MAGISTRADA
SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.
E. S. D.

Demandante: Sara Catalina Vieco Cruz.
Demandado: Jairo Antonio Gómez Fontalvo.
Radicado: 08001315301620230002101
Ref.: Proceso verbal reivindicatorio.

Asunto: Sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida 11 de diciembre de 2023 por la JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

HERNANDO CASTRO NIETO, mayor de edad, con datos de identificación reconocidos en este proceso, actuando en mi calidad de apoderado judicial de JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, respetuosamente procedo, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a sustentar el recurso de apelación que interpuse contra la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2023 por la JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, en los siguientes términos:

OPORTUNIDAD

Conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, las partes de un proceso de naturaleza civil o de familia cuentan con un término de cinco días, contados a partir del día siguiente de la ejecutoria del auto a través del cual el superior admite la alzada, para sustentar sus reparos contra la decisión recurrida. En concreto, la norma en cita dispone:

> *"**Artículo 12.** El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:*
>
> *(…)*
>
> ***Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes**. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso."* (Negrilla fuera del texto original).

Comoquiera que la Sala Séptima de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla admitió el recurso interpuesto con auto datado al 23 de febrero de 2024, el cual fue notificado el 26 del mismo mes y año, nos encontramos dentro de la oportunidad procesal pertinente para sustentar el recurso de apelación presentado, comoquiera que esta fenece el 7 de marzo de 2024.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

I. NO SE CONFIGURAN LOS ELEMENTOS INDICADOS POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA QUE JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO SEA CONSIDERADO COMO UN POSEEDOR, POR ENDE, SE PRESENTA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Se reputa como poseedor a aquella persona que, sin serlo realmente, obra como señor y dueño de un determinado inmueble del cual detenta su tenencia material, tal como lo dispone el artículo 762 del Código Civil. Partiendo de la definición brindada por esta norma, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que esta requiere de dos elementos para su configuración, uno subjetivo y otro objetivo, denominados como *"animus"* y *"corpus"*, respectivamente.

En tal sentido se pronunció recientemente este órgano de cierre:

> *"Es verdad que, el señorío de los inmuebles comprende dos elementos esenciales, su aprehensión física o material y la intención de detentarlo como suyo, los cuales, conjuntados forman un «poder de hecho» que, con el paso del tiempo, da derecho a quien los reúna a adquirirlos por el modo de la usucapión.*
>
> ***El primero de ellos se ha denominado corpus**, que hace referencia al nexo tangible y directo existente entre la persona y el predio, la percepción sensorial de ocuparlo, de estar presente ahí profesando «hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio», conforme el artículo 981 del estatuto civil; **en tanto que el restante, el animus**, es la conciencia interna de considerarse «amo y dueño» del fundo, según lo preceptuado en el canon 762 ibídem.*
>
> *Parece perfectamente claro que «[l]a presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros» (CSJ SC1716-2018, 23 may., Rad. 2008-00404-01)."*[1] (Negrilla fuera del texto original).

Se torna de vital importancia que en los procesos reivindicatorios se encuentre plenamente demostrado por el interesado, esto es, la parte demandante en aplicación del artículo 167 del Código General del Proceso, que la persona contra la cual ejerce la acción de dominio cumpla con los requisitos necesarios para ser catalogado como un poseedor, toda vez que esta es la persona contra la cual se debe incoar la acción de dominio, en virtud de lo regulado por el artículo 952 del Código Civil.

Frente a este punto, la jurisprudencia del órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria ha reiterado que quien se encuentra legitimado en la causa por pasiva en los procesos reivindicatorios, y por ende es la persona apta para cumplir, es el poseedor actual del bien objeto del proceso. Al respecto, recientemente, dicha Corporación reiteró:

> *"3.2.- En punto de la tipología de la acción de dominio ha sido insistente la Corte al indicar, que*

[1] Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC175-2023 del 10 de julio de 2023, radicado 11001310300520160004501, Magistrada Ponente: Hilda González Neira.

> *«dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el derecho romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque 'en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho' (LXXX, pág. 85)… Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado» (CSJ SC de 15 de ago. de 2001, Exp. 6219, reiterada 28 de feb. de 2011, Rad. 1994-0960).*
>
> *Consecuente con esto, para la prosperidad de la reivindicación es imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular, siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)."*[2]

Aclarado esto, en el caso bajo examen la juez en sentencia de primera instancia consideró, de forma errada, que JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO se encontraba legitimado por pasiva para responder por las pretensiones incoadas por SARA CATALINA VIECO CRUZ, en concreto, manifestó:

> *"[1:21:46 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: (…) Igual sucede lo mismo por el aspecto pasivo de esta, porque aquí en el pleito, como allá en el mundo externo, ante propios y extraños, el demandado Jairo Antonio Gómez Fontalvo ha proclamado su posición de poseedor, ya que al ser interrogado admitió que paga servicios, prediales, arregla el inmueble y cobra arriendo, el cual dio en arrendamiento en el año 2021 y aceptó que lo había arrendado sin permiso de la demandante.]*
> *(…)*
> *[1:24:30 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Luego de cuestionarse porqué arrendó el inmueble, dicho, con base en*

[2] Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC4746-2021 del 25 de octubre de 2021, radicado 08001310300220090039701, Magistrado Ponente: Francisco Ternera Barrios.

