



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD, DIECIOCHO (18) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

PROCESO verbal ESPECIAL DE PERTENENCIA
RAD. No. 08758- 40-03-004-2015-00793-01
Radicado Interno No. 2022-00429
Demandante: MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO
Demandado: MARTIN CANTILLO POLO y ROSALINA CABRERA OROZCO

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha agosto 10 del 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad, una vez que el mismo fue sustentando dentro de la oportunidad legal, por uno de los recurrentes.

ANTECEDENTES

Estamos ante un proceso verbal especial de TITULACION DE POSESIÓN regulado por la ley 1561 del 2012 declarativo presentado contra los señores MARTIN CANTILLO POLO, ROSALINA CABRERA OROZCO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS en relación con el inmueble ubicado en la calle 54B # 6F – 40 barrio ciudadela metropolitana de Soledad, identificado con la matricula inmobiliaria No. 041-63012.

Los demandados MARTIN CASTILLO POLO, ROSALINA CABRERA OROZCO y las demás PERSONAS INDETERMINADAS fueron representadas por curador ad-litem, quien oportunamente contesto la demanda sin oponerse a las pretensiones del demandante.

Dentro del trámite de la actuación se tuvo como tercero con interés a la señora GISELA HERNANDEZ OROZCO, quien presento oposición a las pretensiones del demandante, alegando que el demandante le había suscrito promesa de compraventa de los derechos de posición que ejercía sobre el bien inmueble objeto de litigio, negocio jurídico celebrado el 23 de junio del año 2015, y que desde esa fecha tenía la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño.

Como hechos relevantes de la demanda Narra, el demandante Miguel Castillo Caro que por más de 24 años, a la fecha de la presentación de la demanda, ha tenido la posición material de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida del bien inmueble ubicado en la calle 54B, número 6F-40, barrio Ciudadela Metropolitana de Soledad. Que en esos términos ha ejercido actos pacíficos cumpliendo con la función social que implica la propiedad, como es haber construido mejoras sobre el inmueble, así como la instalación y pago de servicios públicos domiciliarios como agua, energía eléctrica, gas natural e igualmente el pago de impuestos.

La tercera opositora GISELA HERNANDEZ corrobora el tiempo de posesión del demandante MARTIN CANTILLO POLO, pero alega que dichos derechos de posesión le fueron vendidos a ella por contrato de promesa de venta celebrado el 23 de junio del 2015, fecha desde la cual ella funge como poseedora de dicho inmueble, por lo que manifiesta que a su posesión debe sumársele la del demandante, y se deben negar las pretensiones de éste por haber vendido sus derechos y entregarle a ella la posesión de dicho bien.



DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La juez Aquo no accedió a las pretensiones de la demanda con base en los siguientes argumentos:

Que no probó el demandante la concurrencia de ambos requisitos para adquirir por el modo de prescripción extraordinario el derecho real de dominio del inmueble pretendido, pues sólo logra probar el corpus, esto es la permanencia física, la tenencia de la cosa por determinado lapso, sin que probara el elemento animus, entendido como actos materiales externos desplegados sobre la cosa de los que se desprende señorío sobre el inmueble.

Que de las respuestas dadas por el demandante en su interrogatorio, se tiene que la permanencia del inmueble no ha sido ininterrumpida como la alega en su escrito demandatorio, pues en el interrogatorio que le fue recepcionado por el despacho da cuenta de haberse ausentado por espacio de 10 años del inmueble, lapsus que manifestó haber vivido en el campo y que sus hijas quedaron a cargo de la casa.

Que también se manifestó en la demanda que el demandante pagaba los servicios domiciliarios, y las facturas de servicios que aporó con la demanda señalan deudas en el servicio de la luz de más de cinco (5) años, y se acredita que el bien se encuentra en mora también con el servicio de gas domiciliario, por lo que no se acreditaría el ánimo de señorío.

Que de lo anterior se colige, que el demandante no ha sido constante en el ejercicio de la posesión alegada por el contrario no demostró estar cumpliendo con los gastos de sostenimiento y mantenimiento del inmueble lográndose concluir que no ha sido el pago de servicios públicos por lo menos de forma regular encontrándose moras que superan cinco años y acumulación de ciertas facturas que se reflejan en los saldos presentados en las facturas en los recibos y documentos anexos.

Que con los testimonios de JUDITH CASTILLO ARROYO, quien es una de las hijas del demandante, como de la señora INES MARIA FERRERO SARMIENTO vecina del inmueble, quedo acreditado que el demandante se ausentó por espacio de 10 años del inmueble, situación que no fue descrita en la demanda, por lo que no es posible establecer en línea de tiempo la alegada permanencia de sus hijas pues siendo varias las hijas del demandante quienes señalan se ocuparon el inmueble no resultó demostrado los momentos precisos en que cada una de estas ocupó el inmueble así como tampoco del recaudo probatorio se puede establecer los periodos y las personas que habitaban el inmueble para la época de la ausencia del demandante así como tampoco en qué calidad habitaba.

