



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Valledupar - Cesar, 29 de febrero de 2024

Referencia	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO – RECONVENCION POR PERTENENCIA
Demandante	YARIZA DELFINA CALDERÓN SOLANO y DANIELA CALDERÓN ARAUJO
Demandado	KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS
Radicado	20001-31-03-005-2021-00218-00
Asunto	Sentencia de Primera Instancia

I. ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia conforme a lo previsto en el artículo 373 N° 5 Inciso segundo del CGP; dentro del PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO CON DEMANDA DE RECONVENCION POR PERTENENCIA promovido por YARIZA DELFINA CALDERÓN SOLANO y DANIELA CALDERÓN ARAUJO en contra de KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS

II. PRETENSIONES

Obrando a través de apoderado judicial, la parte demandante solicitó a esta judicatura:

- PRIMERA: Que Pertenece en dominio pleno y absoluto a las señoras YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 12 No. 4A-13, Apartamento 302 Edificio Buen Hogar, en la ciudad de Valledupar, Cesar, cuyos linderos desde ya describimos de la siguiente manera: NORTE: Calle 23 en medio, con Lote de Dolores Viuda de Cuello. SUR: Patio de la casa de Ramiro Villazón. OESTE: Solar de Mermes Aramendiz; ESTE: Casa de Rafael Urbano Martínez, NADIR: Apartamento 202 del mismo edificio; y ZENITH: Apartamento 402 de la misma edificación. Con un área de 119.35 M2, coeficiente de propiedad 10.90%, %, identificado bajo el número de matrícula inmobiliaria No 190- 145887 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.
- SEGUNDA: Como consecuencia de esta declaración del dominio a favor del demandante, condénese a la demandada, señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, igualmente mayor de vecina y domiciliada en Valledupar, Cesar, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.065'649.117, a restituir, en un término judicial que el despacho le fije, una vez ejecutoriada esta sentencia a favor de YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, el bien inmueble



urbano atrás discriminado, y que están comprendidos por los linderos que se marcan en la primera de las declaraciones de esta pretensiones.

- *TERCERA: La demandada KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, pagará a las demandantes YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, una vez adquiera ejecutoria la sentencia que ha de proferirse, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble antes determinado, y no solo los percibidos, sino los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde que entró en injusta posesión de mala fe sobre el inmueble cuya reivindicación aquí se depreca. De análoga manera los perjuicios recibidos por el demandante, de otra manera la condena se hará en abstracto, para su regulación posterior en la acción sobre cumplimiento del fallo, tal como se prescribe en el artículo 206 del Código General del proceso.*
- *CUARTO: En caso que se demuestre mala fe en el poseedor. Los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias a que se refiere en el Artículo 965 del Código Civil, porque el demandado es poseedor de mala fe.*
- *QUINTA: Condenar en costas y perjuicios a la demandada.*

III. HECHOS:

Lo anterior, argumentando lo siguiente:

- Por Escritura Pública N° 2974 de fecha veintinueve (29) de agosto de 2018 de la Notaría primera del círculo de Valledupar - Cesar, la señora GEANNYS GNECCO OÑATE vendió a YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, el Inmueble urbano, ubicado en la Calle 12 No. 4A-13, Apartamento 302 Edificio Buen Hogar, en la ciudad de Valledupar - Cesar, cuyos linderos se describen de la siguiente manera: NORTE: Calle 2 en medio, con Lote de Dolores Viuda de Cuello. SUR: Patio de la casa de Ramiro Villazón. OESTE: Solar de Mermes Aramendiz; ESTE: Casa de Rafael Urbano Martínez, NADIR: Apartamento 202 del mismo edificio y ZENITH: Apartamento 402 de la misma edificación. Con un área de 119.35 M2, coeficiente de propiedad 10.90%, identificado bajo el número de matrícula Inmobiliaria N° 190- 145887 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.
- El inmueble urbano se encuentra inscrito en la oficina de instrumentos públicos de Valledupar bajo el número de matrícula inmobiliaria No 190-145887 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar, donde se reseña como únicas propietarias inscrita a YARIZA DELEZNA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO.



