JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, Veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA	PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
RADICADO	68276.40.03.004.2019-00057-01
DEMANDANTE	CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL
DEMANDADO	YOLIMA ALDANA ALTAMIRANO Y ELIECER GOMEZ SUAREZ E INDETERMINADOS
TRAMITE	SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA

Con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, norma vigente al momento de la interposición del recurso de apelación, procede este despacho a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)[1] por el Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, en el proceso Declarativo Verbal de Pertenencia por Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por el señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL a través de apoderada contra YOLIMA ALDANA ALTAMIRANO Y ELIECER GOMEZ SUAREZ E INDETERMINADOS, no avizorándose vicios que puedan conllevar a anular lo actuado y por concurrir los presupuestos procesales esenciales.

Mediante lista de traslados de fecha 15 de junio de 2022 se dio traslado de los reparos a la parte demandada, conforme lo dispone el inciso 2 del artículo 14 del decreto 806 de 2020. (Norma vigente para la época de interposición del recurso de apelación)

DE LA CONTROVERSIA.
1. De la Demanda.

En ella se manifiesta los hechos.

Que el señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL desde el mes de febrero del año 2000, ha venido ejerciendo la posesión del bien inmueble apartamento 5-02 bloque 11-17 del Conjunto Multifamiliar Bucarica, Sector X con matricula inmobiliaria No. 300-62446 alinderado así:

[1] Carpeta 01, archivo 34 y 41

"AREA PRIVADA:63.785 METROS CUADRADADOS, ALTURA LIBRE 2.30 METROS, COEFICIENTE GENERAL: 0.4348% COEFICIENTE BLOQUE: 10%, LINDERO: ESTA COMPRENDIDO DENTRO DEL POLIGONO INDICADO EN LOS PLANOS DEL PUNTO P-1 AL PUNTO P-6, ASI: ENTRE PUNTOS P-1 Y P-2, EN LINEA RECTA CON MEDIDA DE 9.34 METROS, CON ESCALERAS Y HALL COMUNES Y EN PARTE CON VACIO SOBRE PATIOS DE ACCESO COMUNES, ENTRE PUNTOS P-2 Y P-3 EN LINEA RECTA CON MEDIDAS DE 0.98 METROS 0.39 METROS Y 0.98 METROS CON DUCTO COMUN, ENTRE PUNTOS P-6 E INICIAL P-1 CERRANDO EL POLIGONO EN LINEA QUEBRADA CON MEDIDAS DE 4.34 METRO, 8.8 METROS, 3.30 METROS, 1.16 METROS Y 3.98 METROS CON VACIO SOBRE ZONA VERDE COMUN Y ANDEN PERIMETRAL CENIT CON CUBIERTA COMUN DEL EDIFICIO, NADIR: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO N°4-02, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño sin reconocer sobre el bien referido dueño ajeno.

Indica que el demandante realizo un negocio verbal con las personas que hoy figuran como propietarios del inmueble a usucapir, cancelando el valor acordado en el contrato pero que meses previos al momento de suscribir la escritura pública los señores YOLIMA ALDANA ALTAMARINO y ELIECER GOMEZ SUAREZ, desaparecieron y perdieron contacto con ellos.

Que los actos de señor y dueño que ha realizado son los siguientes:

- Pago impuesto predial
- Presentación en el año 2.013 para pago de la deuda que se encontraba en cobro coactivo por parte de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Floridablanca.
- Pago desde el año 2.008 de las mensualidades de deuda con garantía hipotecaria que pesaba sobre el inmueble que fue constituida por sus propietarios mediante escritura pública N°2058 del 27 de abril de 1.998 otorgada en la Notarla Quinta del círculo de Bucaramanga a favor de CONAVI hoy Bancolombia.
- Señala que el demandante ha vivido de manera ininterrumpida desde el año 2.000 hasta la fecha, siendo reconocido por todos sus vecinos como el propietario del inmueble, cuidándolo y protegiéndolo de terceros, teniendo una posesión pública, quieta y pacífica del inmueble y desconoce la existencia y/o paradero de los que figuran en el certificado de libertad y tradición como propietarios, quienes jamás han venido a reclamar nada sobre el inmueble, cancelando todos los servicios públicos domiciliarios entre otros.
- Indica que el demandante desde que entro en posesión asumió la deuda con garantía hipotecaria que pesaba sobre el inmueble, cancelando mes a mes dicha obligación constituida por quienes figuran como propietarios mediante escritura pública N°2058 del 27 de abril de 1.998 otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga a favor de CONAVI hoy Bancolombia.
- Señala que en el año 2.014 el señor MAYORGA VILLAREAL canceló la totalidad del gravamen que pesaba sobre el inmueble.

