



SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA No. 043

Tipo de proceso: REIVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: TATIANA CASTRO CARRILLO

Demandado: INGRID VIVAS, KEVIN VILLARREAL VIVAS, JULIANA VILLARREAL VIVAS Y DEMÁS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS

Radicación No. 13-836-40-89-001-2017-00647-01-

Rad Interno 2021-00067 2da. Inst.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR. -
Abril cuatro (4) de dos mil veinticuatro (2024). -**

VISTOS:

Procede el despacho a decidir lo que en Derecho corresponda respecto del recurso de apelación interpuesto por el apoderado del demandante, contra la Sentencia adiada 20 de octubre de 2021, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco - Bolívar, mediante la cual se resolvió "declarar la restitución a favor de la parte demandante Sra. TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO predio ubicado en municipio de Turbaco Bolívar, urbanización alto de plan parejo MZ B LOTE 15, identificado con F.M.I. 060-190189, con los siguientes linderos y medidas: por el frente calle en medio y mide 7 metros; por el fondo con LOTE 1 de la misma MZ, y mide 7 metros; izquierda entrando con calle de por medio con la MZ 6 y mide 14 metros; por la derecha entrando con lote 14 de la misma MZ y mide 14 metros, para un área total de 98m2 con las mejoras y anexidades dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del dicho proveído."

ANTECEDENTES:

La presente demanda promovida por la señora **TATIANA CASTRO CARRILLO**, por intermedio de Apoderada Judicial, Doctora **PAOLA ANGELICA LOAIZA CARRANZA**, fue presentada ante el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE TURBACO - BOLÍVAR**, quien por medio de Sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, resolvió conceder las pretensiones de la demanda por considerar probados los supuestos de hecho y de derecho alegados. -

La parte demandante, por intermedio de vocera judicial adujo en el Libelo demandador que *por medio de escritura pública No. 1209 del 6 de junio de 2002, de la notaria segunda de Cartagena, mi poderdante adquirió el bien inmueble de la referencia de manos de los señores Luis Carlos Carbal Montes, Carlos Alberto Sánchez González Y Mario Bossa Sotomayor.*

Afirma ni poderdante que luego de 5 años de habitar el inmueble, se vio forzada por obligaciones civiles arrendarlo al señor JAIME DE JESÚS RAMÍREZ OSSA.

Que el señor Jaime Ramírez Ossa, habito el inmueble en calidad de arrendatario de mi poderdante desde julio del 2007 hasta el 10 de enero de 2008.

Que, por motivos ajenos a su voluntad, dejo de visitar temporalmente el inmueble, sin embargo, pagó el impuesto de predial hasta el año 2009.

También manifestó en su demanda que *actualmente los demandados habitan la bien inmueble materia del litigio de mala fe, sin justo título alguno que justifique su entrada al mismo (pues nunca enajenó el bien) y evitan que mi mandante pueda gozar plenamente del derecho real de dominio que tiene sobre la propiedad.*



En tal sentido solicito que *se declare que la propiedad el inmueble ubicado en el municipio de Turbaco – Bolívar, en la urbanización Altos de Plan parejo, manzana "B" lote 15 y registrado con matrícula inmobiliaria No. 060-190189, pertenece en dominio pleno y absoluto a mi poderdante, la señora Tania Castro Carrillo.*

Así como *se ordene a los demandados la reivindicación de la posesión material del bien inmueble ubicado en el municipio de Turbaco – Bolívar, en la urbanización Altos de Plan parejo, manzana "B" lote 15 y registrado con matrícula inmobiliaria No. 060-190189.*

Que se condene a los demandados a pagar a la demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble.

(...).

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La Juez a-quo al resolver la instancia decidió *Declarar la restitución a favor de la parte demandante Sra. TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO, predio ubicado en municipio de Turbaco Bolívar, urbanización alto de plan parejo MZ B LOTE 15, identificado con F.M.I. 060-190189, con los siguientes linderos y medidas: por el frente calle en medio y mide 7 metros; por el fondo con LOTE 1 de la misma MZ, y mide 7 metros; izquierda entrando con calle de por medio con la MZ 6 y mide 14 metros; por la derecha entrando con lote 14 de la misma MZ y mide 14 metros, para un área total de 98m2 con las mejoras y anexidades dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.*

En el evento que la restitución no se haga en tiempo señalado, se comisionará en oportunidad al inspector de policía para que realice la entrega ya ordenada circunstancia en la cual se expedirá el respectivo despacho comisorio.

Reconocer en favor de los demandados Sres. INGRID VIVAS, KEVIN VILLAREAL VIVAS Y JULIANA VILLAREAL VIVAS, la suma de \$24.334.888 COP, por conceptos de expensas necesarias invertidas en conservación de la cosa y a retener el predio hasta que se verifique el pago o se le asegure su satisfacción por la parte demandante.

Condénese en costas a la parte demandada y favor de la demandante, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo número PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 art 365 numeral 1ero DEL C.G.P., en la suma equivalente a medio SMMLV y por secretaria se hará la correspondiente liquidación.

