

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**  
**SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**  
**BARRANQUILLA**

Magistrado Sustanciador:

**JORGE MAYA CARDONA**

Barranquilla, trece (13) de Octubre de Dos Mil Veinte (2020)

**PROCESO VERBAL**

Número interno: 42.863

Código Único : 08001-31-03-011-2015-00430-04

Demandante : MARIA GERONIMA JUNCO DE LINERO

Demandado : **ARMANDO OROZCO GÓMEZ Y CARMEN LUCIA OROZCO RIVERA**

Para observar el expediente digital, ingrese al siguiente link: [42.863](#)

**I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO**

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del demandado Armando Orozco contra la sentencia del 12 de marzo del 2.020, proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, que accedió a las pretensiones de la demandada, declaró que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante, y ordenó restituir los inmuebles, entre otras disposiciones.

**II. ANTECEDENTES**

1 Señala la demandante que mediante escrituras públicas No. 8734, 8735 y 8736 del 22 de diciembre del 2.006 de la Notaria Quinta de Barranquilla, adquirió el dominio de los Locales comerciales 1, 2, y 3, del Edificio Mirador de la Sierra, ubicados en la calle 69 No. 35-52 torre A, mediante venta que le hiciere la Sociedad Constructora e Inmobiliaria Mego Ltda, la cual fue inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-412637, 040-412638, y 040-412639

1.1 Dice que entregó los inmuebles descritos al señor Armando Orozco para que se los administrara, en razón al grado de amistad que mantenía con la demandante, ya que la señora Junco se los había dado en arriendo a los señores Edwin Herrera

Castillo, Glenda Pava Florez y Linda Arrieta Martínez, pero luego aquel ingresó a su hija Carmen Lucia Orozco Rivera, para ahora negarse a entregar el inmueble en forma voluntaria, pues no rinde cuentas de su administración y se pretende propietario de los locales.

**1.2** Los demandados se encuentran actualmente ocupando los inmuebles en condición de tenedores a nombre de la señora Junco, quien siempre ha tenido la posesión y titularidad de los mismos, tal como se demostró en proceso policivo que cursó en la Inspección Primera de Policía de Reacción Inmediata de Barranquilla.

**1.3** La señora Junco es reconocida como propietaria por parte de la Asamblea General de copropietarios del Edificio Mirador de la Sierra, y es quien recibe las comunicaciones de la Administración, pero son los demandados quienes en forma abusiva reciben los canones de arrendamiento de los locales, y además procedieron sin su consentimiento a unificar los tres locales en uno solo tumbando las paredes que los separaban, razón por la cual acudió a un amparo policivo que fue resuelto a favor de la propietaria en octubre del 2.015.

**1.4** La demandante no ha enajenado ni prometido en venta los inmuebles objeto de la demanda, y son los demandados actualmente poseedores de mala fe quienes están obligados a reivindicar los inmuebles junto con los frutos naturales y civiles.

**2** La parte demandante principal, invocó como pretensiones las que a continuación se detallan:

Solicita la demandante se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto de los bienes inmuebles descritos en la demanda, y en consecuencia se condene a los demandados a restituir los inmuebles con todas las cosas que lo comprenden, sin estar la demandante obligada a pagar mejoras útiles, y estando los demandados obligados a pagar los frutos naturales y civiles dejados de percibir por la propietaria. También solicita que se ordene la cancelación de cualquier gravamen.

## **HISTORIA PROCESAL.**

**1.-** El Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla en auto del 11 de noviembre del 2.015, admitió la demanda, y notificada en legal forma, los demandados no la contestaron en tiempo, por lo que mediante auto del 04 de mayo del 2.016 el juzgado la tuvo por no contestada, y se abstuvo de dar trámite a las excepciones propuestas.

**2.- DECISION:** El Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, en sentencia del 12 de marzo del 2.020 puso fin a la primera instancia, concediendo las pretensiones de la demanda, y en consecuencia ordenó la reivindicación de los inmuebles objeto de la acción, para lo cual ordenó a los demandados que deben hacer entrega de los mismos en forma voluntaria, dentro de los 05 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, y en caso de no hacerlo se comisionará a Alcaldía de Barranquilla para que practique el desalojo; ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda, y condenó en costas a la parte demandante, entre otras disposiciones.

**Fundamentos de la sentencia recurrida:**

Dijo el A quo que en el proceso están demostrados todos y cada uno de los presupuestos para que prospere la acción reivindicatoria de dominio porque se aportó el título de dominio vigente a favor de la actora, es decir, las escrituras públicas de compraventa y los certificados de tradición, está acreditada la posesión en cabeza de los demandados, y no hay discusión respecto la singularidad del inmueble, y que se trata de cosa reivindicable.