Que en conclusión, no hay elementos de juicios suficientes que permitan llevar al convencimiento de los hechos narrados, por el contrario analizadas en conjunto las pruebas aportadas y las practicadas se tiene que no hay actos de posesión, no se cumplieron o no se demostraron pues con ello no le queda otro sendero jurídico que despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

Que en lo que tiene que ver con la oposición realizada por la señora Gisela Hernández Orozco, se tiene que la posición que ella alega a su favor pendía de la demostración en primer término de los actos de posesión del demandante, pues tal como lo manifestó en su escrito y se extrae el documento aportado, contrato de promesa de compraventa, la posesión que alega tuvo inicio con posterioridad a la presentación de la demanda es decir desde el 23 de junio del año 2015 y que se trataba de suma de posesiones que había adquirido del demandante por lo que no habrá lugar a estudiar la concurrencia de los demás elementos de posesión frente a ella, despachando negativamente también las pretensiones de dicha opositora.



DE LA APELACION

Tanto la parte demandante, como la tercera opositora presentaron recurso de apelación contra la sentencia.

La parte demandante como soporte de su inconformidad, señala que en la sentencia se manifiesta que el término para la prescripción es de 20 años, cuando la demanda se presentó estando en vigencia ya la ley 791 de 2002, de diciembre de 2002, que redujo los términos a diez años y que de los testimonios rendidos, quedo acreditado que el demandante siempre ha estado en posesión del inmueble desde el año 1990 hasta la fecha sobrepasando por mucho pues el término de 20 años que se señaló y con muchas más razones de 10 años señalado por la ley 791 de 2002.

Que si bien se manifiesta que el demandado pues se ausentó de la vivienda por irse a una parcela que él compró, pues en la vivienda siempre han vivido sus hijas, él siempre ha ejercido la posesión por interpuesta persona como es a través de sus hijas así lo ha ratificado todos los testigos incluso los de la parte opositora razón por la cual, no encuentra motivos para que en la sentencia se diga de que no hay claridad con respecto a la posesión. Con respecto a los servicios públicos, el único inconveniente que hay allá a la fecha es con Electricaribe y eso en razón a que durante el periodo que estuvo arrendado el inmueble pues no pagaban los servicios y hay una deuda allí que eso está en proceso de ser solucionado.

Que el inmueble está claramente probado que lo edificó el señor Miguel Castillo Caro, demostrando todas las mejoras, el mantenimiento, el pago del impuesto predial que se encuentra el día de la fecha, todos esos son actos positivos que dan el dominio y que considera que han sido desconocidos pues no ha sido valorado en debida forma en la sentencia.

Por su parte, la tercera opositora como sustento de sus reparos señala que no se tuvieron en cuenta las observaciones de los medios probatorios, que les permite establecer el derecho al que tiene a que se le restablezca la posesión del inmueble en referencia, que no puede sostenerse al capricho o a mala interpretación de una promesa que recibió, recibió un dinero no lo puede negar el demandante señor Castillo Caro mediante la celebración de un contrato de promesa de compra venta celebrado con malas intenciones.

CONSIDERACIONES

Este despacho es competente para conocer de este asunto en razón de fungir como superior funcional del Juzgado que profirió el fallo recurrido de fecha agosto 10 del 2022.

En lo que respecta al recurso de alzada, las competencias funcionales del juez de la apelación, cuando el apelante es único, no son irrestrictas, pues están limitadas, en primer lugar, por el principio de la “non reformatio in pejus”, introducido como precepto en el artículo 31 de la Constitución Política y consagrado por el mismo artículo 322 del C.gp y, en segundo orden, por el objeto mismo del recurso de apelación (revocar o modificar la providencia), cuyo marco está definido, a su vez, por las razones de inconformidad o juicios de reproche esbozados por el apelante en relación con la situación creada por el fallo de primera instancia. Así, pues, al juez de segundo grado le está vedado, revisar temas del fallo de primer grado sobre los que



no muestra inconformidad el recurrente, pues éstos quedan excluidos del siguiente debate y, por lo mismo, debe decirse que, frente a dichos aspectos, fenece por completo el litigio o la controversia.

Pasamos a pronunciarnos sobre los reparos presentados por el recurrente, reiterando que solo nos pronunciaremos sobre los mismos, ya que nos está vedado, revisar temas del fallo de primer grado sobre los que no se mostró inconformidad por el recurrente.