> *la acción presentada, el demandante también dio unas explicaciones al despacho, manifestando que el inmueble estaba deteriorado, que él tenía que hacer mejoras sobre el inmueble, incluso los mismos testigos hablaron sobre las mejoras (…) igualmente se advierte que, conforme a la declaración de parte de la demandante en audiencia del 6 de junio de 2023, se deduce que aquella le dio las llaves al demandado, para que se la entregara a un hermano suyo, pero el señor Jairo Antonio Gómez Fontalvo, decidió arrendar el predio sin ninguna autorización de ella en el año 2021, finalmente a lo que se suma, tal como he reiterado, que el accionado no contestó la demanda, por lo cual se tendrá por confeso respecto de su condición de poseedor, tal como lo dispone el artículo 97 del Código General del Proceso].*
>
> *[1:25:33 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: En tal sentido, es más que evidente que el señor Jairo Antonio Gómez Fontalvo tiene la condición de poseedor del predio base de esta acción desde el año 2021, en contra de la voluntad de la demandante, arrendó, en contra de la voluntad de la demandante, por lo cual, al concurrir los demás elementos, tal como se dijo en precedencia, es totalmente viable la prosperidad de la acción de que se trata y por ello se ordenará la reivindicación solicitada".*[3]

Incurre en error la falladora al darle mérito probatorio a la confesión tácita del demandado respecto a su condición de poseedor por no haber contestado la demanda, ello en virtud a que esta confesión está sujeta, no solo a las exigencias generales de toda confesión, sino a lo dispuesto por estatuto procesal vigente que establece que "*Toda confesión admite prueba en contrario*"[4].

Esta postura del despacho es contraria a la ley y la jurisprudencia, y es producto de una valoración errada de la integralidad de los elementos del expediente, pues es evidente que, contrario a lo manifestado en el escrito genitor, JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO no puede ser reputado como poseedor del inmueble ubicado en la calle 56 No. 44 – 192 de Barranquilla, comoquiera que no cumple con ninguno de los dos requisitos establecidos para ello.

En primer lugar, con respecto al *animus*, en ningún momento se ha reputado como señor y dueño de dicho inmueble, por el contrario, mi poderdante ha sido constante en reconocer que el derecho de dominio de este inmueble recae en SARA CATALINA VIECO CRUZ. Esto lo afirmó con vehemencia y en numerosas ocasiones en la audiencia inicial que fue practicada el 6 de julio de 2023, como se entrará a exponer con más detalle:

> *"[01:32 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: Luego de una relación con Sara y con Camilo, (…), compartí con él desde aproximante los tres años (…) una vez salí de la clínica (…) fue decirle, para proteger tanto a ella como a Camilo, que le iba a colocar la casa a nombre de ella. Eso lo hice sin recibir a cambio ningún dinero de por medio y ella puede confirmar esto. Y la propuesta final que le hice para el día de hoy, porque yo reconozco que la casa está a nombre de ella, que la casa es de ella, pues mi intención fue dársela (…)".*
>
> *"[32:08 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: Tanto la firma que aparece como las letras en el escrito que aparecen, es mi firma y es mi letra. Este*

[3] Audiencia de instrucción y juzgamiento practicada el 11 de diciembre de 2023. Grabación obrante en el archivo "49AudienciadeInstrucciónyJuzgamiento".
[4] Artículo 197 del Código General del Proceso.

> *es un documento público y así lo he admitido"* (Haciendo referencia a la Escritura Pública de Compraventa No. 0799 del 25 de mayo de 2018 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla exhibida en pantalla por el despacho en el interrogatorio de parte)
>
> *"[32:25 – Apoderado judicial de la parte demandante]: ¿Usted reconoce que la señora Sara es la propietaria de ese predio?*
>
> *[32:34 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: Doctor, ya lo he dicho durante el desarrollo de esta audiencia, reconozco que en este momento es la persona que aparece como propietaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y que yo voluntariamente le transferí la propiedad de ese bien, sin recibir a cambio ningún dinero".*[5]

Estas afirmaciones, por si solas, son suficientes para desvirtuar la presencia del elemento volitivo y subjetivo de la posesión, toda vez que reconocer que el derecho de dominio recae en otra persona es la antítesis del ánimo de señor y dueño que funge como presupuesto de esa figura, pero, como si esto no fuera suficiente, JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO manifestó que el contrato de arrendamiento que suscribió respecto del inmueble objeto del proceso tuvo como finalidad, principalmente, salvaguardar la seguridad del predio así como prevenir el deterioro de la vivienda por falta de uso, y, además, solventar los gastos correspondientes a los servicios públicos y al pago de los impuestos correspondientes, en otras palabras, siempre en beneficio de los intereses de SARA CATALINA VIECO CRUZ y no persiguiendo un beneficio propio. En este punto, al retornar nuevamente al desarrollo de la audiencia inicial, se puede avizorar:

> *"[26:47 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Le pregunto, si el inmueble estaba a nombre de la señora Sara Catalina Vieco, por una venta, ¿por qué procedió usted a arrendar ese inmueble?*
>
> *[26:59 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: (…) Primero que todo por el tema de seguridad, si el bien se quedaba solo, realmente todas las cosas que estaban a dentro, y el mismo bien, corrían peligro, de hecho, nos robaron el contador del agua. Entonces, en vista de eso y en vista de que las cosas cuando no se usan se deterioran, tome la decisión (…)*
>
> *[29:39 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: (…) Cuando esto pasa, evidentemente, estaba el tema de la casa que estaba deteriorándose, porque estaba sola, y yo dije "pues vamos a buscar la forma de buscar garantizar que la casa pueda mantenerse" (…) Entonces, cuando regreso, en vista que había que pagar servicios, el mantenimiento de la casa, procedo a entregarla en arrendamiento, no sin antes hacer un inventario de las cosas que estaban ahí (…)".*[6]