- Las señoras YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, se encuentran privadas de la posesión material del inmueble, puesto que arbitrariamente lo tiene ocupado en la actualidad la señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS.
- Las señoras YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO han ejercido las acciones de señor y dueño permanente en el bien inmueble, en el sentido a que ha cancelado los respetivos impuestos correspondientes, y demás actos que son atribuibles sólo al propietario inscrito.
- La señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, entró a ocupar el inmueble objeto de la reivindicación de manera irregular, reputándose un derecho que no le corresponde y de manera no pacífica, muchos menos ininterrumpida, pues han existido requerimientos de su propietario de manera verbal, vía telefónica para lograr la desocupación del predio, haciendo caso omiso a dichas solicitudes. Se puede catalogar que ha ejercido una posesión, al extremo que ha impedido a mis mandantes el ingreso a su propiedad, y le impide usufructuar los frutos del mismo (Arriendo o aprovechar el usufructo del citado predio urbano).
- La demandada desconoció la venta que legalmente le efectuó la señora GEANNYS GNECCO OÑATE, la cual se protocolizó en debida forma y amén de ello fue inscrita acorde a los parámetros legales vigente.
- Las señoras YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO no han recibido suma alguna de dinero por compraventa, arriendo, u otro emolumento, con lo cual se le han ocasionado perjuicios.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 01 de octubre de 2021 se inadmitió la demanda, siendo esta subsanada y admitida mediante auto de 29 de octubre de 2021, como dato curioso el 9 de noviembre de 2021 se recibió al correo del juzgado una solicitud de retiro de la demanda por parte del apoderado demandante desde el correo juanfco2939@gmail.com, el despacho presumiendo la buena fe respondió accediendo al retiro de la demanda y haciendo la devolución, pero al darse cuenta el apoderado hace llegar un oficio informando que en ningún momento ha hecho tal solicitud e informando que su correo inscrito en el registro SIRNA es juanfco2903@gmail.com advirtiendo un fraude y no reconocer el correo de origen; por lo que, el despacho mediante auto del 11 de noviembre de 2021 ordena tener por no presentado el memorial de retiro y continúa el proceso; igualmente impulsa copias a la fiscalía para que investigue el ilícito.

El apoderado de la parte demandada, JHON JAIRO DIAZ CARPIO allegó al despacho un memorial solicitando notificar en debida forma y aportando poder



conferido por la demandada, también presenta contestación a la demanda y Propone demanda de reconvención; el despacho mediante auto del 8 de febrero de 2022 da por notificada a la parte demandada por conducta concluyente y reconoce personería a su apoderado, admite la demanda de declaración de Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio (Reconvención) presentada por KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS contra DANIELA CALDERÓN ARAUJO, YARIZA CALDERÓN SOLANO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, ordena inscribir la demanda, seguir tramite y correr traslado.

En la **DEMANDA DE RECONVENCION** se proponen las siguientes pretensiones:

- *PRIMERO: Que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que la señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS es propietaria y en consecuencia le pertenece la vivienda urbana ubicada en el edificio BUENHOGAR, Apartamento 302, situada en la calle 12 No. 4 A – 13 del Barrio Novalito en el municipio de Valledupar, identificado con código catastral N°.010100260003000 (MAYOR EXTENSIÓN) y folio de matrícula inmobiliaria N°.190-145887 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Valledupar – Cesar, con un área de terreno de CIENTO DIECINUEVE PUNTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (119.35 Mts2) y coeficiente del DIEZ PUNTO NOVENTA PORCIENTO (10.90%), sometido al régimen de propiedad horizontal, y el cual consta de: salón comedor, cocina, patio de labores, alcoba de servicio, baño de servicio, buitrón, hall de alcobas una (1) alcoba con baño y Vestier, dos (2) alcobas, dos (2) baños, buitrón, alcobas, con ocasión a que ha ejercido posesión sana, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño ejercida por más de 10 años por parte del demandante.*
- *SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior solicito a usted señor juez, sea ordenada la cancelación del registro de propiedad de las señoras DANIELA CALDERON ARAUJO C.C.1062401873, YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO C.C.36517411., anteriores propietarios del bien inmueble objeto del litigio, y se ordene la inscripción de la propiedad del demandante, la señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, identificada con cedula de ciudadanía N° 1.065.649.119, en el certificado de tradición y libertad del bajo folio de matrícula inmobiliaria N°.190-145887 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Valledupar – Cesar.*
- *TERCERO: Que, en caso de presentarse oposición por parte de los demandados, se proceda a realizar la respectiva condena en costas.*

Lo anterior fundado en los siguientes:

HECHOS:



- La señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS ha tenido la posesión, real, material, pacífica, publica e ininterrumpida del inmueble tipo vivienda urbana ubicado en el edificio BUEN HOGAR, Apartamento 302, en la calle 12 No. 4 A – 13 del barrio Novalito en el municipio de Valledupar, desde hace más de diez (10) años.
- La señora KARHEM YESCENIA BALLESTERO ROJAS se encuentra habitando el bien inmueble en calidad de poseedora desde el primero (01) de septiembre de 2.011; por ende, desde entonces ha ejercido actos de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno.
- La señora KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS ingresó a este inmueble conforme a la entrega material del mismo, realizada por el señor CARLOS LUIS FERNÁNDO GUTIERREZ CASTILLA, quien en ese momento figuraba como representante legal de la constructora BUEN HOGAR LTDA, compañía de derecho privado identifica con NIT 900.099.677-6, en este caso, empresa constructora que desarrolló ese proyecto y el cual se reputaba como propietario de dicho inmueble hasta la fecha. Por ende, se materializó la entrega del bien objeto de la Litis producto de una negociación previa.
- El inmueble objeto de usucapión está destinado única y exclusivamente para ser usada como vivienda familiar, sometida a las restricciones de uso establecidas en el reglamento de administración de la propiedad horizontal del inmueble tal como consta en la escritura pública No. 1757 del 29 de junio de 2.013 de la notaría segunda (02) del Circulo de Valledupar, (Cesar). Este inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, (Cesar), bajo folio de matrícula inmobiliaria número 190-145887 y le corresponde la cédula catastral número 200010101000000260003000000000.
- La demandante durante todo el tiempo de estar ejerciendo la posesión y residiendo en el inmueble de propiedad del señor CARLOS LUIS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA, ha transferido y vendido el inmueble a diferentes personas, como se observa en las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-145887 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Valledupar, pero ninguno de los que aparecen como sus propietarios ha realizado actos que perturben o interrumpan la sana y pacífica posesión que mi representada ha ejercido sobre el inmueble en mención, como tampoco ninguno de ellos ha iniciado acción policiva o judicial, hasta antes de la radicación del proceso de reivindicación con número de radicado No. 20001-31-03-005-2021-00218-00.



Por otra parte, el demandado en la contestación de la demanda reivindicatoria aporta pruebas (visible en el folio 19 del cuaderno principal) y propone como **excepciones:**

1. Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria e inexistencia de restitución de inmueble por adquisición del mismo con ocurrencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva.

Sustenta que de acuerdo al artículo 2512 y 2513 del código civil, *En ese orden, todo se reduce a establecer si en los aspectos relacionados con la continua, pacífica, pública y regular posesión que ejerce la señora KARHEM YESCENIA BALLESTERO ROJAS sobre el apartamento ubicado en el edificio BUENHOGAR, pretendido por esta acción, generan la extinción del derecho de dominio sobre las señoras YARITZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO y en su lugar de declare la adquisición del mismo por mi poderdante.*

2. Prevalencia de la posesión anterior sobre los títulos de dominio posterior “mejor derecho” del demandado en la acción reivindicatoria.

Sustenta que, *si el propietario de un bien inmueble determinado deja de ejercer actos de señor y dueño, dentro de los parámetros legales adecuados para ello, correrá en su contra facultades inherentes a quien, si los ejerza durante un lapso de tiempo determinado, lo anterior amparado en el artículo 762 del código civil y sentencia del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01. CSJ.*

3. Buena Fe.

Sustenta que la señora KARHEM YESCENIA BALLESTERO ROJAS es poseedora legítima del Apartamento 302 del edificio BUEN HOGAR, ubicado en el municipio de Valledupar – Cesar, en la calle 12 No. 4ª – 13 del barrio Novalito, en virtud al artículo 83 de la CN y 964 de CC.

4. Las demás Innominadas.

El demandante en contestación a las excepciones se opone a las anteriores de acuerdo a los argumentos (visibles en el folio 20 del cuaderno principal), también propone como excepciones en la demanda de reconvención (visible en el folio 4 del cuaderno demanda de reconvención) las siguientes:

1. Falta de termino (tiempo) para alegar la posesión extraordinaria en este asunto.



Sustenta que es falso que la demandada ostente la posesión desde el 1 de septiembre de 2011, como se probaran con los testimonios que se recaudaran en el proceso.

2. Innominada o genérica.

Surtidas todas las etapas procesales visibles en el expediente digital y sin haber impedimento alguno, el despacho mediante auto del 15 de mayo de 2023 procedió a fijar fecha para audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP para el 10 de agosto de 2023 a las 8:30 am y decreto las pruebas de las partes, en cuanto al decreto de pruebas el apoderado JHON JAIRO DIAZ interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto por no decretar algunas pruebas solicitadas.

Trasladado el recurso a las partes, el despacho mediante auto del 18 de agosto del 2023 resolvió reponer parcialmente el auto del 15 de mayo de 2023, negando la prueba trasladada solicitada y reprogramando fecha para audiencia inicial el 19 de octubre de 2023. En el mismo auto concede el recurso de apelación enviado al tribunal superior de Valledupar Sala Civil – Familia – Laboral para que se disipe, **este aun se encuentra pendiente por resolver.**

Después de haberse reprogramado la audiencia inicial, esta finalmente se hizo el 16 de noviembre de 2023, habiéndose agotado las etapas de **CONCILIACION, CONTROL DE LEGALIDAD Y SANEAMIENTO, INTERROGATORIO DE PARTES** se escuchó a la demandada KAREN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS y a las demandantes YARIZA DELFINA CALDERÓN SOLANO y DANIELA CALDERÓN ARAUJO, **FIJACION DEL LITIGIO Y PRACTICA DE PRUEBAS** en esta última se practicó la inspección judicial y se escucharon los testimonios de CARLOS LUIS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA y GEANNYS GNECCO OÑATE, se prescindió del testimonio de ELIZABETH CASTILLA PUMAREJO. Finalmente se fija fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento para el 12 de diciembre de 2023 (lo anterior reposa en grabación - acta visible a folio 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44 del cuaderno principal).