Para llegar a la mencionada determinación, el Juzgado de conocimiento consideró que después de apoyarse en las valoraciones de cada una de las pruebas que se acompañaron en la demanda y las alegaciones de cada una de las partes procesales señaló como problema jurídico para dilucidar el proceso es *determinar si concurren los elementos legales y jurisprudenciales para ordenar la reivindicación del predio reclamado o si están llamadas a prosperar las excepciones de fondo de la existencia de la obligación falta de derecho para pedir y prescripción.*

La Juez de primera instancia, consideró que *dada la calidad de propietaria de la señora TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO, que aparece acreditada dentro del plenario con copia de la escritura pública No. 1209 de la notaria segunda del círculo de Cartagena del día 6 de junio de 20002 y folio de matrícula inmobiliaria 060-190189 documentos de haberse tenido como pruebas sin que se hubiese tachado de falsos son auténticos amén de la presunción de autenticidad por lo que constituyen plena prueba según las voces de los artículos 244 y 245 del Código general del proceso, la singularidad de la cosa reivindicada se traduce en la determinación objetiva del bien materia de reivindicación lo que permite individualizarlo y distinguirlo de los demás requisito este que tratándose de un inmueble se concreta en el señalamiento de su ubicación y linderos*



nomencultura y demás circunstancias que lo identifique sin que a su identidad se opongan las variaciones de los cambios de los nombres de los dueños de los predios colindantes ni en los cambios en la nomenclatura de día que dando a demás al abrigo de cualquier duda que para hallarle identidad del punto reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno así las cosas no es necesario que los linderos se puntualicen siendo suficiente que razonablemente se trate del mismo predio para el caso trata de la cosa reivindicar un bien corporal inmueble susceptible de individualización consistente en un bien ubicado en el municipio de Turbaco Bolívar urbanización Altos de Plan Parejo B lote 15 identificado con folio de matrícula inmobiliaria 060-190189 por el frente calle en medio y mide 7 metros; por el fondo con LOTE 1 de la misma MZ, y mide 7 metros; izquierda entrando con calle de por medio con la MZ 6 y mide 14 metros; por la derecha entrando con lote 14 de la misma MZ y mide 14 metros, para un área total de 98m2 así las cosas se observa satisfecho también el segundo de los presupuestos requeridos para la prosperidad para la acción reivindicatoria ahora bien respecto al tercer requisito esto es la posesión material del bien por parte del demandado al decir del artículo 952 del código civil que la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que presente reivindicar para que así este tenga la condición de contradictor idóneo en ese sentido encontramos que el artículo 7072 del código civil nos en seña que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño ya que el dueño 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 ella el poseedor es el reputado dueño mientras otra persona justifique serlo en lo referente a la posesión se tiene que la prueba idónea es la testimonial pues es la narración de los hechos realizados por los diversos poseedores con el ánimo de señor y dueño de un bien lo que le permite al juez arrimar a la conclusión que efectivamente que ese comportamiento lo faculta para acceder a la titularidad del mismo ya que a pesar de quien pretende en prescripción de muestra al juez de conocimiento al momento de la diligencia obligatoria de inspección las obras que ha realizado sobre el bien que pretende adquirir por vía de prescripción son los testimonios los que darán fe de que efectivamente dichas obras fueron realizadas por quien lo alega y que se hicieron de manera quieta y a la vista de todos los demás asociados y en este punto que afirma el apoderado de la parte demandada que la pretensión reivindicatoria esta llamada afrancesar toda vez que su apadrinado ejerce posesión sobre el bien reclamado desde hace más de 10 años se hace necesario abordar la figura de la prescripción como acepción extintiva de derecho reales encontrando que la misma está regulada por el artículo 2512 del código civil donde se define como un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante ciento lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción agregando en su párrafo segundo que puede alegarse por vía de acción o de excepción como es en el presente caso por su parte el artículo 2535 ibídem dice que la prescripción extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se haya ejercido dicha acción contándose dicho termino desde que la obligación no se haya hecho exigible que para el caso presente de 10 años a las voces del artículo 2536 del código civil colombiano por su parte la figura procesal de la caducidad se entiende como el plazo o termino perentorio y de orden público fijado por la ley para el ejercicio de una acción o un derecho que transcurre sin necesidad de alguna actividad del juego de las partes en un proceso jurídico siendo entonces un límite temporal de orden público que no se puede renunciar y que debe ser declarada por el juez oficiosamente de lo anterior se infiere que la prescripción puede ser renunciada interrumpida suspendida y así lo dispone el artículo 94 del código general del proceso cuando señala interrupción de la prescripción inoperancia de la caducidad y constitución en mora la presentación de la demanda interrumpe el término de la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de la demanda de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifica al demandado dentro del término de un año contado a partir del día siguiente a la notificación de la providencia al demandante pasado este término lo mencionados efectos solo te producirán por la notificación al demandado se tiene que la demanda reivindicatoria de dominio fue presentada el día 12 de octubre del 2017 siendo admitida por auto de fecha 21 de noviembre del 2017 y notificada al demandante por anotación 1 en estados el día 27 de noviembre del 2017 por su parte los demandados Kevin y Juliana Villarreal vivas fueron notificados el día 17 de enero del 2018 a quienes se les admitió su excepción de prescripción toda vez que la formulada