Es del caso no perder de vista que entre la demandante SARA CATALINA VIECO CRUZ y el demandado JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO existió una relación sentimental, razón por lo cual mi representado decide regalarle el inmueble objeto de este proceso a la demandante, tal y como se observa en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, toda vez que la señora SARA CATALINA VIECO CRUZ estaba atravesando un momento difícil pues su anterior pareja sentimental se llevó todos sus utensilios y electrodomésticos, por lo que el señor JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO la invita a habitarla y posteriormente realizan el traspaso,

[5] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".
[6] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".

situación descrita por mi representado en el interrogatorio de parte a partir del Minuto 20:55 de la grabación de la audiencia inicial. Este vínculo sentimental no ha sido objeto de controversia al interior del proceso debido a que ambas partes lo aceptaron así en el interrogatorio de rigor realizado por el despacho judicial. Particularmente, la señora demandante afirma lo siguiente:

> *"[07:30 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Conoce o conoció usted al señor Jairo Antonio Gómez?*
>
> *[07:36 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí*
>
> *[07:37 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Por qué lo conoció?*
>
> *[07:41 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Tuvimos una relación por muchos años*
>
> *[07:47 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Qué clase de relación?*
>
> *[07:51 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Bueno, teníamos una relación amorosa*
>
> *[07:59 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Cuantos años más o menos de esa relación? ¿Cuándo lo conoció a él? ¿En qué año?*
>
> *[08:05 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Fue como en el 2008 o 2007, por ahí"*[7]

Es por ello que, el demandado nunca ha desconocido que la casa es de propiedad de la demandante, él tuvo el ánimo de transferírsela, quedando efectivamente plasmado así en la anotación No. 004 del certificado de tradición con número de matrícula inmobiliaria 040-376823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Erróneamente, la Juez de primera instancia, en la sentencia recurrida, manifiesta que no existen dudas de la calidad de poseedor del señor JAIRO ANTONIO GOMEZ FONTALVO respecto al predio objeto de litigio, "*porque aquí en el pleito, como allá en el mundo externo ante propios extraños, el demandado JAIRO ANTONIO GOMEZ FONTALVO ha proclamado su condición de poseedor ya que al ser interrogado admitió que paga servicios, prediales, arregla el inmueble y cobra arriendo (…)* "[8], desconociendo que el señor demandado es quien siempre ha realizado estos actos pues, como lo manifestó la demandante SARA CATALINA VIECO CRUZ en su interrogatorio, ya siendo ella dueña del inmueble e inclusive habitándolo, era el señor JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO quien seguía pagando los servicios públicos del bien, de la siguiente forma:

> *"[14:56 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Quién pagaba los servicios públicos de su inmueble?*
>
> *[15:03 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Él los pagaba.*

[7] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".
[8] Audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 11 de diciembre de 2023. Grabación obrante en el minuto 1:22:46 del archivo "49AudienciadeInstrucciónyJuzgamiento".

> *[15:07 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Viviendo usted ahí en el inmueble?"*
>
> *[15:11 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí."* [9]

En lo que respecta al arrendamiento del inmueble, como ya se manifestó en líneas arriba y como quedó demostrado al interior de la actuación procesal, fue necesario a fin de salvaguardar la seguridad del predio, así como prevenir el deterioro de la vivienda por falta de uso, y, además, solventar los gastos correspondientes a los servicios públicos y al pago de los impuestos correspondientes, todo en beneficio de los intereses de SARA CATALINA VIECO CRUZ.

Sumado a esto, como segundo punto, tampoco existen elementos dentro de la actuación que permitan concluir que cumple con el otro elemento dispuesto por la ley y la jurisprudencia para ser otorgado la calidad de poseedor, el *corpus*, toda vez que es un hecho no discutido dentro del proceso que JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO no detenta la tenencia material del bien objeto del presente proceso, y que no lo ha hecho desde hace años.

En ese orden de ideas, la demandante no cumplió a cabalidad con la carga de probar que, realmente, JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO ejerció actos de señor y dueño respecto de este inmueble, por el contrario, del testimonio del mismo implicado se puede derrumbar dicha afirmación, pues nunca dejó de reconocer que dicho inmueble era de propiedad de SARA CATALINA VIECO CRUZ o sus intereses, y, tampoco, que actualmente detenta materialmente el inmueble, por lo cual, resulta notorio que no podría ser calificado como poseedor, y, como consecuencia de esto, las pretensiones de la acción de dominio deben ser desestimadas por no ser la persona obligada legalmente a cumplirla, en atención a la falta de legitimación en la causa por pasiva.

II. LA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, A PESAR DE CATALOGAR ERRÓNEAMENTE A JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, SE ABSTUVO DE ESTUDIAR LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE QUE RECONOCE EL CÓDIGO CIVIL.

Ahora, si bien la Juez en primera instancia le adjudicó erróneamente la calidad de poseedor al demandado JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO del inmueble ubicado en la calle 56 No. 44 – 192 de Barranquilla, encontrándose esta afirmación alejada de la realidad, al así declararlo, omitió realizar pronunciamiento alguno respecto a la forma en que ha de ostentar dicha calidad pues nada se dijo sobre la buena fe en la que el señor JAIRO ANTONIO GOMEZ FONTALVO ha actuado.

