



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00603 – 2015.

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN

DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS Y PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN: SENTENCIA

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, abril Treinta (30) del año dos mil veintiuno (2.021)

La señora **MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, mediante apoderado judicial, presenta demanda DE PERTENENCIA (DE INMUEBLE POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA) contra los Herederos determinados e indeterminados del señor ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS y PERSONAS INDETERMINADAS, para que previo los tramites consagrados en el articulo 375 del C. General del Proceso, se hagan las siguientes

DECLARACIONES:

El actor pretende lo siguiente:

PRETENSIONES:

1.- Declarar que mi representada, señora **MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN**, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 49.658.190 de Aguachica – Cesar, adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la propiedad plena y absoluta sobre el bien inmueble un pequeño apartamento de vivienda de interés social, situado en el margen Este u Oriente del inmueble de mayor extensión anterior, en jurisdicción urbana de Barranquilla, ubicado en la carrera 20 con nomenclatura No. 21-111, que por el NORTE mide cuatro (4) metros, y linda con la carrera 20; por el SUR, mide cuatro (4) metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña, ESTE, mide doce (12) metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña y OESTE, mide doce (12) metros, linda resto de la casa de la Cra. 20 No. 21-111 que hace esquina con la calle 23;, apartamento que es parte integrante del inmueble de mayor extensión, distinguido con nomenclatura urbana de carrera 20 No. 21-111 de Barranquilla, antes como Lote No. 10 de la Manzana No. 14 de la Urbanización LAS NIEVES, cuyas medidas y linderos aparecen consignadas en la escritura pública No. 738 de 26 de marzo de 1960 de la Notaria Tercera de Barranquilla, junto

con el lote de terreno que la contiene, situado en esta ciudad, en la acera Sur de la carrera 20, formando esquina con la acera Oriental de la calle 23, solar que mide y linda: NORTE, 12 metros y linda con la carrera 20; SUR, mide 12 metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña S.A.; por el ORIENTE, mide 29.65 metros y linda con predio que fue de la mencionada Compañía; por el OESTE, mide 29.65 metros y linda con la calle 23. Inmueble al que le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 040-211448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2.- Que de la anterior declaración y con fundamento en el artículo 762, 2532, modificado por el Art. 7 de la Ley 791 de 2002 y 2534 del C.C. 375 del C.G. del P., se ordene la inscripción de la sentencia que decida la presente acción de Pertenencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA EN LOS HECHOS QUE SE RESUMEN ASI:

PRIMERO: A partir de 4 de abril de 2008, mi mandante MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN, entro en posesión real y material, con animo de señor y dueño, por entrega material que le hicieran los esposos o compañeros permanentes, señores CRISTINO FORTICH CABRERA y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, de una parte del inmueble del que estos eran poseedores, dentro del predio de mayor extensión, constituido por una casa de ladrillo y techos de teja, distinguido con nomenclatura urbana carrera 20 No. 21-111 de Barranquilla, antes como Lote 10 de la Manzana 14 de la urbanización LAS NIEVES, cuyas medidas y linderos aparecen consignadas en la Escritura Publica No. 738 de 26 de marzo de 1960, de la Notaria Tercera de Barranquilla, junto con el lote de terreno que la contiene, situado en esta ciudad, en la acera Sur de la carrera 20, formando esquina con la acera Oriental de la calle 23, solar que mide y linda: NORTE, 12 metros y linda con la carrera 20; SUR, mide 12 metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña S.A.; por el ORIENTE, mide 29.65 metros y linda con predio que fue de la mencionada Compañía; por el OESTE, mide 29.65 metros y linda con la calle 23. Inmueble al que le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 040-211448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

SEGUNDO: El predio donde se materializo la posesión de mi poderdante, objeto de la presente acción, consiste en un pequeño apartamento de vivienda de interés social, situado en el margen Este u Oriente del inmueble de mayor extensión anterior, en Jurisdicción urbana de Barranquilla, ubicado en la carrera 20 con nomenclatura No. 21-111 que por el NORTE mide cuatro (4) metros, y linda con la carrera 20; por el SUR, mide cuatro (4) metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña, ESTE, mide doce (12) metros y linda con predio que es o fue de la Compañía Urbanizadora La Costeña y OESTE, mide doce (12) metros, linda resto de la casa de la Cra. 20 No. 21-111 que hace esquina con la calle 23;; apartamento que es parte integrante del inmueble de mayor extensión, cuyas medidas y linderos ya se describieron.

