



## JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, quince (15) de julio de dos mil veintidós (2022).

Proceso N° **68547 40 03 001 2021 01158 01**

Ref.: Verbal de **ALICIA ORDUZ GONZALEZ** contra **ADELAIDA MONSALVE TORRES**.

Decídase el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia dictada en audiencia el pasado 31 de marzo del año en curso<sup>1</sup>, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta (Santander), dentro del proceso de la referencia.

### 1. ANTECEDENTES.

#### 1.1. La demanda.

Mediante libelo cuyo conocimiento le correspondió, previo reparto al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Piedecuesta (Santander)<sup>2</sup>, Alicia Orduz González, por conducto de su apoderado judicial, demandó mediante los trámites de un proceso verbal (reivindicatorio) de menor cuantía a Adelaida Monsalve Torres, para que en sentencia que hiciese tránsito a cosa juzgada, se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas:

- Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la demandante Alicia Orduz González, la *“Casa Unifamiliar Manzana E Casa #141, dirección Carrera 16 A # 13-73, localizada en el proyecto Molinos del Viento Etapa 1, ubicado en el municipio de Piedecuesta”*, la cual tiene un área construida de 59.50 mts<sup>2</sup>, consta de dos (2) pisos, identificada con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-51373 y cédula catastral N° 010012970022000.
- Como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la demandada, señora Adelaida Monsalve Torres a restituir,

<sup>1</sup> Consecutivo 0017. Cdno. 1. Expediente Primera Instancia

<sup>2</sup> Folio 76. Consecutivo 001. Cdno. 1.

una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de la demandante Alicia Orduz González, el Inmueble antes mencionado.

- Que la demandada deberá pagar a la demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos sino también los que la dueña hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse de una poseedora de mala fe, hasta el momento de la entrega real del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido la demandante por culpa de la poseedora.
- Que la demandante no está obligada, por ser la poseedora de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del C.C.
- Que en la restitución del inmueble en cuestión deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su Título Primero del Libro II.
- Que se ordene la cancelación de cualquiera gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.
- Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria N° 314-51373, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta (Santander).
- Que se condene a la demandada en costas del proceso.

Las peticiones anteriores encontraron soporte en los hechos que seguidamente, y compendiados, así se relacionan:

- El señor Luis Armando Delgado, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, le vendió a la demandante Alicia Orduz González, la *“Casa Unifamiliar Manzana E Casa #141, dirección Carrera 16 A # 13-73, localizada en el proyecto Molinos del Viento Etapa 1, ubicado en el municipio de Piedecuesta”*, identificada con matrícula inmobiliaria N° 314-51373 y cédula catastral 010012970022000, cuyo contrato se protocolizó mediante la Escritura Pública N° 0190 de 27 de enero de 2017, otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de

Bucaramanga, siendo registrada el día 3 de febrero del mismo año, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

- Que dicho ciudadano había adquirido el predio antes descrito, por compra que le hizo a Inversiones La Península Ltda, mediante la Escritura Pública N° 3564 de fecha 18 de julio de 2009, otorgada en la Notaría Tercera de Bucaramanga, registrada el 28 de julio de la misma anualidad, en la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta.
- Que la demandante Alicia Orduz González no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el Inmueble antes mencionado, encontrándose vigente el registro de su título escritural N° 0190 de fecha 27-01-2017, otorgado en la Notaría Tercera de Bucaramanga, tal y como se certificó por el registrador de instrumentos públicos de Piedecuesta, el día 21 de febrero de 2019.
- Que dicha ciudadana se encuentra privada de la posesión material de su inmueble, puesto que, a la fecha de presentación de la demanda, la señora Adelaida Monsalve Torres, entró en posesión contrariando la autorización dada por el señor Luis Armando Delgado Mona, quien *“procedió a cambiar las guardas de la casa y desde entonces ejerce posesión violenta e irregular”*, prohibiendo la entrada a la vivienda del señor Delgado Mona y posteriormente a ella, desde el 27 de enero de 2017.
- Que la demandada Alicia Orduz Torres, comenzó a poseer el inmueble objeto de reivindicación, probablemente desde el mes de octubre de 2009, reputándose públicamente la calidad de dueña del predio sin serlo, puesto que, como lo dijo anteriormente, su posesión se generó de actos violentos al no permitir nunca la entrada a la vivienda del señor Luis Armando Delgado Mona y posteriormente a la señora Orduz González, máxime que se ha negado al pago de cualquier tipo de obligación que tenga que ver con el inmueble, como los impuestos (hecho 8°).
- El inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, tiene un avalúo catastral vigente para el año 2019, por valor de \$35.479.000.

