



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Verbal Rad. 68276-40-03-001-2019-00273-01

Bucaramanga, dieciocho (18) de agosto del dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, con fecha catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021), dentro del proceso VERBAL instaurado por HILDA ALVARADO NIÑO y JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA contra FLORELIA GOMEZ ESPINOZA y ALBA LUZ GOMEZ ESPONISA.

1. ANTECEDENTES

1.1 HECHOS Y PRETENSIONES.

Se hace un relato de los antecedentes de registro del inmueble, dentro del que se menciona que mediante la escritura pública número 3305 del 26 de agosto de 2.016, otorgada en la Notaría Tercera de Bucaramanga, adquirieron de los señores DIEGO FERNANDO SANTOS y MARIA CANDELARIA SANTOS el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-65822 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Los demandantes indican que están privados de la posesión material del primer piso de la casa de habitación del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-65822, posesión que detentan las demandadas. Y que, no obstante los múltiples requerimientos que los demandantes, directamente y/o por intermedio de varios familiares de las demandadas, les han hecho a éstas, para que hagan entrega del inmueble a sus actuales propietarios, se han mostrado renuentes a realizar la entrega de la posesión material del inmueble.

Refiere el extremo actor que, en razón a que las demandadas se han convertido en poseedoras de mala fe, están en la obligación de cancelar en favor de los demandantes el valor de los frutos civiles que el inmueble ha producido o podido producir, tal y como se describe en la demanda.



Por lo expuesto, y atendiendo su calidad de propietarios, los demandantes adelantan la presente acción reivindicatoria pretendiendo lograr la recuperación del inmueble y el pago de frutos.

1.2 TRAMITE

La demanda fue admitida con auto del dos 2 de agosto de 2019. Posteriormente se notificó el extremo demandado, quien presentó contestación, proponiendo las excepciones de mérito denominadas: prescripción extintiva de la acción, existencia de posesión en cabeza del extremo demandado, existencia de mejor derecho a favor de la parte demandada, así mismo, propuso demanda de reconvención, que fue rechazada con auto del 1 de julio de 2020.

Se celebró audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento del 14 de abril de 2021, donde se emitió sentencia de primera instancia, ordenándose en su parte resolutive:

“PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS, las excepciones de mérito nominadas como PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN, EXISTENCIA DE MEJOR DERECHO A FAVOR DE LAS DEMANDADAS, AL QUE OBSTENTAN LOS DEMANDANTES, ADQUIRIDO POR ELLAS A TRAVES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO y BUENA FE DE LAS DEMANDADAS y MALA FE DE LOS DEMANDANTES, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Declarar que pertenece a los demandantes JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA y HILDA ALVARADO NIÑO, el pleno dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 31 No. 9 E 36, Barrio La Cumbre, con todas sus construcciones y bienes que a él pertenezcan por adhesión, que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria número 300-65822 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se encuentra descrito en la Escritura Pública número 3305 del 26 de agosto de 2016.

TERCERO: En consecuencia, se ORDENA a las señoras FLORELIA GÓMEZ ESPINOZA y ALBA LUZ GÓMEZ ESPINOSA, restituir a los demandantes JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA y HILDA ALVARADO NIÑO, dentro de los



cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble descrito en el numeral SEGUNDO.

CUARTO. CONDENAR a las demandadas FLORELIA GOMEZ ESPINOSA y ALBA LUZ GÓMEZ ESPINOSA, a pagar a los demandantes JUAN ANTONIO HERRERA y HILDA ALVARADO, los frutos producidos por el predio ubicado en la Calle 31 No. 9E – 36 barrio La Cumbre de este municipio, bajo el folio de matrícula 300-65822, desde el día 27 de agosto del año 2016 por la suma de \$32.740.539.

QUINTO: NO SE CONDENA a los demandantes al pago de mejoras.

SEXTO: CANCELAR la medida cautelar ordenada. Ofíciase por Secretaria.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a la parte demandada, que serán tasadas por Secretaría.

OCTAVO: SE FIJA como agencias en derecho la suma de \$3.634.104. (...)

1.3 ARGUMENTOS DEL APELANTE

Tal y como se observa en el consecutivo 13 del cuaderno de segunda instancia, los argumentos de la apelación giran en torno a la valoración probatoria realizada en primera instancia, menciona en su sustentación el extremo demandado que la operadora judicial:

“no hizo valoración integral al testimonio de Sarita Rivero Ortiz; desconoció aspectos puntuales del testimonio y le dio credibilidad a otros, mientras que a otros los desvalidó (no valoró integralmente el testimonio) lo que desvirtuaría la mala fe y acreditaría tiempo de la posesión de mis poderdantes.”

“no valoró integralmente la prueba testimonial de Sarita Rivero con todas las pruebas del proceso y en especial con el testimonio de Mary Luz Gómez Espinosa y los interrogatorios de las demandadas. con ello acreditaría la posesión de mis poderdantes”



“no tuvo en cuenta que en el peritazgo se estableció una serie de mejoras que hicieron las demandadas, como fueron el arreglo del techo entre otras que determinan que ellas sí intervinieron el predio en un acto de posesión.”

“pasa inadvertido que mis poderdantes también pagaron impuestos del año 2.019 entre otros, pese a que se encuentra acreditado con documento. con ellos acreditamos posesión de las demandadas”

“valoró erradamente el interrogatorio de las demandadas, cuando por haber dicho que la posesión inicio fue diciembre el 2001 como lo dijo Zayda Gómez, bajo el calificativo de que eran mentirosas porque sarita había dicho que eran en el 2.002.”

“valoró erradamente la actitud de los demandantes cuando asumió, como suyo el problema de la posesión que ejercían las demandadas en el primer piso.”