TERCERO: En el predio descrito mi mandante, hizo reformas, y reconstruyo el apartamento, dotándolo de pañotes cielo raso y acabados, hasta hacerlo confortable, en material o cemento, techo de eternit, con sala-comedor, dos cuartos, baño interno y un pequeño patio,

CUARTO: Tal como se indico antes, mi mandante recibió la posesión del apartamento

descrito, a partir del 4 de abril de 2008, a través de una negociación, como forma de pago en especie, por un contrato de HONORARIOS PROFESIONALES que los esposos o compañeros permanentes, señores CRISTINO FORTICH CABRERA y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, celebraron como contratantes con el abogado Dr. HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO, esposo de mi mandante, en esa fecha a raíz de poderes otorgados por los mencionados para gestiones judiciales en su favor, especialmente para adelantar proceso de pertenencia que les permitiera formalizar la posesión del inmueble del inmueble de mayor extensión antes descrito.

QUINTO: La gestión encomendada en el poder y prevista en el contrato de Honorarios Profesionales, se cumplió de manera completa, asumiendo el profesional los gastos de dicho proceso, con la introducción de la respectiva demanda, con reparto ante la Oficina Judicial de Barranquilla el día 8 de abril de 2008, correspondiéndole al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla con Radicación No. 08001310300420080007900, hasta que se proferiera la correspondiente sentencia el día 25 de julio de 2011.

SEXTO: Es cierto que el Juzgado en mención, en dicha sentencia, resolvió negar las pretensiones de la demanda, a pesar de estar desarrollado el proceso y cumplidas las pruebas y requisitos básicos, al considerar que el inmueble estaba subdividido en cinco apartamentos, y nomenclatura que se menciona en la demanda, de carrera 20 No. 21-90, no correspondía a la principal de carrera 20 No. 21-111, no obstante que en el hecho segundo, se le hace la aclaración de que esa es la nomenclatura actual, sin precisar que se trata de corregir la anotada en el introito.

SEPTIMO: Frente a lo anterior el profesional se dispuso a reiniciar la actuación, con la corrección del error anotado, pero su mandante y contratante mencionados se negaron a otorgar nuevo poder.

OCTAVO: Lo procedente era entonces reactivar nueva demanda o demandar la rescisión del contrato de Honorarios Profesionales para definir si existían o no incumplimiento, con restitución de la especie o posesión del apartamento dado en pago.

NOVENO: Lo anterior nunca se ha hecho, razón por la que, hasta el momento han transcurrido más de siete (7) años desde la entrega y recibo del inmueble, mismos que abonan como tiempo de posesión.

DECIMO: Parecer desde abril 26 de 2013 los mencionados CRISTINO FORTICH CABRERA y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, inician trámite de conciliación ante el Juez 2 de Paz D.I.P. de Barranquilla, que se le notifica posteriormente al profesional, en mayo 10 de 2013, lo mismo actuación disciplinaria ante el Consejo de la Judicatura, con auto de fecha octubre 25 de 2013, notificado en junio 5 de 2014, sin que ello desvirtuó o afectó la validez del contrato de Honorarios Profesionales que permitió la entrega y recibo del inmueble, el cual hasta el momento no ha sido impugnado.

ONCE: Que de conformidad con el Art. 3°. De 1991 determino cuales eran las viviendas de interés social y señalo que:

DOCE: Entiéndase por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición: a), b), c) inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE cuentan con más de 500.000 habitantes. Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier entidad o persona, establezca mediante avalúo si una vivienda tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

TRECE: Que la vivienda o apartamento cuya adquisición se solicita mediante esta acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de interés social, de conformidad con avalúo que tiene establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pues el mismo, es inferior, a los 135 salarios mínimos mensuales que señala la ley.

CATORCE: Que el termino o tiempo necesario para interponer o intentar la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para vivienda de interés social, es de cinco (5) años, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana que dice:

QUINCE: "A partir del 1 de enero de 1990, reduce a cinco años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

DIECISEIS: Mi representada reúne los requisitos formales y materiales para prescribir el inmueble de que se trata, por las razones antes anotadas, y que sirven de fundamento a la acción que mediante este escrito inicia.

DIECISIETE: Por lo anterior mi representada rebasa el tiempo necesario para tener derecho a la declaración de pertenencia solicitada, ya que su posesión real y material sobre el inmueble, antes identificado, se ha ejercido por mas de 7 años en forma ininterrumpida, tranquila y pacífica, sin haber sido perturbados por autoridad administrativa, policiva o judicial, siendo suficiente con cinco (5) años, lapso en el cual han realizado toda clase de mejoras y desarrollado de buena fe, actos de señor y dueño, autorizados por los poseedores de la parte restante del inmueble de mayor extensión, quienes inequívocamente tuvieron la intención de ceder sus derechos de posesión sobre una cuota parte del referido inmueble, a favor de mi mandante, a través de su esposo.

DIECIOCHO: Lo anterior habilita a mi mandante para obtener en su favor la declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que le otorgue la propiedad plena y absoluta sobre el bien inmueble antes descrito.