Es menester indicar que, para el caso que nos ocupa, únicamente se le puede reconocer la calidad de poseedor de buena fe, toda vez que la parte demandante no cumplió con la carga de demostrar lo contrario, por lo se mantiene incólume la presunción legal consagrada en el artículo 769 del Código Civil, el cual dispone:

> *"**Artículo 769.** La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.*
>
> *En todos los otros, la mala fe deberá probarse."*

La demandante, en un vago intento de demostrar una inexistente mala fe por parte de mi poderdante, alegó en el escrito genitor que este había ingresado al inmueble *"mediante circunstancias violentas"* pero esta es una afirmación genérica que no solo adolece de respaldo probatorio alguno, toda vez que el único medio de convencimiento que respaldaría tal supuesto

[9] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".

era la declaración de Joaquín Vieco Cruz, la cual fue desistida por dicho extremo de la litis, sino que, además, se contradice con las respuestas brindadas por SARA CATALINA VIECO CRUZ y JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, quienes coinciden en que este último tenía sus propias llaves para ingresar a la vivienda. Respecto de este punto y a manera de ejemplo, en la audiencia celebrada el 6 de julio de 2023 se manifestó:

> *"[23:20 – Jairo Antonio Gómez Fontalvo]: (…) Ella se fue a vivir a la casa pero, como lo dije inicialmente Doctora, cuando hicimos el tema, inclusive mandamos a ponerle un cerramiento a la casa por temas de seguridad, yo mandé a hacer tres juegos de llaves. Uno para mí, ella quiso que sus papás tuvieran uno, por temas de seguridad también, y ella tenía otro."*[10]

Por su parte, en el interrogatorio de parte respectivo, la señora SARA CATALINA VIECO CRUZ afirma que ella mientras se encontraba en el país dejaba entrar sin problema alguno al señor demandado al inmueble en el que vivía y que es objeto del presente proceso, y que textualmente afirma que le dio las llaves de su casa, tal como se puede observar en el siguiente abstracto de la audiencia inicial celebrada el 06 de julio de 2023:

> *[12:22 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Durante ese tiempo de convivencia, ¿usted le permitió la entrada al señor Jairo? ¿Cómo entraba el a esa casa?*
>
> *[12:30 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí por supuesto, el entraba a mi casa, yo lo dejaba entrar a mi casa, en ese momento pues, como le dije, teníamos una situación amorosa y él llegaba a mi casa.*
>
> *[12:43 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Le pregunto, usted manifiesta que está viviendo en este momento en los Estados Unidos, ¿Desde qué año está viviendo en los Estados Unidos?*
>
> *[12:58 – Sara Catalina Vieco Cruz]: 2021 o 2020*
>
> *[13:05 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Cuando usted se fue a vivir a los Estados Unidos, ¿Cómo era su relación con el señor Jairo?*
>
> *[13:12 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Bueno, teníamos una relación y las cosas cambiaron, yo decidí quedarme aquí por obvias razones, que sabía que al final con él no iba a pasar nada, él nunca se separó de su esposa, nunca quiso llegar a algo conmigo, entonces yo tomé la decisión de vivir mi vida, dejar de vivir la vida de él porque era una mujer que vivía encerrada todo el tiempo, siempre manipulándome con el tema que mi hijo necesita lo mejor, que yo quiero a tu hijo, yo quiero esto y la verdad es que tomé la decisión de abandonarlo todo, de quedarme aquí.*
>
> *(…)*
>
> *[14:33 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Pero cuando usted se fue para los Estados Unidos, ¿Todavía mantenían una relación?*

[10] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".

> *[14:34 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí*
>
> *[14:39 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: el señor Jairo ingresaba a su casa antes de usted irse a los Estados Unidos?*
>
> *[14:46 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí, iba a mi casa.*
>
> *[14:56 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Quién pagaba los servicios públicos de su inmueble?*
>
> *[15:03 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Él los pagaba.*
>
> *[15:07 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Viviendo usted ahí en el inmueble?*
>
> *[15:11 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Sí.*
>
> *[15:12 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: y después usted se fue para los Estados Unidos, ¿Quién siguió pagando los impuestos y los servicios públicos?*
>
> *[15:20 – Sara Catalina Vieco Cruz]: Ahí es donde está la situación, que yo le di a él las llaves de mi casa para que se la entregara a mi hermano y él se encargara de todas las cosas que llegaran a mi casa, recibos, le hiciera limpieza, en fin, todo lo que lleva la casa y él no lo hizo (…)"*[11].

Ahora las afirmaciones de la señora SARA CATALINA VIECO CRUZ relacionadas a que la entrega de las llaves del inmueble a mi representado constituían una forma de "encargo" a favor del hermano de la demandante, comoquiera que esta alegación carece de respaldo, en especial si se tiene en cuenta que dicho extremo de la litis desistió de la declaración de Joaquín Vieco Cruz, por lo cual esta manifestación carece de un respaldo probatorio real y únicamente podría ser valorada como un vago intento de enmascarar la amigabilidad de la relación entre la demandante y mi poderdante.

En ese orden de ideas, de las anteriores afirmaciones se puede colegir que el señor JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO nunca ha acudido a la violencia a fin de ingresar a la casa ubicada en la Calle 56 # 44-192, toda vez que cuando mantenía una relación sentimental con la señora SARA CATALINA VIECO CRUZ, queda probado con las declaraciones de las partes que podía ingresar al inmueble, sin que se le fuera negado y, una vez terminaron su relación, ya el señor JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO contaba con llaves del inmueble, que la misma demandante afirma le fueron entregadas.

Como si lo anterior no fuera suficiente, las declaraciones de los señores JORGE ECHAVEZ y DIVINA OQUENDO, respaldan que el ingreso al inmueble por parte de ellos fue de forma pacífica y sin resistencia alguna. En primera oportunidad, el señor JORGE ECHAVEZ manifestó lo siguiente:

> *"[20:44 - Apoderado del demandado]: Señor Jorge, usted ha manifestado en sus respuestas al interrogatorio practicado por la señora Juez que el inmueble le fue entregado por el señor Jairo Gomez,*

[11] Audiencia inicial practicada el 6 de julio de 2023. Grabación obrante en el archivo "30AudienciaInicialParte3".