“no hizo la valoración de la prueba del testimonio de Zayda Gómez Espinosa. Por el contrario la desestimó por completo pese a que precisa aspectos puntuales de la posesión y la fecha de su inicio.”

“valoró erradamente las letras de cambio en poder de las demandadas.”

“valoró erradamente algunos aspectos de lo declarado por Mari Luz Gómez Espinosa y María Candelaria Santos y no tuvo en cuenta otros.”

2. CONSIDERACIONES

2.1 En el presente proceso se encuentran cumplidos los presupuestos necesarios para dictar sentencia en segunda instancia. No se advierte ningún vicio con la capacidad de anular lo actuado.

Por lo anterior, es procedente resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandada contra la decisión adoptada en primera instancia; precisando que la competencia de este Juzgado, se encuentra delimitada por el artículo 328 del C.G.P., y por tanto su pronunciamiento se ajustará a los argumentos expuestos por la apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.



2.2 DE LA ACCION REIVINICATORIA

El dominio, como derecho real, otorga a su titular el poder de persecución, que lo habilita para reclamar la cosa de quien la tenga en su poder; a través de la acción reivindicatoria, confiere al titular del derecho real de dominio desprovisto de la posesión, la legitimación para impetrar la devolución del bien por aquél que materialmente lo detenta como si fuera dueño sin serlo; acción que fue adoptada por el ordenamiento patrio en el Art. 946 del Código Civil al definirla como:

“La acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.

El Tribunal Superior de este Distrito Judicial en su sala Civil, en sentencia proferida el 18 de enero de 2017, dentro del proceso RADICADO: 68001-31-03-009-2010-00224-01 INTERNO: 2013-326, con ponencia de la Magistrada Dra. MERY ESMERALDA AGÓN AMADO, frente a esta institución jurídica, señaló:

“En relación con la acción reivindicatoria o acción de dominio, se tiene que "ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella "que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad "es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...". La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. "en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo." Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la



oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C . C). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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."

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

- (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue*
- (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien;*
- (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;*
- (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además,*
- (v) Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado."*

De la citada definición emergen como supuestos necesarios para la prosperidad de la acción, los siguientes:

- a) El dominio en el demandante
- b) La posesión material en el demandado
- c) La existencia de una cosa singular o cuota determinada de cosa singular y,
- d) Que exista identidad entre el bien poseído por el demandado, con el descrito tanto en el memorial de demanda como en los títulos aducidos por el demandante.

Lo anterior implica que el reivindicante debe probar su derecho de dominio sobre la cosa, esto es, debe exhibir el título que le confiere la calidad de propietario (Art. 43 y 44 Decreto 1250/70), en procura de desvirtuar la



presunción iuris tantum que gravita a favor del poseedor consagrada en el art. 762, inc. 2º del C.C., pues, siendo la posesión la manifestación más ostensible del dominio, la ley predica que quien se encuentra en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo.

Así mismo, se deberá acreditar la identidad entre el bien reclamado con el que detenta el poseedor de tal forma que no exista duda de que se trata del mismo, porque si el bien poseído es otro no se infringe derecho alguno del demandante y, por ende, el demandado no está llamado a responder.

2.3 En el caso de marras, los argumentos de la apelación giran en torno al análisis probatorio realizado en primera instancia, sobre el elemento de la posesión material del extremo demandado, quien propuso diversas excepciones dentro de las que se encuentra la de prescripción. Por lo tanto, en esta sentencia el estudio se centrará en determinar si conforme al material probatorio, era procedente acceder a las pretensiones del extremo demandante, o si, por el contrario, era viable el reconocimiento de las excepciones propuestas.

2.3.1 Se recibieron los interrogatorios de las partes, y además diversas declaraciones de testigos. Así mismo, se incorporaron declaraciones rendidas en otro proceso judicial de restitución, que se adelantó entre las mismas partes, y también tenemos pruebas documentales y pericial.

En el proceso de restitución, cuyas declaraciones fueron trasladadas y solicitadas por la parte demandada, debemos destacar frente a cada declaración lo siguiente:

En su interrogatorio la demandante HILDA ALVARADO NIÑO indica que compro el inmueble que está ubicado en la calle 31 #7-136, que el inconveniente se presentó porque no le desocuparon el primer piso. Relata que lo compró en agosto del 2016, que la negociación fue personal con el señor Diego Fernando y con la señora María Candelaria, que antes de comprar no fue al inmueble pero que no vio inconveniente, solamente su esposo. Menciona que a la firma de las escrituras no entregó todo el dinero, posteriormente dijo que se pagó todo el mismo día que se firmaron las escrituras, pero no indicó el valor que fue cancelado. Expresa que el segundo piso se lo entregaron, pero el primer piso no, y que dejaron en el primer piso a Mary Luz y, ofrecieron 4 millones para que les entregaran. Relata que no sabía la condición en que se encontraban Alba Luz y Florelia en el inmueble, y Mary Luz no les explico, y que los vendedores le informaron que no ellas no les querían entregar el predio. menciona que no sabía cuánto tiempo llevaban viviendo en el inmueble.



El demandante JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA refiere en su declaración que en agosto de 2016 compró el inmueble, que tiene dos pisos, la mitad de la placa, y el segundo piso tiene techo, con escalera para subir al segundo. Así mismo que la compra se hizo por \$90.000.000, que una de las demandadas había salido del bien, pero que cuando compró regresó, porque la habían sacado del inmueble, dijo: *“no se que problemas tenían o no se que problemas mas haigan en esa casa porque eso es una guerra, una cosa de perros ahí, entonces es terrible lo que yo estoy viviendo también (...)”*. Continúo su declaración mencionando que no lo dejaron ingresar al primer piso.

