

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICOTRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA  
DESPACHO TERCERO

Para ver la carpeta digital, utilice este enlace [44259](#)

Barranquilla, D.E.I.P., Quince (15) de Junio de dos mil veintitrés (2023).

**Proceso:** Verbal- Reivindicatorio  
**Demandante:** Sociedad Felizzola Villa C.S.S. Civil  
**Demandado:** Yazmin del Carmen Páez Yépez

Teniendo en cuenta, que la Ley 1231 de 2022 volvió legislación permanente varias normas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir por escrito los recursos interpuestos por ambas partes demandante y demandada, contra la sentencia del 10 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso, dentro del presente proceso.

**ANTECEDENTES****1. HECHOS**

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda <sup>véase nota 1</sup>, presentada el 1 de diciembre de 2021 pueden ser expuestos así:

1.- El 04 de junio de 2021, mediante la Escritura Pública No. 1283 de la Notaría Sexta de Barranquilla, La Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, adquirió el inmueble ubicado en la Carrera 42A No. 80-13 de la ciudad de Barranquilla, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-51366, por valor de \$460.000.000.00 de pesos.

Manifiesta la parte demandante que en los momentos en que visitó el inmueble en las tratativas de la compraventa, para verificar las medidas de este, el Sr. Alberto Páez Bermúdez, en calidad de vendedor, fue quien permitió el acceso a la Propiedad, en la cual se encontraba viviendo su hijo Alberto Páez Yépez, y su esposa Carmen Yépez de Páez, no tuvo oposición alguna para ingresar al bien inmueble, ni observó a persona diferente a las anteriores.

2.- Que la Sra. Yazmin Del Carmen Páez Yépez, es la hija del vendedor del Inmueble. Y le concedió al Sr. Alberto Páez Bermúdez, (vendedor), el término de 10 días para desocupar el inmueble, debido a que su hija Yazmin había ingresado días antes al inmueble familiar y no quería salir del mismo.

3.- El vendedor -Sr. Alberto Páez Bermúdez, inició acción Policiva de Expulsión de domicilio en contra de sus hijos Sres. Alberto Páez Yépez, y Yazmin Del Carmen Páez Yépez, ante la Inspección 16° de la Policía Urbana de Barranquilla; lo cual posteriormente fue trasladada al Inspector 9° de la Policía Urbana de Barranquilla, radicación número 256-2021, debido a que con antelación la Sra. Yazmin Del Carmen Páez Yépez, había

---

<sup>1</sup> Archivos 02 a 15 en C01Principal

presentado querrela de perturbación a la Posesión, contra su Padre y la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL. proceso policivo número 256-2021, que aún no ha terminado, y dentro del Interrogatorio impartido la demandada Sr. Yazmin manifestó haber poseído toda la vida en Inmueble objeto del presente proceso.

4.- El Sr. Alberto Páez Bermúdez, desocupó el inmueble a finales del mes de junio 2021. Y, La Sra. Yazmin, se rehúsa a salir del Inmueble, por lo que la parte demandante se encuentra privado de la posesión y de percibir los frutos naturales y civiles de su Propiedad.

La demandante no ha realizado ningún acuerdo con la demandada para que permanezca en el inmueble, por lo cual considera que su posesión es de Mala Fe.

5.- La demandada nunca efectuó el Pago de Impuestos, y los Servicios Públicos, fueron cancelados por el Sr. Alberto Páez Bermúdez, hasta el 4 de junio de 2021.

6.- El avalúo Catastral actual de \$ 459.007.000 de pesos, y de conformidad del artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el valor del Canon del Arriendo del Inmueble, la actualidad es la suma \$9.180.140.

### ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en Primera Instancia al Juzgado 16° Civil del Circuito de Barranquilla, donde se admitió mediante autos del 6 de diciembre de 2021, y se ordenó a la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, para que prestara caución para la ordenación de medidas cautelares. Sin embargo, fue negada el 4 de febrero de 2022, al no haberse prestado ella. <sup>véase nota2</sup>

El 11 de febrero de 2022, la parte demandada contesta la demanda y propone excepciones. Presentado recurso de reposición contra el auto admisorio fue negado mediante auto de 22 de febrero de 2022. <sup>véase nota3</sup>