## 1.2.- Actuaciones procesales.

Mediante auto de 18 de marzo de 2019<sup>3</sup>, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Piedecuesta (Santander), admitió la demanda y de ella ordenó correr traslado a la demandada, quien una vez notificada<sup>4</sup>, dio contestación al libelo<sup>5</sup>, por conducto de su apoderado judicial, manifestando frontal oposición a las pretensiones invocadas y formulando las excepciones de fondo, que dio en llamar:

- “(...) *SIMULACIÓN ABSOLUTA.*”
- “*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE SOLUCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*”, y
- “(...) *NULIDAD ABSOLUTA*”

Surtido el traslado de dichas excepciones<sup>6</sup>, el día 13 de febrero de 2020<sup>7</sup>, se realizó la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P., en la que se agotaron las respectivas etapas y se fijó nueva fecha para continuar con la práctica de las demás pruebas decretadas.

No obstante, en virtud del Acuerdo PCSJA20-11652 de fecha 28 de octubre de 2020, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante el cual se dispuso la transformación de los Juzgados Promiscuos Municipales de Piedecuesta (Santander), el día 28 de septiembre de 2021<sup>8</sup>, se avocó su conocimiento por el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta (Santander), quien señaló fecha para adelantar la inspección judicial ordenada en otrora oportunidad, la cual se realizó el 18 de febrero de 2022<sup>9</sup> y ahí mismo señaló fecha para la audiencia de alegatos y sentencia, la cual se tuvo lugar el 31 de marzo del mismo año<sup>10</sup>.

### **1.3. Sentencia de primera instancia.**

En la referida audiencia celebrada el día 31 de marzo de 2022<sup>11</sup>, el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta (Santander), por considerar que se encontraban reunidos los requisitos axiológicos para la prosperidad de la acción

---

<sup>3</sup> Folio 76. Consecutivo 0001. Cdno. 1.

<sup>4</sup> Personalmente el día 30 de mayo de 2019. Folio 96. Consecutivo 0001. Cdno. 1.

<sup>5</sup> Folios 108 a 2015. Consecutivo 0001. Cdno. 1

<sup>6</sup> Folio 102. Consecutivo 001. Cdno. 1.

<sup>7</sup> Folio 238 y Carpeta audiencia 13-02-2020

<sup>8</sup> Consecutivo 0004.

<sup>9</sup> Consecutivos 0010 a 0013

<sup>10</sup> Consecutivo 0012 y 0013

<sup>11</sup> Consecutivo 0017 y 0018

reivindicatoria y ante el fracaso de las excepciones invocadas, accedió a las pretensiones de la demanda, reconociendo que, a la demandante le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 314-51373 y por ende la demandada debe restituirlo, sin que hubiese lugar al pago de frutos civiles y naturales.

#### 1.4. Recurso de apelación.

Inconforme con la decisión antes señalada, el apoderado de la parte demandada formuló recurso de apelación, presentando los reparos en la misma audiencia<sup>12</sup>, los que posteriormente y en la oportunidad legalmente establecida, fueron sustentados<sup>13</sup> y se sintetizan de la siguiente manera:

- (i) Que se partió de una apreciación equivocada, pues no se tuvo en cuenta las manifestaciones hechas por el señor Luis Armando Delgado Mona, quien aseveró que se fue de la casa el 11 de marzo del 2010, tal y como consta en el acta levantada en la Comisaria de Familia de Piedecuesta (Santander), y después de haberse ido, solo fue a pasar navidad con sus hijos y se fue sin volver más, siendo así que para ese tiempo ya habían transcurrido casi 2 años de haber abandonado la posesión voluntariamente, sin que ese solo acto “*esporádico*” pueda considerarse como suficiente para entender que éste recuperó la posesión.
- (ii) Que el Juzgado de Primera Instancia, tomó como referencia el 25 de diciembre de 2012 hasta el 27 de enero de 2017 (esta última que corresponde a la fecha de venta de la casa a la aquí demandante), para señalar que, solo habían transcurrido 4 años y 1 mes, y que ese tiempo era insuficiente para prescribir en favor de la demandada, conforme a la Ley 9ª de 1989, que contempla un término de 5 años, para adquirir un predio de esa naturaleza.

Considerando esto una equivocación en la medida que, por un lado, no se configuró la situación prevista en el artículo 94 del C.G.P., para que operará la interrupción de la prescripción, y por otro, la posesión que la demandada tenía desde el año 2010, no fue interrumpida con la venta del inmueble, máxime que la misma no le paga arriendo a nadie, ingresó al predio sin violencia y en vigencia de una unión marital de hecho que tenía en el año 2009 con el

---

<sup>12</sup> Consecutivo 0017. Tiempo: 023 hasta 06:52

<sup>13</sup> Consecutivo 00021 y 00023. Cdno. 1, y 006. Cdno. 2.

señor Luis Armando Delgado Mona, cuya situación fue corroborada por las partes y los testigos, siendo así que, la demandada ejerce la posesión desde el 11 de marzo del 2010, lo que implica que, al momento de impetrarse esta demanda (11 de marzo del 2019), han transcurrido más de 9 años; tiempo suficiente para que prospere la excepción denominada: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE SOLUCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL”**.

### **1.5. Trámite del recurso de apelación.**

Surtido el trámite de rigor en esta instancia al tenor del artículo 14 del Decreto 806 de 2020; esto es: **(i)** ejecutoriado el auto de 29 de abril de 2022<sup>14</sup>, mediante el cual se admitió el recurso de apelación objeto de estudio; **(ii)** sustentada oportunamente dicha alzada<sup>15</sup> y, **(iii)** realizado su traslado mediante proveído de 16 de mayo de 2022<sup>16</sup>, es dable proferir sentencia por escrito, cuya notificación se hará por estado, en razón de lo establecido por el inciso 3º de la norma en comento, vigente a la fecha en que se formuló el recurso y se admitió el mismo.

## **2.- CONSIDERACIONES.**

### **2.1. Postulados para dictar sentencia.**

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal rituada en ambas instancias, no se observa irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado. Por lo anterior están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito, que decida de fondo la apelación formulada, atendiendo para tal efecto las limitaciones previstas en el artículo 328 del C.G.P., y el trámite regulado por el artículo 14 del prenombrado Decreto 806 de 2020, vigente para la fecha en que se formuló el recurso y se admitió el mismo.

### **2.2. De la reivindicación.**

La acción reivindicatoria o de dominio que va orientada a la protección del señorío y a lograr la recuperación de la cosa frente a quien la posee y se niega a entregarla, para su buen

---

<sup>14</sup> Consecutivo 004. Cdno. 2ª Instancia.

<sup>15</sup> Consecutivo 006 y 007. Cdno. 2ª Instancia.

<sup>16</sup> Consecutivo 009. Cdno. 2ª Instancia

suceso el dueño debe probar que lo es y si tiene acción, esto es, si concurren los demás supuestos axiológicos que le abren paso, los que deben quedar debidamente demostrados y tendrá que hacerlo con las pruebas idóneas y eficaces para ello.

Se trata entonces de una pretensión real que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio al no permitir que un tercero retenga la cosa contra la voluntad de su propietario y consecuentemente permite a éste que recobre la posesión indebidamente perdida.