El 15 de febrero de 2024 se realiza la audiencia de instrucción y juzgamiento continuando con los testimonios de la parte demanda, se escucho a la señora OLGA ROJAS TRESPALACIOS a quien la defensa solicita tachar al testigo de acuerdo al artículo 211 el CGP y a lo que no se accede debido a que si bien esta es la madre de la demandada, su relato fue congruente y el despacho lo valorara en su momento, GABRIEL ALFONSO DIAZ SALAZAR, LUIS FERNANDO OÑATE GAVIRIA, PABLO CARREÑO DUARTE, la defensa desiste de los demás testigos. Se continua a hacer la fijación del litigio y se escuchan los alegatos de conclusión. El despacho decide suspender para emitir sentencia escrita en atención a que el nuevo juez no practico la audiencia inicial y emite sentido del fallo.

V. CONSIDERACIONES



Agotado el trámite procesal pertinente y sustanciado en su totalidad este asunto, procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde de acuerdo a lo solicitado y probado por las partes, al no observarse causal que invalide lo actuado y presentes los presupuestos procesales correspondientes.

Acontece en el presente asunto, que las señoras YARITZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO demandan mediante acción reivindicatoria de dominio a la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, pretendiendo en síntesis, la restitución del bien inmueble tipo apartamento ubicado edificio Buenhogar de la ciudad de Valledupar, distinguido la matrícula inmobiliaria número 190-145887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuya cabida y linderos se encuentran consignados a lo largo del expediente. Así también, se persigue el pago de los frutos naturales y civiles dejados de percibir.

En contraposición, la demandada KARHEN YESCENIA BALLESTEROS se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda reivindicatoria, y propuso los medios exceptivos de mérito denominados "PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA E INEXISTENCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE POR ADQUISICIÓN DEL MISMO CON OCURRENCIA DEL FENOMENO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", "PREVALENCIA DE LA POSESIÓN ANTERIOR SOBRE LOS TÍTULOS DE DOMINIO POSTERIOR "MEJOR DERECHO" DEL DEMANDADO EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA", y la de "BUENA FE".

Tan marcada fue su oposición a la pretensión reivindicatoria de las demandantes, que dentro de la oportunidad formuló demanda de reconvención persiguiendo la declaración de prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble objeto de la controversia inicial, circunstancia por la cual las demandadas formularon las excepciones de fondo denominadas "FALTA DE TÉRMINO (TIEMPO) PARA ALEGAR LA POSESIÓN EXTRAORDINARIA EN ESTE ASUNTO" y la "INNOMINADA O GENÉRICA".

En vista de las pretensiones de las partes quienes a la luz de la realidad procesal que acontece son demandantes y demandados recíprocos, es del caso poner de presente la previsión del inciso 3º del artículo 282 de la norma procesal civil, en tanto "Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes", lo que va de la mano con el problema jurídico determinado en la fijación del litigio que se hiciera en la diligencia del 16 de noviembre de 2023, según el cual:

"(...) el problema jurídico se concretaría a demostrar si la señora KARHEN YESCENIA BALLESTERO ROJAS, ha ejercido la posesión de manera tranquila, publica y continua con ánimo de señor y dueño por el tiempo que exige la ley, sobre el apartamento distinguido con el número 302, localizado en el tercer piso



del edificio BUENHOGAR, ubicado en la Calle 12 No. 4A-13, del barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, tendiente a enervar la acción reivindicatoria al encontrarse presente todos los presupuestos procesales de dicha acción, en caso de no quedar probada la acción de prescripción extraordinaria de dominio, entraría el despacho a estudiar las demás excepciones propuestas por la parte demandada en el proceso reivindicatorio de dominio, de lo contrario, se ordenaría la restitución del bien a sus propietarias YARIZA DELFINA CALDERÓN SOLANO y DANIELA CALDERÓN ARAUJO, con las respectivas prestaciones mutuas, condena en costas y perjuicios, en caso de encontrarse demostrados. (...)”

Por lo anterior, este despacho se pronunciará siguiendo aquel derrotero:

La prescripción como modo originario de adquirir las cosas se encuentra regulado entre los artículos 2512 y 2534 del Código Civil. Prevé el mentado artículo 2512, que *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”*

A la par, el artículo 2518 de la misma codificación indica que *“(...) Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados. (...)”*.