Por medio de providencia de fecha 19 de abril de 2022, el Juzgado 16° Civil del Circuito de Barranquilla, resolvió fijar fecha de la Audiencia Inicial, para el 9 de mayo de 2022; en la misma se citó al Representante Legal de la Sociedad demandante, y a la demandada; exhorta a las partes a presentar las pruebas que pretendan hacer valer. <sup>véase nota4</sup>

Siendo realizada la Audiencia inicial el 9 y 17 de mayo de 2022, se recibió las declaraciones de parte, se ordenó la práctica de las pruebas y se realizaron las otras etapas de esta audiencia, luego recibíendose el expediente del proceso policivo antes referenciado. <sup>véase nota5</sup>

La Audiencia de Instrucción y Juzgamiento se realizó el 10 de agosto de 2022, recibíendose el testimonio de Rodolfo Páez Yépez, surtiéndose los alegatos y se profirió sentencia. <sup>véase nota6</sup>

---

<sup>2</sup> Archivos 16, 17, 27 en C01Principal.

<sup>3</sup> Archivos 20-26, 31 ibídem.

<sup>4</sup> archivo 38 ibídem.

<sup>5</sup> Archivos 41 al 45, 74, 75 Ibídem.

<sup>6</sup> Ver folio 84 al 86; y 90 ibídem.

En la sentencia se declaró la Prosperidad del Proceso Reivindicatorio, de la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL; que el dominio pleno y absoluto le pertenece a la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, ubicado en la Carrera 42a No. 80-13 de la ciudad de Barranquilla, con Matricula Inmobiliaria No. 040-51366; se ordenó la Restitución del Inmueble a la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL; Negar las excepciones presentadas por la parte demandada; se condena en costas a la Sra. Yazmin en Agencia en Derecho la suma de \$1.000.000 de pesos. En la misma se solicita la adición de la sentencia frente a la declaración de poseedora de mala fe, y se comisione al Inspector 9° de Policía de Barranquilla; De igual forma la parte demandada interpone el recurso de apelación. El Juzgado 16° Civil del Circuito de Barranquilla, resolvió negar la solicitud de adición, y la parte demandante presenta recurso parcial frente a la decisión de los frutos civiles. Por lo cual el Juzgado concede el alza para que lo enviaran a esta Corporación a surtir el Trámite. <sup>véase nota<sup>7</sup></sup>

### CONSIDERACIONES DE LA A-QUO

Consideró que se encuentran acreditados los requisitos para que se dé la reivindicación; derecho de dominio del demandante, posesión material del demandado, cosa singular reivindicable, e identidad entre la cosa que pretende el actor y la que posee el opositor.

Las excepciones planteadas por los demandados, las despacha desfavorablemente, debido a que el demandante, estaba **Legitimado**, para presentar la demanda Reivindicatoria, contra la Sra. Yazmin Páez Yépez, al alegar la calidad de Poseedora del Inmueble; La de **Simulación** debido a la falta probatoria que de indicio de la configuración de la misma; La de **Lesión Enorme**, determina que No se configura al observar la Escritura de Compraventa en la cual se estableció el valor de Inmueble por valor de \$ 460.000.000 de pesos, al 4 de Junio de 2021; y el valor del Certificado de Avalúo Catastral anexado al año de la venta 2021, que determina que el valor es de \$ 459.007.000 de pesos; tampoco existe prueba que contrarié un valor diferente.

De igual forma manifiesta que frente a la presunta Incapacidad que posee la Sra. Carmen Yépez, dentro de Expediente No se aprecia un dictamen Judicial, que apoye o logre determinar la misma.

Por último, tampoco, no se acreditó el tiempo de posesión, y que ésta fuera quieta, pacífica e ininterrumpida.

### ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

La Parte demandante y demandada apelaron la decisión de Primera Instancia:

**La parte demandante:** Los reproches contra la sentencia es parcial, al negarse la pretensión en referencia a sus Frutos Civiles, dejados de percibir al estar privado de la Posesión del Inmueble.

---

<sup>7</sup> Ver folio 90 ibídem.

**La parte demandada:** Los reproches contra la sentencia de primera instancia así; **(i)** Valoración probatoria, **(ii)** Simulación, **(iii)** Posesión de la demandada, **(iv)** Falta de Legitimación en Causa Activa, **(v)** Nulidad en la Integración del Contradictorio, **(vi)** Lesión Enorme.

## ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación contra la sentencia fue admitido en auto de agosto 25 de 2022. <sup>véase nota<sup>8</sup></sup>

El 1° de septiembre de 2022, la parte demandante sustentó el recurso de apelación parcial, y el 2° de septiembre de 2022, sustentó el recurso de apelación la parte demandada. <sup>véase nota<sup>9</sup></sup>

El 14 de enero de 2023, se prorrogó la competencia del presente proceso y el 19 de mayo de 2023, se confirmaron las decisiones de prescindir del testimonio de los señores Alberto Páez Bermúdez y Carlos Alberto Jacome Espinosa proferidas en los minutos 1:05:24 a 1:20:42 de la audiencia del 10 de agosto de 2022. <sup>véase nota<sup>10</sup></sup>

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

## CONSIDERACIONES

Previo a descender al análisis del caso concreto, es necesario resaltar que esta Sala de Decisión entrará a resolver este recurso de alzada, limitándose al contexto de los reparos efectuados por la parte recurrente/demandante, tal como lo señalan los 320 y 327 (inciso final) y 328 del Código General del Proceso:

“Fines de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el superior **examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante**, para que el superior revoque o reforme la decisión.”

“**El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.**”

“El juez de segunda instancia **deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante**, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”. (Resaltados de esta Corporación)

En principio, los argumentos expuestos en los “reparos” y reiterados en la “sustentación” del recurso deben tener como finalidad la de controvertir en forma completa, concreta y adecuadamente, los supuestos facticos, jurídicos o probatorios expuestos por el A Quo en sus consideraciones como soporte o fundamento de sus decisiones para convencer al a quem de que fallando o no configurándose esas bases de la decisión de primera instancia se debe revocar la misma y proferir otra en sentido diferente; no pudiendo esta Corporación avocar el estudio de lo no controvertido en esos argumentos. Ni tampoco de los aspectos que no tienen una relación directa con la controversia a resolver.

---

<sup>8</sup> Ver folio 06 Ibídem.

<sup>9</sup> Ver folio 07 al 010 Ibídem.

<sup>10</sup> Ver folios 21 al 24 Ibídem.

Por lo que el aspecto de no convocar a este litigio al señor Alberto Páez Yépez como litis consorte, de quien no se menciona que se hubiera declarado poseedor del inmueble y del que se indica que habiendo estado habitándolo antes del negocio de compraventa, salió voluntariamente del mismo. No es un reparo específico, ni una razón de inconformidad frente a las decisiones de la sentencia.

Dado que, en el presente asunto, la parte demandante sólo procura la adición de la sentencia en el sentido se acceda a la condena al pago de los Frutos Civiles a cargo de la demandada, mientras que ésta última aspira a la revocatoria total de esas decisiones, se procederá a estudiar primero lo correspondiente al recurso de Yasmín del Carmen Páez Yépez

En principio, no existe debate frente al cumplimiento formal de los requisitos propios de la acción reivindicatoria <sup>(Véase nota11)</sup>, toda vez que: (i) El inmueble se halla ubicado en la Carrera 42A No. 80-13 de la ciudad de Barranquilla, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-51366, por lo que se trata de una cosa singular, (ii) La Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL figura como actual propietaria inscrita del derecho de dominio del inmueble objeto de debate, de acuerdo con la Anotación Nro. 014 de fecha 9 de junio de 2021 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-51366, (iii) La alegación y aceptación, en tanto en el memorial demanda como de contestación de la demanda, de que la “actual” posesión material del inmueble está en cabeza de la señora Yazmin del Carmen Páez Yépez, y (iv) tampoco existe controversia sobre la identidad entre la cosa pretendida por la sociedad demandante y alegadamente poseída por la demandada.

De las Pruebas obrantes dentro del expediente contentivo observamos la Escritura de Compraventa No. 1283 de fecha 4 de junio de 2021, de la Notaria 6° de Barranquilla; el Certificado de Libertad y Tradición, donde la misma está debidamente registrada e inscrita. Acreditándose la Titularidad de la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, para presentar demanda, reivindicatoria, en contra de la Sra. Yazmin Páez Yépez, la cual alega su actual posesión del Inmueble ubicado en la Carrera 42a No. 80-13 de la ciudad de Barranquilla, con Matricula Inmobiliaria No. 040-51366, el cual es el bien objeto de Reivindicar,

No existiendo la certeza de que la demandada hubiera estado en posesión de inmueble con anterioridad de la fecha de la compraventa del inmueble efectuada por su señor padre a favor de la sociedad demandante, pues en el tenor del Acta de Comisaria Novena de Familia de fecha 16 de diciembre de 2019, donde su hermano Rodolfo Páez Yépez, pretendía conciliar el hacerse cargo de los gastos de alimentación de su madre, se deja constancia que ella

---

<sup>11</sup> En lo que se refiere a la figura de la acción reivindicatoria o de dominio, el artículo 946 del Código Civil señala; “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**”. Por su parte, el artículo 952 Ídem indica; “La acción de dominio se dirige **contra el actual poseedor**”.