2. CAUSA PETENDI.

Como pretensiones solicita:

PRIMERA: Que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada material, se declare la pertenencia por la vía de la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio del 100% del inmueble denominado Apartamento #5-02 Bloque 11-17 del Conjunto Multifamiliar Bucarica Sector X, distinguido con matricula inmobiliaria N° N°300-62446, predio con descripción de cabida y linderos así:"AREA PRIVADA:63.785 METROS CUADRADADOS, ALTURA LIBRE 2.30 METROS, COEFICIENTE GENERAL: 0.4348% COEFICIENTE BLOQUE: 10%, LINDERO: ESTA COMPRENDIDO DENTRO DEL POLIGONO INDICADO EN LOS PLANOS DEL PUNTO P-1 AL PUNTO P-6, ASI: ENTRE PUNTOS P-1 Y P-2, EN LINEA RECTA CON MEDIDA DE 9.34 METROS, CON ESCALERAS Y HALL COMUNES Y EN PARTE CON VACIO SOBRE PATIOS DE ACCESO COMUNES, ENTRE PUNTOS P-2 Y P-3 EN LINEA RECTA CON MEDIDAS DE 0.98 METROS 0.39 METROS Y 0.98 METROS CON DUCTO COMUN, ENTRE PUNTOS P-6 E INICIAL P-1 CERRANDO EL POLIGONO EN LINEA QUEBRADA CON MEDIDAS DE 4.34 METRO, 8.8 METROS, 3.30 METROS, 1.16 METROS Y 3.98 METROS CON VACIO SOBRE ZONA VERDE COMUN Y ANDEN PERIMETRAL CENIT CON CUBIERTA COMUN DEL EDIFICIO, NADIR: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO N°4-02, distinguido con número predial N°010202540050901 y con matrícula inmobiliaria N°300-62446 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S/der), con todas las adiciones y mejoras; a favor del señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.100.888.121 de Rionegro (S/der), quien ha mantenido la posesión pacífica, pública, exclusiva y excluyente ejercida durante el término previsto en los artículos 1 y 6 de la Ley 791 de 2002, posesión que mi mandante ha tenido desde febrero del año 2.000.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga solicitando la inscripción de la sentencia de pertenencia del 100% del inmueble Apartamento #5-02 Bloque 11-17 del Conjunto Multifamiliar Bucarica Sector X, distinguido con matrícula inmobiliaria N° N°300-62446, predio con descripción de cabida y linderos asi:"AREA PRIVADA:63.785 METROS CUADRADADOS, ALTURA LIBRE 2.30 METROS, COEFICIENTE GENERAL: 0.4348% COEFICIENTE BLOQUE: 10%, LINDERO: ESTA COMPRENDIDO DENTRO DEL POLIGONO INDICADO EN LOS PLANOS DEL PUNTO P-1 AL PUNTO P-6, ASI: ENTRE PUNTOS P-1 Y P-2, EN LINEA RECTA CON MEDIDA DE 9.34 METROS, CON ESCALERAS Y HALL COMUNES Y EN PARTE CON VACIO SOBRE PATIOS DE ACCESO COMUNES, ENTRE PUNTOS P-2 Y P-3 EN LINEA RECTA CON MEDIDAS DE 0.98 METROS 0.39 METROS Y 0.98 METROS CON DUCTO COMUN, ENTRE PUNTOS P-6 E INICIAL P-1 CERRANDO EL POLIGONO EN LINEA QUEBRADA CON MEDIDAS DE 4.34 METRO, 8.8 METROS, 3.30 METROS, 1.16 METROS Y 3.98 METROS CON VACIO SOBRE ZONA VERDE COMUN Y ANDEN PERIMETRAL CENIT CON CUBIERTA COMUN DEL EDIFICIO, NADIR: ENTREPISO COMUN DE POR MEDIO CON EL APARTAMENTO N°4-02, distinguido con número predial N°010202540050901 y con matrícula inmobiliaria N°300-62446 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S/der), con todas las adiciones y mejoras; a favor del señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.100.888.121 de Rionegro (S/der), para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.

TERCERA: De conformidad con el artículo 2457 del Código Civil se ordene la cancelación del gravamen real de hipoteca constituido quienes figuran como propietarios mediante escritura pública N°2058 del 27 de abril de 1.998 otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga a favor de Conavi hoy Bancolombia., por ser la usucapión el medio mediante el cual los propietarios pierden el derecho de dominio dando origen a la extinción del referido gravamen

CUARTA: Que se condene en costas, agencias en derechos y demás expensas a la parte demandada, en caso de oposición.

1. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada el 08 de febrero de 2019 (carpeta 001, archivo 01, pág. 46), correspondiendo su reparto al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Floridablanca.

Una vez subsanada la demanda, se admitió en auto de fecha quince (15) de marzo de dos mil diecinueve (2019) (carpeta 001, archivo 01, págs. 64 – 66);

Mediante auto del seis (06) de mayo de dos mil diecinueve (2019) y dando cumplimiento al Acuerdo PCSJA 19-11256 del 12/04/2019, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, que dispuso como medida transitoria de descongestión, la transformación del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Floridablanca en Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Floridablanca y ordena la distribución de los procesos de menor cuantía al Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca; procede el despacho a remitir el presente proceso al mencionado despacho judicial dejando las anotaciones de rigor. (carpeta 001, archivo 01, pág. 76).

En proveído del veintinueve (29) de mayo de dos mil diecinueve (2019) (carpeta 001, archivo 01, pág. 87). el Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, avoca conocimiento del presente asunto.

Una vez agotados los términos previstos en el artículo 108 del CGP, el a/quo designa curador ad- litem a fin de que represente a los demandados YOLIMA ALDANA ALTAMIRANO y ELIECER GOMEZ SUAREZ; así como a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El auxiliar de la justicia, en debida oportunidad contestó la demanda en representación de los demandados, así como de las personas indeterminadas (carpeta 001, archivo 18) oponiéndose a las pretensiones de la demanda, y mismo propone como excepciones de mérito: “FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES EXIGIDOS POR LA LEY PARA ACCEDER A LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE PROCESO” Y “EXCEPCION GENÉRICA”

3. AUDIENCIAS

Por auto de fecha veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021) (carpeta 001, archivo 24) se señala el día catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) hora 9:00 a.m. para llevar a cabo la inspección judicial al inmueble materia del proceso y así mismo se fija el día dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las 9:00 a.m. para realizar de manera virtual la audiencia del art. 372 y 373 del C.G.P., en los términos del artículo 392 ibídem.

De conformidad a lo señalado, el día 14 de septiembre de 2021, se realiza la diligencia de inspección judicial (carpeta 001, archivos 28, 29, 30 y 31) en el inmueble objeto de litigio, en la cual se constata la instalación de la valla y el estado actual de la vivienda, quedando registradas las respectivas constancias en el video de la diligencia.

En auto del veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (carpeta 001, archivo 33), se ordena reprogramar la diligencia que había sido programada para el día 16 de septiembre de 2021 y fijar como nueva fecha el día veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

El 23 de noviembre de 2021, se realiza la audiencia prevista en el artículo 372-373 del C.G.P., en la cual se recibió la declaración de parte de la demandante, se recibieron las declaraciones de tres testigos, se escucharon los alegatos y se dictó sentencia.

4. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA (carpeta 001, archivo34 y archivo 41, record 14:08 – 28:00)

En audiencia llevada a cabo el día 23 de noviembre de 2021, la Juez de primera instancia profirió sentencia, donde resolvió:

“**PRIMERO**: Declarar probada la excepción de fondo propuesta por el curador ad-litem titulada “Falta de los requisitos exigidos por la ley para acceder a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el inmueble objeto del proceso”, conforme se expuso en esta sentencia.

SEGUNDO: Las costas estarán a cargo de la parte demandante y a favor de los demandados, se fijan las agencias en derecho en valor de un salario mínimo mensual legal vigente. Liquídense por secretaría.

La presente decisión se notifica en estrados.

TERCERO: Conceder en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto en audiencia por la apoderada judicial de la parte demandante. Por secretaría désele cumplimiento a lo ordenado en el artículo 324 del C.G.P.

La presente decisión queda notificada en estrados”.

5. APELACION DE LA SENTENCIA – reparos: (Carpeta 001 archivo 41. RECORD. 28:35 – 33:53 y carpeta 002, archivo 007)

La apoderada de la parte demandante interpuso recurso de apelación de manera oportuna, sustentando debidamente en primera y segunda instancia, cuyos argumentos se sintetizan así:

Señala que el despacho dentro de sus argumentos para proferir sentencia realiza un estudio sobre los elementos de la prescripción extraordinaria de dominio valorando las pruebas aportadas al proceso, en concreto el recibo de pago del impuesto predial de fecha 05 de enero del 2010, el cual es tenido en cuenta como la fecha más antigua, sin embargo a la fecha de la presentación de la demanda, no cumplía con el requisito del tiempo exigido por la ley, presenta su reparo ante esta situación, toda vez que dentro del escrito en que descorre traslado de la contestación de la demanda presentada por el curador ad-litem, el demandante aportó como prueba un documento de fecha 16 de junio de 2008 el cual es un recibo de pago del impuesto predial, esto es con fecha anterior al que fue verificado por el despacho.