DIECINUEVE: Mi representada reúne los requisitos formales y materiales para prescribir el inmueble de que se trata, por las razones antes anotadas, y que sirvan de fundamento a la acción que mediante el escrito inicio.

ACTUACIONES PROCESALES

Admitida la demanda mediante providencia de fecha veinte (20) de octubre del año 2015, se corrió traslado a los demandados HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS y PERSONAS INDETERMINADAS, ante la imposibilidad de poder notificar a los demandados, la parte demandante bajo la gravedad del juramento manifiesta que desconoce el domicilio donde pueda ser notificado, razón por la cual se ordenó su emplazamiento de conformidad con el Art. 318 del C. de P. Civil, reformado por la ley 794 de 2003, igualmente se ordenó emplazar a las personas indeterminadas en los términos del art. 407 numerales 6 y 7 del C. de P. Civil. Surtida las publicaciones legales del caso se les designo Curador Ad-Litem con quien se surtió la notificación.

Vencido el traslado de la demanda, se procedió a señalar fecha para audiencia de que trata el Art. 372 y 373 del C. G. Del Proceso, mediante auto de fecha abril 25 del año 2019, para el día 12 de agosto del año 2019, en la misma providencia se nombro perito al señor ANTONIO POLO ROBLES, quien tomo posesión del cargo el día 16 de julio del año 2019, y rindiendo este su experticio el día 19 de julio del año 2019.

En la audiencia del día 12 de agosto del año 2019, en la etapa de saneamiento se ordeno integrar al proceso al señor CRISTINO RAFAEL FORTICH CABRERA, quien figura como propietario inscrito actualmente, y se hizo parte a través de apoderado judicial, quien presento una Nulidad, a la cual se le dio tramite mediante auto de fecha 17 de septiembre del año 2019, siendo esta resuelta mediante providencia de fecha 22 de octubre del año 2019, resolviendo no decretar la nulidad solicitada.

Posteriormente mediante auto de fecha 11 de diciembre del año 2019, se señalo fecha para

audiencia de que trata el Art. 372 del C.G. del Proceso, para el día 17 de febrero del año 2020 a las 8.30 a.m., audiencia que se realizó evacuando las etapas de Interrogatorio, saneamiento del proceso, fijación del litigio y decreto de pruebas.

Mediante providencia de fecha febrero 19 del año 2020, se fijó fecha para audiencia de que trata el Art. 373 del C.G. del Proceso, para el día 26 de marzo del año 2020, a las 8.30 A.M., la cual no se pudo llevar a cabo por estar suspendidos los términos judiciales por la pandemia del Covid 19.

El 28 de febrero del año 2020 mediante providencia, no se accedió a la solicitud de suspensión pedida por la parte tercera incidentalista.

En agosto 18 del año 2020 por auto se amplía el término por seis meses para proferir el fallo, y el 20 de agosto del año 2020 por auto se fija fecha para el día 2 de septiembre del año 2020 a las 8.30 A.M., llevándose a cabo dicha audiencia, recepcionándose los testimonios solicitados.

En diciembre 11 del año 2020, mediante providencia se fija fecha para la Inspección Judicial para el día 28 de enero del año 2021, a las 8.30 A.M., realizándose esta ese día en el inmueble objeto del litigio, y en dicha diligencia se ordenó recepcionar los testimonios de los señores HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, Procediéndose mediante auto de fecha febrero 17 del año 2021, a fijar fecha para la audiencia de que trata el Art. 373 del C.G. del Proceso, para el día 12 de marzo del año 2021, a las 8.30 A.M., la cual se realizó, y en dicha audiencia se escucharon a los testigos antes citados y al perito señor ANTONIO POLO ROBLES, y se fijó fecha para alegatos y fallo el día 23 de abril del año 2021, a las 8.30 A.M.

CONSIDERACIONES:

El Art. 3° de la Ley 3° de 1991 determinó cuáles eran las viviendas de interés social y señaló que: Entiéndase por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición: a), b), c) inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE cuentan con más de 500.000 habitantes. Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier entidad o persona, establezca mediante avalúo si una vivienda tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

Que la vivienda que se solicite mediante la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de interés social, que el avalúo sea de 135 salarios mínimos mensuales que señala la ley,

El término o tiempo necesario para interponer o intentar la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para vivienda de interés social, es de cinco (5) años, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana que dice: “A partir del 1 de enero de 1990, reduce a cinco años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

El numeral 1°. Del Art. 375 del C. General Del Proceso dispone: La declaración de PERTENENCIA podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

Sabido es que la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. -

La prescripción adquisitiva de dominio es ORDINARIA o EXTRAORDINARIA. Para

adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, si no la posesión material por espacio de cinco (5) años de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana.