Al respecto, la Corte Constitucional ha determinado que; “(...) es la que adelanta el dueño de un bien **contra el actual poseedor** del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, **el demandado la posesión**, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda” (Sentencia T 456 del 2011). Negrita y subrayado fuera de texto.

manifiesta no residir en esa vivienda, objeto de estas pretensiones, sino en lugar diferente habiéndose hecho cargo de su padre y que por ello no podía contribuir con su madre, por lo que finalmente en esa acta dicho señor Rodolfo quedó a cargo de su madre Carmen Rosa.

Y, en la contestación de la demanda, en su respuesta al hecho 3º, se manifiesta que ella se vio forzada a asumir la posesión ante la ausencia forzada de su madre, que fue sacada de la casa por su hermano Rodolfo, empero sin precisar el cuándo exactamente ocurrió eso <sup>véase nota 12</sup>

Por regla general, estando en vida el vendedor, sus hijos eventuales y futuros herederos de su patrimonio, no están legitimados para oponerse a la voluntad del padre que decidió enajenar o desprenderse del derecho de propiedad sobre alguno de sus bienes, así pudiera pensarse que ello vaya en detrimento del patrimonio que se considera familiar. Empero, en los reivindicatorios se ha aceptado que el poseedor demandado pueda cuestionar la titularidad del derecho de dominio de quien alegando esa calidad de propietario (sin realmente serlo) pretende obtener la restitución del bien correspondiente.

La aquí demandada cuestiona la eficacia jurídica de ese contrato de compraventa, con base en tres situaciones, pero todas ellas, se plantearon como excepciones de mérito, sin que se hubiera manifestado que se hubieran formulado las correspondientes pretensiones en un proceso judicial declarativo, ni acreditado que se hubiera obtenido un pronunciamiento judicial al respecto de esas circunstancias, se menciona la denuncia penal y la solicitud de amparo policivo.

Debe indicarse que en el expediente digital que se colocó a disposición de esta Corporación no se aprecia el que se hubieran incorporado al mismo todos los documentos que se relacionan en el memorial de contestación de demanda como pruebas anexas; solo están en ese archivo PDF, el ejemplar de los memoriales con destino a la Inspección de Policía y a la Fiscalía General de la Nación, se redactaron a nombre de la demandada.

En las excepciones de la demandada se parte del supuesto de que en ese contrato de compraventa se configuró una “Simulación”. Sin embargo, del contenido de los diversos memoriales efectuados a nombre de la demandante (contestación de la demanda, denuncia Fiscalía y amparo policivo, sustentación en segunda instancia) y la declaración de parte de la demandada <sup>véase nota 13</sup> se evidencia que los fundamentos facticos que soportan tal afirmación no implican que esa intención del disimulo contractual fuere entre el vendedor y la compradora, pues realmente, no se afirma que el señor Alberto Páez Bermúdez (anterior propietario) y el representante legal de la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, partes intervinientes en el Negocio Jurídico de compraventa, de manera concertada, hubieran llegado a un acuerdo de efectuar una declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención, ocultando la realidad del contrato efectivamente realizado.

---

<sup>12</sup> Archivos 11ActaNoConciliacion y 31ContestaDemanda en C01Principal

<sup>13</sup> Archivos: 42 video minutos 1:20:00 a 2:06:00

Lo que realmente se manifiesta, y por ende correspondía probar, fue la realización de una serie de maniobras realizadas entre el señor Rodolfo Páez Yépez y la sociedad compradora para obtener que su padre Alberto Páez Bermúdez vendiera el inmueble a dicha sociedad; según las cuales éste solo recibió parte del precio convenido, bajo el planteamiento de que el otro 50% del precio correspondería pagarlo a su esposa Carmen Yépez de Páez, por sociedad conyugal de bienes y que todo ello, fue con el propósito final de que el hermano Rodolfo Páez Yépez pudiera disponer del bien familiar.