La testigo SARITA RIVERA ORTIZ menciona que, al fallecer sus padres, sus hermanos le vendieron a ella, no tenía la totalidad de la plata y la casa estaba embargada por el Municipio, porque no se habían pagados los impuestos, la casa no tenía servicios, porque estaba embargado. Su hermana cuando vivía ahí, le quitaban los servicios y le pagaba a otra persona para que se los reconectara. Menciona que sus hermanos le vendieron en \$17.000.000, pero como no tenía todo el dinero, solo tenía \$9.000.000, y el resto fue en letras, además la casa no tenía servicios ya ella le toco pagar la sucesión, y el impuesto. Refiere que se fue a vivir allá, y empezó a pagar las letras, pero como era una casa con varias habitaciones y eran solo 4 personas, sus dos hijas, su esposo y ella, decidieron arrendar, para ayudarse a pagar las letras. Indica que le arrendaron a la familia de su esposo. Así mismo que a medida que iba pagando, sus hermanos le devolvían las letras de cambio, que las demandadas le retuvieron algunas de esas letras. Que compró la casa en el 2002, pero tuvo que esperar hasta el 2009 que le salieras las escrituras por cuenta de la sucesión que se adelantó. Refiere que vivió en la casa hasta el 2009, y sus cuñadas, su suegra y sus suegros, siendo ellos Alba Luz y Florelia, siendo Alba Luz su inquilina en el segundo piso: *“En el segundo piso habían cuatro habitaciones, dos vivía yo con mi esposo y las niñas, y dos vivía Alba Luz, Florelia vivía en el primer piso, pero ellas iban y venían, ahí con seguridad que hayan vivido los abuelos, los otros iban y venían”*. Indica que las demandadas vivieron en el primer piso después de que Mary compró en el año 2009, le hizo la escritura a ella: *“esa casa fue la discordia de la familia, eso fue como cuando usted ve que hay una guaca en un lado y usted como sea, la ambición no lo deja. Esa casa fue así. Yo, mi interés sinceramente eran los abuelos, porque a mí la más tristeza que me daba, que no pensé que me fueran a pagar tan mal (...) ella estaban ahí, ella iban y venían, se peleaban ahí entre familia, estaban viviendo y de un momento a otro se peleaban entre familia porque siempre es así constantemente, se iban, por allá a los 6 meses 7 meses se reconciliaban, otra vez volvían donde la mama (...)”*. Indica que vendió la casa a Mary por



\$45.000.000, que el pago que le hicieron además, fue del arriendo, y con ellas no hubo acuerdo de nada, su suegra recibía de todos los hijos y le hacía a ella el pago del arriendo. Sobre la vivienda indicó que ella misma fue la encargada de la instalación de los servicios, y que a quien le arrendó para poder sustentar los gastos de la casa eran: Zenobia Espinoza de Gómez que era su suegra y Luis Francisco Gómez Pedraza que era su suegro. Y, ellos cuando entraron, lo hicieron con Álvaro, Mary Luz, y con Florelia. Informa que todos se vinieron en el 2002. Ellos le pagaron arriendo hasta que canceló las letras, en el año 2004. Informa que después de ese año ellas siguieron viviendo en la casa, con el fin que cada uno de ellos tuviera su casa, les decía que ahorraran, y siguieron viviendo en el lugar por la compañía, porque eran familia, pero no eran dueños ni arrendatarios, sino *por "buena gente uno"* indicó.

Ya al interior del proceso judicial de la referencia, se recaudaron tanto interrogatorios como declaraciones de testigos, de los cuales se destaca lo siguiente:

El demandante JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA se mostró renuente a dar respuesta a algunas de las preguntas que le eran formuladas, pero manifestó que compró el inmueble el 16 de agosto de 2016, a María Candelaria y a Diego en \$90.000.000. Al indagársele sobre las condiciones del negocio, menciona que estaba ocupado pero que se lo iban a entregar en el transcurso de unos meses, que fue al inmueble, estuvo en el segundo piso, el negocio se hizo de contado, una parte la dieron cuando se hizo el negocio, la otra cuando firmaron la escritura, y la otra la dieron en su casa, y se terminó de pagar. Cuando visitó el inmueble lo encontró ocupado porque allí vivía Juan y su esposa Mary Luz, estaban en el segundo, y en el primero vivían Alba Luz porque Florelia no se encontraba en el momento ahí, llegó a la reja y no le permitieron entrar, por lo tanto, estuvo en el segundo piso y en el primero no entró. Informa que los vendedores le indicaron que le entregarían el inmueble apenas se firmaran las escrituras, y al indagársele sobre los motivos por los cuales estaba ocupado el inmueble refiere que se le indicó que era porque todos ellos eran familia. Informa que al comprar ofreció dinero para que le entregaran el bien, y realizó algunos requerimientos, pero le indican que no entregan el inmueble, y que tiene que darles \$45.000.000, porque tienen eso desde el 2001 y que ellas mandan ahí que son los dueños. Cuenta que no ha realizado mejoras al inmueble, pero que, si canceló impuestos prediales desde que adquirió el bien, que ellas cancelaron solo el del año 2019, y él canceló el 2020 y 2021.



La demandante HILDA ALVARADO NIÑO indicó que su esposo es el señor JUAN ANTONIO HERRERA HERRERA desde hace 28 años. Refirió que han adquirido otras 3 propiedades, y sobre el inmueble relacionado en las pretensiones, menciona que no fue a la negociación. Informa que la entrega del bien inmueble, al firmar la escrituras los vendedores les dijeron que después de que se firmarás las escrituras, la señora Alba Luz estaba invadiendo el predio y que *“tocaba era botarla pa la calle”*, así mismo menciona que los vendedores les prometieron entregar el inmueble. Relata que conoció sobre la venta del inmueble a través del hijo de María Candelaria Santos, Juan José Rondón, quien les manifestó que la mamá estaba vendiendo la casa. Así mismo manifiesta que en el inmueble no ha estado, y que a los 15 días de haber comprado y hablaron con Alba Luz, informándole que habían comprado el predio que si podía entregarles, y ella se negó, y en se momento le ofrecieron los 4 millones.