De igual manera, manifiesta que frente a los pagos efectuados en la entidad BANCOLOMBIA, de los cuales indica el a/quo se tiene certeza fueron realizados por el demandante desde el 01 de febrero de 2012; con el escrito que descorre traslado de las excepciones fueron allegados 64 recibos de pago abonados al crédito hipotecario de los cuales específicamente hay unas consignaciones realizadas por el demandante que no fueron tenidas en cuenta por en primera instancia, recibo 61691890 de 05 de febrero de 2003, 76849965 de 16 de septiembre de 2003, 82372660 de 21 de octubre de 2003, 89679199 de 02 de marzo de 2004 y otros de 2005; lo que daría cuenta que en efecto si existen documentos previos a los valorados por el despacho en cuanto al cumplimiento del requisito del tiempo exigido por la ley 791, señala que en el expediente reposa la certificación emitida por BANCOLOMBIA, antes CONAVI respecto de los débitos realizados desde la cuenta bancaria 60215151007 para el periodo 2008-2014, aplicados al crédito a nombre del señor ELIECER GOMEZ, quien fuera uno de los demandados.

Arguye que aportó por la parte actora las pruebas documentales necesarias para probar que el demandante entro en posesión del bien a usucapir desde febrero de 2000 por cuenta de un negocio verbal realizado entre las partes, dejando ver que para la parte actora, el demandante cumple con los requisitos fijados en la ley 791 y que pueden ser verificados con la revisión de las pruebas documentales aportadas al proceso y que no data desde la época que fija el despacho del año 2012, sino que fue con fecha anterior, evidenciándose documentos del año 2008, 2004 y 2003 inclusive que son las consignaciones y que son concordantes con lo dicho por el demandante, sobre la existencia de un negocio y que posteriormente el demandante siguió asumiendo el pago de las cuotas del crédito hipotecario según lo acordado.

6. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como se hallan reunidos los presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia de mérito y no observándose nulidad en lo actuado, este despacho procede a resolver lo que en derecho corresponda en este asunto.

De conformidad con el artículo 328 del C.G.P., pasa el despacho a resolver en segunda instancia, pronunciándose únicamente sobre los argumentos expuesto por la apelante.

7. PROBLEMA JURÍDICO.

Se debe determinar si aparece o no demostrado en el expediente, la calidad de poseedor irregular del demandante para adquirir el bien inmueble por prescripción extraordinaria de dominio durante el tiempo exigido por la ley, esto es por 10 años, en los términos de la Ley 791 de 2002, en concordancia con los artículos 762 y ss del Código Civil y 2512 y ss Ibidem, 375 del CGP, como requisito para la prosperidad de las pretensiones.

La prescripción adquisitiva (usucapión) es un modo de adquirir las cosas comerciables ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas en la ley (Cód. Civil arts 2512 y 2518 y ss).[2] La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita *"posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren"* (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume *de derecho* la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66).

Al efecto el demandante invocó la acción de pertenencia, siendo la prescripción un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haberlas poseído durante el tiempo prescrito en la ley, como un justo reconocimiento de quien ha estado poseyendo un bien determinado, mejorándolo y cuidándolo, y así se sanciona a la vez al titular del derecho de dominio que descuidadamente ha abandonado la función social que conlleva este derecho.

En los artículos 2512 y 2531 del Código Civil, se establecen los requisitos indispensables para este modo adquisitivo del dominio, no requiriéndose título, la buena fe que se presume, además se necesita que se ejerza posesión sobre el bien, debiendo ésta ser pacífica, pública y no interrumpida. Adicionalmente se requiere que, el bien que se pretende usucapir esté dentro del comercio humano, excluyéndose los bienes de uso público. Lo anterior tiene apoyo en la Carta Política en los artículos 58,60 y 63.

Ahora, quien invoca este tipo de usucapión le corresponde demostrar fehacientemente que sobre el bien objeto de su pretensión ha ejecutado actos

[2] El artículo 2518 del Código Civil precisa: "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".

positivos o materiales que sin lugar a dudas exteriorizan su señorío o actitud de dueño, todo en forma pública e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad.

La posesión se configura entonces por una serie de hechos que tienen proyección en el tiempo y en el espacio, y como es condición esencial para la prosperidad de la declaración de pertenencia, corresponde al accionante probar a plenitud que aquellos tuvieron ocurrencia durante todo el lapso de ley.