En el decreto de pruebas efectuado en la audiencia del 9 de mayo de 2022, no aparece un pronunciamiento expreso de la Jueza en cuanto al video que fue incorporado en el correo de la contestación de la demanda “20210623\_113555.mp4”, sin embargo, en forma genérica se aceptó como medio probatorio de la demandada todos los documentos aportados por ésta en su contestación de demanda véase <sup>nota 14</sup>

Siguiendo el enlace correspondiente a dicho video, su contenido no es realmente la grabación de una declaración espontáneamente rendida por el señor Páez Bermúdez, con las formalidades y requisitos del recaudo de una prueba extraprocesal con el objetivo de obtener un medio probatorio (artículos 183-190 del Código General del Proceso)

En su contenido no está que se le hubiere pedido y obtenido el consentimiento de dicho señor y ni que se le indicara el uso que se le iba a dar; se trata de la mera grabación de una conversación entre este señor y sus hijos en la entrada de la casa vendida, dado que lo que se le pide, reiterativamente, en ese dialogo, es que explique a sus hijos varones la forma en que vendió el inmueble y como le fueron pagando por partes el precio convenido y la retención de una parte con destino a su esposa, por lo que de él no se extrae la manifestación de realización de una simulación de un negocio aparente, sino su real intención de efectuar esa venta, donde sus hijos le cuestionan la forma en que la realizó sin tener en cuenta los intereses de ellos y por ello se oponen a él, y le quitan el acceso al inmueble;

Y en un momento dado la aquí demandante indica que a partir de esa conversación ella se iba a quedar en la casa (minuto 6). Si se toma el nombre del video, podría entenderse que el fue grabado el 23 de junio de 2021.

En el Expediente del proceso de Perturbación a la Posesión, radicado bajo el número 256-2021, de la Inspección 9º de Policía Urbana instaurado por la demandada, en el Acta de del 13 de agosto de 2021, donde se exponen las posiciones y declaraciones de los comparecientes señores Carmen Rosa Yopez, Alberto Páez Bermúdez, Yazmin, y Alberto Páez Yépez, Geovanny Felizzola Loreto y en la declaración rendida el 28 de febrero de 2022 por Jorge Alberto Martínez Domínguez no se aprecia el reconocimiento de una intención diferente a la de la compraventa de la casa y la conducta de la demandada de oponerse a la entrega del bien que considera familiar <sup>véase nota 15</sup>.

---

<sup>14</sup> Archivos “31contesta demanda” y 41 a 43 en C01Principal.

<sup>15</sup> Esa primigenia acta de esa diligencia aparece, desordenada, en el archivo 74, folios 36 a 39, y declaración a 78-86 en C01Principal

Lo que se incorpora a esa acta como manifestado por el señor Alberto Páez Bermúdez, no permite indicar que éste se considerara engañado o defraudado por la realización de ese negocio, tampoco que tuviera una finalidad diferente a la compraventa con dicha sociedad, ni de que quisiera oponerse a la entrega del bien a la demandante, para que fuera necesario que ella lo demandara para forzarlo a eso, allí se lee.

Acto seguido se le concede el uso de la palabra al señor(A) ALBERTO PÁEZ BERMÚDEZ, quien manifiesta “todos nos fuimos a vivir al barrio el silencio y salimos de la casa del silencio el 05 de diciembre del 2020, yo me fui para una pieza y yazmin se fue con su hermano para otra casa, cuando yo llego a la casa de ciudad jardín que estaba sola hace dos meses, se presenta yazmin y le dije hablemos y nunca me llamo para conversar, la casa se vendió y soy consciente que mi esposa CARMEN ROSA YEPEZ, tiene derecho al 50% del valor de la venta, respetando las respectivas deducciones que tienen que ser pagados entre ella y yo por pagos notariales e impuestos.”

El que el vendedor hubiera aceptado o convenido que parte del precio estaba destinado a su conyugue, reconociendo la existencia de una sociedad conyugal de bienes, por sí solo no implica la realización de un fraude o una defraudación, ni invalida o genera la ineficacia de la compraventa, pues el vendedor único titular inscrito de ese derecho, puede disponer a su arbitrio de la suma que le corresponde como pago del precio. Y en este expediente no se ha aportado ninguna prueba para demostrar que ese inmueble no podía ser catalogado como bien conyugal entre Carmen Rosa Yépez y Alberto Páez Bermúdez.