La demandada FLORELIA GOMEZ ESPINOZA menciona que vive en el inmueble desde el año 2001 en el mes de diciembre, *porque “nosotros hicimos un negocio con mi cuñada Sara (...) y nosotros pagábamos el primer piso”*. Afirma que el acuerdo al que llegó con Sarita Rivero Ortiz era que se les pagaba a los hermanos, quienes le habían dejado la casa de una herencia, y además el pago de impuestos para el desembargo, esto por el valor de \$13.000.000. que en ese momento el propietario del bien era al papa de Sarita porque no había salido la sucesión. Indica que adicionalmente su hermana Mary Luz hizo un negocio con Sarita, y que Mary Luz, quien es su hermana, les manifestó que le habían vendido la casa, pero a ella. Sobre las letras de cambio que se aportaron con la contestación, informa que ellas tienen los originales, que recogían el dinero entre los hermanos, no recuerda el nombre de los hermanos, y que pagaban el valor, pero después que se llevaron las letras al abogado no entregaron todas las letras, sino solo unas. Sobre la elaboración de las letras, informa que fue Sarita Rivero, y que el pago que se hacía era a los herederos, quienes iban a la casa y se les pagaban allá a Edilia Rivera Rodríguez y a Alix Rivera Rodríguez. Al indagársele sobre la cancelación del impuesto predial en el año 2001, menciona que hasta el 2009 lo pagaban con Sarita, después cuando iban a pagar ya estaba pago, un año pagaban unos y después pagaban *“ellos”*, y el último lo pagaron en el 2019, aclarando que le daban el dinero a Sarita su cuñada, y ella era la que lo pagaba, por eso no tienen recibos. Al preguntársele sobre las mejoras realizadas al inmueble indica que colocaron tejas, pusieron otro punto de gas natural, pintaron y pusieron la verja. Así mismo, que los demandantes no lo han hecho requerimientos para la entrega, pero al ponerle de presente lo manifestado en la contestación, donde se mencionó que si



existían requerimientos, que ellos no han hablado con ella en ningún momento, solo hasta que la demandaron.

La demandada ALBA LUZ GOMEZ ESPONISA dice que habita el inmueble desde el año, que pagaron los impuestos hasta el año 2009 con Sarita, y después de esa fecha cuando iba a pagar el impuesto ya estaba pago. Informa que no tuvo ningún acuerdo ni negociación con Mary Luz Gómez Espinosa, pero que cuando se hicieron las escrituras, se puso la casa a nombre de Mary Luz. Indica que aportó para el pago de las letras de cambio: *“a cada hermano se le pagaba la letra que era y nos entregaban las letras a nosotros”*. Refiere que su cuñada les indicó que había celebrado el negocio con su hermana y no con ella, pero, que ella personalmente le pagaron a Edilia Rivera Rodríguez y a Alix Rivera Rodríguez.

Posteriormente se recibieron las declaraciones de los siguientes testigos:

MARIA CANDELARIA SANTOS SANTOS manifestó que su hijo compró parte del inmueble en abril del 2013 a la señora Mary Luz Gómez, estuvo presente en la negociación y le compraron el bien. Refiere que tomo posesión del inmueble y se fue a vivir allí en el segundo piso desde el 2013 hasta el 2016, que le vendieron al señor Antonio. Sobre el primer piso indica que: *“como siempre ellos dijeron que eran dueños de la casa y todo porque nosotros le compramos a la señora Mary Luz ella nos dijo que ellos le habían dicho que iban a desocupar, y a lo que nosotros compramos entonces ellos no se fueron, siempre han dicho que no, que ellos eran dueños”*. Refiere que los citaron en la Casa de Justicia del Carmen, pero no quisieron acudir, y en el momento en que ella compró estaba Alba Luz, Florelia y los papas de ella, pero le habían dicho a su nuera que ellos se iban por eso compraron el bien. Que cuando vendió el bien Florelia se había ido a vivir a otro lado, quedándose en el primer piso Alba Luz y sus progenitores, y los dos hijos de ella. Refiere que al vender el inmueble les informó a los compradores que había un problema en el primer piso, pero aun así accedieron a comprar porque Alba Luz le había dicho a Mary Luz que iba a desocupar la casa, pero no quiso desocupar después. Informó que ella y su hijo Diego Fernando cancelaron el impuesto predial desde el año 2013 hasta el 2016, entregándose a los nuevos compradores todo al día.

MARY LUZ GOMEZ ESPINOSA menciona que llegó a vivir al inmueble en el año 2002, viviendo como arrendatarios con Sarita Rivero, pagando como 2 años de arrendamiento entre todos, su hermana Alba Luz vivía en el segundo piso de arrendataria: *“todos nosotros lo que era Florelia, mis*