Para lograr la finalidad jurídica propia de la acción reivindicatoria, cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, el ejercicio de esta acción al tenor de lo preceptuado en el artículo 946 del Código Civil, deben concurrir cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar; ellos son:

- a) derecho de dominio en el demandante;
- b) posesión material en el demandado;
- c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; e,
- d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

Elementos estos que el Juzgado de Primera Instancia, tuvo por colmados y sobre los cuales no existe reproche alguno, por lo que resulta claro que, en este caso, no se cuestiona la configuración de dichos elementos axiológicos que exige la acción reivindicatoria para su prosperidad, lo que significa que, en principio le asiste derecho a la demandante, restando únicamente por encarar su pretensión con la excepción denominada “(...) *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*”, la cual es objeto de alzada y será materia de estudio, pues con ella, la demandada pretende enervar la prosperidad de las pretensiones del libelo demandatorio.

### **2.3.- Caso en concreto.**

En síntesis, pretende el apelante que se revoque la decisión adoptada en audiencia celebrada el día 31 de marzo de 2022<sup>17</sup>, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta (Santander), para que en su lugar, se declare probada la excepción

---

<sup>17</sup> Consecutivos 0017 y 0018. Cdo. 1.

de “(...) *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL*”, con fundamento en el inciso 1º del artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, por ser la demandada la poseedora material del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, desde hace más de 7 años.

Pues bien, al acometer dicha labor, cuestión de primer orden es subrayar que los argumentos expuestos por el apelante, únicamente están dirigidos a discutir la configuración de la referida excepción de mérito, y no sobre las demás excepciones invocadas. Por modo que, este despacho judicial solamente se pronunciará sobre dicho medio exceptivo, limitándose así su competencia para resolver el recurso de apelación formulado.

En segundo lugar, cabe mencionar que la excepción de prescripción que se formuló fue expresamente como, adquisitiva extraordinaria, para vivienda de intereses social, cuya especial naturaleza del bien objeto de las pretensiones de la demanda, no fue desconocida por las partes y por ende, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, mediante el cual se estipuló: “A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”. (Subrayado del Juzgado).

Aunado a lo anterior, también debe observarse que, a esta forma de prescripción, igual se refiere el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece: “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, y concurriendo los demás requisitos legales (...),” y a su vez el artículo 2518 de la misma Codificación, prevé: “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 (...)”. (Subrayado del Juzgado).

Así las cosas, se tiene que la libertad para obrar en torno a los derechos, encuentra una réplica con la prescripción, porque se convierte en una especie de sanción al dueño por dejar de aprovechar las cosas que le pertenecen.

Efectuada esa precisión, hace al caso memorar que, como hecho generador de derechos y obligaciones, la posesión es

un poder físico sobre una cosa determinada conforme dos circunstancias:

- (i) el **corpus**, constituido por la aprehensión material o mera tenencia del bien y,
- (ii) el **animus**, como elemento subjetivo de la posesión y que es la voluntad de conducirse como el propietario; el ánimo o intención de comportarse como señor y dueño; este segundo elemento comporta la actividad volitiva de quien se reputa poseedor para hacerse dueño y que es el elemento objetivo de esta posesión (art. 762 C.C.).

El poseedor, pues, es aquél que por sí, ante sí y frente a los demás, ejerce actos propios de señorío, como un enfrentamiento ante quien teniendo un derecho de propiedad sobre un bien no lo hace valer a plenitud.

En punto del fenómeno que se está analizando, bueno es señalar que esa intención de dueño, por estar circunscrita al campo de la *psique*, no es percibida directamente, de suerte que para establecerla deberá tomarse como punto de partida la exteriorización de los hechos que la hagan presumir. Y estos actos externos adquieren connotación jurídica cuando son consecuencia del comportamiento asumido por el poseedor, que se traduce en señorío sobre la cosa detentada.

Pues bien, en el caso sometido a estudio, no ofrece mayor dificultad el aspecto relacionado con la aprehensión material del inmueble por parte de la demandada Alicia Orduz González, toda vez que las pruebas acopiadas así lo enseña y no existe reproche alguno en torno de ese aspecto.

Sin embargo, conviene adentrarse en el estudio y análisis del elemento volitivo de la posesión, para ver de establecer si en verdad ha tenido *animus dominii* (intención de ser dueño) o *animus rensibi habendi* (intención de hacerse dueño), con miras a determinar si se estructura el fenómeno posesorio en toda su extensión o si, por el contrario, no aflora por ausencia de ese elemento intrínseco, ya porque medie una relación contractual directa o indirecta o que establezca el reconocimiento de derecho ajeno, ora porque la demandada no haya tenido la intención de portarse como dueño o de hacerse dueño.