Debe tenerse en cuenta que la parte demandada no solicitó ni obtuvo la providencia que asignara la carga de la prueba a cargo de la sociedad demandante de aportar los elementos de juicio necesarios para acreditar la existencia de sus excepciones al tenor de lo establecido por el artículo 167 del Código General del Proceso, por lo que no es posible tener como indicios en contra de la sociedad demandante la alegada falta de las pruebas del cómo se realizó concretamente el pago del precio de la compraventa.

Que se alegue que Rodolfo Páez Yépez y no la señora Carmen Rosa fue quien recibió esa parte del precio y que ha dispuesto de esos dineros, sin el consentimiento de esta, no demerita la conclusión anterior y debe ser debatido y decidido en otro escenario, recuérdese que, desde el Acta de no Conciliación en la Comisaria de Familia de diciembre de 2019, era este hijo quien había quedado a cargo de dicha señora, ante lo expresado por sus hermanos.

En similar sentido se aprecian la declaración de parte del señor Geovanni Felizzola Loretto, en calidad de Representante Legal de la Sociedad demandante y los testimonios rendidos en el expediente, tanto por el mismo Sr. Jorge Alberto Martínez Domínguez, y como del Sr. Roberto Páez Yépez, en la Audiencia inicial y la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento, respectivamente, donde se visualiza que se tenía conocimiento de la intención de la compraventa del Inmueble, la cual se materializaba al desalojar el inmueble, y la Entrega del

mismo. Además del término otorgado por el Sr. al Sr. Alberto Páez Bermúdez, para la materialización de la Entrega del Inmueble <sup>véase nota 16</sup>.

Se alegó la ineficacia de una escritura pública anterior donde se levantó la afectación a Vivienda Familiar con base en la afirmación de la existencia de una incapacidad mental de la señora Carmen Yépez de Páez para suscribirla, lo cual, según la demandada afectaría el subsiguiente contrato de compraventa; pero al expediente no se logró aportar ningún medio probatorio que destruya, con respecto a esta persona en la oportunidad correspondiente, la presunción de que toda persona mayor de edad es capaz de determinarse por sí misma y permita tener como acreditada la vigencia de esa posible limitación a la capacidad del vendedor Alberto Páez Yépez para enajenar el inmueble.

En lo referente al **Precio del Inmueble** de la acción de Lesión Enorme, se determinó en la Escritura Pública, que el valor de la venta del Inmueble fue de \$460.000.000 de pesos, valor que fue reconocido, en el Interrogatorio, rendido al Sr. Geovanni Felizzola Loretto, y la Sra. Yazmin Páez Yépez, y en el Expediente el Proceso de Perturbación a la Posesión, radicado bajo el número 256-2021, de la Inspección 9° de Policía Urbana, que el precio pactada era de \$460.000.000.00, lo cual básicamente corresponde al último Valor Catastral del Inmueble, que aparece en los recibos de pago correspondiente en \$ 459.007.001.00

Razones por las cuales se confirmarán los apartes de la sentencia que accedieron a la pretensión reivindicatoria.

Por último, frente a los reparos presentados por la **parte demandante**, en su recurso de apelación de sentencia parcial, al negársele el Pago de los Frutos Civiles, se debe precisar lo siguiente:

En el Interrogatorio rendido por la parte demandante, - Sr. Geovanni Felizzola Loretto, Representante Legal de la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, el mismo manifiesta haber adquirido el Inmueble para derrumbarlo, otorgándole un tiempo al Sr. Alberto Páez Bermúdez, para la materialización de la Entrega de este, y Por último tampoco se probó alguna mejora por parte de la demandada al Inmueble objeto de Litigio.

Debe tenerse en cuenta que la demandada se ha opuesto a la entrega del inmueble a la parte demandante, desde el momento en que menciona tiene conocimiento de que su padre vendió el inmueble, sin tener una justificación legal para hacerlo, pues como lo indicó en la querrela presentada el 30 de junio de 2021, estaba solicitando ante la Inspección de Policía la protección de la tenencia del bien inmueble como vivienda familiar de ella, su madre y hermanos, lo cual generó bajo el planteamiento de oponerse a las alegadas maniobras de su hermano Rodolfo, luego que éste sacó a su madre de la casa, es decir, es en ese momento, a pesar de reconocer su calidad de hija de familia, que expresa evidentemente su voluntad de oponerse a esa entrega.