Sobre la primera inconformidad mostrada por la parte demandante, que es con respecto al lapso de tiempo que debe demostrar para cumplir con uno de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, o con la aplicación del lapso de tiempo señalado por la ley 791 del 2002, al respecto debemos señalar que ciertamente la demandada fue presentada estando ya en vigencia dicha ley, pero también es cierto que como el demandante señaló que sus actos de posesión iniciaron desde el año de 1990, es decir que iniciaron con antelación a la citada ley, por lo que si quiere hacer uso del termino de dicha ley, pues es claro que por no tener la misma efectos retroactivos hay que tener en cuenta cuando entro a regir la misma, que lo fue el 27 de diciembre del 2002, porque el termino de 10 años a que hace referencia la misma solo se encuentra desde esa fecha hacia delante, por lo que mínimo debe demostrar los actos de posesión desde esa fecha hasta el 27 de diciembre del 2012, y si aplicamos el lapso de tiempo que se aplicaba colon antelación, señalado por el artículo 2532 del código civil, sería de 20 años, que iría hasta el 2010, resultando ser mas beneficioso para el demandante la aplicación de la normas anterior, tal como muy bien lo estableció la juez Aquo, pero igual ese aspecto no es de mayor relevancia para la decisión a tomas en la sentencia, en razón a que el demandante alega que tiene mas de 24 años ejerciendo la posesión de dicho bien, por lo que igual cumpliría con el tiempo exigido por ambas normas, siendo que la demanda fue presentada el 22 de abril del 2015.

El segundo punto de inconformidad, y que consideramos que es el neural, es el argumento señalado en la sentencia para no acceder a las pretensiones de la demanda, cuando se manifiesta que la permanencia del demandante en el inmueble no ha sido ininterrumpida como se alega en el escrito demandatorio, pues en el interrogatorio que le fue recepcionado por el despacho da cuenta de haberse ausentado por espacio de 10 años del inmueble, lapsus que manifestó haber vivido en el campo y que sus hijas quedaron a cargo de la casa, y que además no es posible establecer en línea de tiempo la alegada permanencia de sus hijas pues siendo varias las hijas del demandante quienes señalan se ocuparon el inmueble no resultó demostrado los momentos precisos en que cada una de estas ocupó el inmueble así como tampoco del recaudo probatorio se puede establecer los periodos y las personas que habitaban el inmueble para la época de la ausencia del demandante así como tampoco en qué calidad habitaba.

Este consideramos que es el aspecto basilar de la sentencia, procedemos a revisar si efectivamente quedo acreditado que el demandante tuviera la interrupción mencionada en la posesión que venia ejerciendo en el inmueble objeto de litis, debiéndose tener en cuenta que conforme al articulo 762 del Código Civil, se define la posesión así *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él “*.

Al respecto tenemos que en su interrogatorio el demandante MIGUEL CASTILLO CARO, manifestó que en esa casa es donde crio a sus hijas y ellas están viviendo acá actualmente, cuando se le presentó el problema dl corazón decidió vender la casa, estaba él en una parcela la cual estaba más allá de Luruaco, donde le encontraron desmayado 2 veces, por eso decidió vender la casa, con la señora DENIS AMPARO



OROZCO que hizo el negocio no le dio el dinero como era debido y le toco vender la parcela y venir a operarse en barranquilla con un post operatorio de 4 meses en el hospital, cuando sale del hospital, se entera que la señora no quiso dar el dinero completo, por lo tanto la cito a un concilio de abogados, la cual no se presentó, se presento fue una abogada, la cual le dijo que no tenía por qué reclamar nada ya que ya le había firmado la promesa de venta ya le había dado todo el derecho a la casa, luego hablo con un doctor para más información, y redacto un proceso que es en el que esta actualmente. Que la negociación la realizo con la señora DENIS AMPARO, que en ningún momento se presento la hija, la cual esta firmando el contrato de promesa de venta casi tres años después, cuando ya están los abogados de por medio. Que el recibió ese lote en el año de 1989 y como no tenia dinero para construir enseguida, lo fue haciendo poco a poco, y se fue a vivir allá para el año de 1990.

Señalo que el señor RICARDO CASTILLO fue el muchacho que estaba arrendado por cuenta de la señora DENIS, la cual le arrendo los 2 apartamentos de la casa, que ella le había pedido las llaves de la casa para meter unos implementos y arreglar unas cosas para poder arrendar la casa.

Que desde que ingreso en el inmueble en el año de 1990, nunca han abandonado esa casa, ya que siempre había 2 departamentos desocupados, pero sus hijas vivían en un apartamento del mismo, que luego de hablar con su esposa toma la decisión de vender la casa para operarse, que en ese inmueble viven sus hijas, Judith y Amanda, ellas pagan los servicios del mismo.

Señala que desde el año de 1990 hizo los 2 apartamentos que estaban comunicados por una puerta, y que la señora DENIS arbitrariamente hizo una paredilla independizando los apartamentos.

Señala que con la señora DENIS había quedado en que le entregara \$15.000.000 y solo le hizo entrega de \$5.000.000 cuando fue a su casa, faltando al acuerdo que habían realizado.

La opositora GISELA HERNANDEZ al absolver interrogatorio manifestó que cuando se inicio el contrato de promesa de compra venta con el señor MIGUEL, la casa no aparecia a su nombre, que debido a que el tenía que operarse, decidió vender la propiedad, manifiesto que el día que se le iba a entregar los 13 millones de pesos no los quiso recoger por cuestiones de seguridad, llevándose solo 5 millones y luego regreso por 5 millones de pesos mas el día 27 de junio y luego regreso por los 3 millones de pesos, teniendo ella el dinero en sus manos desde un momento y por decisión propia el señor MIGUEL se los llevo por parte, la intención era darle el dinero desde un principio, que el problema es que en la promesa de la compra venta, decía que cuando él le entregara toda la legalización del predio ella le entregaba el dinero, que ella ha tenido el dinero desde un principio, en distintas fechas la familia del señor MIGUEL ha venido a buscar diferentes montos de dinero, que ella aun tiene todo el dinero.