papas, mis hermanos Álvaro, Diana, y mi persona vivíamos en el primer piso como arrendatario, y cada uno hizo hogar aparte (...) Alba Luz se fue a vivir a otra casa, ahí había quedado Florelia con mi hermana Diana y mis papas (...) regresé en el 2008 (...) cuando Sarita nos dijo que me vendía a mí la casa (...) hablé con mis hermanos, ahí hablé con Álvaro, con Alba Luz y con Florelia que si ellos estaban de acuerdo que yo comprara la casa, que yo les vendía a ellos el primer piso para que me lo pagarán durante cinco años en cuotas de \$200.000 cada uno y resulta que no cumplieron, Florelia me pagó dos cuotas, Alba Luz fue la que más pagó, ella me pagó un año, Álvaro pagó medio año y resulta que a mí ya se me cumplía el plazo de terminar de pagar la casa a mi cuñada Sarita, a mí me quedaba faltando \$39.000.000, entonces viendo yo que ya se me cumplía el plazo, entonces volví y hablé con ellos que necesitaba hacer negocio para poder vender al menos la mitad de la casa porque ya se me cumplía el plazo, y resulta que todos me dijeron que sí, Álvaro fue el único que me cumplió que se fue, Alba Luz me había dicho que ella se iba, Florelia lo mismo, me dijo que en enero eso por tardar se iba, entonces cuando yo hice negocio que se hicieron escrituras entonces se quedaron ellas dos otra vez, que no se iban porque ellos eran dueños y que eran dueños del primer piso, entonces ahí fue cuando me toco vender el otro 50% a mi suegra, porque yo no podía hacer nada (...) me toco entregarle el segundo piso pero ellos la condición era que ellos se iban". Aclara que le pagaron arriendo a Sarita hasta el 2008. Informa que las demandadas no hicieron negocios con Sarita, porque Alba Luz ya se había ido a vivir a otro lado, y con Florelia no hizo negocios porque no se llevaban bien: *"Florelia había tenido un problema con Sarita y antes Sarita nos había corrido de ahí de la casa (...) y nosotros le dijimos hablamos con Sarita que entonces lo que era Alvaro, Diana y mi persona terminábamos de pagar esas letras, y el impuesto, una plata que ella debía y que nosotros nos comprometíamos a echar un pedazo de placa que hace falta, para que nos siguiera dejando vivir ahí, para que no nos corrieran y resulta que bueno nosotros pagamos la plata, el impuesto pero nunca cumplimos con echar la placa (...) de ver que nosotros nunca cumplimos (...) entonces ahí fue cuando ya Sarita en el 2008 fue que empezó a decir que ella iba a vender la casa".* Informa que pagó por el inmueble la suma de \$49.000.000 a Sarita, y que cuando lo vendió el inmueble habló con sus hermanos y les dijo que necesitaba que se fueran para poder vender porque ya se le cumplía el plazo, y ellos le indicaron que sí, cuando ya se había realizado la escritura trato de ingresar al primer piso, pero no pudo. Refiere que ella canceló el impuesto predial desde el año 2009 al 2013. Sobre los motivos por los cuales no los sacaron el inmueble indica: *"(...) claro, como ya tenía las escrituras (...) como mi mama era la que vivía, ellos me chantajeaban por mi mama, porque como sabía que yo jamás de la vida iba a sacar a mi mamá y a mi papá mucho*



menos (...) yo compré esa casa fue por mis papás para que ellos vivieran, entonces esa era la manipulación de ellos”.

JUAN JOSE RONDON SANTOS, menciona que María Candelaria Santos es su progenitora, y a Mary Luz que es su esposa, la conoce desde el 2002. En relación los hechos de proceso, informa que él llegó en el 2008, pero que convive con su esposa desde el 2005, que vivió en el inmueble a finales del 2008. Sobre la negociación del inmueble informa: *“lo primero mi mamá, lo que fue Diego que es mi hermano, él le compró la mitad a Arnulfo, y lo que es Mary Luz que también estaba en la escritura que era la dueña, le vendieron a Don Juan, ellos le vendieron el inmueble (...) nosotros vivimos ahí desde el 2008 al 2016 que se le vendió a Don Juan, en ese transcurso (...) hicimos el negocio con los del primer piso, no se dio, no nos quisiera desocupar, siempre se creyeron dueños (...) yo era uno que no me podía bajar por allá porque Florelia una vez me pegó un guayaso en la espalda estaba embarazada y a medida de tantos problemas (...) nos tocó vender la casa a Don Juan y se cumplió (...) se le desalojó (...) la otra era Alba Luz, Alba Luz no quiso desalojar, que eso ya era de ellos que se sentían dueños y pues era la única que estaba ahí con los papas y los hijos (...) al ver eso con la mujer hablamos, desocupémosle a Don Juan, cumplamos nosotros con la parte de entregar el segundo piso, la entregamos y él tomó posesión del segundo piso, ya hasta ahí hasta que mi mamá vendió duramos 8 meses, algo así como nueve meses, después empezó a meterse ahí, estaba Alba Luz, empezó a meterse Florelia (...) se formó de todo allá entonces mejor era nosotros retirarnos y entregarle a Don Juan”.* Que Alba Luz Gómez Espinosa indica: *“ellos han sido así, ellos se han retirado, han vuelto y ya pues lo último cuando (...) ella siempre ha estado después de que nosotros compramos porque se hizo el negocio con ella porque siempre convivió ahí, ella es la única que ha durado ahí, desde el tiempo que nosotros compramos”.* En relación con Florelia indica: *“yo viví ahí y me consta cuando salió y cuando ingresó, ella se salió y a parte de eso cuando mi mamá le vendió a Don Juan, más o menos de 20 a 25 días, no me acuerdo bien (...) ella ingresó de nuevo (...) porque a Juan se le vendió cuando solo estaba Alba Luz, los papas y los hijos, ella no estaba ahí”.*

ZAIDA GOMEZ ESPINOSA, menciona que *“mis hermanas hicieron un negocio con Sarita (...) ahí vivía mi mamá y mi papá y yo estaba constantemente en las mañanas y en la tarde, todos los días estaba yo ahí en la casa desde el 2001, fue que ellas iniciaron estando allá (...) entonces mi mamá me enteraba de todo (...) lo del negocio como lo hicieron, ellas le pagaban unas letras porque la casa estaba remata, ellas no habían pagado impuestos y estaba embargada, entonces el compromiso era de que mis*



hermanas tenían que desembargar la casa al Estado y pagar las letras que tenían que pagarle a todos los hermanos, para que la casa le quedara a Sarita(...) ". Informa que su hermana Mary Luz llegó a vivir al inmueble con su esposo, por lo tanto, su progenitora habló con Alba Luz y Florelia y le dejaron una habitación, y que Mary Luz llegó a vivir con Juan en el primer piso: *"después fue cuando Mary Luz no sé cómo se las ingenió y le dijo a Sara que le vendiera el segundo piso"*. Al indagársele si había presenciado el negocio entre las demandadas y la señora Sarita informa que no estaba, pero reitera que el primer piso ha sido de sus hermanas. Indica que es falso que hubiesen llegado a pagarle arriendo a Sarita, y que escuchó a Sarita que le había vendido a sus hermanas.