por la demandada inscriptivas así como la demanda de reconvención fueron rechazadas por extemporáneo de la fecha referenciada se observa que el auto admisorio de la demanda fue notificado dentro del año siguiente a la anotación en estado interrumpiéndose el término de prescripción de la acción la cual no alcanzó a concretarse toda vez que a la fecha 27 de noviembre del 2017 faltaban aproximadamente dos meses y cuatro días para su operancia por lo que la excepción de prescripción esgrimida por los demandados está llamada fracasar y así se declararán la parte resolutive de esta Sentencia tenemos que la demandante para acreditar su calidad de propietaria aportó con la demanda copia de la escritura pública número 1209 de la notaría segunda del círculo de Cartagena el día 6 de junio del año 2002 y folio de matrícula inmobiliaria número 060 190189 en el cual se indica la notación 2 el modo de adquisición compraventa de la demandante Tatiana Castro mediante escritura pública número 1209 de la notaría segunda de Cartagena a los señores Luis Carlos Carbal Montes, Carlos Alberto Sánchez González y Mario Bossa Sotomayor por su parte el demandado acompaña contrato de promesa de compraventa de inmueble entre la señora Tatiana del Socorro Castro Carrillo y el doctor Jairo Alonso Herrera calderín el día 24 de enero del 2008 acta de entrega del inmueble materia del proceso de fecha 24 de enero del 2008 recibos de pago del precio del inmueble de fecha 24 de enero y 12 de julio del 2008 y que el mismo fue entregado por la demandante al doctor Herrera calderín el día 24 de enero del 2008 hechos que fueron ratificados por los interrogatorios de parte rendidos por la demandante y el demandado en lo referente al dictamen pericial rendido por el perito ingeniero Jairo Manuel balceiro Arrieta se pudo determinar a través de este mecanismo probatorio como también de la inspección práctica en el bien de qué se trata el proceso que el inmueble costa de terraza tres habitaciones dos baños sala comedor cocina y patio así como los linderos y medidas del predio de la siguiente forma por el frente calle en medio y mide 7 metros; por el fondo con LOTE 1 de la misma MZ, y mide 7 metros; izquierda entrando con calle de por medio con la MZ 6 y mide 14 metros; por la derecha entrando con lote 14 de la misma MZ y que el predio ocupado por los demandados de propiedad de la demandante corresponden al mismo que está haciendo ubicado por los poseedores por lo que dicha situación conlleva la prosperidad de la pretensión reivindicatoria de la demandante y al rechazo de las excepciones de fondo de inexistencia de la obligación y falta de derecho para pedir pretensión reivindicatoria de dominio de la demandante se tiene que a las voces de los artículos 975, 1976 y 970 del código civil el poseedor al no haberse demostrado su mala fe tendrá derecho a que se le abonen tanto las expensas necesarias invertida en la conservación de la cosa como las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda y a retener la finca hasta que se verifique el pago se le asegure a su satisfacción estos derechos como consecuenciales que son de la prosperidad de la acción reivindicatoria cuando se comprueban que existen pueden y deben ser reconocidos oficiosamente por el juzgador es decir sin necesidad de que medie reclamación alguna al respecto según lo admitido la jurisprudencia de la corte suprema de justicia se viene entonces que la experticia rendida por el perito ingeniero Jairo Manuel balseiro Arrieta quien realizó un estudio de las mejoras realizadas sobre el predio concluyendo que estas datan desde el año 2015 es decir con anterioridad la presentación de la demanda y que la misma ascienden a la suma de veinticuatro millones trescientos treinta y cuatro mil ochocientos ochenta y ocho pesos (\$24.334.888) estudio que reúne los requisitos del artículo 232 del código general del proceso en cuanto a su solidez claridad exhaustividad precisión y calidad de sus fundamentos la idoneidad del perito reforzado por su actividad del ingeniero Jairo Manuel Balseiro Arrieta siendo igualmente percibidos en diligencia dispersión judicial practicada sobre el previo material proceso por lo que el despacho le concede pleno valor probatorio dispondrá el reconocimiento de dicha suma en favor de los demandados quienes demostraron su calidad del poseedores de buena fe señores Ingrid Vivas, Kevin Villarreal Vivas y Juliana Villareal Vivas por conceptos de mejoras útiles toda vez que las mismas incrementaron el valor económico del previo a reivindicar debiendo ser pagadas por la demandante en lo que se refiere a la pretensión de la demandante de condenar a los demandados al pago de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado no solo los percibidos si no los futuros se negara habidas cuenta que se encuentra acreditados en el plenario que los demandados son poseedores de buena fe a las voces del artículo 964 del código civil dado que ingresaron al inmueble a ejercer la posesión en virtud de contrato de promesa de compraventa de un tercero y ejercieron esta en forma pública o pacífica ininterrumpida por más de 9 años.



RECURSO DE APELACIÓN A LA DECISIÓN DE NEGAR LA NULIDAD

PARTE DEMANDADA

A través del apoderado judicial doctor JAIRO ALSONSO HERRERA CALDERIN, manifestó que *Interpongo recurso de apelación contra la providencia que niega la nulidad teniendo en cuenta nuevamente mi calidad de parte no la de termina la promesa de compraventa ni la determina la calidad de los demandados si no la del auto admisorio de la demanda el auto admisorio es claro y se dice quiénes son los demandados por lo tanto si no se me vincula no podía hacer una aseveración con respecto a este punto pero teniendo en cuenta la contestación de la demanda las pruebas aportadas y los interrogatorios de parte de los demandantes y demandados sale a colación que sí reconocen que si existía una promesa de compraventa como usted bien lo ha dicho no hace parte de este proceso no puede haber manifestación porque es producto y se resuelve en otro proceso totalmente diferente esto hace que se me viole el derecho de defensa en este proceso al no ser vinculado dentro del proceso para hacer valer una promesa de compraventa y así poder respaldar la posición que tengo en este momento de ser solamente un agente oficioso que tengo una vivienda en nombre y llegar otra persona que quería hacer la buena obra por ese motivo interpongo el recurso de apelación solicitando se me permita sustentar el recurso con mejor forma ante el superior.*