Más se insiste justo ahora, en que la posesión es un hecho. Connotación que lleva a decir que la prueba idónea para su verificación es ante todo la testimonial; no porque los demás medios de prueba carezcan de virtud para el efecto, pues de seguro igual sirven para fijarla, complementarla o hasta desvirtuarla según las circunstancias de cada caso, sino porque los hechos son perceptibles por los sentidos, por donde se explica que el testimonio se instituye quizás como el mejor modo de dar buena cuenta de la posesión alegada. Pues permitirá conocer de primera mano si la tenencia se ha traducido además en actos externos de conservación, preservación, explotación, mejoramiento y defensa de la cosa.

En este caso, se pretendió probar la aducida posesión de la demandada Adelaida Monsalve Torres por espacio de tiempo superior a los cinco años, con los testimonios de Leonardo Delgado Monsalve, Marilú Monsalve Torres y Claudia Patricia Badillo Agudelo.

LEONARDO DELGADO MONSALVE, hijo mayor de la citada demandada y del testigo Luis Armando Delgado, con 36 años de edad, relató:

- Ellos vivieron juntos como núcleo familiar hasta finales del año 2010 o 2011 más o menos, que sus padres se separaron porque su papa era muy “volado” y agredió a su mamá, quien lo demandó y a raíz de la esto, él optó por no volverse a aparecer, dejando de ayudar en la casa y desatendiendo la misma, porque se fue.
- Por otro lado, al indagársele si le había entregado las llaves de la casa a su señor padre Luis Armando Delgado Mona, manifestó que él no se las entregó, porque su papá tenía llaves de la casa.
- De igual manera mencionó que, su papá le decía que iba a vender la casa, pero él no le ponía cuidado, porque siempre que hablaban de eso se insultaban, entonces no volvieron a hablar del tema.
- Adicionalmente manifestó que, desde la compra de la vivienda, estaban en posesión su mamá, su papá, su hermano Leonardo y él, pero reiteró que su padre solo estuvo ahí hasta el año 2010 más o menos.

- Igualmente señaló que, los impuestos los pagaba su mamá y que el inmueble fue hipotecado a Bancolombia, pero no sabe si se pagaron las cuotas

Por su parte, MARYLU MONSALVE TORRES, hermana de la demandada Adelaida Monsalve Torres, refirió que su pariente ha vivido en esa casa desde que la compraron en el año 2009 y no recuerda cuanto tiempo vivió el señor Luis Armando en esa casa, pero que se fue hace como 9 años. Así mismo mencionó que, su hermana es quien le ha hecho las mejoras a la casa, ha pagado los impuestos y demás contribuciones.

Declaró luego, CLAUDIA PATRICIA ABADILLO AGUDELO, vecina y amiga de la demandada, de 49 años de edad, quien vive en Piedecuesta desde hace 12 años, y relató que, conoció a la señora Adelaida Orduz Monsalve Torres, porque tenían una tienda, ahí mismo por la carrera 16 y la conoce desde el 2011, que al cabo 2 o 3 años se hicieron buenas amigas. Igualmente, manifestó que Adelaida, ha vivido ahí en la casa con sus hijos Leonardo y Sergio, que ella no conoció al señor Armando porque él se fue antes de que ella supiera de ese asunto, además, ella no sabe quién o quienes figuraban como dueños, ni de promesas de compraventa, ni se le comento nada al respecto, así como tampoco conoce a doña Alicia Orduz, ni sabía si la casa fue vendida, porque ella siempre ha visto a Adelaida con sus hijos en la casa y es ella quien le hace las mejoras y mantiene el inmueble.

De analizar con el rigor que se impone, las declaraciones que anteceden, viene claro que los hechos narrados enseñan que, si bien es cierto, puede decirse que la demandada Adelaida Monsalve Torres, tiene el **corpus**, constituido por la aprehensión material o mera tenencia del bien, también lo es que, ésta carece del **animus**, que como ya se advirtió en líneas anteriores, es un elemento subjetivo de la posesión, entendido como la voluntad de conducirse como la propietaria, es decir, el ánimo o intención de comportarse como señora y dueña de la casa.