---

<sup>16</sup> Archivos: 42 video minutos 16:00 a 1:20:00, 44-45, 84 actas ibidem

Por ello, debe determinarse que la Posesión alegada por la Sra. Yazmin Páez, es de Mala Fe, y por lo tanto debe restituir los Frutos Naturales y Civiles, a luces de los artículos 714, y 717 del C.C., y los que mediana diligencia y actividad hubiera podido percibir su propietario

Por lo cual la parte recurrente, toma como punto de referencia que, el mes de junio de 2021, fecha en la fue acreditada dentro del presente proceso, la Posesión de la Sra. Yazmin en el Inmueble ubicado en la Carrera 42A No. 80-13 de la Ciudad de Barranquilla, con Matricula Inmobiliaria No. 040-51366; lo que conlleva a la presentación del Juramento Estimatorio para que se le reconozca la compensación al haber sido privado el Titular del dominio de goce del Inmueble.

Ya que si bien es cierto la parte demandante reconoce el otorgamiento un tiempo para que su vendedor le entregue el inmueble, la demandada continua, en oposición a éste y se resiste aun a pesar de que, en el trámite procesal reivindicatorio, se le notifica el título y las razones invocadas por el reivindicador, a luces del artículo 964 y 966 del C.C. razones por las cuales se accederá a la condena de Frutos Civiles, a la parte demandada.

Sin embargo, no de acuerdo con el valor mensual señalado en la demanda, con base en el doble del avalúo catastral del bien, en aplicación a las normas del artículo 18 de la ley 820 de 2003, puesto que se evidencia un valor comercial actualizado más acorde a la realidad, el señalado el 04 de junio de 2021, en la Escritura Pública No. 1283 de la Notaría Sexta de Barranquilla, donde la Sociedad Felizzola Villa C.S.C. CIVIL, adquirió el inmueble ubicado en la Carrera 42A No. 80-13 de la ciudad de Barranquilla, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-51366, por valor de \$460.000.000.00 de pesos.

Teniendo en cuenta que básicamente el inmueble está destinado a vivienda, sin tener en cuenta la destinación mixta señalada por la demandada, de tener allí un consultorio médico, a efectos de incrementarlo puesto que se pretendió nada al respecto ni se presentó ningún elemento de juicio concreto para esa posible estimación; Por la suma líquida de \$ 4.600.000.00 mensual, a partir del día siguiente de la formulación de esa querrela, es decir el 1º de julio de 2021 hasta la entrega del bien.

Así pues, habrá lugar a Modificar la decisión de Primera Instancia, proferida por el Juzgado 16º Civil del Circuito de Barranquilla, teniendo en cuenta que la misma tiene dos numerales “tercero”, el segundo de los cuales contiene la negativa a las demás pretensiones de la demanda, el cual debe ser revocado para efectuar la condena antes expresada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

### **RESUELVE**

1º) Confirmar los numerales 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º de la sentencia de fecha 10 de agosto de 2022, por el Juzgado 16º Civil del Circuito de Barranquilla.

2º) Revocar el segundo numeral 3º y adicionarlo como numeral 7º de la sentencia del 10 de agosto de 2022, por el Juzgado 16º Civil del Circuito de Barranquilla, el cual quedara así:

“7º Condenar a la parte demandada a pagar los frutos civiles y naturales del inmueble objeto del Litigio desde el 1 de julio de 2021, a razón de \$ 4.600.000.00 mensual hasta la entrega del bien.”

3º) Condénese al pago de costas en esta instancia a la parte demandada. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$1.000.000.00.

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que aparece al inicio de esta providencia o del que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y cúmplase

*Alfredo De Jesus Castilla Torres*

*Juan Carlos Cerón Díaz*

*Carmina Elena González Ortiz*

-

**Firmado Por:**

**Alfredo De Jesus Castilla Torres**  
**Magistrado**  
**Sala 003 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Carmina Elena Gonzalez Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Juan Carlos Ceron Diaz  
Magistrado  
Sala 004 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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

Código de verificación: **8108b43bcac6500d0da1b1ee7c63abc8a8e6fde86f22a229d0e6c4796b852095**

Documento generado en 15/06/2023 12:25:44 PM

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