En el caso que hoy nos ocupa, la juez de primera instancia, declaró como probada la excepción propuesta por el curador ad-litem, denominada "Falta de los requisitos exigidos por la ley para acceder a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el inmueble objeto del proceso" y por consiguiente negó las pretensiones de la demanda por considerar que dentro del proceso, el demandante no logró probar con certeza que había poseído el bien inmueble objeto del litigio, con el ánimo de señor y dueño durante el tiempo exigido por la ley, esto es 10 años.

La togada recurrente alega en sus argumentos y en su escrito de apelación, que si bien el a/quo realiza una valoración probatoria de los elementos aportados como pruebas documentales y testimoniales, no se tuvo en cuenta la prueba documental que fue aportada al descorrer el traslado de las excepciones, (carpeta 001, archivo 23, págs. 12 – 29), unos recibos de consignaciones bancarias realizadas en "CONAVI" hoy "BANCOLOMBIA", así como un recibo de pago de impuesto predial que data del año 2008 que reposaba en poder del demandante; es decir, que en el momento de realizar la valoración probatoria de las pruebas documentales que reposan dentro del proceso, el despacho solo tuvo en cuenta las aportadas con el escrito inicial de presentación de la demanda.

Así pues, manifiesta el recurrente, que de haber realizado el despacho una correcta valoración probatoria de los documentos mencionados, habría podido alcanzar el grado de certeza y convicción necesarios para acceder a las pretensiones de la demanda, ya que con estos lograba demostrar que los actos de posesión ejercidos por el demandante, han sido realizados cumpliendo con el requisito del tiempo exigido por la ley.

8. SOLUCION DEL CASO

Para dar solución al caso que nos ocupa debemos partir de lo preceptuado por el artículo 2532 del C.C. modificado por el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, modificado asimismo por la Ley 791 de 2002 en su artículo primero, el cual establece como término para la prescripción extraordinaria, diez (10) años de posesión ininterrumpida, como lo exige el numeral 3º del artículo 2531 ibídem, por lo cual debe hacerse un análisis detenido de las circunstancias que presenta el caso, en cuanto a lo pretendido por el actor, las pruebas documentales y testimoniales aportadas y lo probado en el trámite.

El demandante, a través de su apoderada, afirma en escrito de demanda que ejerce la posesión sobre el bien inmueble desde febrero de 2000, esto es, 19 años a la fecha de presentación de la demanda (08 de febrero de 2019); para lo cual, en escrito inicial se aportaron como pruebas documentales, entre otros (carpeta 001, archivo 01, págs.5 – 36), unos recibos de pago de impuestos prediales y unos

recibos de consignaciones bancarias para el pago de un crédito hipotecario del cual el bien inmueble fungía como garantía hipotecaria; seguidamente, en escrito que descorre traslado de las excepciones, (carpeta 001, archivo 23, págs. 12 – 29), presentado el 18 de junio de 2021, aporta, unos recibos de consignaciones bancarias realizadas en "CONAVI" hoy "BANCOLOMBIA", así como un recibo de pago de impuesto predial que reposaban en poder del demandante; así mismo, en diligencia de inspección judicial llevada a cabo el día 14 de septiembre de 2021, el demandante a través de su apoderada aporta unos documentos que dan cuenta de unas mejoras realizadas por el demandante hacia el mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

Como pruebas testimoniales, se practicó la recepción de los testimonios de los señores: VICTOR JULIO SOTO APARICIO, MARIA LUCIA BLANCO MORELO y LUCILA APARICIO SERRANO, quienes manifestaron conocer de trato, vista y comunicación al demandante; así como conocer y dar fe de los actos de señor y dueño, públicos y pacíficos realizados por el demandante respecto del bien inmueble a usucapir; igualmente quedo claro la relación de familiaridad entre los testigos, señores VICTOR JULIO SOTO APARICIO y MARIA LUCIA BLANCO MORELO quienes sostienen una relación marital y que adicionalmente vivieron en el inmueble en calidad de arrendatarios, reconociendo al demandante como dueño y arrendador del mismo durante el periodo comprendido entre los años 2015 – 2018 aproximadamente y la señora LUCILA APARICIO SERRANO quien manifestó ser la señora madre de VICTOR JULIO SOTO APARICIO.

Pasa el despacho al análisis de la prueba documental aportada con el escrito que descorre el traslado de las excepciones de mérito y en el cual se fundamenta los reparos a la sentencia de primera instancia:

*- (Carpeta 001, archivo 23) se observa, un recibo de pago de impuesto predial, con fecha de 16 de junio de 2008 (carpeta 001, archivo 23, pág. 12); recibo No. A357877 impuesto predial desde el primer semestre del año 2000 hasta el segundo semestre del año 2003, por valor de $518.960., este recibo de fe del pago realizado, mas no se señala quien fue la persona que realizo el pago.