> *¿nos podría informar si el acceso al inmueble se realizó de forma pacífica, es decir, se realizó entregándole unas llaves o hubo necesidad de acceder rompiendo algún tipo de cerradura, de manera violenta? ¿Nos podría por favor informar cómo fue la entrega del inmueble?*
>
> *[21:28 – Jorge Echavez]: (…) Él llegó y me trajo como unas llaves. Cuando yo entré yo le pregunté "ey, ven acá, ¿qué paso aquí?", me dice, "socio, tú no te preocupes por eso, tu arregla y múdate". Me entregó las llaves y ya, no hubo nada violento aquí (…)."*[12]

En igual sentido, con la declaración de la señora DIVINA OQUENDO se puede corroborar la entrada pacífica de los arrendatarios al predio objeto del proceso, lo que indica que no existía resistencia alguna de que el mismo sea habitado por ellos, de la siguiente manera:

> *"[44:58 – Apoderado del demandado]: Señor Divina, puede usted informar al Despacho si la entrega del inmueble, el acceso al inmueble, que hizo el señor Jairo Gómez a usted y su esposo se realizó de forma pacífica, es decir, sin ningún acto de violencia sobre las puertas, sobre las llaves, sobre los candados que aseguraban el inmueble.*
>
> *[45:02 – Divina Oquendo]: Para nada, fue una entrega normal. Es más, luego de que el señor Jairo Gómez nos entregó las llaves yo misma tomé la decisión y cambié todo lo que es candado y cerraduras por seguridad, no por nada malo, creo que eso lo hace cualquier persona cuando arrenda un apartamento o local.*
>
> *[46:00 – Apoderado del demandado]: Señora Divina, una última pregunta, esos arreglos que dice usted y su esposo hicieron al inmueble, ustedes pasaron alguna factura o tienen algunos documentos sobre soporte y los arreglos realizados.*
>
> *[46:10 – Divina Oquendo]: Bueno, yo los tengo porque, como dije, yo llevo los gastos y costos de nuestro negocio y los gastos personales, pero, como era el señor Jairo, él nos lo iba pagando, le decíamos y él lo pagaba, no tengo ningún documento en realidad firmado por el que pueda presentar. Lo que puedo presentar es fotografías del estado en que estaba la casa y si de los gastos que nosotros hicimos pues aparecen en nuestros gastos contables."*

Todo lo anterior refuerza el decir de la demandante al indicar que abandonó todo en Colombia y que ninguno de sus familiares tampoco se interpuso a que los hoy arrendatarios habitaran el predio, tan es que al momento de ellos ingresar debieron hacer una serie de adecuaciones necesarias al inmueble pues llevaba meses abandonada por la señora demandante.

En lo que atañe a la presunción de buena fe contemplada en la norma citada en precedencia, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha contemplado que esta prosperará sin lugar a cuestionamientos salvo que exista prueba de algún acto fraudulento, clandestino, violento o de dicha índole. Para mayor claridad, dicho órgano de cierre sostuvo:

---

[12] Audiencia de instrucción y juzgamiento practicada el 11 de diciembre de 2023. Grabación obrante en el archivo "49AudienciadeInstrucciónyJuzgamiento".

> *"Cuestión de primer orden es la de determinar si los vencidos pueden, o no, ser reconocidos como poseedores de buena fe. Con ese fin, dígase de una vez que para la Corte* ***no existe elemento de convicción que indique que la detentación del bien por parte de aquellos resultó de un acto fraudulento o de similar condición, de suerte que la presunción que los cobija no fue derruida (art. 769 C.C.),*** *puesto que si bien Gilma Arciniegas Estévez aseguró que «[l]os demandados a sabiendas de que su esposo y padre, Alfonso Obando Martínez, era inquilino y por tanto solo tenedor del inmueble mencionado, a su muerte, empezaron los clandestinos actos para demostrar la posible posesión del inmueble mencionado» (fl. 10, C.3), lo cierto es que tal afirmación no tuvo respaldo".*[13] (Negrilla fuera del texto original).

Se reitera, no existe algún elemento dentro del expediente que permita al Despacho acreditar, o siquiera tener como indicio, que JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO realizó alguna actuación de esta naturaleza, por el contrario, como se dijo anteriormente, las acciones desplegadas por mi poderdante estaban encaminadas a beneficiar a SARA CATALINA VIECO CRUZ y al inmueble objeto del proceso, por estos motivos, no existe fundamento alguno que habilite derrumbar la presunción contemplada en el precitado artículo 769 del Código Civil y, a raíz de esto, en el peorr de los casos, JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO únicamente puede ser catalogado como un poseedor de buena fe y se le deben reconocer las restituciones y los abonos que indican las normas correspondientes del Código Civil.

III. AL TASAR LA CONDENA EL JUEZ DESCONOCIÓ LOS ELEMENTOS PROBATORIOS DENTRO DEL EXPEDIENTE QUE ACREDITAN LA REALIZACIÓN DE MEJORAS DENTRO DEL INMUEBLE Y AJUSTAR LAS RESTITUCIONES MUTUAS DE FORMA ADECUADA.

Como se dijo anteriormente, debido a que el extremo activo de la litis no desvirtuó la presunción de buena fe que cobija a JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, resulta procedente aplicar un trato diferencial, en virtud a los beneficios que dicha calidad genera a los poseedores vencidos en una acción reivindicatoria, ello pues la falladora en primera instancia, sin siquiera realizar distinción alguna, le dio erradamente un tratamiento de poseedor de mala fe al aquí demandado, sin que ello quedara debidamente probado al interior del trámite procesal.