De la lectura de dicha normativa, se infiere con facilidad que únicamente puede adquirir por prescripción aquel que posee la cosa, sin embargo, dicho acto de poseer no puede entenderse como la mera tenencia de la cosa, por cuanto el legislador estableció en el art. 762 de la norma sustantiva civil que *“la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

Ahora, en el caso que nos atañe, está probado que la demandada en acción reivindicatoria KARHEN YESCENIA BALLESTEROS es poseedora del bien inmueble cuyo dominio se pretende reivindicar por parte de YARITZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, pues así se estableció en la fijación de hechos llevada a cabo en la diligencia del 16 de noviembre de 2023, aunado a que se infiere tal calidad tan solo por la naturaleza de demanda inicial, pues la legitimación por pasiva como presupuesto de la acción permite colegir que la reivindicación del dominio en favor del propietario solo puede encausarse en contra del poseedor, pues este, a diferencia del mero tenedor como el arrendatario, el usufructuario o el acreedor prendario con tenencia, no solo tiene el corpus, sino también el animus como elemento cognoscitivo que le permitiría,



con la concurrencia de los demás requisitos legales, ganar por prescripción adquisitiva de la cosa poseída en detrimento del derecho real de dominio del propietario inscrito.

Entonces, teniéndose claro que la señora BALLESTEROS ROJAS es poseedora del bien objeto de litigio, se hace necesario establecer qué tipo de poseedora es, pues de dicha calificación, regular o irregular, depende el término legal exigido para adquirir por usucapión.

Luego, si el poseedor regular se distingue del poseedor irregular por tener justo título, entiéndase por este aquel acto jurídico celebrado por contratantes capaces, el cual cumple con las ritualidades legales, pero cuyo resultado no es más que una propiedad aparente por la ausencia de la facultad de disposición de quien celebra el acto respecto del objeto del negocio como, por ejemplo quien dice vender, pero no es dueño de la cosa y por ello no puede efectivamente hacer la tradición.

Abordado esto, se tiene que la demandada es una poseedora irregular, pues adolece de justo título, conclusión a la que se llega como quiera que no reposa en el expediente prueba que de cuenta de ello, implicando esto; que el término de posesión que le impone la ley para usucapir sea de 10 años.

Verificada la existencia de una posesión irregular de la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS respecto del inmueble en controversia, y antes de algún pronunciamiento sobre el cumplimiento o no del término antes referido, se considerará si dicha posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

En lo tocante a que haya sido una posesión pública, de las documentales aportadas en la contestación de la demanda, principalmente las visibles a folios: 21, 24, 51, 52, 61, y 62, todos del archivo No. 19 cuaderno principal, se observan facturas de venta, un formato único tributario de la DIAN correspondiente al año 2014 y los contratos de prestación de servicios profesionales de fechas 17 de enero de 2018 y 24 de enero de 2019 suscritos por la demandada con el DEPARTAMENTO DEL CESAR, se evidencia que la dirección consignada como de notificaciones y residencia de señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS es la calle 12 # 4ª-12, apartamento 302, barrio Novalito en la ciudad de Valledupar.

Sin perjuicio de lo anterior y dado que tratándose de probar la posesión y sus características prepondera lo material sobre lo formal, anótese que de los testimonios rendidos se puede constatar que la demandada era conocida como propietaria del apartamento 302 del edificio Buenhogar, pues de los dichos de estos testigos queda claro que la posesión no fue clandestina, sino que la señora BALLESTEROS ROJAS se reputó frente al sujeto pasivo universal como la dueña del inmueble, mientras que en lo relativo a que la posesión haya sido pacífica, así lo manifestó en su testimonio el señor CARLOS LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ



CASTILLA¹, prueba solicitada y decretada por la parte demandante en la acción reivindicatoria, quien indagado sobre la forma en que ingresó la demandada al inmueble, en cuanto si fue tranquila, pacífica y pública, este afirmó que, en efecto, su entrada sí fue pacífica al inmueble, decir que cobra relevancia cuando con anterioridad había indicado² que inclusive, fue él quien permitió su entrada a finales de 2014, descartándose así que se tratara de una posesión derivada de actos violentos o parecido.

En la misma línea, se descarta algún tipo de suspensión o interrupción de la posesión, no hay testimonio o documental que así lo pruebe. Ahora bien, procurándose la declaración de pertenencia, se presume la buena fe del poseedor, siendo una carga de la parte contraria desvirtuarla conforme prescribe el canon 769 del Código Civil y como principio constitucional vertido en el artículo 83 de la Carta Política.

Queda así por considerar el cumplimiento del término legal como requisito pendiente de la prescripción como modo de adquirir el dominio, el cual es de 10 años por ser la demandada una poseedora irregular.

Sobre este tópico, es necesario rememorar declaraciones rendidas por las partes y algunos testigos, pues la fecha de inicio del cómputo del término prescriptivo ha sido un asunto de mucho debate por los pocos puntos en común que al respecto han tenido las partes.