Señaló que la posesión en cabeza de los demandados está probada según el interrogatorio del demandado Armando Orozco, quien dijo que los contratos de arrendamiento suscritos por la propietaria son simulados, y por lo tanto no era administrador de los locales sino un verdadero poseedor, además porque la demandada Carmén Orozco no asistió a la audiencia donde se practicó el interrogatorio de parte ni se excusó oportunamente, por lo que se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión.

También está probada la posesión según las copias del proceso de simulación contra las escrituras públicas de compraventa que sirven de título a la demandante, pues allí se probó que los demandados ejercen la posesión de los inmuebles con el ánimo de señor y dueño desde hace 09 años, y en la diligencia de amparo policivo aportada al proceso se probó que dicha posesión se ha ejercido hasta el año 2.015.

El único testigo allegado por la parte demandante, no aporta mucho en su declaración para desvirtuar que los demandados no son poseedores, pues solo era aseadora ocasional de los locales, y no le consta cual era la condición que tenían los demandados en los locales comerciales.

Concluyó que estando acreditados los presupuestos de la acción reivindicatoria de dominio, prosperan las pretensiones de la demanda y se debe ordenar entonces la reivindicación y entrega de los bienes inmuebles.

3.- Contra dicha decisión los apoderados judiciales de la parte demandada interpusieron recurso de apelación, pero solo el apoderado del señor Armando Orozco sustentó el recurso en primera instancia.

**Razones y motivos de inconformidad que postula el apoderado judicial del demandado Armando Orozco.**

Señaló el recurrente que no están dados los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio, que vienen establecidos por la ley y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, teniendo en cuenta que, si bien está acreditada la titularidad del dominio en cabeza de la actora, no está acreditada la posesión con el ánimo de señor y dueño en cabeza de los demandados.

No está probada la posesión en cabeza de los demandados, porque el señor Armando Orozco siempre ha figurado como administrador de los locales comerciales y no como poseedor con el ánimo de señor y dueño, pues la demandante en el interrogatorio de parte, reconoció que si le entregó los inmuebles para que se los administrara, lo cual ocurrió al tiempo de suscribir los contratos de arrendamiento con unos terceros, es decir, para finales del año 2006.

No tuvo en cuenta el Juez A que que el demandado Armando Orozco, en el interrogatorio de parte, también dijo que si era el administrador de los locales porque se los había entregado la señora Junco con estos fines.

El testimonio de la señora Yomaira Martínez no da cuenta del hecho de la posesión alegado en la demanda, porque es testigo de oídas pues todo se lo contaba la señora Junco.

En la diligencia de amparo policivo y en la inspección judicial practicada por el Juzgado, se corrobora que en los locales comerciales se encontraba presente la señora Rosmary Cervantes, en calidad de arrendataria y administradora del establecimiento de comercio denominado la Cima, más no el señor Orozco como poseedor.

Según las pruebas aportadas al proceso, no está probado entonces el requisito de la posesión en cabeza del demandado con el ánimo de señor y dueño, estando la carga de la prueba en cabeza de la parte demandante quien además de probar la titularidad del dominio, tiene que probar que su demandado es un verdadero poseedor capaz de ganar la cosa por prescripción, según lo ha reiterado la jurisprudencia de la corte suprema de justicia.

Como está probado que entre la demandante y el señor Orozco existió un contrato de administración, sobre los locales comerciales celebrado de manera verbal, la acción

reivindicatoria no está llamada a prosperar, ni es la idónea para recuperar la tenencia de la cosa entregada en administración, debiendo entonces revocarse la sentencia apelada.

Agotado el trámite en esta instancia, donde se inadmitió el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la demandada Carmen Orozco por no haber presentado los reparos concretos en la primera instancia, y se recibieron los alegatos que sustentan los reparos del recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del demandado Armando Orozco, reiterando que no están acreditados los requisitos concurrentes de la acción reivindicatoria de dominio, entre estos la posesión en cabeza de los demandados; es procedente entonces resolver previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Corresponde desatar el recurso de alzada, en consonancia con los motivos de inconformidad expuestos por la parte apelante y en relación con lo estimado por el Juez de instancia.