En primer lugar, sobre la responsabilidad del deterioro de los bienes, el artículo 963 del Código Civil dispone:

> *"ARTICULO 963. El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.*
>
> *El poseedor de buena fe, mientras permanece en ella, no es responsable de los deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos; por ejemplo, destruyendo un bosque o arbolado y vendiendo la madera, o la leña, o empleándola en beneficio suyo."*

En el caso que nos atañe, el señor JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO no puede ser condenado al pago de los deterioros del inmueble pues no se aprovechó de ellos de alguna forma, supuesto que ni siquiera fue alegado por la demandante; por el contrario, asumió gastos del muchas veces referido predio, frente al abandono del mismo por parte de la señora SARA CATALINA VIECO CRUZ.

---

[13] Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4125-2021 del 30 de septiembre de 2021, radicado 68001310300220070010501, Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Respecto a la prueba del estado deteriorado del predio, tenemos los testimonios de los arrendatarios del mismo JORGE ECHAVEZ y DIVINA OQUENDO, quienes describieron las condiciones en que recibieron la casa, teniendo varios meses desocupada, ello pues la señora demandante afirmó haberse ido a Estados Unidos entre 2020 y 2021, siendo arrendada desde octubre de 2021 y efectivamente habitada a finales de ese mismo año pues la vivienda requirió de mejoras necesarias. El señor JORGE ECHAVEZ manifestó puntualmente:

> *"[05:00 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: Señor Jorge, ¿Cómo ingresó usted a este inmueble?*
>
> *[05:07 – Jorge Echávez]: Yo ingresé a este inmueble en el mes de noviembre, llegué por un llamado que me hizo el señor Jairo Gómez Fontalvo, porque la casa se estaba deteriorando, se estaba acabando, porque tenía seis meses solas, cuando yo llegué aquí tenía una fuga de agua, un bien colindante, estaba todo lleno de agua, por todos lados: sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, garaje. Había que primero identificar el daño, de porque llegaba agua si estaban cerrado los controles de agua de esta casa. Era un problema aledaño, el cual yo, de manera personal, solucioné y comencé a solucionar durante dos meses antes de venirme a vivir a esta casa (…)*
>
> *[17:02 – Jorge Echávez] (…) El agua se metió aquí durante seis meses. Los pisos, las paredes, la parte eléctrica (…) yo me gasté una plata considerable.*
>
> *[17:21 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla Señor Jorge]. ¿Pero se la gastó usted o el señor Jairo? Como dice que el arrendador es el señor Jairo.*
>
> *[17:28 – Jorge Echavez]: Exacto, espere, es que el me la pagó, yo le pase la factura de lo que yo hice y el me la pagó."*

Por su parte, la señora DIVINA OQUENDO declaró:

> *"[38:59 – Divina Oquendo]: Bueno, mi esposo y yo estamos viviendo en esta casa desde el año 2021. (…) Estaba deshabitada desde febrero de 2021, nos mudamos aquí definitivamente en diciembre de ese año, después de que le hicimos unos arreglos que había que hacerle, porque no se podía vivir en la forma como estaba.*
>
> *[40:01 – Jueza Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla]: ¿Tiene usted conocimiento en calidad de que le arrendó el señor Jairo el inmueble?*
>
> *[38:59 – Divina Oquendo]: Precisamente lo que dice al inicio, la casa estaba deshabitada desde febrero de 2021 y él no quería que la casa estuviera así, porque se estaba deteriorando al estar sola."*

Como segundo beneficio, conforme a lo dispuesto en el artículo 964 del Código Civil, los poseedores de buena fe están llamados a responder por los frutos percibidos, o los que pudieron serlo de aplicarse una mediana diligencia, solamente desde el momento en que se contestó la demanda que inició al proceso. Errada e injustificadamente, la demandante busca que este extremo de la relación procesal sea condenado al pago de los cánones de arrendamiento causados desde el momento de celebración del contrato, sin embargo, dicha

pretensión debe ser desestimada, pues, en realidad, solamente pueden ser cobrados aquellos causados desde abril de 2023, fecha en la cual culminó el término establecido en el Código General del Proceso para contestar la demanda.

Es importante recalcar que, a criterio de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, una contestación material de la demanda no es un requisito para la aplicación del mencionado artículo, por lo cual el hecho de no haberse efectuado este acto procesal no puede constituir un impedimento para aplicar el beneficio contemplado a los poseedores de buena fe en el artículo 964 del Código Civil. Para mayor claridad, dicha Alta Corporación manifestó:

> *"Lo anterior significa que los poseedores deberán restituir los frutos civiles (cánones de arrendamiento) causados desde el 5 de agosto de 2010 hasta el momento en que se profiera esta decisión. En la medida en que, como lo reiteró la Corte en SC de 22 de julio de 2010, «cuando los artículos 964 y 966 del Código Civil, hablan de 'contestación de la demanda' no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, 'sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda'» (Cas. Civ., sentencia de 1º de julio de 1971)». Valores que serán actualizados hasta la fecha de su pago, según más adelante se explica, restados «los gastos ordinarios que ha[n] invertido en producirlos»".* [14]

Por ello, aplicando estas disposiciones normativas, la suma máxima a la cual podría ser condenado JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, por concepto de los frutos civiles derivados del contrato de arrendamiento, es de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($8.800.000), que corresponde a los ocho cánones de arrendamiento que se configuraron entre la fecha en la cual se debió contestar la demanda y la emisión de la sentencia de primera instancia, suma que tendrá que ser modulada con los demás beneficios que son abordados en este punto en aras de garantizar los derecho de mi poderdante como poseedor de buena fe.