Que el valor total pactado por el precio del inmueble, fue por un valor de 73 millones de pesos, de los cuales se iba a entregar en su totalidad, cuando el señor diera las escrituras y papeles correspondientes de la vivienda que en ese momento estaba en negociación.

Que el señor MIGUEL les entregó la posesión del inmueble, ella tenia las llaves y entraba sin ningún problema y decidió hacer unos arreglos arriba y abajo, con la cocina y baños enchapados, por decisión propia, piso en salas y en cocina, que inocentemente en una propiedad de la cual el señor MIGUEL le había entregado la posesión y que puso a su mama a cargo de estas actividades de remodelación y servicios, ya que ella no estaba presente, cuando MIGUEL le hace entrega del inmueble la señora Judith -su hija- no vivía en ese lugar, vivía en otra casa en el barrio



los Cosules, donde pagaba arriendo y servicios los cuales no pagaba, y por eso regreso a la casa de su papa a vivir, pero que si puede dar por seguridad que la única que vivía ahí era Erika -hija del señor MIGUEL- con la cual tiene establecida una amistad desde pequeñas, cuando le hicieron entrega de la casa, le hizo las mejoras y acometida de agua y gas a los dos departamentos, luego de eso decidió arrendar la casa ya que no podía estar en esa casa en ese momento por el tiempo, que el señor Miguel Castillo le dio un poder a su mama para que ella se encargara de pagar los recibos a nombre de ella. Que en marzo del 2017 le arrendo a la señora FONSECA y el 4 de diciembre al señor RICARDO CASTILLO, que la señora MONICA estuvo hasta el mes de septiembre del 2018 en el inmueble y el señor RICARDO hasta el 30 de marzo del 2018, dejando claro que ella dejo de recibir el dinero del arriendo desde el 2017 hasta el 2018, todo ese año vivieron gratis y no pagaron ya ella teniendo la posesión de ese inmueble.

La testigo INES MARIA SARMIENTO, quien es vecina de dicho inmueble, manifestó que desde el año de 1.990 vive en la casa que esta en la parte de atrás o en la cola del patio del inmueble pretendido, la dirección de su casa es calle 54A#6F-45 y que desde ese tiempo nunca se ha ausentado de dicho inmueble, esta testigo en audiencia manifestó que conoce al demandante MIGUEL CASTILLO CARO desde el año de 1991, cuando llegaron a construir en el año 91 en dicho lote, guardaban materiales y todo eso, que actualmente viven allí las hijas del señor MIGUEL CASTILLO, las señoras Judith Marcela, Amanda castillo y hasta hace poco Érika Castillo, que ellas viven allí, porque la casa es del papa y ella son sus hijas, que de las hijas, la primera que residió ahí fue Erika ya que siempre le saludaba por el patio, después empezó a vivir Judith. Que ese inmueble arriba tiene una casa y abajo 2 apartamentos. Que en el año de 1991 quien empieza a realizar la construcción del inmueble es el señor MIGUEL, quien se instala allí junto con su familia, quien nunca fue molestado en su posesión, que recuerda que el señor MIGUEL CASTILLO en un tiempo se ausento del inmueble para una parcela que el mismo había adquirido, que supo que había un apartamento arrendado que era el de abajo por las voces de las personas, pero que nunca supo quiénes eran los que vivían ahí.

El testimonio de la señora JUDITH CANTILLO hay que mirarlo con mayor recelo, en razón al lazo familiar que la une al demandante al ser su hija, debiendo ser mas estricto en su valoración, debiendo cotejarla con las demás pruebas recaudadas para establecer la veracidad de la misma, al rendir testimonio la señora JUDITH manifestó que en el año 2013 tuvo que salir de la ciudad, por motivos laborales de su esposo, que regreso a los 3 años, y desde entonces esta habitando la casa de su papa MIGUEL CASTILLO ubicada en la calle 54B#6F-40 barrio ciudadela metropolitana de Soledad, que actualmente viven en esa vivienda ella en la segunda planta, su hermana AMANDA CASTILLO en uno de los apartamentos de abajo, y su hermana ERIKA CASTILLO en el otro apartamento de abajo vivía hace 3 meses, que durante los 3 años que ella estuvo fuera de la ciudad vivía en ese inmueble su hermana ERIKA CASTILLO en el segundo piso, al igual que para el año 2015, que cuando ella regreso a la ciudad, estaba aun el proceso de finalizar el negocio con la señora AMPARO, por lo que su papá les pidió que estuvieran allí en la casa hasta que esa negociación finiquitara, que allí los señores RICARDO CASTILLO y MONICA FONSECA estaban arrendados en los apartamentos en la parte de atrás a nombre de la señora AMPARO. Que actualmente quienes se hacen cargo del mantenimiento y gastos del inmueble son ella y sus hermanas, las hijas del señor MIGUEL CASTILLO que viven allí. A la pregunta de si su padre MIGUEL CASTILLO algún momento vivió en ese inmueble, respondió, que su papa vivió allí desde que empezó a construir la casa y luego compro una parcela en el año 2009, luego regresaron por la operación de su papa, acto



seguido compraron una casa en soledad 2.000, pero su mama habita bastante en esa casa y su papa se queda en su casa en Soledad 2.000.