Sostuvo la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS en su escrito de contestación de la demanda reivindicatoria y en su escrito de demanda de reconvención por prescripción adquisitiva de dominio, que detenta la posesión de la cosa que pretende por usucapión desde el año 2011, siendo más puntual en el libelo de reconvención al indicar el día 1º de septiembre de aquel año como fecha exacta en que comienza a poseer.

Sin embargo, en la declaración de parte rendida ante esta agencia judicial, al ser indagada desde cuándo comenzó a habitar el apartamento 302 del edificio Buenhogar, esta respondió que la entrega material fue el día 1º de septiembre de 2011, pero que comenzó a habitarlo a partir del día 20 de septiembre del mismo año después de hacer unas adecuaciones. Mas adelante y con el contexto según el cual la constructora BUENHOGAR LTDA le había incumplido con la entrega de una casa en el conjunto cerrado María Isabela, dice³ la señora BALLESTEROS ROJAS que ella decide⁴ quedarse en el apartamento 302 del

¹ Minuto 28:50 en adelante. Grabación tercera parte de la audiencia inicial. Archivo 42 del expediente, cuaderno principal

² Minuto 13:10 en adelante. Grabación tercera parte de la audiencia inicial. Archivo 42 del expediente, cuaderno principal

³ Minuto 1:27:00 en adelante. Grabación de la audiencia inicial. Archivo 38 del expediente, cuaderno principal

⁴ Minuto 1:28:50 hasta 1:29:20. Grabación de la audiencia inicial. Archivo 38 del expediente, cuaderno principal



edificio Buenhogar desde enero de 2012 y no esperar más la casa antes mencionada.

Frente a lo anterior, preguntada en el interrogatorio sobre si tenía conocimiento de la fecha desde la cual la señora BALLESTEROS ROJAS ingresó al inmueble objeto de litigio, la demandante DANIELA CALDERON ARAUJO⁵ dijo que no le constaba y que sin embargo, el señor CARLOS LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CASTILLA, quien fue el constructor del edificio Buenhogar y de quien deviene la tradición que en su momento se hiciera a la señora GEANNYS GNECCO OÑATE, quien luego le vendió el apartamento a las demandantes en el proceso reivindicatorio, le dijo que la edificación había sido terminada solo hasta mediados del año 2012.

Por su lado, al momento de interrogar al señor CARLOS LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CASTILLA y habiéndose pedido que hiciera un relato de todo cuanto supiera del proceso, este sostuvo⁶ que conocía a las partes y era conocedor del caso, agregando que era el representante legal de la sociedad BUENHOGAR LDTA y que la construcción del edificio Buenhogar culminó a finales del año 2012. Asimismo, preguntado⁷ si para el año 2011 existía el edificio Buenhogar o si se trataba de un lote de terreno desocupado el testigo respondió que para ese momento era una casa y que esta fue demolida a finales del año 2011 e inicios del año 2012.

Mientras tanto, los testigos de la demandada fueron contundentes en afirmar que por lo menos, la demandada habita en el edificio desde el año 2012, por lo que, apreciados estos testimonios en conjunto con la declaración de la señora BALLESTEROS ROJAS, además del dicho de la demandante DANIELA CALDERON ARAUJO en cuanto no le consta la fecha de ingreso de la demandada al apartamento y la documental visible a folios 19 y 20 del archivo No. 19 del cuaderno principal, escrito de contestación de la demanda reivindicatoria, donde se observa un **contrato de obra** suscrito entre la demandada y JONNY ALBERTO MATTOS GUTIERREZ de fecha **2 de febrero de 2012** y que tuvo por objeto "(...) las obras de ADECUACIÓN DE UN (01) APARTAMENTO, localizado en la CALLE 12 # 4ª – 13 APTO 302, BARRIO NOVALITO de la ciudad de Valledupar Cesar (...)", documento que no fue tachado de falso ni controvertido por las demandantes por lo que tiene pleno valor probatorio a la luz del art. 246 del C.G.P., se puede tener certeza de que, por lo menos, para esa fecha la demandada ya se encontraba en el inmueble objeto del litigio y coincide en tanto, si bien inicialmente manifestó que su ingreso al apartamento fue el 1 de septiembre de 2011, también anotó que en enero de 2012 resolvió quedarse en dicho inmueble y no esperar más la casa del conjunto cerrado María Isabela ante

⁵ Minuto 2:13:20 en adelante. Grabación de la audiencia Inicial. Archivo 38 del expediente digital, cuaderno principal.

⁶ Minuto 6:40 en adelante. Grabación de la audiencia inicial. Archivo 42 del expediente, cuaderno principal

⁷ Minuto 39:20 en adelante. Grabación de la audiencia inicial. Archivo 42 del expediente, cuaderno principal



los incumplimientos de BUENHOGAR LTDA, por lo que esta judicatura contabilizará el término prescriptivo desde el día 31 de enero de 2012.

