En el presente asunto la sociedad CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN por medio de su representante legal señor JULIO CESAR MARENCO ROMERO, promovió proceso reivindicatorio, para que se condene al demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO a restituirle el inmueble ubicado en la calle 68 No. 39B-12 apartamento 604 del Edificio Renacer en la ciudad de Barranquilla.

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."*

De la precedente definición emergen unos elementos, que según lo ha establecido la jurisprudencia, son concurrentes, es decir, se deben acreditar cada uno de ellos, para la prosperidad de la acción reivindicatoria, dichos presupuestos son los siguientes:

- El derecho de dominio del demandante sobre el bien que se pretende reivindicar.
- La posesión del demandado sobre el bien objeto de reivindicación.
- Identidad del predio pretendido por el demandante con el poseído por el demandado
- Que se trate de una cosa singular o cuota proindivisa de cosa singular.

3. Con relación al primer requisito de la acción reivindicatoria, no se discute que la sociedad demandante es la actual propietaria del inmueble cuya restitución se solicita, esto es, del apartamento 604 del Edificio Renacer ubicado en la calle 68 No 39B-12, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-303474 de la Oficina de Registro de



08001-40-53-020-2017-00641-01

Instrumentos públicos de Barraquilla, matrícula que se abrió con base en el inmueble distinguido con el No 040-167910, el cual adquirió la sociedad demandante mediante contrato de compraventa contenido la Escritura Pública No. 888 del 12 de marzo de 1996 de la Notaria Quinta del Círculo de Barraquilla; adviértase que con la demanda se allegó la referida escritura y el mencionado certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble distinguido con el No 040-303474 que el titular del derecho de dominio del inmuebles es la sociedad demandante.-

4. Establecido lo anterior, se pasará a examinar el segundo elemento, relativo a la posesión del demandado, el cual la juez de primera instancia no encontró demostrado, y en ello estriba la inconformidad del apelante.

Este segundo presupuesto, se edifica en el artículo 952 del Código Civil, conforme al cual “la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor”.

Ahora, 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.

7

La prueba de dicha condición, en términos generales, atañe a una carga de quien la afirma, pues de conformidad con el artículo 167 del C.G.P. «*[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*», de modo que, tratándose de un proceso reivindicatorio, el propietario que acude en pro de obtener la restitución del bien del que ha sido desposeído, debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es su poseedor.

Sobre la prueba de la posesión del demandado en acción reivindicatoria la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, de vieja data ha sostenido¹:

“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

¹ SC4046-2019, de 30 de septiembre de 2021, M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.



08001-40-53-020-2017-00641-01

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

Al tenor del anterior precedente jurisprudencial, si el demandado dentro de la acción de dominio, confiesa, al contestar la demanda, que tiene la calidad de poseedor, o alega la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, basta esa confesión para tener por acreditado plenamente la posesión del demandado y la identidad del bien pretendido.

Aunque, en el caso bajo examen, llama la atención que el componente fáctico de la demanda no da cuenta de alguna afirmación referente al carácter de poseedor que del inmueble en litigio pudiera tener el demandado, pues, se le atribuye es el carácter de tenedor, lo cierto es, que dicho demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO admitió, categóricamente, ser el poseedor del inmueble, pues al contestar el hecho octavo de la demanda, manifestó lo siguiente: *“OCTAVO: Es cierto, en cuanto a que mi representado comenzó habitar el apartamento identificado con el número 604 del Edificio Renacer, cuya dirección es Calle 68 No. 39B-12, pero aclaro, la calidad en que lo ocupa no es la de TENEDOR, sino la de POSEEDOR CON ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO, por tanto no es cierto como lo afirma el demandante, de que mi cliente es TENEDOR de mala fe, pues reitero, no es, ni ha sido tenedor, es poseedor y además la mala fe debe probarse”*.

Lo anterior constituye confesión a través de apoderado judicial, la cual es válida a tenor de lo dispuesto en el art. 193 del C.G.P. y es suficiente para tener plenamente acreditado el presupuesto relativo a la posesión del



08001-40-53-020-2017-00641-01

demandado, sin que sea menester auscultar las demás pruebas obrantes en el plenario.

5. Así las cosas, pasará el despacho a analizar los restantes requisitos.

Como ha quedado expuesto en líneas anteriores, la sociedad demandante pretende, a través de la acción reivindicatoria la restitución del apartamento 604 ubicado en la calle 68 No 39B-12 de esta ciudad, mismo que posee el demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO. Por lo que está acreditada la identidad del bien perseguido por la demandante en reivindicación y el poseído por el demandado.

6. Frente al último presupuesto, no existe discusión que el bien objeto de reivindicación es una cosa singular, pues se trata del inmueble del distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 040-303474 y está ubicado en la calle 68 No 39B-12 de esta ciudad, cuyas medidas y linderos aparecen determinados en el respectivo certificado de tradición y libertad.

7. En este orden de ideas, se concluye que están acreditados todos los presupuestos para la prosperidad de la acción.

8. Ahora, como quiera, que la prosperidad de la acción reivindicatoria supone las restituciones mutuas conforme lo señalado por los artículos 961 y ss del C.C., procederá el despacho a pronunciarse sobre las mismas.