Tal sucede, porque si bien, dichas declaraciones no fueron tachadas por las partes, quienes coinciden que en el año 2009 cuando se adquirió la casa y vivían como núcleo familiar, la demandada Adelaida Monsalve Torres, el señor Luis Armando Delgado y sus dos hijos, hasta que se fue el señor Delgado; también lo es que, debe observarse lo manifestado por éste y la citada demandada en sus respectivas declaraciones, donde se puede corroborar que el señor Luis Armando, se fue el día 25 de

diciembre de 2012, cuando pasó la última navidad con sus hijos, recuérdese que la demandada en su interrogatorio manifestó que dicho señor vivió con ellos más o menos hasta el año 2012 o 2013, precisándose por este que fue el 25 de diciembre de 2012.

Lo anterior implica que, desde ese momento la demandada debía conducirse, para efectos de demostrar su posesión alegada de un término superior a cinco años, como la que se predica de una propietaria, es decir, que su ánimo o intención debía ser como señora y dueña de predio objeto de las pretensiones de la demanda, pero lo cierto es que en el expediente no obran pruebas que permitan así afirmarlo.

Es cierto que los testigos llamados por dicho extremo procesal, manifestaron que la señora Adelaida Monsalve Torres era quien pagaba los impuestos, los servicios, las remodelaciones y el mantenimiento de la casa, sin embargo, estas resultan huérfanas al confrontarse con las demás pruebas que obran en el proceso, pues no existen otros elementos probatorios que permitan corroborarlo; es más al indagársele a la demandada sobre el pago de los impuestos, esta manifestó que, los últimos 3 años lo ha pagado la señora Alicia y los anteriores los había cancelado el señor Armando, es decir, que si ella se creía la dueña, no se encuentra justificada porque no realizó dichos pagos, pues la explicación que da, es que los mismos los cancelaron personas diferentes a ella.

Aunado a lo anterior, también llama la atención que su hijo Leonardo Delgado Monsalve, quien rindió declaración en este proceso refirió que la casa fue hipotecada a Bancolombia, pero no sabe si se pagaron las cuotas, situación que permite preguntarse, si la demandada ha estado en el bien inmueble con su núcleo familiar desde el año 2009 y después en el 2012 ha ejercido la posesión cuando se fue el señor Luis Armando Delgado, como no sabe de la existencia de dicho gravamen y el estado de ese crédito, es más si el mismo lo siguió cancelando o si por el contrario se encontraba en mora, pues como puede observarse en la Escritura Pública N° 3564 de 18 de julio de 2009, corrida en la Notaria Tercera de Bucaramanga (fls. 1 a 14), mediante la cual se constituyó la hipoteca abierta y sin límite de cuantía, su pago convino hacerse en 15 años, es decir 180 cuotas mensuales que solo se cumplían hasta el año 2024, pero que levantó antes en el año 2017, porque el señor Luis Armando Delgado, pago la obligación que fue garantizada con ese gravamen.

Entonces, no hay como decir que la demandada, efectivamente tiene en posesión el predio reclamado desde hace más de cinco años, porque no se cumple con el elemento del **animus**, máxime que los testimonios no son claros, responsivos, ni dicen cada uno por sí y *a fortiori* juntos, como se exteriorizó esa voluntad de la señora Adelaida Monsalve Torres, para conducirse como propietaria, con el ánimo o la intención de comportarse como señora y dueña después de que se fue de la casa el señor Luis Armando Delgado, lo que implica que la misma solo ha venido habitando la casa sin poseerla con la intención de adquirirla mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

Ahora bien, en lo que refiere a los reparos objeto de alzada, los cual se sintetizan: **(i)** que el señor Luis Armando Delgado, se fue de la casa el 11 de marzo del 2010, según acta levantada en la Comisaria de Familia de Piedecuesta (Santander) y no dos años después, cuando solo fue a pasar navidad con sus hijos y, **(ii)** porque el Juzgado de Primera Instancia, tomó como referencia el 25 de diciembre de 2012 hasta el 27 de enero de 2017 (esta última que corresponde a la fecha de venta de la casa a la aquí demandante), para señalar que, solo habían transcurrido 4 años y 1 mes, por lo cual determinó que ese tiempo era insuficiente para prescribir en favor de la demanda, conforme a la Ley 9ª de 1989, que contempla un término de 5 años, pues ahí no se configuró la interrupción de la prescripción prevista en el artículo 94 del C.G.P.