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PARTE DEMANDANTE

Manifestó que, *“interpongo recurso de revisión el subsidio apelación inicialmente contra el numeral cuarto de la sentencia en tanto ordena la devolución de 24 millones de pesos por concepto de mejoras a manos de las demandas solicito que se reponga y se reajuste el valor en tanto nosotros creemos que la persona que poseían se encontrarán poseyendo en calidad de poseedores de mala fe porque como se dijo en el escrito perdón en el documento en los descargos de alegación ellos no tenían un justo título y no estamos hablando de un justo título únicamente la estructura de compraventa sino que estamos hablando de que no tenían siquiera título putativo su señoría de título putativo en aquel que da lugar o que origina los derechos porque reconocen cabeza de sí mismo digamos el derecho real de dominio la voluntad de ejercer el derecho real de dominio pero en declaración de parte la señora Íngrid fue clara ella conocía en cabeza de la señora Tatiana y así lo dijo con una confesión la titularidad del derecho real de dominio por lo tanto no existía título putativo ella no creía que era la dueña ya sabía que la dueña era la señora Tatiana por lo tanto ingreso con el conocimiento de otra persona y aunque haya sido público y aunque no haya sido violento y aunque digamos ella creyera que lo estaba haciendo conforme a derecho fue de mala fe primero porque en documento que dio origen y que debía constituirse como título que daría origen a su buena fe no era traslativo de dominio y los títulos que constituyen buena fe son los títulos traslativo de dominio en este caso sería la escritura pública de compraventa como no hay yo considero desde este extremo los demandados no pueden ser considerado poseedores de buena fe entre otras cosas porque no cumplen con uno de los requisitos fundamentales a los que dan origen a mi siguiente punto de la interpelación y de lo que estaré pues digamos en el término del recurso de apelación siendo un poco más extenso y es que se tuvo en cuenta esto pero con respecto al tema de los de los frutos dejados de percibir el inciso tercero del artículo 964 del código civil en cuanto restitución de fruto dice el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores. Y los incisos anteriores lo que dice es que debe restituirse los frutos que con mediana inteligencia pudieron producirse con base a este artículo a este inciso 3 y a estos 2 incisos complementarios tenemos entonces que la demanda fue notificada en el 2017 y que no fue contestada y que la fecha de terminó de prescripción entonces de septiembre 2017 y que de acuerdo a lo planteado por el portazgo y cuyo documento obra como prueba en el expediente se le deberías entonces según lo reglado por el código civil a mi representada los cánones de arrendamiento productos de frutos desde el momento en que se dio por notificada del día*



siguiente de la notificación por aviso 13 de septiembre de 2017 hasta la fecha eso es aproximadamente su señoría unos 16 17 millones de pesos que su pone un valor representativo compensado a lo que se pretende sea pagado como indemnización por las mejoras realizadas en el bien inmueble entre otras cosas no oponemos a esta declaración porque que también quedó grabado en audio y quedo registrado que la única mejora realizada ante el requerimiento que fue confesado en audio que fue hecho por mi persona en el 2017 pues la del remedio así lo dijo la señora y las mejoras que deben ser canceladas a la luz de lo reglado por el código por el código civil son las mejoras realizadas con anterioridad también a la notificación de la demanda porque entonces la mejoras de hecho las mejoras realizadas ha dicho la jurisprudencia realizada con posterioridad presumiría una mala fe entonces si tenemos que la demandada reconoció que lo único posterior al 2017 fue el repello total yo diría su señoría que la única mejora que hay lugar apagar debido a lo grabado en audio en la declaración de parte de la señora Ingrid es el repello de la propiedad este es el recurso de reposición que en subsidio de apelación interpongo en cuanto al numeral 4 considero que se debe que condenar parcialmente únicamente por por las mejoras realizar con anterioridad al año de notificación de la demanda y esto quedo registrado porque yo le pregunté en declaraciones de parte de forma específica cuál era la mejoras anteriores y específicamente la señora Ingrid y dijo que había sido el repello de la propiedad y el repello de la propiedad tiene un valor específico asignado en el portazgo del doctor Jairo balicero entonces solicito que se reconsidere este punto en tanto solo se condene apagar las mejoras que corresponden a la anterioridad de la notificación y solicito se reconozca con base al inciso tercero del artículo 964 las mejoras que si lo consigue si consideran a los de buena fe que se hayan generado con posterioridad a la notificación de la demanda muchísimas gracias”

PARTE DEMANDADA

Manifestó que interpongo recurso de apelación contra la sentencia por la siguiente razón como se puede apreciar en el expediente en la notificación de los demandados se hizo en dos eventos la primera notificación se le hizo fue a Kevin a Juliana, pero la notificación de la señora Ingrid muy posteriormente cuando ya se había vencido el término para dónde debe incluirse el término para la prescripción es decir para la fecha en que se notificó a la señora Ingrid ya se había dado el fenómeno de la prescripción extintiva de dominio eso es uno de los argumentos que estoy alegando para ampliar al momento de sustentar el recurso de segunda instancia también reitero mi posición que se revise la sentencia y se revoque en su totalidad teniendo en cuenta que los documentos que aparecen en el expediente dan cuenta de la existencia de una promesa de compraventa en la cual la hoy demandante entregó la llave entregó los recibos de servicios públicos entrego el inmueble por la existencia de una promesa de compraventa que solo quedo una parte pequeña del precio y se le entrego un cheque para que lo hiciera efectivo y nunca lo cobró ni siquiera ejecutivamente ni lo llevó a la empresa para que le devolvieran el importe del título eso quiere decir que la parte demandante no estaba interesada en que le pagaran ya el saldo mínimo del precio a la venta del inmueble incluso uso el proceso este como mecanismo para obtener la posesión y en una inspección de policía también solicito la entrega del inmueble por un arrendamiento no por las acciones de reivindicación de esta forma dejo resumido mis alegatos para poder ampliarlo en segunda instancia gracias señora juez.

DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante auto de fecha 6 de marzo de 2023, en su parte resolutive se concedió a los apelantes un término de cinco (5) días, a fin que sustentaran dichos recursos, de lo contrario se declara desierto conforme a las normas procesales.

PARTE DEMANDANTE

La parte demandante, por intermedio de su apoderado judicial, sustento el recurso de apelación, arguyendo que:



"...EL PRIMER MOTIVO DE REPARO: Que no se haya reconocido los frutos civiles, en favor de mi mandante.

...Así las cosas, es menester explicar que la promesa de compraventa no es un título traslativo de dominio. La escritura pública de compraventa sería el justo título del caso y sin esa escritura estamos ante un poseedor irregular que adquirió de mala fé, pues quedó confesado en el interrogatorio de la señora Ingrid Vivas que, ingresó al lugar a sabiendas que la titularidad del bien inmueble estaba en cabeza de la demandante.

Habiendo ingresado a la propiedad de mala fe, a sabiendas de que la señora Tatiana era la propietaria y, peor aún, sin justo título, no se puede considerar a los demandados como poseedores de buena fe. Con esta deducción en mente, podemos hacer notar que por el artículo 964 del Cod. C., los demandados están obligados a la devolución de los frutos naturales y civiles del bien.

...Para concluir, dado que el poseedor vencido es considerado de mala fe y que el poseedor de mala fe debe devolver los frutos civiles al propietario, es dable concluir que a mi prohijada se le deben los cánones de arrendamiento desde la fecha en que los demandados confesaron haber ingresado al inmueble hasta la fecha o, por lo menos, si se cae en el error de considerar a los demandados como poseedores de buena fe, se le deben cánones de arrendamiento desde el 13 de septiembre de 2017.

EL SEGUNDO MOTIVO DE REPARO: Que se nos haya condenado al pago de expensas necesarias, mediante el numeral cuarto de la sentencia de primera instancia, y facultado a los demandados, para retener el predio, cuando el valor condenado a pagar fue valorado por el perito como de mejoras útiles y no necesarias, ni hay razón para tal condena.

...Siendo que quedó confesado el requerimiento que el Señor Anfer Abrahán Puello Castro, en calidad de hijo y representante de la señora Tatiana Castro le hizo a los demandados en su domicilio, QUE, COMO QUEDO CONFESADO FUE ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA, no es dable concluir que cualquier mejora que hicieran fueran hechas de buena fé. También es pertinente traer a colación que la única mejora hecha (que quedó confesada en audio, antes del requerimiento del señor Anfer Abrahán), fue la de repello, y la misma no se constituye en un gasto necesario para conservar la casa. Francamente ninguna de las mejoras declaras por los tres demandados son mejores de conservación sino mejoras útiles hechas a sabiendas de que se les había requerido para la entrega del bien. Claramente ejercieron un falso ánimo de señores y dueños... MAXIME CUANDO QUEDÓ CONFESADO EN AUDIO QUE LAS MEJORAS FUERON COSTEADAS POR FAMILIARES DE LOS DEMANDADOS Y NO POR ELLOS y que solamente el repello de algunas habitaciones fue hecho con anterioridad a la notificación de la demanda de la referencia.

En conclusión, como LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES QUE HICIERON LOS DEMANDADOS SE CONSTITUYEN EN MEJORAS ÚTILES, Y NO EN EXPENSAS NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (por ejemplo, no se hicieron columnas por que se estaba cayendo la casa, ni se encerró en rejas para protegerla de hurtos pasados), no es posible estar conforme con que se reconozcan más de 20 millones de pesos en favor de los demandados cuando, ni siquiera, fueron ellos los que financiaron el ficto ánimo de señores y dueños y, peor aún, cuando sus remodelaciones fueron de mala fe.

Por lo anterior, se solicitará que se revoque el No. 4 del fallo apelado,

EL TERCER MOTIVO DE REPARO: es sobre el numeral sexto de la parte resolutive, en tanto fija las costas procesales en una tarifa baja, que no representa todo el trabajo hecho en cada actuación de la defensa técnica.

Con lo anterior solicito a su señoría tener en cuenta que la defensa técnica del extremo actor participo de audiencias en múltiples fechas, de inspección judicial con perito, que el proceso tuvo



incidente de nulidad, que se apeló la sentencia y que se apeló la resolución del recurso de nulidad. Con lo anterior, es imposible para esta togada aceptar que la condena en costas procesales que incluye los gastos de honorarios de abogado, pero también los gastos de notificaciones, emplazamientos y curador, perito y demás, se materialicen en una irrisoria condena en costas de \$500.000.00

Siendo sucintos, se considera que el valor y los conceptos de la condena en costas desconoce lo contemplado por artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el ACUERDO PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura y lo coherente es solicitar el reajuste del valor, de acuerdo con las normas citadas."