Como punto de partida conviene determinar si el demandado es o no poseedor de buena fe.

9. Según el art. 964 el poseedor vencido en acción reivindicatoria tiene la obligación de pagarle al propietario los **frutos naturales y civiles** de la cosa reivindicada, en la forma señalada en dicha disposición que toma en consideración si se trata de poseedor de buena o mala fe.



08001-40-53-020-2017-00641-01

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 del auto admisorio de la demanda.

En el presente caso el demandado es poseedor de buena de fe, pues no se demostró lo contrario (recordemos que según el art. 769 del C.C. la buena fe se presume), y aunque la sociedad demandante afirmó en la demanda que JOSE VICTOR MARENCO ROMERO ingresó al inmueble como mero tenedor, y conforme al numeral 3º del artículo 2531 del Código Civil, "*la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe*", lo cierto es, que no probó la existencia de un título de mera tenencia.

Pese a que el demandado es un poseedor de buena fe, no está acreditado en el expediente la cuantía de los frutos que habrían podido percibir los propietarios, lo que impide su reconocimiento. Adviértase que la parte demandante ningún elemento probatorio procuró para demostrar la cuantía de esos frutos, ni existen en el expediente elementos de juicios para que el despacho pueda determinarlos.

10

10. A su turno, el poseedor de buena fe tiene derecho a que se le paguen las **mejoras** que, por ser útiles, aumentaron su valor venal (art. 966, ib).

Revisado el plenario se advierte que tales mejoras no fueron reclamadas al contestarse la demanda, y aunque la testigo LILIANA REYES RODRIGUEZ, quien dijo ser esposa del demandado, manifestó que al inmueble le realizaron reparaciones, mantenimientos y remodelaciones, lo cierto es, que ninguna prueba se allegó frente a la cuantía de las mismas, siendo ello suficiente para disponer que no hay lugar a reconocer suma alguna al demandado por este concepto.

11. Así mismo, el poseedor tiene derecho a que se le reconozcan las **expensas necesarias** invertidas en la conservación de la cosa (C.C., art. 965).

La parte demandada allegó con el escrito de contestación de la demanda ocho (8) recibos de pago de cuotas de administración del apartamento 604



08001-40-53-020-2017-00641-01

del Edificio Renacer, no obstante, en cinco (5) de ellos figura que la persona que hizo el pago fue Liliana Reyes, por lo que, ellos no acreditan un gasto efectuado por el aquí demandado, es decir, no se trata de una expensa asumida por el poseedor-demandado, razón por la cual no es dable su reconocimiento.

Los otros tres (3) recibos por valores de \$40.000, \$35.000 y \$75.000 acreditan que dicho pago lo realizó el aquí demandado José Marengo por concepto de abono a la administración del mes de enero de 2001, saldo del mes de enero de 2001 y administración del mes de diciembre de 2000. Documentos que no fueron desconocidos por la parte demandante dentro de la oportunidad que señala el art. 272 del C.G.P.

En consecuencia, condenará a la parte demandante a pagar a favor del demandado la suma de \$150.000 por concepto de expensas necesarias para la conservación del bien.

12. Por todo lo anterior, el Despacho procederá a revocar la sentencia materia de la apelación, y en su lugar accederá a la pretensión reivindicatoria del demandante, y condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada, al resultar vencida en el proceso (art. 365 num 4 del C.G.P.)

11

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

REVOCAR la sentencia de primera instancia, proferida el 27 de febrero de 2023 por el Juzgado Doce de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, en su lugar se dispone:

PRIMERO: Declarar que la sociedad CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, propietaria del apartamento 604 del Edificio Renacer ubicado en la Calle 68 No. 39B-12 de Barranquilla, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-303474, tiene derecho a que el demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO le restituya ese inmueble.



08001-40-53-020-2017-00641-01

TERCERO: Condenar al demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO a restituir el apartamento 604 del Edificio Renacer ubicado en la Calle 68 No. 39B-12 de Barranquilla, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-303474, a la sociedad CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: No reconocer a la demandante suma alguna por concepto de frutos civiles.

QUINTO: No reconocer al demandado suma alguna por concepto de mejoras.

SEXTO: Condenar a la sociedad demandante CESAR MARENCO & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, a pagar al demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO, la suma de \$150.000 por concepto de expensas necesarias.

SEPTIMO: Condenar en costas en ambas instancias al demandado JOSE VICTOR MARENCO ROMERO. Tásense como agencias en derecho en segunda instancia la suma de \$1.300.000 equivalente un (1) salario mínimo legal mensual vigente (art. 5 num 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 proferido por el C.S. de la J.).

12

OCTAVO: Comunicar esta decisión al juzgado de origen y en su oportunidad remitirle lo actuado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ**

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: **0db553e2324015950e587c2da68ea55307deb5d7a48f1ac9ba8e96ef83736f0c**

Documento generado en 20/03/2024 11:44:09 a. m.

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