Así, según acta obrante en el archivo No. 02 del cuaderno principal, el reparto de la demanda reivindicatoria fue el día 10 de septiembre de 2021, por lo que, si la presentación de la demanda interrumpe la prescripción a la luz del artículo 94 de la norma procesal civil, habría que contabilizar el término prescriptivo entre el 31 de enero de 2012 y el 10 de septiembre de 2021, resultando un total de 9 años, 7 meses y 10 días, no acreditándose así el término legal exigido para usucapir.

Al no haber salido avante la pretensión de prescripción de la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, debe estudiarse el medio exceptivo de mérito denominado "PREVALENCIA DE LA POSESIÓN ANTERIOR SOBRE LOS TÍTULOS DE DOMINIO POSTERIOR "MEJOR DERECHO" DEL DEMANDADO EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA".

Al respecto, y desde un inicio, se indica que el despacho la despachará de manera impróspera, por la siguiente argumentación; la excepción se fundamentó así:

"(...) Esto quiere decir, que es necesario que la parte gestora de la Litis se haya configurado como dueña del bien con un título anterior a la posesión de la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS la cual inició el primer (01) día del mes de septiembre del año 2011, empero, emana el certificado de libertad y tradición del bien inmueble bajo folio de matrícula No. 190-145887 de la Oficina de Instrumentos Públicos del municipio de Valledupar que las señoras YARITZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO adquirieron el bien objeto del litigio por medio de escritura pública No. 2.974 del veintinueve (29) de agosto de 2018 de la Notaria Primera del Círculo de Valledupar.

En consecuencia, se evidencia que el título con el que las señoras demandantes pretenden acreditar el dominio sobre el bien inmueble puntualizado a lo largo de este escrito, es posterior al hecho que apertura la posesión de mi representante sobre dicho inmueble, por ende, es jurídicamente imposible desvirtuar la buena fe y la presunción de propietario del bien centro de la reivindicación. Por ende, En este asunto, como la posesión que alega mi representada es anterior al título exhibido por las demandantes, la acción reivindicatoria está llamada a fracasar, tal como se ha indicado a lo largo de esta excepción (...)"

Entonces, el despacho será puntual en el siguiente entendido, el hecho de que el título de propiedad de las demandantes sea anterior a la posesión de la demandada no implica inequívocamente que la pretensión reivindicatoria deba fracasar, pues la Sala de Casación Civil ha referido en sentencia SC8702-2017 del 20 de junio de 2017, M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA. Radicado No. 11001-3103-030-2003-00831-02:



"(...) Al respecto cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general, cuando la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado se trunca la pretensión; ello no es absoluto, porque de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces es factible apoyarse en la cadena ininterrumpida de títulos registrados soporte del «derecho de dominio» del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil (...)"

Inclusive, a manera de explicación, el alto tribunal explicó de manera muy entendible tal situación tratándose de la posterioridad o anterioridad del título respecto de la posesión del demandado en acción reivindicatoria. Se dijo en la sentencia antes reseñada:

"(...) Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 mayo 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, nº3458, págs. 583-585, se precisó:

Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir (...)"

En el caso que ocupa, la posesión data del 31 de enero de 2012, mientras que el título inscrito de las demandantes es del 30 de agosto de 2018 según la anotación No. 008 del certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 190-145887 de la ORIP de Valledupar, título inscrito que a todas luces es posterior a la posesión, no obstante, quedó demostrada la cadena de títulos registrados que le anteceden, incluso, de personas que concurren a este asunto como testigos de la parte demandante, pues la anotación en el registro de la propietaria antecesora de las hoy demandantes, la señora GEANNYS GNECCO OÑATE, es del 20 de febrero de 2014 como se observa en la anotación No. 005 mismo certificado.

A su vez, el tradente de GNECCO OÑATE fue JUAN CARLOS GUTIÉRREZ ARAUJO, en cuyo nombre actuó CARLOS LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CASTILLA y quien adquiriera, según la complementación del ya mencionado certificado de libertad y tradición, por compra que hiciera a CARLOS MARIO ISAZA SERRANO, registrada el día 3 de noviembre de 2010, fecha anterior a la posesión de la demandada, razón por la cual la excepción de "PREVALENCIA DE LA POSESIÓN



ANTERIOR SOBRE LOS TÍTULOS DE DOMINIO POSTERIOR "MEJOR DERECHO" DEL DEMANDADO EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA" no está llamada a prosperar.

En cuanto a la excepción de "BUENA FE", no tiene la entidad de debilitar la pretensión de reivindicación por lo que es claro que la reivindicación deprecada por la parte demandante YARITZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO está llamada a prosperar por tratarse de las propietarias inscritas y haber demostrado la cadena de títulos inscritos que datan de mucho antes de la fecha en que inicia la posesión de la demandada KARHEN YESCENIA BALLESTEROS, sin dejar de lado que esta no acreditó la totalidad de presupuestos (como el termino de 10 años) para usucapir.