Por la parte opositora se recibieron los testimonios de FREDI OLIVERO BARRERA, JORGE ORTIZ VILLANUEVA, y FERNANDO DE LA ASUNCION SARMIENTO.

El señor FREDI OLIVERO BARRERA, manifestó ser maestra de obra, y manifestó conocer a la opositora GISELA HERNANDEZ desde hace años porque habitan en el mismo barrio y asisten a la misma iglesia, que ella lo contrato para hacer unos arreglos y hacer dos apartamentos, da detalles sobre las reparaciones y mejoras que realizo, y que ese trabajo lo realizo en el año 2015, que en esa labor duro como 4 meses, manifestó que durante ese lapso de tiempo que realizo esos trabajos en la planta de arriba vivia una de las hijas del dueño de la casa, quien vivió arriba todo el tiempo.

Que los honorarios de su labor se lo pagaba la señora GISELA HERNANDEZ, o a veces la señora AMPARO OROZCO si GISELA estaba trabajando.

Por su parte el señor JORGE ORTIZ VILLANUEVA, quien es tecnologo eléctrico industrial manifestó ser esposo de la opositora GISELA HERNANDEZ desde el año 2011, a la solicitud de la Juez Aquo de que hiciera un relato sobre la relación de su esposa con dicho bien, manifestó que un relato corto y breve seria que entraron en negociación ya que no se ha comprado del todo, ya que el señor MIGUEL le ofreció el inmueble a su suegra DENIS AMPARO OROZCO en ese entonces y ella manejaba el dinero para comprar el inmueble, ella accedió ya que en ese momento el señor se estaba por realizar unas operaciones, quedaron en comprar el inmueble parte y parte, y la plata la daba por bloque firmando una libreta y manteniendo una relación, cuando llegaron a tomar posesión, es cuando al parecer el negocio se echa hacia atrás de un momento a otro y pues llegaron a este pleito y ellos no querían que metieran gente a arrendar, su suegra hizo uso de la palabra del señor Miguel donde le dice que podía hacer eso ya que él iba a estar incapacitado por un tiempo, de la noche a la mañana dijo que ya no iba a vender y tampoco a arrendar y su esposa y su suegra no recibieron ningún tipo de beneficio monetario. A la pregunta si el negocio llevo entrega material del bien, respondió que parcialmente en un tiempo, cuando el dio la posesión, pues el señor MIGUEL hizo entrega de eso en el año 2015 a su suegra y a su esposa, manifiesta que él le coloco el circuito eléctrico al inmueble, en esa labor duro 2 semanas, y que allí vivían 2 hijas del señor MIGUEL y cree que aun viven allí.

El señor FERNANDO DE LA ASUNCION SARMIENTO, manifestó que conoce al demandante porque su esposa iba a la misma iglesia que él va, y a la opositora GISELA HERNANDEZ la conoce de la iglesia desde hace como 22 años, manifestó que tiene entendido que la señora DERIS AMPARO OROZCO y el señor MIGUEL CASTILLO dueño de la casa, ellos iban hacer, una clase de compra venta de una casa de dos pisos y que estuvo presente el día del negocio y vio como le entregaban la plata al señor y lo acompaño y lo escolto hasta que el cogió el transporte. Que estaba presente cuando le dieron la plata, se le dieron 5 millones ya que eran 13 millones, por seguridad dijo que después venia por el resto y dijo que después venia por el resto de plata, que eso fue el 23 de junio del 2015 en horas de la mañana. Que no tiene conocimiento sobre el monto final, ya que no le consta y en cuanto lo iban a vender, se que estaba en obra negra y estuve ahí cuando le hicieron los arreglos, los apartamentos y la casa que tiene arriba, tiene ese conocimiento ya que estuvo trabajando ahí, y que sabe que las personas que están involucradas son la señora Denis y el señor dueño de la casa, y que al momento de la reparaciones vivia allí en el segundo piso una hija del dueño, y sino pararon la obra es porque ellos ya estaban en un acuerdo.

El perito SALVADOR HOSSAIN rindió testimonio sobre su experticia, en el que se observan las características del predio, también señalo que al momento de visitar el inmueble fue recibido y atendido por el señor demandante MIGUEL CANTILLO, al



igual que al momento de la inspección judicial en el inmueble fue recibida y atendida por el antes citado.