Revisadas estas declaraciones en conjunto con las demás pruebas documentales y pericial que fueron traídas al juicio, se concluye que la sentencia de primera instancia ha de confirmarse, como pasa a explicarse.

Estudiada la declaración de la testigo Sarita Rivera Ortiz, traída al proceso trasladada, no advierte el Despacho como lo afirma el extremo demandado que de tal testimonio pueda desprenderse el ánimo de poseedoras de las demandadas ni el presunto término durante el cual se ha ejercido la posesión.

Al iniciar su declaración ésta testigo es enfática en afirmar que las demandadas junto con sus familiares arribaron al inmueble en calidad de arrendatarias y no como poseedoras, que le cancelaban a ella arriendo y que era Sarita la propietaria de la totalidad del inmueble. Esta afirmación de entrada va en contravía de las aseveraciones de la parte demandada, quien asegura en su contestación que ingresaron al inmueble en calidad de poseedoras desde el año 2001, afirmación reiteraron en los respectivos interrogatorios las demandadas y en declaración la testigo Zaida Gómez Espinosa, pues allí, en contravía de lo informado por la testigo Sara Rivera, mencionan que no pagaron arriendo.

Además, a lo largo de su declaración fue también enfática en afirmar la señora Sara Rivera que era ella la propietaria del inmueble, que era ella quien hizo las mejoras del mismo, que era ella quien pagaba el impuesto predial, y además, que era ella quien dispuso de las negociaciones que se hicieron para la venta del bien. Estas manifestaciones, lo que le muestran al Despacho es que las hoy demandadas no ingresaron al bien en calidad de poseedoras, y si se les permitió habitar el inmueble, fue porque Sara Rivero accedió a tenerlas tanto a ellas, como a su familia, como arrendatarias, en gran medida, por el vínculo familiar que los unía, al ser su esposo el hermano de las demandadas.



Nada dice la testigo sobre la presunta posesión de las demandadas del bien desde el año 2001, insistiendo que le cancelaron arriendo hasta el año 2004, pero después de esa fecha siguieron viviendo en el inmueble, porque ella les quiso dar la oportunidad de que cada una *“tuviera su hogar”*, porque no quería sentirse insegura en la zona por sus hijas pequeñas, y por la compañía porque eran familia, afirmando tajantemente que no eran dueños: *“ni como dueños ni como arrendatarios cada uno vivía ahí por buena gente uno, por querer ayudar a todos”*.

Posteriormente informa que vivió en el inmueble hasta el año 2009, y en relación con las demandadas manifestó que ellas *“iban y venían, ahí con seguridad que hayan vivido los abuelos, los otros iban y venían, mi suegro y mi suegra ellos si siempre estuvieron ahí”*. Así mismo señaló que las demandadas vivieron en el primer piso después de que Mary compró en el año 2009. Sobre ese último negocio refirió que decidió vender atendiendo los problemas y conflictos familiares que se presentaban, incluso afirmando que ante una discusión que se presentó con la hoy demandada Florelia, decidió que tenían que desocuparle el bien inmueble, y que ante tal determinación Mary, Álvaro y Diana, sus cuñados le propusieron que les vendiera el inmueble, y finalmente, cuando terminó de cancelar las letras de cambio le vendió el inmueble a Mary, de quien tal vez compró el inmueble pensando en sus padres. Al indagársele por la condición en la cual continuaron viviendo en el inmueble las demandadas, afirma que fue acompañando a sus suegros.

Sobre las letras de cambio que están en poder de la parte demandada, afirma la testigo que son de su propiedad, que ellas no tienen porque retenérselas, y además que hacían parte del acuerdo al que llegó con sus hermanos para la adquisición del inmueble, informa que fue ella la que canceló el precio pactado por el bien inmueble, y que sobre dichas letras de cambio no existió ningún acuerdo, indicando que las demandadas cancelaban era lo normal del arriendo, que le era cancelado por su suegra, quien recibía de todos los hijos.

Conforme se ha descrito detalladamente en esta declaración no encuentra el Despacho en ningún aparte los elementos necesarios para arribar a las conclusiones que el extremo demandado describe en su apelación, cuando claramente la declaración de esta testigo contraría casi en su totalidad lo afirmado en la contestación de la demanda, porque según su dicho: (i) las demandadas ingresaron como arrendatarias, (ii) no realizaron mejoras al bien, ni pagaron impuesto predial, (iii) después del año 2004 les permitió seguir viviendo en el inmueble por el vínculo familiar que las unía, (iv) en determinado momento había decidido desalojarlas por un problema



personal que se presentó con una de las demandadas, (v) no eran propietarias, (vi) no hizo negociaciones con ellas para la compra del bien por parte de la propietaria inicial, (vii) no cancelaron las letras de cambio, (viii) no eran constantes en su permanencia en el inmueble, en fin, no otorga ningún indicio que apunte a que tenían la calidad de poseedoras, al menos hasta el momento en que habitó en el lugar Sara Rivera.