Se gana por prescripción el dominio de los bienes Corporales, raíces o muebles que se haya poseído con las condiciones legales. -

En síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- a) Que las cosas u objetos sean susceptibles de prescripción. -
- b) Que las cosas hayan sido poseídas durante cinco (5) años. -
- c) Que la posesión no haya sido interrumpida. -

Los elementos integrantes de la posesión son: EL CORPUS y EL ANIMUS, refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho: “EL CORPUS consistentes en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella con cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimiento de ganados, etc.- EL ANIMUS, es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario.” (Sentencia de marzo 18 de 1.954, LXX VII 109).-

De manera pues que quien alega la prescripción extintiva bien como acción o como excepción, le corresponde probar que durante cinco (5) años, por lo menos ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.-

Por lo anterior se deduce que todo aquel que tenga a su favor una prescripción adquisitiva de dominio, podrá pedir la declaración judicial de pertenencia, declaración esta que se hará siempre que el solicitante haya poseído el bien cuyo dominio por prescripción pretenda y con los requisitos legales.-

ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

Estudiado los alegatos de conclusión presentado por los apoderados de las partes en la audiencia efectuada el día 23 de abril del año 2021, en la que se escucharon, sus conclusiones y valoraciones probatorias, procede este Judicatura a desatar el litigio en cuestión.

Precisado lo anterior, el Despacho procede a decidir de fondo, analizando detalladamente las pruebas aportadas por la parte demandante:

1.- Folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-211448 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2.- Escritura Pública de venta No. 0738 de marzo 26 de 1960 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, de Rudecinda Casalins Vda. De Cabrera al señor ELBERTO CABRERA VCASALINS.

3.- Contrato de Fijación de Honorarios profesionales de abogado suscrito por el abogado Dr. HUGO CONTRERAS QUINERO y los señores MARIA M. TORRES DIAZ y CRISTINO FORTTICH CABREA

4.- Acta de reparto del proceso de PERTENENCIA instaurado por los señores HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO y MARIA TORRES DIAZ, por la Oficina Judicial de Barranquilla, el día 8 de abril del 2008, el cual fue repartido al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla.

5.- Sentencia de fecha julio 25 del año 2011, dictada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso de PERTENENCIA de MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ contra ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS. Con Radicación No. 00079-2008, la cual negó las pretensiones de la parte demandante.

6.- Factura de Venta No. 02-004 – 160711 del IGAC.

- 7.- Certificado Catastral del IGAC del avalúo del inmueble.
- 8.- Orden de consignación No. 02-004100506 del IGAC.
- 9.- Solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, de la demandante, del certificado especial, aportando el pago del mismo.
- 10.- Certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, donde se indica que el predio se encuentra inscrito a nombre del señor ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS.
- 11.- Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-211448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, donde aparece la cancelación de la inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla.
- 12 registro de defunción del señor ELBERETO GREGORIO CABRERA CASALINS, expedido por la Registraduría Nacional de Estado Civil, donde se indica que este falleció el día 24 de septiembre del año 2007.

Las pruebas presentadas por la parte vinculada señor CRISTINO RAFAEL FORTICH CABRERA:

1. Certificado de tradición N° 040-211448
2. Declaración juramentada rendida por la señora MARIA CLEOFÉ FLOREZ GALVAN. Ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, en el proceso Rad: 79-2008.
3. Memorial otorgado poder de la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ AL DR. HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO
4. Certificado de defunción del señor ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS

Del interrogatorio rendido por la señora MARIA CLEOFÉ FLOREZ GALVAN, esta manifestó lo siguiente: Los motivos por los cuales instaura esta demanda es por el derecho de posesión, por que cuando el señor FORTICH, le dio el negocio al señor HUGO CONTRERAS, fue por causa de unos negocios, el cual el medio el aval para entrar a la casa, yo construí allí por que eso era un Lote baldío, yo construí allí con mis propios recursos y mis familiares que me ayudaron en eso. El nombre del señor es CRISTINO RAFAEL FORTICH CABRERA, esta es la persona que se esta oponiendo en la pertenencia.

A la pregunta si existió o existe alguna acta de entrega del inmueble para que usted residiera. CONTESTO: pues me lo entregaron de unos negocios que el señor HUGO CONTRERAS hizo con el señor FORTICH, de unas demandas por alimento, divorcio y no recuerdo el otro, pero fueron tres (3) casos.

A la pregunta, este inmueble pertenece a uno de mayor extensión, el otro ya estaba construido. CONTESTO: Si señora.

A la pregunta desde cuando usted edifico en ese inmueble y en que año le fue entregado. CONTESTO: Empecé a construir en el año 2008 y me fue entregado en el año 2007.