De igual forma, equivocadamente la juez motiva su decisión diciendo que "*la demandante tasó la cuantía de los frutos civiles recibidos por el demandado en la cuantía de 31.000.000 de pesos por concepto de cánones de arrendamiento, lo cual se puede ver en el escrito de subsanación, lo cual se tendrá como valor probado, conforme prevé el artículo 206 del Código General del Proceso, ya que el monto no fue objetado por el señor Jairo Antonio Gómez Fontalvo*"[15], toda vez que, si bien no hubo objeción, el referido artículo 206 del CGP, en su inciso 3, dispone que aún en este supuesto, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta debe decretar pruebas de oficio a fin de tasar el valor adecuado, como es el caso pues los testimonios de los arrendatarios dan suficientes indicios para determinar que no solamente hubo frutos civiles percibidos, sino que incurrió en mejoras y resulta necesario realizar compensaciones.

> *"ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado*

[14] Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC4125-2021 del 30 de septiembre de 2021, radicado 68001310300220070010501, Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque.
[15] Audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 11 de diciembre de 2023. Grabación obrante en el minuto 1:30:36 del archivo "49AudienciadeInstrucciónyJuzgamiento".

> *respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*
>
> *Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*
>
> ***Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta**, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*
> *(…)"* (Subrayas fuera del original).

Aunado a esto, como tercer aspecto a considerar, según los artículos 965 y 966 del Código Civil, los poseedores de buena fe tienen derecho a que le sean abonadas las mejoras necesarias y útiles efectuadas en el inmueble. En lo que concierte a este punto, si bien en un argumento anterior se indicó que JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO utilizaba lo recibido por concepto de cánones de arrendamiento para solventar ciertos gastos de la vivienda, lo cierto es que los actuales arrendatarios se encuentran en mora por este concepto desde julio de 2023, lo que conllevó a que los gastos necesarios para el mantenimiento del inmueble hayan sido solventados directamente por mi representado. Dentro de este concepto se encuentra, por ejemplo, unos arreglos al sistema de alcantarillado del bien y arreglos de los daños causados por las fuertes lluvias, que le generaron una erogación económica que asciende a una suma superior a los cinco millones de pesos, que deben ser restituidos por SARA CATALINA VIECO CRUZ, so pena de configurarse un enriquecimiento sin causa.

La juez de conocimiento, respecto a las mejoras y expensas causadas, en la parte motiva de la sentencia de primera instancia indicó que "*es claro que en el plenario no se logró acreditar cabalmente ni tampoco se señaló con detalle las expensas y mejoras útiles encontradas en el predio, su valor, ni por la parte demandante ni por la demandada, quien no contestó la demanda, con la observación que no existe demostrado en el proceso que mejoras o expensas se causaron, por lo cual no habrá lugar a declarar la existencia de mejoras y expensas a favor de la accionada*"[16], lo cual desconoce el material probatorio disponible en el expediente pues de las pruebas testimoniales recepcionadas, los señores JORGE ECHAVEZ y DIVINA OQUENDO resultó probado la existencia de mejoras realizadas, en principio por ellos y posteriormente retribuidas por el señor demandado JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, al predio objeto del proceso, indicando ambos un gasto estimado de $16.000.000. Resulta de suma importancia indicar que la testigo DIVINA OQUENDO manifiesta que cuenta con todos los recibos de los gastos asumidos, lo que permite concluir que la estimación realizada por la parte demandante resulta notoriamente injusta, debiendo el juez esclarecer la verdad procesal a fin de tomar decisiones judiciales.

Sobre las referidas declaraciones se indica:

> *"[22:11 – Apoderado del demandado]: Señor Echavez, usted también le ha manifestado al Despacho que hizo una serie de reparaciones al inmueble para poder superar, digamos, las condiciones en las que se encontraba el inmueble al momento de recibirlo, ha dicho que se encontraba anegado por una fuga de un predio vecino y que hubo necesidad de hacer una serie de reparaciones al inmueble. Que inicialmente usted costeó estas reparaciones y posteriormente el señor*

[16] Audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 11 de diciembre de 2023. Grabación obrante en el minuto 1:31:10 del archivo "49AudienciadeInstrucciónyJuzgamiento".

Jairo le restituyó el dinero por usted gastado en estas reparaciones. ¿Usted tiene una memoria de cuanto, aproximadamente, pudieron ser estos gastos en los cuales usted incurrió para poner el inmueble en condiciones de ser habitado?

[23:09 – Jorge Echavez]: Eso es por fases, la primera fase fueron casi $9.00.000, la segunda fase fueron como $3.000.000, después fue la fase eléctrica, pues primero teníamos que solucionar la parte fluvial, después esperar que eso se secara, después hubo que traer un electricista y (…) puse un aparato especial en el garaje. Hubo también un arreglo del portón, a groso modo, sin tildar de puntualidad y un compromiso de precios, estamos hablando como de $15.000.000 a $16.000.000.

[24:00 – Apoderado del demandado]: Señor Jorge, nos puede informar si, adicionalmente a estas reparaciones iniciales que usted ha detallado, ¿se han hecho reparaciones adicionales al inmueble?, ¿si esas reparaciones han sido o no por el señor Jairo Gómez?

[24:23 – Jorge Echavez]: Pues, mire, después cuando vino la lluvia, hubo que arreglar una parte del techo que está filtrando el agua (…), después se hizo un ligero arreglo de las puntas por donde se metía el agua.

[26:06 – Apoderado del demandado]: Señor Jorge, ¿sabe usted si se han hecho reparaciones de alcantarillado al inmueble?