Se encuentra también inconforme el extremo demandado con la interpretación realizada sobre el testimonio de la señora Mary Luz Gómez Espinosa. Revisada tal declaración, que también ha sido reseñada párrafos atrás, es claro que no ofrece elemento alguno para concluir que las demandadas tenían la calidad de poseedoras del bien inmueble desde el año alegado en la contestación. Coincide esta testigo en afirmar, al igual que la señora Sarita Rivera Ortiz, que las demandadas ingresaron al inmueble como arrendatarias y no con otra calidad, lo que de entrada hace pensar que la afirmación realizada sobre el momento de ingreso y la presunta posesión en la contestación, no es cierta. A esto debe sumarse, que como lo afirmó Sarita Rivera Ortiz, quien era la propietaria del bien inmueble era ella, y que, además, con quien se realizó la negociación para la venta del bien fue con la declarante Mary Luz.

Difieren en sus declaraciones sobre la fecha en que se dejó de cancelar arriendo, pues esta testigo manifiesta que fue en el año 2008, pero con todo, refiere que existió un acuerdo para que no se les solicitara desocupar el bien, después de la discusión que se presentó entre la entonces propietaria y una de las demandadas, en dicho acuerdo si bien, se pactó con algunos de sus hermanos una posible compra del primer piso del inmueble, la misma no se concretó precisamente por el incumplimiento de éstos últimos.

En este punto es evidente que la testigo reconoce que tanto ella, como sus padres y sus hermanos sabían que la propietaria del inmueble era la señora Sarita Rivera Ortiz.

Una vez Mary Luz Espinosa adquiere el bien en el año 2009, manifiesta que se presentó un conflicto con sus hermanas por el primer piso, pero dejó claro que Florelía no permanecía en el inmueble en algunas oportunidades, además que se retiró en el año 2015 y que después de una venta realizada ingresó nuevamente al bien, así mismo indicó que actualmente viven en el bien su padre y las familias de las dos demandadas.



Sobre los problemas que se presentaron con el primer piso, menciona que sus hermanos incumplieron el acuerdo al que habían llegado para que adquirieran el primer piso, y además, que el extremo demandado después de que compró en el año 2009 indicaba que era dueño, reiterando que eso ocurrió cuando ya tuvo las escrituras en sus manos, así mismo afirmó que fue objeto de chantaje, porque allí vivían sus progenitores, motivo por el cual, ellos sabían que no era capaz de desalojarlos: *“como los iba a sacar siendo que estaban ahí mis papas”*.

Refiere que el impuesto predial desde el año 2002 fueron cancelado por Sara Rivero hasta el 2009, que Alba Luz se retiró del inmueble como en el 2003 o 2004 y volvió en el 2005 o 2006, porque fue llamada por la declarante y sus otros hermanos para que se devolviera, en aras de cumplir con un acuerdo para comprar una parte del bien, que no llegó a buen término. Sobre Florelia manifiesta que se fue en el año 2015 y cuando se le vendió el bien a los demandantes regresó al inmueble. Igualmente menciona que cuando ella realizó los trámites para la venta del bien inmueble, las demandadas le habían indicado que se iban del inmueble, pero, finalmente no se retiraron.

Conforme a lo detallado claramente en esta declaración, no encuentra el Despacho en ningún aparte los elementos necesarios para arribar a las conclusiones que el extremo demandado describe en su apelación, pues al igual que con la testigo Sara Rivera, lo dicho contraría lo manifestado en la contestación de la demanda porque: (i) las demandadas ingresaron como arrendatarias, (ii) no realizaron mejoras al bien, ni pagaron impuesto predial, (iii) no eran propietarias, (iv) no se hizo negociaciones con ellas para la compra del bien por parte de la propietaria inicial, (v) no eran constantes en su permanencia en el inmueble, (vi) le indicaron a la testigo que desocuparían el bien inmueble cuando realizara la venta, lo que no trae ningún indicio que apunte a que tenían la calidad de poseedoras, al menos, hasta el punto en el que acordaron con su hermana Mary Luz que entonces tenía parte del bien inmueble, a esta conclusión se llega principalmente porque afirma la declarante que ellas accedieron a desocuparle el bien inmueble apenas realizará la venta, que conforme al folio de matrícula, hizo en el año 2013, luego, si realmente hubiesen tenido la calidad de poseedoras, no se hubiese esperado que, como lo afirma la testigo, accedieran verbalmente a desocupar el bien. A esto debe sumarse que, la testigo confiesa que le era difícil intentar el desalojo el bien inmueble, precisamente porque sus padres vivían allí, con las demandadas, lo que es entendible, en atención al vínculo familiar que los unía.



En esas condiciones, nada le indica al Despacho de esta declaración que las demandadas ejercieron posesión sobre el bien desde el año 2009 o antes, y aún si en gracia de discusión se tuviera en cuenta que producto del conflicto familiar presentado a partir del año 2009 ellas han ejercido actos de posesión, como lo menciona la testigo, los mismos se contarían a partir de la compraventa que ocurrió el 24 de noviembre de 2009 respecto de la demandada Alba Luz, ya que Florelia dejó el inmueble en el año 2015, y porque se manifiesta que fue después de esa fecha que se generó el conflicto sobre la ocupación del primer piso, recordemos que hasta ese momento las demandadas permanecieron en el bien porque la señora Sara Rivero se los permitió en atención a su vínculo familiar.