La sentencia de primera instancia accedió a las pretensiones de la demanda reivindicatoria de dominio, y los reparos del recurso señalan que no está probado el requisito de la posesión en cabeza de los demandados, pues estos conservan la condición de meros tenedores desde que la demandante les entregó los inmuebles para que se los administraran, de donde en forma congruente se extraen los siguientes problemas jurídico: ¿Cómo se demuestra que el mero tenedor se ha convertido en poseedor?, y ¿desde cuándo ocurrió la interversión del título rebelándose el mero tenedor contra el verus dominus?

Los hechos de la demanda no indican la fecha exacta en que inició la posesión de los demandados, pero si dice que estos se arrogaron los inmuebles como meros tenedores a partir del año 2007, es decir, que entraron a los mismos reconociendo dominio ajeno porque eran administradores de los locales comerciales de propiedad de la demandante, hecho éste sobre el cual no existe discusión en el asunto y que además fue aceptado con el recurso de apelación.

Es pertinente señalar que el artículo 762 del Código Civil define la posesión como “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”, siendo entonces necesario el “*animus*”, y el “*corpus*” que es elemento externo para su configuración, por lo que, tratándose de un mero tenedor quien solo detenta materialmente la cosa, pero

en lugar o a nombre del dueño (art. 776 ídem), le falta entonces ese elemento interno del ánimo de señorío para alcanzar la condición de poseedor.

Ahora, para el evento en cual el mero tenedor se convierte en un verdadero poseedor, la doctrina de la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tiene definido que se requiere la ocurrencia del fenómeno de la “intervención del título”, como lo ha reiterado en sentencia SC 130099 del 28 de agosto del 2.017, magistrado ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, señalando que:

*“(..)* puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, **mediante la intervención del título**, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y **acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario**”

Se concluye entonces que, para demostrar que el mero tenedor se ha convertido en un verdadero poseedor, debe estar acreditada la “intervención del título”, y el momento a partir del cual éste ejerció en forma pública actos de señor y dueño, a nombre propio, y en absoluto rechazo o rebeldía del titular del dominio.

Veamos entonces si en el proceso, dado que no existe discusión en que los demandados entraron a detentar los inmuebles mediante un título precario, es decir, en calidad de administradores de los locales comerciales a partir del año 2007, y que el recurrente señala que estos conservan tal condición; está probada entonces la intervención del título, y el momento a partir del cual los señores Armando y Carmen Orozco se declararon en total rebeldía contra el verus dominus.

El hecho 7° de la demanda señala que los demandados “son los actuales poseedores de mala fe” de los inmuebles objeto de la reivindicación, y el hecho 4° señala que los mismos se sintieron con ánimo de señor y dueño, ejerciendo actos de rebeldía en contra de la señora María Junco, a partir del momento en que procedieron a “unir los locales y convertirlos en uno solo”, “anular los baños”, “percibir los arriendos” y “no entregar cuentas de la administración”, razón por la cual la actora acudió a la acción de amparo de la posesión ante la Alcaldía Distrital de Barranquilla, según diligencia del 30 de junio del 2.015 obrante a folios 39 a 53 del cuaderno principal.

La demandada Carmen Orozco no contestó la demanda, ni acudió a la diligencia de interrogatorio de parte el día 19 de febrero del 2.020 (ver folios 284 a 285 cuad. ppal.), ni se excusó dentro de los tres (03) días siguientes a ésta, por lo que los hechos susceptibles de confesión relativos a la posesión de la señora Orozco, al menos a partir

de la diligencia de amparo (junio del 2.015), se presumen ciertos de conformidad con los artículos 97 y 372 numeral 4° del C.G.P.

Si bien esta presunción admite prueba en el contrario, la demanda de simulación presentada el día 12 de noviembre del 2.015 por la señora Orozco contra la aquí demandante, la cual fue aportada como prueba trasladada obrante a folios 424 (cuaderno del juzgado 1° civil del circuito de barranquilla), y a folios 21 a 35 del cuaderno de excepciones previas de aquel proceso; también corrobora la existencia de la posesión con ánimo de señor y dueño en cabeza de la señora Carmen Orozco, y la ocurrencia de la interversión del título para la época de la diligencia de amparo policivo (junio del 2.015), porque en esta demanda se dice que desde entonces viene defendiendo jurídicamente la posesión de los inmuebles, que además ha realizado mejoras sobre los mismos, que ejerce su explotación comercial, y que desconoce el derecho de dominio en cabeza de la señora María Junco pues “ella nunca ha tenido la posesión”.