*- Recibo de consignación No. 61691890 del 05 de febrero de 2003, Banco CONAVI por valor de $160.000., consignado por CAMILO MAYORGA (carpeta 001, archivo 23, pág. 20).

*- Recibo de consignación No. 76849965 del 16 de septiembre de 2003 Banco Conavi por valor de $160.000., consignado por CAMILO MAYORGA (carpeta 001, archivo 23, pág. 21).

Recibo de consignación No. 82372630 del 21 de octubre de 2003 Banco Conavi por valor de $170.000., consignado por CAMILO MAYORGA (carpeta 001, archivo 23, pág. 21).

Recibo de consignación No. 89679199 del 02 de marzo de 2004 Banco Conavi por valor de $160.000, consignado por Camilo Mayorga, (carpeta 001, archivo 23, pág. 22).

Recibo de consignación No. 90697074 del 16 de marzo de 2004 Banco Conavi por valor de $160.000., Consignado por Camilo Mayorga (carpeta 001, archivo 23, pág. 22).

Recibo de Consignación No. 92929581 del 26 de marzo de 2004 Banco Conavi por valor de $160.000, consignado por CAMILO MAYORGA, (carpeta 001, archivo 23, pág. 22).

Recibo de consignación No. 143861846 del 04 de noviembre de 2005 Banco Conavi por valor de $150.000., consignado por CAMILO MAYORGA, (Carpeta 001, archivo 23, pág. 27).

Los anteriores recibos dan fe las consignaciones realizadas por el señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL, hasta el 4 de noviembre de 2005.

Igualmente se allegaron los recibos de consignación a conavi números:

*- 86497680 por valor de $152.085 realizado por LIBIA VILLAREAL del 4/07/2000
*- 90458664 por valor de $140.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 31/07/2000
*- 95886636 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 4/09/2000
*- 91299483 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 1/11/2000
*- 91541508 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 5/01/2001
*- 96019470 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 7/02/2001
*- 11273785 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 9/03/2001
*- 10582631 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 16/04/2001
*- 96014001 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 5/10/2001
*- 14658066 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 8/05/2001
*- 93793707 por valor de $320.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 3/07/2001
*- 10641401 por valor de $320.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 9/08/2001
*- Consignación de fecha 7/9/2001 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL
*- 25531080 por valor de $165.000 realizado por LIBIA VILLAREAL del 14/11/2001
*- 23990007 por valor de $120.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 18/12/2001
*- 23990396 por valor de $200.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 26/12/2001
*- 30933695 por valor de $50.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 3/01/2002
*- 33048725 por valor de $280.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 1/02/2002
*- 29851426 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 5/03/2002
*- 40366502 por valor de $150.000 realizado por BLANCA N. VEGA el 16/05/2002
*- 40675579 por valor de $175.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 31/05/2002
*- 42638528 por valor de $160.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 27/06/2002
*- 30934120 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 2/08/2002
*- 30932627 por valor de $161.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 27/08/2002
*- 48502837 por valor de $130.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 21/09/2002
*- 51750243 por valor de $180.000 realizado por CECILIA SIERRA el 22/10/2002
*- 44982826 por valor de $156.000 realizado por CECILIA SIERRA el 15/11/2002
*- 57078754 por valor de $157.600 realizado por CECILIA SIERRA el 20/12/2002
*- 62477324 por valor de $165.500 realizado por ANA EDILIA el 7/03/2003
*- 64803384 por valor de $130.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 04/04/2003
*- 64315808 por valor de $170.000 realizado por ANA EDILIA el 7/04/03
*- 643309265 por valor de $180.000 realizado por ANA EDILIA el 5/05/03
*- 81800087 por valor de $170.000 consignante ilegible el 2011/03

*- 84303767 por valor de $300.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 29/12/2003
*- 96935857 por valor de $200.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 27/04/04
*- 105538206 por valor de $250.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 19/08/2004
*- 111979954 por valor de $200.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 6/11/04
*- 114647709 por valor de $200.000 realizado por CLARA TELLEZ el 23/11/04
*- 117731710 por valor de $196.000 realizado por CRISTIAN VEGA el 26/01/2005
*- 126361564 por valor de $249.000 consignante en blanco el 25/04/2005
*- 128146903 por valor de $20.000 realizado por LIBIA GONZALEZ el 5/05/2005
*- 129039543 por valor de $300.000 consignante ilegible el 31/05/2005
*- 130783339 por valor de $50.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 2/06/2005
*- 130769497 por valor de $100.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 28/06/2005
*- 134761070 por valor de $100.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 7/07/2005
*- 143866321 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 12/08/2005
*- 143861846 por valor de $210.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 3/09/2005
*- 138850002 por valor de $160.000 sin nombre el 1/11/2005
*- 143861847 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 31/01/2006
*- 73030119 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL fecha ilegible