Para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe demostrarse entre otras cosas los actos de posesión sobre el bien por un término de 20 años para el caso de bienes inmuebles, que se redujo a 10 años con la reforma que introdujo la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, y verificada la fecha antes referenciada, se observa que entre el 24 de noviembre de 2009 y el 17 de mayo de 2019, -ésta última fecha en que fue radicada la demanda- no habían transcurrido los 10 años que exige la norma, y además, el extremo demandado se notificó mediante aviso entregado el 20 de septiembre de 2019, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 94 del CGP, pues se notificó la demanda dentro del año contado a partir del auto admisorio de la demanda, que data del 2 de agosto de 2019.

Las declaraciones de los testigos María Candelaria Santos y Juan José Rondón, permiten verificar que pese a las compras realizadas tanto por la señora Mary Luz como por María Candelaria Santos, no se permitió el ingreso al bien, sin embargo, como ya se ha dicho párrafos atrás, aún si se tuviera en cuenta que se presentó un conflicto sobre su ocupación, a partir del 24 de noviembre de 2009 como lo afirma Mary Luz, aun así, el tiempo no estaría cumplido para acceder a la prescripción adquisitiva. A esto debe sumarse que Juan José Rondón manifestó que las demandadas no eran constantes en la permanencia del bien inmueble.

Con estas declaraciones se evidencia que varias de las afirmaciones realizadas en la contestación no tienen soporte probatorio, entre ellas que las demandadas ingresaron al bien en el año 2001 o que lo hicieron en calidad de poseedoras, eso para el Despacho es claro al menos hasta el 24 de noviembre de 2009, fecha a partir de la cual la testigo Mary Luz indica que quienes ocupaban el primer piso le empezaron a decir que eran los propietarios y no iban a desocupar.



Ahora, es cierto como lo dice el abogado de la parte demandada que no es correcto afirmar que el término de posesión muere cuando el bien es adquirido por nuevos propietarios, sin embargo, para lo que interesa al proceso, lo cierto es que si bien a partir del 24 de noviembre de 2009 se afirma que la parte demandada se oponía a la entrega del primer piso, lo que podría llegar a constituir un acto de posesión, aun así el tiempo no sería suficiente para acceder a la prescripción adquisitiva, como ya se ha reseñado en anteriores párrafos.

Debe observar el Despacho si previamente a dicha fecha, es decir el 24 de noviembre de 2009, existe alguna prueba que permita verificar que las demandadas, o al menos alguna de ellas ejercía algún acto de posesión, y la respuesta es negativa. Las pruebas documentales que fueron traídas a juicio, que bien pueden constituir indicios de actos de posesión, datan de los años 2012, 2013, 2014, 2015 (algunos recibos de pago de servicios públicos), y una constancia del 2014 de un arreglo realizado en la vivienda, lo cual se observa extraño, pues, si se ha habitado un bien inmueble con ánimo de señor y dueño durante 17 o 18 años, es de esperarse que exista una prueba documental abundante sobre los trámites propios para mantenimiento de un inmueble durante un lapso de tiempo tan extenso (obras, pago de servicios públicos, pago impuesto predial, etc), pero únicamente se cuenta con poca prueba documental que data del año 2012 al 2015. Adicionalmente las letras de cambio cuya copia fue aportada, tampoco aportan nada al proceso a favor de las demandadas, pues no existe prueba en el expediente que permita verificar que ellas fueron las que las cancelaron, y por el contrario, de las declaraciones traídas a juicio, lo que se evidencia es que quien pago las sumas allí consignadas fue Sara Rivera, no las demandadas.

Ante este panorama y teniendo en cuenta que de las pruebas recaudadas, los indicios de los actos de posesión de las demandadas solo se vislumbran a partir del 24 de noviembre del 2009, cuando la testigo Mary Luz acepta que empezaron los conflictos por la ocupación del primer piso del inmueble, y de los años 2012 al 2015 con la prueba documental, es obligatorio concluir que no están presentes los elementos necesarios para que salga avante la excepción de prescripción, reiterándose que, aún si el Despacho tuviera en cuenta como punto de partida, la fecha en que se afirma por la testigo Mary Luz, que empezaron los conflicto por la ocupación, ni aún así se alcanzaría a cumplir el término que es requerido por la Ley.

Ahora, el testimonio de la señora Zaida Gómez Espinosa no es suficiente para modificar lo que puede concluirse del restante material probatorio,



aunado a que sus declaraciones a diferencia de las presentadas por los demás testigos, no guardan concordancia con los indicios que se han podido observar, de modo tal que el Despacho no puede darle el peso probatorio que pretende el extremo demandado. Dicho de otra forma, lo que ha declarado esta testigo fue desvirtuado con las demás pruebas recaudadas.

Sobre las declaraciones de las demandadas, ha de decirse que tampoco permiten corroborar los dichos de la contestación, pues al otorgarles valor probatorio a favor de sus excepciones, ciertamente se incurriría en un error, pues se desconocería el principio general de derecho probatorio conforme al cual la parte no puede crearse a su favor su propia prueba.

Tampoco agregan algo adicional los interrogatorios realizados al extremo demandante, ni la prueba pericial, pues ésta última en torno a las mejoras concluye que se realizaron algunas, pero en el año 2019, lo que nada aporta para los extremos temporales que interesan al proceso.

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,

RESUELVE

PRIMERO. Confirmar la sentencia emitida por el por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, con fecha catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021).

SEGUNDO. Se condena en costas de esta instancia a la parte demandada. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV. Las mismas deberán ser liquidadas de forma concentrada por el Juzgado de origen como manda el artículo 366 del CGP.

TERCERO. Remítase copia de todo lo actuado en esta instancia al Juzgado de Origen.

NOTIFIQUESE.

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
Juez



Firmado Por:

**Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Civil 004
Juzgado De Circuito
Santander - Bucaramanga**

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:

**89ec4c94071381bc17905175f7b05fe40feede5d561884ef4e582cac4bb3
894d**

Documento generado en 18/08/2021 04:50:02 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**