A la pregunta que relación tiene usted con la persona que hizo el negocio, quien era el abogado que atendía, nombre del cual si dicho fue entregado ese lote. Su compañero permanente para ese tiempo. CONTESTO: el señor SILVESTRE. Si el doctor HUGO AQLFONSO CONTRERAS QUINTERO tuvo posesión sobre este inmueble. Pues la poseedora soy yo, yo fui la que empezó a construir.

A la pregunta: Hasta que época el señor Hugo habito o tuvo contacto con ese inmueble. CONTESTO: Estuvo contacto conmigo desde que el tuvo como poseedor del 2008 hasta el 2010.

A la pregunta: Que trabajos ha ejecutado en ese inmueble. CONTESTO: El inmueble era un terreno que estaba totalmente en ruina, se le hizo paredes, techo, sala, tres cuartos, dos baños cocina y área de labores.

A la pregunta: Si la han requerido a usted alguna persona o autoridad para que entregue el inmueble que usted posee. CONTESTO: Si, el señor Cristino Rafael Fortich.

A la pregunta: Desde que momento el señor Cristino Rafael a estado insistiendo para que se le devuelva el bien: CONTESTO: Pues como desde el 2015 hasta este momento.

A la pregunta: Como ha sido los requerimientos que ha hecho el señor Cristino Rafael, a usted para que le entregue el inmueble: CONTESTO: Pues era caótico, al comienzo me hacia bastante escandalo, problemas, muchas cosas, después bajaron la guardia, me mandaba notificaciones, me mandaban de este proceso incluso, el me lo arrendo a mi el señor HUGO.

A la pregunta: Ese proceso de arriendo se llevo en algún juzgado. CONTESTO: En ningún momento yo firme ningún contrato de arriendo.

A la pregunta: Si algún Juzgado tiene un proceso de restitución de ese inmueble. CONTESTO: No, pero si me decían que él, le mostraba a otras personas y me decían si el tiene un contrato de arriendo firmado conmigo, y yo les decía que no tenia ningún contrato firmado.

A la pregunta: Usted estuvo presente el día que el señor Cristrino Fortich le entrego el inmueble al señor Hugo. CONTESTO: Si señora.

A la pregunta: Manifiesta el demandado vinculado a través de su apoderado judicial con la contestación de la demanda cuando se vinculo que el inmueble hacia parte de unos honorarios de las gestiones realizadas por el señor Hugo para una sucesión que el tenía derecha del causante hoy propietario inscrito del inmueble que hoy esta muerto. Que sabe usted de este asunto. CONTESTO: Si doctora, en ese tiempo que el hizo eso, por eso le hice referencia a esos procesos que el señor Hugo Contreras le llevo al señor Cristino Rafael, que era un divorcio, alimento, y no recuerdo el otro, lanzamiento de unas personas que estaban en otra casa.

A la pregunta: Manifiesta el vinculado según su dicho que haber hecho unas gestiones de pertenencia, en ves de una sucesión, por el señor Hugo Contreras, se presentaron unas denuncias disciplinarias y después una demanda penal, que seba usted del asunto: CONTESTO: De la demanda disciplinaria si he tenido conocimiento, por que llegaban las notificaciones a la casa y allá se le entregaba al señor Hugo, pero no se mas, de lo penal, no.

A la pregunta: Si el contrato, por el cual se genero la entrega del inmueble según su dicho es el contrato de fijación de honorarios profesionales del señor HUGO, sobre un proceso cuya radicación es 79 del 2008, por que se entrego el inmueble en el 2007, si viene del 2008. CONTESTO: en el 2007 ellos hicieron verbalmente, le hablo al respecto del lote en el 2007, empezamos a construir, se ingreso al lugar en el 2008 como tal ellos pactaron en el 2007, la fecha exacta no lo recuerdo.

De las declaraciones de los testigos señores HENRY JAVIER GOMEZ VEGA, ELVIRA ELENA VEGA PAYARES y MARIA DEL CARMEN GOMEZ VEGA, estos manifiestan que conocen a la señora MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN, por ser estos vecinos y que ella ingreso al inmueble en el año 2008, ya que al señor de ella le dieron eso como parte de pago de unos honorarios, por eso le permitieron el ingreso al inmueble, ósea al esposo de ella que es abogado, el señor HUGO ALFONSO CONTRERAS, ella vive allí con su hijo y el resto de familia, desde el inicio ha hecho mejoras, paredes, el techo es nuevo, un baño principal, sala – comedor, el alcantarillado, y luego se metieron en el inmueble, no tienen conocimiento si paga el impuesto predial, y que esta no ha sido molestado por ninguna persona o autoridad.-

El señor HENRY JAVIER GOMEZ VEGA, este manifiesta que conoce al señor CRISTINO FORTICH, ya que este es vecino y por la amistad que tenemos con el señor HUGO CONTRERAS, quien estaba realizándole unos trabajos jurídicos