Definida la prosperidad de la reivindicación del bien objeto de la litis a la parte actora, en atención a que se cumplen los requisitos establecidos para ello, se resolverá la pretensión de reconocimiento de frutos naturales o civiles sobre el antes mencionado inmueble.

Regulado dentro del acápite de prestaciones mutuas, el art. 964 del C.C. indica que, para su prosperidad, se debe definir la buena o mala de la parte demandada, habida cuenta que influye en la decisión. En el caso sub examine, observa esta judicatura que en el plenario no se evidencia probanza alguna traída por la parte demandante respecto de la mala fe del demandado, tal como sería que hubiere entrado en posesión del bien de manera violenta o arbitraria, por el contrario en el testimonio de la parte demandante durante su interrogatorio manifestó que esta había ingresado inicialmente por autorización suya, por tanto, mal podría el despacho atribuirle dicha condición a la demandada a fin de acceder a lo pretendido por la parte actora, de lo que se desprende la improcedencia de dicha pretensión dejando sentado que no le asiste obligación a la parte demandada de pagar los frutos que hoy declara la parte reclamante.

Además es del caso indicar que la parte demandante tampoco determinó su pretensión con pruebas que demuestren los frutos dejados de percibir y al no haber acreditación de ello, carece de fundamento, en síntesis no se efectuó calculo serio que permita inferir tal cuantificación, debiendo haberse valido de un verdadero dictamen pericial, por lo que no es dable tampoco si en gracia de discusión se aceptara la mala fe de la demandada como ordenar unos frutos carentes de prueba por las querellantes.

Se accederá a las pretensiones primera y segunda de la demanda, y parcialmente a la quinta en tanto solo se condenará en costas a la parte vencida y no por perjuicios a la demandada, los cuales no fueron siquiera discriminados ni mucho menos probados.



No se concederán las pretensiones tercera y cuarta de la demanda reivindicatoria, en el primero de los casos dado a que lo pretendido por la parte demandante es la restitución a que refiere el inciso 1° del artículo 964 del CC, propia que se encuentra a cargo de aquellos poseedores de mala fe, pues conforme a la citada prescripción, solo estos están obligados "(...) *a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder (...)*", no siendo el caso que acontece, pues fue nula la actividad probatoria de la parte demandante tendiente a demostrar la mala fe de la señora KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, quien en todo caso se le tuvo como poseedora irregular de buena fe, además porque al momento de ingresar a habitar el apartamento conto con una autorización aunque reconociendo mejor derecho ya que no era dueña.

Finalmente, en el segundo de los casos, no se accede a la pretensión cuarta debido a que no hay lugar a expensas en favor de la demandada BALLESTEROS ROJAS por no haberse acreditado en el curso del proceso.

En virtud y mérito de lo expuesto el juzgado Quinto Civil del circuito de Valledupar,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DENOMINADA "Falta de termino (tiempo) para alegar la posesión extraordinaria de dominio" conforme a la parte considerativa.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a las señoras YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO y DANIELA CALDERON ARAUJO, el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 12 No. 4A-13, Apartamento 302 Edificio Buen Hogar, en la ciudad de Valledupar, Cesar, cuyos linderos desde ya describimos de la siguiente manera: NORTE: Calle 23 en medio, con Lote de Dolores Viuda de Cuello. SUR: Patio de la casa de Ramiro Villazón. OESTE: Solar de Mermes Aramendiz; ESTE: Casa de Rafael Urbano Martínez, NADIR: Apartamento 202 del mismo edificio; y ZENITH: Apartamento 402 de la misma edificación. Con un área de 119.35 M2, coeficiente de propiedad 10.90%, %, identificado bajo el número de matrícula inmobiliaria No 190-145887 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración de dominio a favor de las demandantes, **CONDENAR** a la demandada KARHEN YESCENIA BALLESTEROS ROJAS a restituir el bien inmueble urbano antes discriminado en un término de 30 días; una vez ejecutoriada esta sentencia a favor de YARIZA DELFINA CALDERON SOLANO Y DANIELA CALDERON ARAUJO.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CUARTO: NEGAR el resto de las pretensiones, tanto de la demanda inicial como de la demanda de reconvención por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por las razones anotadas a lo largo de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte vencida; KARHEM YESCENIA BALLESTEROS ROJAS, las cuales deberán ser liquidadas de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$ 7.239.450 correspondientes al 3% de las pretensiones.

SEXTO: Ordenar el archivo del expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLESE

ROGGER JUNIOR CELSA RANGEL
JUEZ

Firmado Por:
Roger Junior Celsa Rangel
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005 Oral
Valledupar - Cesar

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: **67e32b533dff67e1b4831f4b1a6d04218c0919e380260c68e9f80afab94c30b9**

Documento generado en 29/02/2024 05:44:41 PM

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