También se cuenta con pruebas documentales, tales como acta de diligencia de inspección ocular realizada al inmueble por la inspección 2ª municipal de Soledad el día 27 de febrero del 2015, donde se describe las características del inmueble a esa fecha y quien fue la persona que en el inmueble recibió dicha diligencia, así como copia de facturas de servicios públicos domiciliarios, Contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por la opositora Gisela Hernández Orozco en calidad de arrendadora y Mónica Fonseca como arrendataria sobre el inmueble citado, iniciando el 7 de mayo de 2017. El Contrato de promesa de compraventa celebrada el 23 de junio del 2015 entre Miguel Angel Castillo Caro promitente vendedor y Gisela Hernández Orozco promitente compradora sobre los derechos de posesión y dominio del citado bien inmueble. Como prueba trasladada se tuvo el expediente contencioso del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compra venta promovido por Miguel Angel Castillo Caro contra Gisela Hernández Orozco que cursa en el juzgado tercero civil municipal de Soledad por radicado 2018-00279 del cual al ser revisado se extrae que el demandante en este asunto pretende resolver la promesa de compra venta realizada con la opositora Gisela Hernández y está a través de la reconvencción pretende se ordene al demandante reivindicar el inmueble a su favor.

Haciendo una valoración conjunta de las citadas pruebas, tanto testimoniales como documentales, delantamente debemos señalar que este funcionario llega a una conclusión diferente a la tomada por la juez A-quo, quien manifestó que no se acreditaba el presupuesto del ánimo del señorío del demandante durante el término requerido y que además la posesión no fue ininterrumpida, en razón a que el demandante se ausentó por un largo periodo del inmueble en cuestión, además de la deuda en los servicios públicos domiciliarios que tenía dicho inmueble.

Esta discrepancia con las anteriores conclusiones de la sentencia de primera instancia, se dan en razón a que consideramos que la valoración probatoria arroja una inferencia diferente, véase que en la misma sentencia se señala o se acepta que el demandante llegó a ese lote en el año de 1990, y eso no fue materia de discusión por los recurrentes, además de que se encuentra soportado en el testimonio de la señora INES MARIA SARMIENTO, quien manifestó vivir en el inmueble que colinda en la parte de atrás del inmueble objeto de este proceso, desde el año de 1.990, y que nunca se ha ausentado de dicho inmueble, aspecto este muy relevante para tener en cuenta, ya que esta testigo es de todos la que refleja un mayor conocimiento de quienes exteriorizan actos de señorío sobre el predio pretendido, por el conocimiento cercano que tiene sobre el mismo, dicha declarante dio fe que el demandante llegó a dicho lote en el año de 1991, donde empezó a construir sobre el mismo, que llegó junto con su familia, que actualmente quienes residen allí son las hijas del demandante, que ellas viven allí porque la casa es de su papa MIGUEL CASTILLO, es decir que ellas habitan allí en nombre de su padre, este último dicho fue corroborado también por la señora JUDITH CANTILLO ARROYO, al rendir su testimonio. Manifestó la señora SARMIENTO que el señor MIGUEL nunca fue perturbado en la posesión que ejercía, que recuerda que en algún tiempo se ausentó del inmueble a una parcela que había comprado, y que en la actualidad sus hijas viven en dicho inmueble, porque es la casa del papa de ellas.

En el mismo sentido declaro la señor JUDITH CANTILLO, y los señores que se presentaron como testigos de la parte opositora en sus declaraciones siempre reconocían y se referían al señor MIGUEL CASTILLO como el dueño de la casa, no se presentó ningún testimonio que desconociera como dueño del inmueble al demandante al menos hasta la fecha de presentación de la demanda.



Esto es coherente con el acta contentiva de la diligencia de inspección judicial realizada por la inspección 2ª municipal de Soledad el día 27 de diciembre del 2015, que fue recibida por el demandante MIGUEL CASTILLO, al igual que la inspección judicial realizada por el juzgado A-quo y las visitas que realizó el perito SALVADOR HOSSAIN fueron recibidas y atendidas por el demandante.

Hay que advertir en este punto, que no hay discusión sobre el hecho de que el demandante MIGUEL CASTILLO desde hace algún tiempo no habita el inmueble en cuestión, en razón a que se fue a vivir a una parcela, y luego a una casa en el barrio Soledad 2.000, pero hay que recordar también que conforme al art. 762 del código civil la posesión se ejerce cuando quien *se considere dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él*, y en el presente evento ha quedado acreditado que en su ausencia en el inmueble pretendido ha estado siempre alguna de sus hijas, para ello basta con revisar las declaraciones de los señores FREDI OLIVERO BARRERA, JORGE ORTIZ VILLANUEVA, y FERNANDO DE LA ASUNCION SARMIENTO, traídos como testigos por la opositora, quienes en audiencia manifestaron que mientras estaban realizando las reparaciones al inmueble en el segundo piso siempre estuvo vivienda al menos una de las hijas del demandante MIGUEL CASTILLO, lo que corresponde con la declaración de la sra JUDITH CASTILLO, hija del dte, quien manifestó que ellas vivían allí porque era la casa de su papa y ellas son sus hijas, es decir que las hijas del demandante están viviendo allí en lugar y a nombre de su padre, y reconocen que esa casa es de su papa MIGUEL CASTILLO, razón por la cual no puede considerarse que el tiempo que las hijas del demandante están y han estado en dicho inmueble deba tenerse como una interrupción al término de posesión que viene ejerciendo el señor MIGUEL CASTILLO, porque reiteramos, se ha acreditado que ellas están en nombre de su padre, y que lo reconocen a él como el dueño de la misma.