Concluye solicitando que 1. *Que se revoque parcialmente la sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, y que como consecuencia a la Revocatoria de la sentencia del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco, se proceda a conceder las siguientes pretensiones: PRIMERA: Solicito al despacho que se declare mediante sentencia ejecutoriada y que haga tránsito a cosa juzgada que Se le deben a mi prohijada los frutos civiles solicitados en el escrito de demanda, desde la fecha de ingreso por ser poseedora de mala fé. Subsidiariamente que se condene al pago desde el día siguiente de la notificación de la demanda, y según los valores descritos en el libelo genitor, debidamente actualizados. SEGUNDA: Que se revoque el Numeral Cuarto del fallo apelado, y en consecuencia no se reconozca el pago de expensas por mejoras necesarias a los demandados y, subsidiariamente, que se compensen coherentemente con el pago de los frutos civiles y, el resto, sea puesto ordenes de la demandada a través de la cuenta de depósitos que corresponda. TERCERA: Que se revoque el Numeral sexto del fallo apelado, y en consecuencia se tasen las costas procesales con base a la realidad del esfuerzo material de la defensa técnica, el tarifario de CONALBOS y ACUERDO PSAA16-10554.*

PARTE DEMANDADA

No sustentó el recurso de apelación propuesto, por lo que se declarará desierto el mismo entendiendo que tal como lo manifestó ante el a-quo hizo los reparos concretos y solcito que su sustentación lo haría en segunda instancia.

PROBLEMAS JURIDICOS

Los problemas jurídicos que corresponde resolver a este despacho judicial se contraen a determinar: **i)** Establecer si el A- quo decidió en forma legal rechazar de plano la solicitud de nulidad planteada por el apoderado judicial de los demandados; **ii)** Determinar si en este caso se reúnen a cabalidad los presupuestos estructurados por la jurisprudencia local, a partir de los artículos 946 y siguientes del Código Civil, para acceder a la reivindicación del bien raíz reclamado en la demanda **iii)** Determinar si se debe acceder al reconocimiento de los frutos civiles y o naturales deprecados por el actor; **iv)** determinar si le asiste o no derecho a las partes demandadas al reconocimiento de mejoras, desde luego, previa existencia y demostración de dicho concepto; **v)** determinar si las cosas fijadas por el juez de primera instancia reúnen los requisitos de ley.

Una vez resuelto este planteamiento se decidirá si se revoca o confirma el fallo apelado por el apoderado de la parte demandante.

CONSIDERACIONES.

Sobre la existencia de nulidad.

Así, en primer lugar, se hace necesario recordar que las nulidades procesales son un mecanismo instituido para restablecer el derecho al debido proceso de las partes, razón por la cual, el legislador les impuso un carácter preventivo para evitar trámites inocuos, y las mismas están gobernadas por principios básicos como el de la especificidad o taxatividad, trascendencia, protección y convalidación.



Por consiguiente, las nulidades que pueden invocarse en el decurso del proceso, son taxativas, esto es, única y exclusivamente las señaladas por el legislador en el artículo 133 del Código General del Proceso, cuando expresamente señala «*el proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos*» y 135 inciso 4º ibídem, al determinar «*El juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo...*».

Debe precisarse, que las causales de nulidad consagradas en el artículo referido, fueron instituidas por el legislador como un mecanismo apto e idóneo que garantiza la prerrogativa constitucional fundamental del debido proceso y el derecho de defensa

En el presente evento, el apoderado de la parte demandada, sustenta indicando que existió indebida notificación, toda vez, que dentro del proceso ordinario de reivindicación debía notificarse a INGRID VIVAS, al revisar el expediente se observa que ésta recibió citatorio el día 21 de agosto de 2018 y aviso el día 10 de septiembre de 2018, tal como consta a folios 55 al 63 del expediente digital, quedando la notificación surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, es decir el 11 de septiembre de 2018, es necesario señalar inicialmente, que la finalidad de la notificación en el proceso a la parte demandada, es la de poner en conocimiento el contenido de la demanda contra el instaurada, para darle la oportunidad procesal de formular los mecanismos de defensa que estime idóneos, por ello, el legislador ha establecido diversas formas de notificación para poner en conocimiento real y efectivo al demandado del libelo demandatorio, en aras de garantizar el debido proceso.

No obstante lo anterior, es necesario precisar que las causales de nulidad no pueden invocarse de forma intempestiva en cualquier etapa del proceso por aquel interesado que presenció impasible la irregularidad del trámite, porque en virtud de los principios de lealtad y probidad procesal, jurisprudencialmente se ha establecido que *"la oportunidad para alegar la nulidad no es cuestión que esté sometida al arbitrio del afectado para que éste pueda calcular la ocasión que le sea más beneficiosa para invocarla, sino que, por el contrario, la lealtad y probidad que de él se exigen lo apremian para que lo haga en el primer momento que se le ofrezca o tan pronto se entere de ella, a riesgo de sanearla por no hacerlo"*¹

Por tal razón, el artículo 134 del Código General del Proceso, consagra las oportunidades en que las nulidades pueden proponerse, así:

"Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades. (Subrayado fuera del texto)

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal..."

Del texto de la anterior disposición se deduce que, por regla general, las nulidades deben ser alegadas por quien se encuentra legitimado para hacerlo y dentro de las ocasiones previstas en los mismos trámites judiciales.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de mayo de 2003 Exp. 6169

Así, los artículos 135 y 136 del CGP, igualmente consagran:

"ARTÍCULO 135. REQUISITOS PARA ALEGAR LA NULIDAD. *La parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla, expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamenta, y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. No podrá alegar la nulidad quien haya dado lugar al hecho que la origina, ni quien omitió alegarla como excepción previa si tuvo oportunidad para hacerlo, ni quien después de ocurrida la causal haya actuado en el proceso sin proponerla.*

La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada. El juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo o en hechos que pudieron alegarse como excepciones previas, o la que se proponga después de saneada o por quien carezca de legitimación.