Sobre el primero punto de inconformidad, debe reiterarse como ya se advirtió en líneas anteriores, que, tanto para la Funcionaria de Primera Vara como para este Despacho judicial, es a partir del 25 de diciembre de 2012 y no antes, que la referida demandada Adelaida Monsalve Torres, podía asumir su comportamiento como poseedora y no desde el 11 de marzo del 2010, cuando se celebró audiencia ante la Comisaria de Familia de Piedecuesta (fls. 195 y 196. Cdno. 1.), pues si bien es cierto que, al otorgársele el uso de la palabra al señor Luis Armando Delgado Mona, éste manifestó: “(...) *quiero dejar claro que no vuelvo a la casa y el aporte que voy a hacer a partir del mes de marzo es de 200.000 mensuales y hoy le hago entrega de 200.000 correspondientes al mes de marzo y ahí les queda la casa, yo no necesito nada más.*” (subrayado fuera del texto), también lo es que, dicha aseveración no implica una transferencia de dominio y además lo allí acordado, corresponde al cese de cualquier agresión física, verbal y psicológica entre ellos, que si bien este Juzgador reprocha dicho comportamiento, lo cierto es que esta prueba no

puede ser la única que es válida, en la medida que, sus intervinientes quienes declararon en este proceso bajo la gravedad de juramento, coinciden en que esto sucedió hasta el año 2012, más exactamente el señor Armando Pulido precisó que fue el 25 de diciembre de 2012, razón por la cual dicho reparo no está llamado a prosperar.

Respecto al segundo aspecto, relacionado con que el *a-quo*, tomó como referencia el 25 de diciembre de 2012 hasta el 27 de enero de 2017, ésta última fecha que corresponde a la celebración de la Escritura Pública de Compraventa a favor de la demandante Alicia Orduz Gonzales, para determinar que no se cumplía con el término para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el bien de interés social, su estudio resulta innecesario en la medida que, al no cumplirse con uno de los elementos de la posesión que es el ***animus***, como ya se explicó en líneas anteriores, por sustracción de materia no hay lugar a entrar a definir si la demandada cumplió con el término establecido por el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, pues muy poco serviría decir que ha permanecido en dicho predio por más de cinco años, si la misma no acreditó actos externos que adquieran esa connotación jurídica de una poseedora que durante ese término se comportó dueña y señor de la casa en contienda, como acciones relacionada con la conservación, preservación, explotación, mejoramiento y defensa de la cosa.

En suma, se confirmará la sentencia apelada, sin que haya lugar a condenar en costas, puesto que las mismas no se encuentran causadas y así lo autoriza el numeral 8º del artículo 365 del C.G.P.

### 3.- DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### 4.- RESUELVE:

**PRIMERO.** – Confirmar por las razones aquí expuestas, la sentencia dictada en audiencia celebrada el pasado 31 de marzo de 2022, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta (Santander), de acuerdo a lo expuesto en la motiva.

**SEGUNDO.** – Condenar en costas a la parte demandada, se fijan como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV.

**TERCERO.** - Por secretaría remítase en formato digitalizado al juzgado de origen, las actuaciones surtidas en esta instancia, incluyendo la presente decisión.

Notifíquese,

**LUÍS ROBERTO ORTÍZ ARCINIEGAS  
JUEZ**

Firmado Por:

Luis Roberto Ortiz Arciniegas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 004

Bucaramanga - Santander

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: **667002e7aee72af3f15772c305d85ab8b6b96200a76443192b2377f4920e975e**

Documento generado en 15/07/2022 03:09:51 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**