Tan es así que aun mantiene el ánimo de señor y dueño el señor MIGUEL CASTILLO, que por eso realiza el contrato de promesa de venta de dicho inmueble con la señora GISELLA HERNANDEZ, lo que no es más que un acto que exterioriza su ánimo de señorío sobre dicho inmueble, y que es reconocido como tal por quien funge como promitente compradora, tan es cierto ello, que al momento de oponerse a la pretensión del señor MIGUEL CASTILLO, la apoderada de la opositora reconoce la posesión que por largo tiempo viene ejerciendo el demandante, pretendiendo que se suma a la suya por efecto del contrato de promesa de venta.

De las anteriores probanzas para este funcionario refulge claramente que el demandante MIGUEL CASTILLO cumple con el requisito tanto del animus, ante los actos externos de señorío acreditados en la actuación y el reconocimiento que como dueño del inmueble realizan todos los testigos así como la opositora, esta última al menos hasta la fecha de presentación de la demanda.

Y con respecto al corpus, no hay duda para este funcionario que el demandante también cumple con este requisito, tanto que tiene la total disposición de dicho bien, que lo ofrece en venta en el contrato de promesa de compra venta a la señora GISELLA HERNANDEZ, y que ha quedado acreditado que también tiene la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño, por medio de interpuesta persona, como lo son sus hijas, quienes lo reconocen como dueño de la misma.

Con respecto al cumplimiento al lapso de tiempo requerido ya sea de veinte años exigidos antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002, como de 10 años que con la norma citada inician a contarse a partir del 27 de diciembre del 2002, cumple ambas exigencias, ya que si contamos el inicio de la posesión en el año de 1991, según lo manifestado por la testigo INES MARIA SARMIENTO, los 20 años se cumplirían en



el año 2011, y si aplicamos la ley 791 desde su entrada en vigencia -diciembre 27 de 2002- los 10 años exigidos se cumplirían el 27 de diciembre del 2012, cumpliendo sobradamente dicho requisito, teniendo en cuenta que la demanda fue presentada el 22 de abril del 2015.

Debemos señalar, que no se puede desdibujar los actos de posesión que viene ejerciendo el demandante MIGUEL CASTILLO, por el hecho de que aparezcan unas deudas en la facturas de los servicios públicos domiciliarios, véase que en lo que corresponde al servicio público de luz se observa en la factura que el servicio se lo siguen prestando, y que tiene un consumo en los últimos 6 meses, por lo que se deduce que debe haber algún acuerdo de pago, porque si no apareciera los últimos meses sin servicio alguno, y por el contrario en dicha factura aparece un valor constante en los últimos 6 meses, aparte del valor de la deuda total que aparece anotada, también hay que tener en cuenta que el inmueble tiene dos plantas, y el demandante al absolver interrogatorio manifestó que la planta de abajo estaba desocupada, y que por eso permitió que realizaran los arreglos para poder arrendarlos, pero que sus hijas estaban habitando la planta de arriba, por lo que es factible que presentaran la deuda en cuestión, pero reiteramos, consideramos que ese aspecto no deja por el piso los actos posesorios realizados por el demandante sobre dicho bien.

En suma consideramos que el demandante MIGUEL CASTILLO cumple con los requisitos para que se acceda a titular la posesión que viene ejerciendo el demandante MIGUEL CASTILLO sobre el inmueble objeto del presente proceso, razón por la cual se revocara la sentencia de primera instancia accediendo a las pretensiones del demandante.

Con respecto a la apelación presentada por la parte opositora, observando la actuación tenemos que esta parte no cumplió con el deber de presentar la sustentación del recurso presentado, por lo que la consecuencia es declarar desierto el mismo, de todas maneras, en gracia de discusión, si tuviéramos como sustentación los simples reparos señalados por dicha parte en la audiencia donde se dictó la sentencia de primera instancia, también llegamos a la conclusión realizada por la Juez a-quo de no acceder a sus pretensiones, pero por las siguientes razones.

Observando la oposición presentada por la señora GISELA HERNANDEZ mediante apoderado, tenemos que fundamenta la misma en el contrato de promesa de venta realizada por el demandante con ella, alegando que desde esa fecha le fue entregada la posesión del inmueble, y que ha realizado mejoras, y ha arrendado el inmueble.

Al respecto, que entratandose de contrato de promesa de compra venta, Cuando el prometiente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, debe tomar este conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún, ya que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiente vendedor, a quien por tanto el detentador o prometente comprador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida cuando tras una promesa de venta quien quiere comprar un inmueble lo recibe de forma anticipada, esto no lo convierte en su dueño ni le da su dominio. Esa entrega le da la tenencia, no la posesión, a menos que las partes pacten lo contrario.