Consignaciones realizadas en Bancolombia

*- 235370720 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 30/04/2008
*- 268293740 por valor de $130.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 29/05/2008
*- 2554483925 por valor de $140.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 2/07/2008
*- 255476745 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 1/08/2008
*- 255477506 por valor de $120.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 25/08/2008
*- 568025935 por valor de $150.000 realizado por LIBIA VILLAREAL el 2/12/2013

Las anteriores consignaciones dan fe de los pagos realizados por la señora LIBIA VILLAREAL desde el 4 de julio del 2000 hasta el 2 de diciembre de 2013.

En la carpeta No. 001 archivo 27 obra respuesta de BANCOLOMBIA al requerimiento del juzgado en el cual señala:

Cordial saludo,

En atención a la solicitud elevado por parte de su despacho ante BANCOLOMBIA SA, y con la finalidad de dar respuesta al oficio en referencia, nos permitimos informar lo siguiente:

1. Titularidad de cuenta No. 60215151007:
Cliente: Libia Villarreal Camargo CC. 28322859
Número Cuenta: 602-151510-07
Tipo de Cuenta: CUENTA AHORROS
Fecha Apertura: 28/07/2000

2. Los débitos automáticos por crédito hipotecario realizados a la cuenta 60215151007 para el periodo 2008 a 2014, fueron pagos aplicados como cuota al crédito No. 60990007135 a nombre del señor Eliecer Gomez Suarez con CC. 91292118.

3. Se adjunta certificación laboral sobre el vínculo laboral con CONAVI o con Bancolombia de la señora LIBIA VILLARREAL CAMARGO identificada con la cédula de ciudadanía número 28322859.

Veamos lo manifestado en el interrogatorio de parte por el señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL.

"Dice el acuerdo para ese entonces yo era menor de edad, ya estaba próximo a terminar de estudiar y el negocio que se hizo con los señores era la idea de que se le iba comprar el apartamento, ese apartamento iba quedar a mi nombre, debido a que en ese tiempo yo vivía con mi madre, mi madre se iba a radicar ya en España entonces yo quedaba acá, entonces se hizo un trato de palabra con los señores en el cual yo pude reunir en ese tiempo un dinero de un aporte de mi abuelo de mi papa de mis familiares, para darle un dinero a ellos que era lo que inicialmente habían dado por el apartamento, ellos no vieron ningún problema que las escrituras quedaran a nombre mío quien era que iba estar a cargo del apartamento y al momento de que se iba realizar las escrituras fue el momento en que no se presentaron y no se pudo realizar las escrituras, cuando se hizo la negociación yo tenía 14 o 15 años, en el acuerdo estuvo la señora YOLIMA Y ELIECER y en mi representación como era menor estuvo mi madre., se le dio el dinero que habían pagado por la hipoteca del apartamento, mi mama en representación mía quedamos de pagar mes a mes de los recursos que yo recibía la cuota que se seguía pagando por el apartamento, se debitaba de una cuenta de conavi a la que yo consignaba, no tengo ningún documento todo fue de forma verbal….como mi mama pensaba quedarse en España, ella iba y volvía, ella lleva como nueve o 10 años en España, cuando termine de pagar en el año 2014, me dirigí al banco y no me dieron información porque yo no estaba vinculado a los documentos, no me dan paz y salvo porque yo no estoy en los documentos, pague las cuotas, impuestos, se hizo el negocio, se entregó el dinero, se pactó fecha para escritura y entrega y en ese tiempo yo vivía con mi mama, luego ella se radico en España, cuando dimos el dinero en compañía de mi mama, perdimos el contacto con ellos… yo he pagado impuestos y servicios públicos… mi señora madre se llama LIBIA VILLAREAL CAMARGO, nací el 17 de enero de 1986., el negocio de venta fue entre el 2000 y 1998, yo estoy aquí desde el 2000, el dinero entregado fueron seis millones de pesos y no se dejó recibo de entrega, mi mama no tiene nada que ver con el apartamento, de mi trabajo yo iba pagando, ni subió ni bajo, yo podía cancelar mes a mes, yo he vivido acá, una temporada me fui tres o cuatro años para Piedecuesta por mi trabajo y lo arrende a uno de mis testigos y cuando se ofrecía algún arreglo yo mandaba a reparar aquí en el apartamento, el valor de la cuota era de $140.000 o $150.000., aproximadamente, no subió ni bajo era fijo el monto que se consignaba"