La señora ELVIRA ELENA VEGA DE PAYARES, esta dice que la señora María Flórez vivió con ella, y después se fuero. Para su casa, le dieron un patiecito que estaba en ruina, y

eso queda diagonal a mi casa, eso no tenía techo, la alcantarilla no servía, el señor ALMAZA, hizo las reparaciones por orden de la señora María Flórez, el hijo mío en el año 2008, el 4 de abril los ayudo a mudarse, hicimos la fiesta del hijo mío. A la señora María a ella la autorizaron entrar por unos negocios del señor Cristóbal. El señor HUGO CONTRERAS el habita el inmueble, pero el no pasa ahí, el tiene otra mujer.

La señora MARIA DEL CARMEN GOMEZ VEGA, manifiesta que es hija de la señora ELVIRA, y nuera de la señora MARIA, ya que habita y convive con un hijo de ella en el inmueble. También indica que, si conoce al señor CRISTINO, ya que este es vecino desde hace muchos años, en el inmueble vivo hace dos años, y antes vivía en mi casa al lado de este bien, la señora María es la propietaria del inmueble, ella es la que lo ha construido y paga los servicios.

Declaración del señor MIGUEL ALMANZA CAÑATE, este manifiesta que es albañil, que si conoce los motivos por los que fue citado, y dice que por una obra que hice a la señora MARIA FLOREZ, le hice unas paredes en el año 2008, a principio de ese año, yo le trabaje a la señora María Flórez, y no sé nada. Eso era un desastre la alcantarilla no servía, la arregle, las paredes y después el techo que se caía y lo aguante con un puntal, en el año 2009 y 2010 hice las reparaciones al baño, en el tiempo que trabaje allí no vi nada, en el año 2014 hice una obra, le hice los detalles, el cielo raso, arregle unas goteras en el techo, y termine lo que estaba en obra negra, y la señora María me cancelaba en efectivo.

De la declaración del señor HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO, este manifiesta lo siguiente: Esto tuvo su génesis en el año 2007, el señor CRISTINO FORTICH y la señora MARIA contrataron mis servicios, para varios procesos, Restitución de inmueble, divorcio y pertenencia. Verbalmente acordamos que me entregara como parte de pago este lote y comenzamos a construir con la señora MARIA FLOREZ, quien era mi esposa. ella ingreso al inmueble, ella le ha hecho las mejoras, y ella entro al inmueble por que se lo di a ella, yo le he ayudado, yo iba y venia, yo creo como en el año 2009, el me cito a una casa de paz, y. Nunca me ha reclamado el inmueble. En el año 2019, inicio un proceso de Restitución, todo lo que se ha hecho al inmueble ha sido con dinero de ella y con una plata de una herencia, en el año 2013 fui citado al Juzgado de Paz, esa citación tenía relación a un proceso de Pertenencia. En este inmueble vivía un tío del señor Fortich, y en el año 2005 para acá el lote de mayor extensión el señor Fortich. El 4 de abril del año 2008, se me dio el inmueble en obra negra, la señora María Cleofe Flórez Galván es la que viene poseyendo el inmueble, El señor Almanza es albañil y se lo recomendé para que le realizara los trabajos. Si conozco a la señora ELVIRA DE GOMEZ desde los inicios de mi carrera de abogado penalista, hace 35 años, y a su esposo. Manifiesta que no recuerda para la época del año 2009 si habito el inmueble, no se hizo acta de entrega del lote, el lote me lo cedieron para que yo iniciara un proceso de pertenencia y se lo cedi a la señora MARIA FLOREZ, quien contrato al Dr. Ospino.

La testigo de la parte demandada señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, al preguntarle los motivos por lo que rendía la declaración esta manifestó: Si el problema es que el Dr. Hugo contreras, el me llevo a la oficina y me hizo firmar un papel, yo no quería firmarlo, pero el me rogo, no se que firme, el inmueble 21-111 lo habita la señora MARIA FLOREZ DESDE EL AÑO 2010, ella vive arrendada por el señor CRISTINO FORTICH, quien es mi esposo. No tengo conocimiento si existió un contrato, no se como entro ella allí, yo no he cedido ningún derecho, ese inmueble es del señor FORTICH, eso debe mas de 30 millones, yo estaba sola cuando firme el documento, no me acuerdo en que fecha.

En la Inspección Judicial practicada en el inmueble, objeto del litigio, con intervención de perito, se pudo constatar que la demandante señora MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN está en posesión del mismo.

El dictamen rendido del perito ANTONIO POLO ROBLES en el inmueble ubicado en la carrera 20 No. 21-11 Barrio Las NIEVES de esta ciudad, el cual hace parte de un lote de mayor extensión, este corrobora ubicación, mejoras hechas al inmueble, las vías de acceso, medidas y linderos del inmueble objeto de prescripción, las cuales coinciden con la demanda.