ARTÍCULO 136. SANEAMIENTO DE LA NULIDAD. *La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos:*

1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.

2. Cuando la parte que podía alegarla la convalidó en forma expresa antes de haber sido renovada la actuación anulada.

3. Cuando se origine en la interrupción o suspensión del proceso y no se alegue dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que haya cesado la causa.

4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.

PARÁGRAFO. *Las nulidades por proceder contra providencia ejecutoriada del superior, revivir un proceso legalmente concluido o pretermitir íntegramente la respectiva instancia, son insanables.*

Se tiene que la causal de invalidación no fue alegada en la debida oportunidad, pues tal como se expuso en precedencia, esta debió invocarse en la oportunidad procesal esto es al momento en que el doctor Herrera Calderín compareció al proceso como apoderado de la señora INGRID VIVAS, cuando él se dio por notificado de forma personal 28 de febrero de 2019, incluso puso haber interpuesto recursos contra la providencia de fecha 18 de julio de 2019 que tuvo su intervención vía contestación como extemporánea, sin embargo guardo silencio teniendo conocimiento de los fundamentos facticos y de derecho de la demanda por tal motivo la apoderado de la demandada saneo la nulidad planteada ello nos trae como consecuencia afirmar que le asiste al a -quo razón en negar la misma.

Sobre la acción reivindicatoria.

Para desarrollar los problemas jurídicos, se iniciará por hacer una contextualización conceptual y jurisprudencial de la acción reivindicatoria, para luego abordar cada uno de los elementos de procedencia de la acción, y su incidencia en la legitimación de las partes.

De la acción reivindicatoria. Se establece en el artículo 946 del Código Civil, que: *"La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*

Según la norma, esta clase de acción constituye la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque quien demanda afirma ostentar esta última, más no la posesión, que la tiene quien se convocado al proceso para que la restituya. Es decir, la acción la ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.



La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad² Quien está legitimado en la causa por activa es el titular del dominio del bien, y por pasiva el actual poseedor; es decir, que corresponde probar por una parte el derecho de dominio que le asiste al demandante y la posesión en cabeza del demandado.

En ese orden de ideas, estará legitimado en la causa por activa, según el artículo 950 del Código Civil, quien tenga la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, mientras que la legitimación por pasiva o para enfrentar la pretensión reivindicatoria, conforme al artículo 952 del Código Civil, está en cabeza del actual poseedor.

Presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria. Con base en el artículo 946 del referido estatuto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otras, reiteró los presupuestos axiológicos a acreditar como necesarios para el buen suceso de una pretensión de esta naturaleza, así: "a) *Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado. c) Identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el demandado y, d) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular*"³

Frente a los aludidos elementos, esa Corporación ha expresado:

"1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicada.

*1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"*⁴

En relación con la posesión el artículo 762 del Código Civil, establece que esta es "*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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 lugar y a nombre de él El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*"

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001- 31-03-002-2002-02246-01, del 1 de septiembre de 2014, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia SC211 -2017 de 20 de enero de 2017. 5 Corte Constitucional, Sentencia T 076 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T 076 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.



En el presente caso y verificados las probanzas tenemos que la accionante es la titular del derecho de dominio sobre el predio objeto del proceso del proceso, que los demandados se reputa poseedores y que la cosa a reivindicar es la misma que poseen los demandados por lo que se reúnen los presupuestos de la acción reivindicatoria tal como lo considero el a-quo, lo que nos permite pasar al siguiente problema jurídico dado que este punto no está en controversia.

FRUTOS NATURALES O CIVILES Y RESTITUCIONES MUTUAS.

Entrando a esta inconformidad en cuanto a sí los demandados son poseedores y que deben ser condenados al pago de frutos civiles, se debe distinguir si son de buena o mala fe, sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia que:

"El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil). "Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo" (Derecho Civil, tomo I, Vol. III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)

Conforme al artículo 769 del Código Civil a la regla general prevista en el "la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria... En todos los otros, la mala fe deberá probarse"; así que, incumbe a la parte actora la carga de la prueba para acreditar la mala fe, sin embargo, a juicios de este despacho eso no se logró y no cumplió con su deber de acreditar actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales hubiese entrado en posesión el extremo pasivo, por lo que nada hizo para desvirtuar la presunción que consagra el aludido artículo, de hecho en esto proceso existe prueba de lo contrario los demandados entraron inicialmente por el hecho de haber celebrado un acto jurídico con la demandante que los llevo a entrar al inmueble de manera pacífica; luego entonces, al no existir una prueba suficiente para derribar la presunción de buena fe que recae sobre los actos de los poseedores y es que la sola negativa de los demandados a la devolución del inmueble no puede ser entendida como mala fe, porque ello derivó del convencimiento genuino que tenían de haber adquirido dicho bien aunque nunca se ha perfeccionado dicho contrato, por lo que éstos deben ser considerados de buena fe, en consecuencia, dentro de ese contexto solo se deben reconocer frutos al demandante, en la forma y términos previstos en el inciso 3° del artículo 964 del Código Civil, según el cual el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda.

En ese orden de ideas, los frutos reconocidos serán únicamente los causados luego de su notificación, la que tuvo lugar hasta el día 11 de septiembre de 2018.