Por lo tanto, en el proceso está demostrado que la demandada Carmen Orozco, quien inicialmente detentaba los inmuebles en condición de mera tenedora, se convirtió en poseedora a partir de junio del 2.015 cuando se reveló contra el verdadero dueño y ocurrió entonces la interversión del título.

Ahora, para el caso del demandado Armando Orozco, este tampoco contestó la demanda dentro del término, por lo que de conformidad con el art. 97 del C.G.P. se presumen ciertos los hechos de la demanda relativos a la posesión a partir de junio del 2.015, cuando según la diligencia de amparo policivo obrante a folios 39 a 53 del cuaderno principal, el mismo entró en rebeldía contra el verdadero dueño procediendo a “unificar los tres locales en uno solo”, en contra de la voluntad de la señora María Junco, tal como lo describe el objeto de dicha diligencia de amparo policivo aportada con los anexos de la demanda.

En el interrogatorio de parte el señor Orozco dijo que si tiene la condición de poseedor, porque la demandante no es la verdadera dueña, los contratos de arrendamiento suscritos por la señora Junco con otras personas, son falsos pues nunca han existido, y que él nunca ha sido administrador de tales locales en nombre de aquella, pues siempre ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño junto a su hija Carmen Orozco, con quien ejerce la explotación comercial de los locales, razón por la cual procedió a reformar los mismos para la época que señala la acción policiva y sin pedir autorización alguna.

En dicha diligencia de amparo policivo obrante a folios 39 a 43 se recepcionó el testimonio del señor Rafael Meza Miranda, quien dijo que los locales comerciales los

adquirió la señora Junco producto de un crédito bancario, que para el año 2006 se los entregó al señor Armando para que se los administrará, pero que “actualmente” éste último se ha declarado señor y dueño de los inmuebles, pues se ha negado a “devolverlos”, y que éste sin la autorización de la señora Junco procedió a unificar los tres locales en uno solo, lo cual le consta porque frecuenta el lugar, conoce a las partes del proceso, y sabe que los problemas entre estos iniciaron desde el momento en que el señor Armando procedió a unificar los locales. También se recepcionó el testimonio del señor Luis Vilorio Castro, quien dijo que la señora Junco adquirió los locales producto de una liquidación parcial de cesantías y un crédito bancario, que se los entregó para el año 2006 a un amigo (el señor Armando) para que los administrara, porque en ese momento éste señor pasaba una difícil situación financiera, pero que “actualmente” éste amigo se cree “dueño” porque faltando a la confianza brindada por la señora Junco procedió a unificar los tres locales en uno solo, y ahora “le reclama derechos” sobre los inmuebles.

Así entonces, la presunción de veracidad sobre los hechos de la demanda relativos a la posesión con ánimo de señor y dueño en cabeza de éste demandado, también tiene soporte en el interrogatorio de parte y en las pruebas prácticas con la diligencia de amparo policivo, las cuales corroboran que para la época en que ésta se practicó (junio del 2.015), ocurrió la interversión del título de mero tenedor (administrador) a poseedor, cuando el demandado mediante actos categóricos e inequívocos entró en rebeldía contra el verus dominus, teniendo en cuenta que públicamente se proclamó dueño, y en contra de la voluntad de la titular del dominio inscrito, modificó la estructura física de los inmuebles con el fin de ejercer una actividad económica.

En consecuencia, no le asiste razón al recurrente en el sentido que no está probado el presupuesto de la posesión en cabeza de los demandados, ni que estos conservan la condición de meros tenedores, y estando agotados los reparos del recurso y sin que se cuestionen los demás requisitos de la acción reivindicatoria de dominio, corresponde entonces confirmar la sentencia apelada, sin que tampoco prospere el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante.

Sin costas en esta instancia por no encontrarse causadas.

En armonía con los argumentos expuestos, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Cuarta Civil – Familia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

- 1.- **CONFIRMAR** la sentencia del 12 de marzo del 2.020 proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso verbal promovido por **MARIA GERONIMA JUNCO DE LINERO** contra **ARMANDO OROZCO GÓMEZ Y CARMEN LUCIA OROZCO RIVERA**.
- 2.- Sin costas en esta instancia.
- 3.- En firme ésta Sentencia, se devolverá el proceso al juzgado de origen.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

-Aprobado en sala virtual-  
**JORGE MAYA CARDONA**  
Magistrado

-Aprobado en sala virtual-  
**GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO**  
Magistrada

-Aprobado en sala virtual-  
**SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA**  
Magistrada

Rad. 08001-31-03-011-2015-00430-04. Tyba 42.863