De las pruebas citadas anteriormente, las cuales han sido analizadas, se puede concluir de las pruebas documentales que el inmueble objeto del litigio, se encuentra plenamente identificado, el cual hace parte de un lote de mayor extensión donde figura como propietario, inicialmente el señor ELBERTO GREGORIO CASALINS, hoy el señor CRISTINO FORTICH CABRERA, quien fue vinculado como demandado.

En cuanto a las afirmaciones hechas por la demandante MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN y el señor HUGO CONTRERAS QUINTERO, esposo de esta, que esta entro por una negociación que realizo el señor HUGO con los señores CRISTINO FORTICH CABRERA y MARIA TORRES DIAZ, el cual se le dio como parte de pago de sus honorarios como profesional, en base al contrato de FIJACION DE HONRARIOS PROFESIONALES DE ABOGADOS, quien le cedió el derecho a la señora MARIA FLOREZ.

Es cierto que hay un contrato escrito aportado al proceso de Fijación de Honorarios profesionales suscrito por el abogado HUGO CONTRERAS QUINTERO y los señores CRISTINO FORTICH y MARIA TORRES DIAZ, quienes eran poseedores del inmueble documento este que no tiene fecha, y su contenido solo hace referencia a la forma como se pactan los Honorarios profesionales del abogado, e igualmente se indica en dicho documento, que a la presentación de la demanda, se hará entrega real y material del apartamento marcado con el No. 21-111 de la Carrera 20, al abogado demandante, en las condiciones que se encuentra el mismo, en calidad de honorarios.

De lo anterior es claro que el inmueble objeto del litigio en dicho documento, le fue entregado al señor abogado HUGO CONTRERAS QUINTERO, como parte de sus honorarios, la posesión del apartamento que ejercía el señor CRISTINO FORTICH.-

En el mes de abril año 2008, fue presentada la demanda de PERTENENCIA, iniciada por la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ contra el señor ELBERTO GREGORIO CABRERA CASALINS, la cual correspondió al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, y la cual fue fallado el día 25 de julio del año 2011, negando las pretensiones de la parte demandante, quien pretendía que se le adjudicara todo el inmueble ubicado en la carrera 20 No. 21-111, ósea el lote de mayor extensión, donde se encuentra el apartamento.

Pero llama más la atención a este despacho, que la hoy aquí demandante realizara una declaración en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla en el proceso cuya radicación 0079-2008, de fecha 6 de julio de 2010, en la cual manifestara bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

“yo conozco a la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, desde hace aproximadamente 30 años, porque yo me crie por ahí y ahora vivo en uno de sus apartamentos arrendada, cuando la conocí yo vivía diagonal en la Cra 30 N° 21-66, al preguntarse sobre la relación de la señora María Magdalena con la casa que habita, respondió: Desde que la conozco ella vive allí en esa casa como poseedora de esa vivienda, le hizo dos apartamentos que están en la 23 y el otro en donde yo vivo. ¿Al preguntársele sobre las mejoras hechas al apartamento que usted habita en calidad de arrendataria? Manifestó: las mejoras que se le han hecho es que ese apartamento estaba bastante destruido y ella lo levanto, fue cuando yo lo adquirí en arriendo, al preguntársele que como reconocen los vecinos frente al inmueble a la señora MARIA MAGDALENA TORRES, contesto: siempre la han reconocido como dueña.

Este proceso en el cual era el apoderado judicial el Dr. HUGO ALFONSO CONTRERAS QUINTERO.

Si se confronta esta declaración con la rendida por la demandante, años después en el tramite de este proceso, encontramos protuberantes contradicciones (es de recordar que ambas declaraciones están bajo la gravedad del juramento). Lo primero es que en este proceso la mencionada demandante manifiesta que entró en posesión desde el año 2008, fecha en la cual el señor HUGO CONTRERAS (su esposo), le entregare la posesión del inmueble que el

había recibido por un contrato realizado por el vinculado demandado FORTICH CABRERA Y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, sin embargo, en su declaración en el juzgado 4° Civil del Circuito, manifiesta tener calidad de arrendataria de la señora María Magdalena, a la cual reconoce como la poseedora del mencionado bien, incluso el área de terrero que hoy pretende en pertenencia.

De igual manera, manifiesta ante este juzgado que ella fue la que realizó las mejoras del inmueble, el cual se encontraba en mal estado, circunstancia esta ratificada por el testigo que manifestó haber realizado las mejoras, pero volvemos a encontrar discrepancias en su declaración rendida en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, en donde manifiesta que el inmueble estaba en mal estado, tal como lo reconoció dentro de este proceso, pero la diferencia radica en quien fue la persona que realizó dichas mejoras, es decir, la que costeo la realización de ellas y allá reconoce que fueron realizadas por orden de la señora María Magdalena Torres Diaz, y por ultimo y no menos trascendental, es que para la época de la declaración la hoy demandante y en el 2010 testigo, reconocía como poseedora a la señora María Magdalena Torres Diaz.