Ahora bien comoquiera que la restitución de frutos contempla, una presunción según la cual todo bien tiene el potencial de generar rentabilidad, y conforme a la prueba del juramento estimatorio que no fue objeto de reproche por las partes lo que permite tenerlo como plena prueba a voces del artículo 206 del Código General del Proceso, será a partir de éste que se extraerá el valor de los emolumentos pretendidos, tomando como base el canon mensual de arrendamiento señalado en dicho acápite de la demanda, que por demás resulta razonable atendiendo la ubicación del bien, características y destinación del bien, esto es, la suma de \$200.000,00 mensuales que se incrementarían de forma anual conforme se permite para los arrendamientos, lo que a la fecha de la sentencia correspondería a la suma \$15.278.336.00; que discriminamos conforme la



siguiente tabla, en atención al inciso quinto de la norma precintada que sostiene que, “El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete...”

AÑO	VALOR CANON MENSUAL	ANUAL O FRACCION DE AÑO
2024	\$ 289.712,00	\$ 869.136,00
2023	\$ 265.110,00	\$ 3.181.320,00
2022	\$ 234.362,00	\$ 2.812.344,00
2021	\$ 221.934,00	\$ 2.663.208,00
2020	\$ 215.094,00	\$ 2.581.128,00
2019	\$ 207.600,00	\$ 2.491.200,00
2018	\$ 200.000,00	\$ 680.000,00
Total		\$ 15.278.336,00

Por este motivo la sentencia será modificada parcialmente habida cuenta que debe accederse a las pretensiones del demandante, en cuanto al reconocimiento de los frutos civiles.

En cuanto a la oposición a la condena de por conceptos de expensas necesarias invertidas en conservación de la cosa dispuesta en el numeral cuarto de la sentencia, tenemos como punto de partida que el artículo 966 del C.C. sostiene: “*El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo. En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe. El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo. Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados*”.

La anterior norma reconoce como mejoras susceptibles de ser reconocidas o abonadas, aquellas que hayan incrementado el valor de cosa, inmueble o propiedad, y es clara en afirmar que se reconocen las mejoras que se hayan hecho antes de la contestación de la demanda, lo cual es obvio, puesto que, si el poseedor luego de haber sido demandado continúa haciéndole mejoras a la propiedad, lo hace sabiendo que existe una reclamación judicial que puede conducirlo a perder la posesión del bien, y por lo tanto lo hace por su cuenta y riesgo.

El demandante se duele de la condena impuesta en primera instancia argumentando que los demandados son poseedores de mala fe, lo que ya quedo desvirtuado pues nunca se probó la mala fe y a juicio de este despacho los demandados ocuparon el bien con una creencia absoluta que lo adquirirían y no de forma fraudulenta sino por una donación lo que a simple vista demuestra que sus actos estuvieron de todo vicio o intención de fraude.

Ahora bien, en cuento a que las mejoras realizadas no son necesarias si no útiles aun acogién dose a tal afirmación también los demandados tienen derecho a estas conforme el artículo 966.

De conformidad con el peritaje practicado en el proceso tenemos que las mejoras fueron estimadas en un valor de \$24.334.888.00 que se estiman realizadas en el año 2015 es decir, antes de la interposición de la demanda, y que de las descripción de la misma se denotan que ellas dan valor al inmueble objeto de este proceso pero otras fueron necesarias para a conservación del inmueble, por lo que a juicio de este despacho y conforme a los artículos 965 y 966 del C.C., tienen derecho a las mismas por que como se estableció son poseedores de



buena fe por lo que se confirmará en este punto la sentencia aclarando que las mejores que se reconocen no son solo las necesarias

Por último, en cuanto a las costas tenemos que aclarar que la tasación que hizo el a-quo solo comprende las agencias en derecho cuya tarifa vienen fijadas por el ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 por lo que para ello no se debe tener en cuenta los gastos de honorarios de abogado, pero también los gastos de notificaciones, emplazamientos y curador, perito sino conforme su regulación la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada, para esta clase proceso atendiendo a que hay pretensión pecuniaria y por tratarse de un proceso verbal declarativo la agencias en derecho se podrán fijar entre el 5% y el 15% de lo pedido.

En este caso lo pedido son el renacimiento y pago de frutos civiles por lo que este despacho considera se debió fijar la agencias en derecho en un porcentaje sobre dicha pretensión y no en salarios mínimos, por lo que se revocará el numeral y en su lugar se dispondrá señalarse como agencias en derecho el 10% de la suma reconocida como frutos civiles.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco, Bolívar,

RESEUELVE:

PRIMERO: ADICIONAR la Sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar, dentro del proceso reivindicatorio promovido por Sra. TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO contra predio ubicado en municipio de Turbaco Bolívar y en consecuencia condenar a los demandados al pago de los frutos civiles en la suma de \$15.278.336.00 en favor de la demandante.

SEGUNDO: REVOCAR el numeral sexto de la sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar, dentro del proceso reivindicatorio promovido por Sra. TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO y en su lugar condenar costas a la demandada y se señalan agencias en derecho en cuantía equivalente al 10% de la suma reconocida como frutos civiles conforme lo expuesto en este proveído.

TERCERO: CONFIRMAR en el resto de parte la sentencia apelada de fecha 20 de octubre de 2021, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar.

CUARTO: Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

TERCERO: En firme el presente proveído, devuélvase a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

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

Código de verificación: **d27479d9cffb263321db6132575a8008ac547ab14a6bac7b4be18187751232b4**

Documento generado en 04/04/2024 04:42:50 PM

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