[26:12 – Jorge Echavez]: Claro, al principio se tapaban los subideros de agua, hubo que cambiar un sanitario del baño principal, cogimos uno que había allá abajo y lo pusimos en el área de labores, hubo que cambiarlo pues se estaban tapando, eso, pues, como uno no es tan entendido en el tema, la persona que vino aquí cogió y se cambió y están funcionando, ósea que lo que hizo el señor todavía sigue. Ahí hubo que arreglar unas acometidas en el segundo baño (…)"

De igual forma, en la declaración rendida por la señora DIVINA OQUENDO quedo plasmado lo siguiente:

"[42:20 – Apoderado del demandado]: Puede informar al despacho si usted conoce si se le hicieron reparaciones a ese inmueble para colocarlo en condiciones de habitabilidad

[38:59 – Divina Oquendo]: Si claro, como dije al principio, yo manejo los costos de nuestro negocio y de nuestra vida personal y yo tengo todo: fotos de todos los daños, recibos de todas las personas que contratamos para poner la casa en buen estado. Es más, todavía necesita arreglos, pero no lo hemos hecho, son un poco costosos lo que le falta hacerle a la casa.

[43:01 – Apoderado del demandado]: Puede indicarle al despacho en que ha consistido estos arreglos que le han hecho al inmueble.

[43:04 – Divina Oquendo]: Primero que todo la fachada, que tenía en mal estado muchas partes del balcón, estaban partidas las puntas de las paredes, falta pintarla. En la parte interna, había muchas

humedades en la sala, comedor, los cuartos, en la parte del curto de estudio, los televisores estaban llenos de agua, las lámparas. Había daños eléctricos, es más, todavía hay un daño eléctrico que no se le ha arreglado y hubo que hacerle bastantes arreglos. (…)

[44:02 – Apoderado del demandado]: Conoce usted señora Divina el valor aproximado de las reparaciones que se han efectuado en el inmueble

[44:08 – Divina Oquendo]: Si claro, fue un gasto de 16.000.000.

[44: 15 – Apoderado del demandado]: Conoce usted si el señor Jairo Gómez Fontalvo ha asumido el gasto de estas reparaciones que se han efectuado en el inmueble.

[38:59 – Divina Oquendo]: Si claro, ese arreglo lo ha hecho directamente con mi esposo."

Como respaldo a lo mencionado en este reparo, resulta evidente que la Juez de primera instancia también desconoció el último inciso del artículo 964 del Código Civil, en el cual se indica que *"en toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos que ha invertido en producirlos"*, es decir, que sin importar si el poseedor es de buena o mala fe, se le deben reconocer todos los gastos en los que incurrió para que se pudieran producir los frutos que se encuentra obligado a restituir.

En el presente asunto, tal como se puede extraer del interrogatorio de parte de JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO, así como las declaraciones de JORGE ECHAVEZ y DIVINA OQUENDO, la materialización y correcto desarrollo del contrato de arrendamiento implicó una serie de gastos para mi poderdante, tales como, el pago de servicios públicos domiciliarios y la realización de mejora necesarias y útiles en el inmueble que eran indispensables para que este fuera habitable. Sin estas erogaciones asumidas por JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO no se hubieran producido estos frutos civiles, por ende, estos deben ser abonados en su favor en virtud de la norma mencionada, sin importar que tipo de posición sea considerada por el Ad Quem.

En conclusión, pido al despacho que las disposiciones mencionadas en precedencia sean tenidas en cuenta y la demandante sea condenada a pagar las restituciones correspondientes por conceptos de abonos por mejoras necesarias y útiles.

PETICIÓN

Conforme a los argumentos expuestos en precedencia planteó, a la SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA DEL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA, las siguientes peticiones:

1. REVOCAR la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2023 por el JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA por no encontrarse la parte demandada legitimada en la causa por pasiva al no ostentar la calidad de poseedor del inmueble ubicado en la Calle 56 # 44-192, vivienda número 2, conjunto residencial RAMSES II, con matrícula inmobiliaria 040-376823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en virtud a lo expuesto en el presente escrito.

2. Como consecuencia de lo anterior, DENEGAR en su integridad las pretensiones de la demanda.

3. SUBSIDIARIAMENTE, y únicamente en el evento en que no se acceda a las solicitudes anteriores, pido al H. Tribunal Superior de Barranquilla que reconozcan la buena fe en la eventual calidad de poseedor del demandado JAIRO ANTONIO GÓMEZ FONTALVO y, en ese mismo sentido: (i) reconocerle las mejoras necesarias y útiles por él realizadas en el inmueble objeto del presente proceso; (ii) limitarle el pago de frutos debidos a los producidos después de la fecha en la cual se debió contestar la demanda, en virtud a lo expuesto en los numerales segundo y tercero de este escrito y (iii) descontar de la restitución de los frutos los gastos en los que incurrió el demandado para que estos fueran producidos.

SOLICITUD PROBATORIA

1. Respetuosamente, acudo a las facultades oficiosas del Magistrado del Tribunal Superior de Barranquilla a quien le sea repartido el presente trámite en segunda instancia y ruego que de oficio se solicite a la testigo DIVINA OQUENDO a aportar las fotos sobre los daños que tenía el inmueble objeto del proceso al momento de ingresar a este y de los recibos de todo lo contratado para poner la casa en buen estado, en virtud a que en su declaración alegó tenerlos en su poder, y darle el valor probatorio debido al interior del proceso.

NOTIFICACIONES

El suscrito podrá ser notificada en la Carrera 53 No. 80 – 198 oficina 406, edificio Torre Empresarial Atlántica, en la ciudad de Barranquilla. Correos electrónicos: adelima@castronieto.co, jlizcano@castronieto.co y hernando@castronieto.co

Cordialmente,

HERNANDO CASTRO NIETO
C.C. No. 85.456.790 de Santa Marta
T.P. No. 80.738 del C. S. de la J.