En el poder presentado como prueba documental por parte del demandado señor FORTICH CASALIN, el cual se encuentra a folio 63 del expediente, con fecha de presentación 4 abril 2008 ante el juzgado Cuarto Civil del Circuito, a favor de HUGO CONTRERAS QUINTERO, se otorga para que presente demanda ordinaria de pertenencia a favor de la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, es decir, que lo que se pretendía era que se le reconociera a la mencionada señora para esa época derecho de posesión sobre el inmueble distinguido con la nomenclatura N° 21-111 de la carrera 20, es decir la misma dirección del bien inmueble que hoy se pretende.

Es de destacar que el documento contentivo de la mencionada declaración no fue tachado de falso dentro de este proceso.

Para esta judicatura no queda duda de que la relación generada por el señor HUGO CONTRERAS Y LOS SEÑORES CRISTINO RAFAEL FORTICH CASALIN Y MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, con el contrato de prestación de servicios profesionales deberá ser resuelta por otro proceso judicial y no por la vía de la demanda de pertenencia, ya que para los mencionados señores era claro que los derechos sobre el bien inmueble que hoy se pretende los ejercía la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, y no existe en el plenario prueba alguna en donde se hiciera la ruptura de la calidad de tenedora por la existencia del contrato o por la calidad de arrendataria como reconoció en su declaración ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, y su nueva calidad de poseedora, es decir, en qué momento muta su calidad, el cual era arrendataria para el año 2010 como lo declarara y en qué tiempo desconoce tal calidad para adjudicarse otra, es decir la de poseedora, lo cual debe estar plenamente establecida y debe ser probada, ya que desde esta comienza a contársele el tiempo para el cumplimiento del requisito de los cinco años.

Por otro lado, la misma demandante reconoció en su declaración ante esta judicatura que había sido molestada en la posesión que manifestó tener, ya que el señor FORTICH le había realizado escándalos para que le entregara el bien inmueble, por lo que su pretendida posesión no era pacífica, otro elemento indispensable para que nazca a la vida jurídica la Pertenencia.

Ahora, no es menos cierto, que la declaración rendida por la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ, presenta imprecisiones e incluso en apartes de su declaración reusa a dar las respuestas, en ella reconoce que el inmueble no es de ella, si no de su esposo, sin embargo a quien le incumbe probar los hechos de la demanda y el cumplimiento de los requisitos procesales es a la demandante, circunstancia que no probó.

Quiere decir lo anterior que cuando esta entro al inmueble con su esposo, en el año 2008, no tenía la calidad de señora y dueña del inmueble, ya que la demandante reconocía como dueña y señora a la señora MARIA MAGDALENA TORRES DIAZ.

El proceso de pertenencia tramitado en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, este fue fallado el 25 de julio del año 2011, donde se le negaron las pretensiones a la demandante.

Ahora, si tomáramos hipotéticamente como fecha de mutación de la calidad (cosa que no se establece en la demanda), la fecha de la sentencia de juzgado Cuarto Civil del Circuito, es decir el 25 de julio del año 2011, se comenzarían correr el tiempo de los cinco años, el cual terminaría en el mes de julio de 2016, si revisamos el expediente y la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, esta fue presentada el día 25 de septiembre de 2015, es decir, que tampoco en este caso hipotético se darían cumplimiento del requisito de los cinco (5) años, que establece la ley.

Por todo lo anterior, la demandante señora MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN, no probó los requisitos establecidos por la Ley para obtener a su favor la declaración judicial de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble (Apartamento), ubicado en la Carrera 20 No. 21-111, Barrio Las NIEVES de la ciudad de Barranquilla.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- Negar las pretensiones de la demandante señora MARIA CLEOFE FLOREZ GALVAN, solicitadas en la presente demanda de pertenencia, por las razones antes expuestas.

2.- Cancélese la Inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto del litigio, la cual fue comunicada con el oficio No. 2887 de fecha noviembre 6 del año 2015, debidamente inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-211448, Anotación No. 7, la cual queda sin ningún efecto. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

3.- Condenase en costas al demandante, fijase como agencias en derecho a favor de la parte demandada y a cargo de la demandante, la suma de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. (\$1.355.650 m.l.), equivalente al 5% del valor de la pretensión.

4.- Fíjese como honorarios al perito señor ANTONIO POLO ROBLES, la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$ 900.000), con cargo a la parte demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

NEVIS GOMEZCASSERES HOYOS

APV.