Del análisis de la prueba recaudada se tiene que el negocio verbal al que se hace referencia en la demanda se realizó entre los señores LIBIA VILLAREAL CAMARGO como compradora y YOLIMA ALDANA ALTAMIRANO y ELIECER GOMEZ SUAREZ., entre el año 1998 y el año 2000 según el interrogatorio del demanda, igualmente se tiene que el apartamento inicialmente fue ocupado por la señora LIBIA VILLAREAL CAMARGO y su hijo menor para esa época CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL, si bien es cierto en el interrogatorio de parte el demandante manifiesta que su señora madre no tuvo nada que ver en el negocio, la prueba documental muestra lo contrario, pues prueba de ello son los recibos allegados por la misma apoderada de la parte demandante al momento de descorrer el traslado de la contestación de demanda, y el certificado de Bancolombia, que da cuenta de Los débitos automáticos por crédito hipotecario realizados a la cuenta

60215151007para el periodo 2008 a 2014, fueron pagos aplicados como cuota al crédito No.60990007135 a nombre del señor Eliecer Gómez Suarez con CC.91292118, cuenta cuyo titular es la señora LIBIA VILLAREAL CAMARGO, es decir quien continuo realizando el pago de las cuotas mensuales de hipoteca al Banco CONAVI inicialmente y luego a Bancolombia, teniendo la ultima el día 2 de diciembre de 2013 por valor de $150.000., según los recibos allegados al descorrer el traslado de la contestación de demanda, y si bien existen unas consignaciones realizadas por el señor Camilo en los años 2003, 2004 y 2005, luego de esa fecha no existen pruebas de consignaciones realizadas por el demandante, pues todas las posteriores están a nombre de su señora madre LIBIA VILLAREAL CAMARGO y otras a nombres de terceros como ANA EDILIA la realizada el día 7/04/2003 y 5/05/2003, CLARA TELLEZ el 23 de noviembre de 2004, CRISTIAN VEGA EL 26/01/2005, es decir con estos recibos se prueba el pago del crédito hipotecario, mas no la posesión que dice el demandante ejerce desde el año 2000, de acuerdo a la prueba recaudada la posesión ejercida del apartamento objeto de Litis, la tuvo la señora LIBIA VILLAREAL CAMARGO desde el momento del negocio verbal que se describe en los fundamentos facticos de la demanda, quien vivía junto a su hijo CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL, si bien la señora LIBIA ya no ocupa el apartamento porque se radico en España según el interrogatorio del señor CAMILO, no existe prueba en el proceso a partir de cuándo dejo de ocupar el predio, pues el último recibo de consignación por ella realizada es de fecha 2 de diciembre de 2013 y respecto de la posesión del señor CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL, se llega a la misma conclusión del juez de primera instancia, respecto a que la ha venido ejerciendo a partir del año 2015, fecha en la cual dio en arrendamiento el predio al señor VICTOR JULIO SOTO, ahora si se tuviera en cuenta la posesión del señor CAMILO a partir del último recibo de pago de la señora LIBIA VILLAREAL CAMARGO el 2/12/2013 a la fecha de presentación de la demanda 8 de febrero de 2019, tampoco se cumple con el termino de 10 años de que trata la Ley 791 de 2002 para obtener por usucapión el inmueble objeto de la presente demanda., razón por la cual habrá de Conformarse la sentencia de primera instancia.

Acotaciones Finales.

Finalmente de conformidad con el artículo 365 del C.G.P., se condena en costas al demandante CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL y en favor de la parte demandada representada por curador ad-litem en la suma del 1 SMLMV, según acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C.S.J., esto es en la suma de $1.000.000.

De conformidad por lo expuesto el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DE CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada, proferida el veintitrés (23) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021) por el Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, dentro del proceso DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO adelantado por

CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL contra YOLIMA ALDANA ALTAMIRANO, ELIECER GOMEZ SUAREZ e INDETERMINADOS

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 365 del C.G.P., se condena en costas al demandante CAMILO ANDRES MAYORGA VILLAREAL y en favor de la parte demandada representada por curador ad-litem en la suma del 1 SMLMV, según acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C.S.J., esto es en la suma de $1.000.000.

TERCERO: Devuélvase la actuación al Juzgado de conocimiento.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

La anterior decisión se notificó a las partes mediante estado No. 094, que se fijó en la URL: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-007-civil-del-circuito-de-bucaramanga el día de hoy, 29/06/2022.

MARIELA MANTILLA DIAZ
Secretaria