De modo que la mera “entrega” del bien prometido, por sí sola, no origina señorío, para que ello ocurra debe quedar estipulado de modo claro y expreso en el convenio preparatorio que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador. Por ende, la



entrega material que se hace de la cosa con ocasión de un contrato de promesa de compraventa se entiende realizada como de mera tenencia.

Por otro lado, quien ha aprehendido la cosa en razón de un título de mera tenencia por el solo paso del tiempo no muta esa condición a poseedor, habida cuenta que esa detentación precaria únicamente permite ejercer las prerrogativas propias del acto jurídico del cual emana, pero sobre todo que resultaría inviable de su parte adquirir el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva.

Entonces tenemos, que el gran obstáculo para la pretensión de la opositora, consiste en que la promesa de compraventa suscrita el 23 de junio del 2015 pone en entredicho el elemento posesión, pues tal acto la coloca en condición de tenedora, y como se sabe, quien detenta un bien a título de tenencia, no es factible que lo adquiera por prescripción, a excepción de que en dicho contrato de promesa se transfiera de manera expresa de manera anticipada el derecho de posesión que ostenta el promitente vendedor, lo que claramente en este evento no ocurrió en el contrato de promesa de compra venta suscrito el 23 de junio del 2015.

Este criterio ha sido establecido de manera pacífica por la sala Civil de nuestra Corte Suprema de justicia, la que ha señalado:

“Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. (...)” “No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalía negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión».

“En este orden de ideas, cuando los promitentes contratantes con anticipación a realizar la obligación de celebrar el contrato prometido, en forma clara e inequívoca acuerdan expressis verbis la entrega antelada de la posesión de la rex prometida en venta, se entiende adjudicada y recibida a título de posesión; en los demás eventos, cuando el pacto se halla desprovisto de esa estipulación, lo que se otorga es la mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del negocio definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye ánimo de señorío.” (Sala civil, sentencia SC16993- 2014, 12 diciembre de 2014). (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927, SC. 8 Ago de 2013. Rad. 2044-00255-01, y la SC4275-2019 del 9 de octubre de 2019.)

Por ello, se mantendrá la decisión de no acceder a las pretensiones de la opositora GISELLA HERNANDEZ, en lo que se refiere a las mejoras realizadas por ella y a los abonos pagados como parte de dicho contrato de promesa de venta, tal aspecto viene siendo debatido en el proceso que se viene adelantando en el juzgado tercero civil municipal, radicado bajo el No. 00279 del 2018, y será allí donde se decidan dichos aspectos, ya que tales aspectos son extraños al trámite de este proceso especial.

Por las razones anteriores, se revocará la decisión tomada por la Juez A-quo en sentencia de fecha agosto 10 del 2022, condenándose en costas en esta instancia al recurrente opositor, fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.



En armonía con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de fecha 10 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad, dentro del proceso VERBAL ESPECIAL de PERTENENCIA presentado por MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO contra MARTIN CANTILLO POLO y ROSALINA CABRERA OROZCO, de conformidad con lo antes expuesto.

SEGUNDO: EN SU LUGAR se dicta sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda verbal especial de TITULACION DE POSESIÓN regulado por la ley 1561 del 2012 presentada, disponiendo DECLARAR al señor MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO, identificado con la cedula de ciudadanía No. **9.112.915** ha adquirido el pleno dominio del bien inmueble ubicado en la calle 54B # 6F – 40 barrio ciudadela metropolitana de Soledad, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Mide 12 metros, linda con el predio del señor Orlando Vallejo; SUR: Mide 12 metros, linda con predios del señor Alberto Franco; ESTE: 6 metros, linda con predio de Luis Castiblanco; OESTE: 6 metros, linda con calle 54B, en medio, este inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria No. 041-63012, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad – Atlántico.

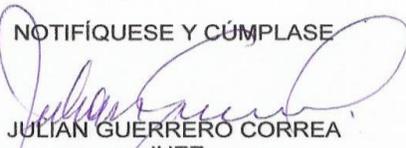
TERCERO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda del folio de matrícula inmobiliaria No. 041-63012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Soledad decretada en auto admisorio de fecha 09 de junio de 2015 proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad y comunicada mediante oficio 1404 del 9 de junio de 2015, e inscribase en el mismo folio de matrícula inmobiliaria esta sentencia que TITULA la posesión ejercida por el señor MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.112.915. Expídanse para el efecto las copias pertinentes, adjuntando el plano obrante en la actuación.

CUARTO: Declarar no probada la oposición presentada por la señora GISELA HERNANDEZ OROZCO, no accediendo tampoco a sus pretensiones, de conformidad con lo antes expuesto.

QUINTO: Mantener los honorarios definitivos fijados al perito evaluador en la sentencia de primera instancia.

SEXTO: Se condena en costas en esta instancia a la parte opositora. Fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

SEPTIMO: Devuélvase la actuación al Juzgado origen, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIAN GUERRERO CORREA
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL