

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022)

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTES: MIRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ
DEMANDADA: HECTOR ENRIQUE CHAVEZ
RADICADO: 68276400300620170026801

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la SEGUNDA INSTANCIA con ocasión del fallo de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021) proferido por el JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE FLORIDABLANCA, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

La señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ presenta demanda declarativa de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio dirigida contra HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING y todas las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble ubicado en la Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca, solicitando se hagan las siguientes declaraciones:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Que se declare que la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ ha adquirido por pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en su condición de poseedora, el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca, identificado con la matrícula inmobiliaria no. 300-0153088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDA: Que se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, se haga la inscripción de la propiedad de la demandante, es decir, la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, en el certificado de tradición y libertad correspondiente.

TERCERO: Que se dé el tramite asignado a la demanda.

CUARTO: En caso de oposición, se condene a la parte demandada en costas y agencias en derecho.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante señaló los **HECHOS** que a continuación se sintetizan:

- Que la pareja conformada por ALBERTO ANDRADE TRUJILLO y MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ sostuvieron una relación sentimental bajo el vínculo civil de la unión marital de hecho desde el 15 de enero de 1986. Fruto de esa unión se procrearon tres hijos, que responden al nombre de JONATHAN ALBERTO, JESSICA SARAITH y NICOLAY ALEXANDER ANDRADE MARTINEZ, todos mayores de edad.

- Que el bien objeto de esta acción fue adquirido, el pasado 12 de febrero de 1991, por el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, mediante contrato de compraventa suscrito con el señor HECTOR ENRIQUE DHAVEZ STERLING, en calidad de vendedor como propietario inscrito. De la compraventa se evidencia, que desde ese mismo día el señor CHAVEZ STERLING hizo entrega del inmueble, posesión y tenencia al señor ANDRADE TRUJILLO.
- Que las obligaciones derivadas del contrato de compraventa fueron cumplidas a cabalidad por el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, sin que se conozca de requerimiento extrajudicial o judicial que haya realizado el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING al señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, para dirimir controversia alguna derivada del contrato de compraventa.
- Señala que, no obstante, el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, cumplió con sus obligaciones a cargo, el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, aunado a que no informó al comprado que dicho bien tenía una obligación hipotecaria vencida, constituida con el Banco Central Hipotecario, en el año 1988, la cual no la canceló, en consecuencia, el inmueble fue embargado y no se pudo suscribir la correspondiente Escritura Pública.
- Que el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, ocultó su paradero, no pagó la obligación vencida, ni ejerció su defensa dentro del proceso ejecutivo adelantado en su contra. En razón a lo anterior, el 4 de febrero de 2003, en busca de una solución definitiva al asunto, el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO se presentó en CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA S.A., y solicitó en nombre del señor CHAVEZ STERLING, una facilidad de pago total de la obligación.
- Aduce que en respuesta a la solicitud presentada por el señor Alberto Andrade Trujillo, CENTRAL DE INVERSIONES S.A. cesionaria del Banco Central hipotecario BCH, a través de la firma de Promociones y Cobranzas Beta S.A., mediante comunicación del 25 de marzo de 2003, informó que mediante Acta No. 58 del Comité de Brigada Especial, de dicha entidad, con el fin de cancelar la totalidad de la deuda, se autorizaba el pago de Cuatro Millones Setecientos Mil Pesos (\$4.700.000) en doce cuotas iguales de Trescientos Noventa Y Un Mil Seiscientos Sesenta Y Siete Pesos (\$391.667.00) a partir del 4 de abril de 2003.
- Indica que el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, dio cabal cumplimiento al acuerdo de facilidad de pago, cancelando en las fechas y plazo fijado las 12 cuotas, desde el mes de abril del año 2003 hasta el mes de abril de 2004, cancelándose la totalidad de la obligación No. 7070094008 homologado Granahorrar No. 2926-179552 a nombre de HECTOR ENRIQUE CHAVEZ.
- Sostiene que el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO enfermó, obviando tramitar el paz y salvo por honorarios con el apoderado de CISA SA, así mismo no tramitó el paz y salvo total de la obligación y el levantamiento de la hipoteca.
- Asegura que, a causa de las enfermedades padecidas, el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO falleció el pasado 1 de noviembre de 2006, ejerciendo la posesión material, regular, pacífica y continua de del inmueble desde el 12 de febrero de 1991 hasta el día de su fallecimiento, es decir, durante 15 años, 7 meses y veinte días.

- Señala que fallecido el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, asumió como compañera permanente superviviente y madre cabeza de familia, las obligaciones del hogar, en cumplimiento de lo ello, tramitó y pagó el paz y salvo por honorarios con el DR. JUAN JOSE BARRENECHE SILVA, el pasado 25 de enero de 2007, para lo cual el profesional del derecho expidió el respectivo paz y salvo por honorarios y recibo que hace constar el pago de los mismos.
- Indica que el DR. JUAN JOSE BARRENECHE SILVA, no solicitó la terminación por pago del proceso ejecutivo adelantado por CISA S.A. contra el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING y al parecer no informó al Departamento de Cartera de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. la novedad de pago de la obligación.
- Que la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, en ejercicio de la posesión del inmueble ha pagado los impuestos prediales, ha velado por el sostenimiento del inmueble y ha realizado reformas al inmueble para mejorar y garantizar la habitación a sus hijos desde el 1 de noviembre de 2006.
- Refiere que la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ ha tenido la posesión material, regular, pública, pacífica y continua durante los últimos diez años, seis meses y 18 días días, sobre el bien inmueble, que se distingue con la nomenclatura Calle 59 A No. 17 – 25 Urbanización Santa Helena II Etapa, del Municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-0153088 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y así lo reconocen sus vecinos MARIO GONZALEZ RUEDA, EUCLIDES RINCON SIERRA y MARTHA LORENA HERNANDEZ RINCÓN, y la Junta de Acción Comunal del Barrio Santa Helena de la Sierra II del municipio de Floridablanca, quienes conocen que el poseedor de buena fe del bien inmueble es la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, que la misma no ha sido ininterrumpida, ni civil, ni naturalmente, siendo ejercida de manera pública, pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad por la persona señalada, que ha ejercido sus actos de señorío, mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo, sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas que la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ.
- Que el inmueble objeto de la acción, ha sido poseído real y materialmente, de forma continua y pacífica por las siguientes personas: 1) Desde el 12 de febrero de 1991 hasta el 01 de noviembre de 2006 por el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO; 2) Desde el 02 de noviembre de 2006 hasta la fecha por la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ. Los dos poseedores compañeros permanentes entre sí, han cancelado la suma de TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SESENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.135.639.00), por impuesto predial desde el año 1992 hasta el año 2013.
- Refiere que las posesiones mencionadas sumadas entre sí, suman 26 años, 3 meses y 6 días, de posesión material, regular, pública, pacífica y continua, excediendo ampliamente los 10 años exigidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.
- Informa que el avalúo catastral, del predio urbano objeto del presente proceso a la fecha, es la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.780.000).

- La demandante pagó y solicitó el 12 de mayo de 2017, ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el certificado especial para proceso de pertenencia, sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda no había sido expedido.

TRÁMITE PROCESAL

Correspondió conocer de la presente acción, al **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**, quien procedió a admitirla, luego de subsanada, mediante proveído del 29 de junio de 2017, allí mismo se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada, emplazar a las personas que puedan tener interés jurídico sobre el inmueble de cuya pertenencia se solicita e inscribir la demanda en el folio respectivo.

Una vez notificado el demandado HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, a través de apoderado judicial, procedió a contestar la demanda manifestando que se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda. Así mismo, propuso en reconvención demanda reivindicatoria.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL PERTENENCIA

Respecto a los hechos de la demanda principal, señala la pasiva que conoció al señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO con otra compañera sentimental de profesión abogada llamada Marlene y en esa época no le conoció hijos. Aduce ser cierto que celebraron contrato el 12 de febrero de 1991, no obstante, dicho contrato no solamente recaía sobre el bien objeto de la acción sino también respecto del parqueadero D-15 de la Urbanización Santa Helena II; señala no ser cierto, que se haya entregado la posesión, por cuanto el señor ANDRADE TRUJILLO cohabitaba con otra compañera sentimental en el barrio Real de Minas de Bucaramanga.

Reitera que no celebró contrato de venta, sino de promesa de compraventa que nunca se perfeccionó ni se elevó a escritura pública, como quiera que el señor ALBERTO ANDRADE incumplió con sus obligaciones dado que éste era amigo del demandado y le aviso de unos enemigos que querían matarlo, por lo cual le propuso comprarle la casa y que se fuera la ciudad para preservar su vida y la de su cónyuge que en ese momento estaba en estado de embarazo, el demandado aceptó la propuesta y le prometió en venta la casa objeto del proceso junto con el parqueadero por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), más el pago del saldo de la obligación hipotecaria que recaía sobre la casa a favor del Banco Central hipotecario.

Indica que para febrero de 1991 el señor ANDRADE TRUJILLO, le canceló la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) y el saldo quedó de enviárselo junto con el taller de carpintería que el demandado tenía en el inmueble a la ciudad de Bogotá, además se comprometió a cancelar la totalidad del saldo de la obligación hipotecaria con el fin de levantar la hipoteca, realizar el respectivo contrato de compraventa y protocolizar la venta, pues conocía que el bien estaba gravado con hipoteca, tal como se plasmó en el contrato.

Afirma no ser cierto que la escritura no se haya podido suscribir por el embargo, sino porque el señor ALBERTO ANDRADE incumplió con el negocio y por ende no se protocolizó. Señala ser cierto que curso en su contra proceso ejecutivo hipotecario, no obstante, no ocultó su paradero como quiera que el señor ANDRADE conocía que el demandado tuvo que irse del barrio Santa Helena II Etapa por cuanto estaba amenazado de muerte y que viajó a la ciudad de Bogotá.

Refiere desconocer el acuerdo al que llegó el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO con CENTRAL DE INVERSIONES, no obstante, de ser así fue incumplido por este último, pues fue el demandado quien canceló la totalidad de la obligación hipotecaria tal como se observa en el paz y salvo expedido el 17 de mayo de 2017.

Señala no ser cierto que el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO haya entrado en posesión del inmueble el 12 de febrero de 1991, como quiera que el cohabitaba con la señora Marlene en el Barrio Real de Minas de Bucaramanga. Agrega que no le consta que el señor ANDRADE haya estado enfermo, así como tampoco su fecha de fallecimiento, como quiera que en virtud del incumplimiento del negocio sobre la promesa de la venta de la casa objeto de este proceso, su amistad con el señor ANDRADE se deterioró y la comunicación se hizo muy precaria entre ellos.

Sostiene que ha sido el demandado y dueño del inmueble quien ha cancelado los impuestos de la casa y del parqueadero, prueba de ello es el paz y salvo que le expidió la Alcaldía Municipal de Floridablanca el 31 de julio de 2017, como quiera que se acogió a la amnistía otorgada hasta el mes de mayo de 2017, no le consta que la demandante haya realizado mejoras.

Formula las excepciones que denomina:

FALTA DE REQUISITOS LEGALES PARA USUCAPIR POR CARECER DE ANIMO DE SEÑORA Y DUEÑA

Sostiene la pasiva que el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO no era poseedor, sino un mero tenedor y a su vez la demandante también está en esa condición, ya que el fallecido señor ALBERTO ANDRADE tenía la mera tenencia del inmueble, siempre reconoció dominio ajeno del señor HECTOR ENRIQUE FLOREZ, por cuando allí además se quedó con el taller de carpintería de propiedad de la pasiva, el cual nunca devolvió al demandado, así como tampoco cumplió con el negocio para realizar la respectiva compraventa, esto era saldar la obligación hipotecaria.

Afirma igualmente, que la señora demandante al recibir las comunicaciones escritas de las entidades que cobraban la obligación hipotecaria, conocía que el dueño del inmueble era el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, y ella con sus actos no demuestra tener el ánimo de señora y dueña, pues pudo intervenir en el proceso ejecutivo, contrario sensu, fue el demandado quien ha defendido jurídicamente la propiedad librándolos de embargos y pagando los impuestos.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

Sostiene que la demandante adolece de la calidad de poseedora, siendo una mera tenedora del inmueble, reconociendo dominio ajeno, esto es del señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, por tanto, no está legitimada por activa para entablar la presente acción.

INEXISTENCIA SUMA DE POSESIONES

Aclara que ALBERTO ANDRADE estaba en el inmueble en calidad de mero tenedor y no de poseedor y por tanto no se puede tratar de una suma de posesiones con ocasión del vínculo de compañeros permanentes. Igualmente, en la liquidación de sucesión se determinó que al momento de fallecer el causante tenía estado civil soltero, además la señora MYRIAM RODRIGUEZ actuó como cesionaria de los derechos de sus hijos y no en calidad de compañera permanente, por tanto no puede comprenderse que sea heredera del señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO y que en virtud de ello haya entrado a poseer el inmueble, primero por cuanto este no era

poseedor y segundo por no estar acreditada la condición de compañera permanente.

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Refiere que de accederse a las pretensiones se configurarían los tres elementos a saber: i) se aumentaría el patrimonio de la señora MYRIAM RODRIGUEZ ii) el demandado sufriría disminución patrimonial, la cual es inversamente proporcional al incremento que tendría la demandante, (iii) no existe causal alguna que justifique el aumento del patrimonio de la demandante y la disminución del patrimonio del demandado pues la primera carece de los requisitos para usucapir por ser solo mera tenedora.

Aduce que la demandante pretende adquirir el inmueble sin haber cancelado el precio del inmueble aprovechándose de las circunstancias del fallecimiento del señor ALBERTO ANDRADE y de la mera tolerancia que de buena fe ha tenido el demandado para no sacarla del inmueble atendiendo a que la señora no tiene casa propia, no obstante, ha continuado ejerciendo su señorío sobre el inmueble defendiéndolo jurídicamente y pagando el impuesto predial.

GENERICA O INNOMINADA

Solicita se declare cualquier otra excepción que resulte probada en el proceso.

Por su parte el curador ad-litem de las personas indeterminadas manifiesta que se atiene a lo que resulte probado en el proceso y propone la excepción GENERICA Y/O INNOMINADA.

Descorriendo el traslado de las excepciones de mérito, la demandante principal se pronuncia así:

FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA USUCAPIR POR CARECER DE ANIMO DE SEÑORA Y DUEÑA

Sostiene que se equivoca el demandado al desconocer el contenido y alcance del contrato de compraventa suscrito entre el señor HECTOR CHAVEZ STERLING y el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO el 8 de febrero de 1991. Aduce que la demandante no actúa en nombre del dueño, tampoco ostenta la calidad del acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, ni ejerce derecho de habitación, la demandante no tiene relación jurídica alguna con el señor CHAVEZ STERLING, pues adquirió la posesión del bien por transferencia por muerte del derecho que había adquirido su compañero.

Indica que el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO nunca actuó en nombre del señor CHAVEZ STERLING, no existe poder, no existe mandato, lo que hizo el señor ANDRADE fue defender su derecho de posesión, pagó el crédito impagado por el demandado para evitar el remate, pues el señor HECTOR CHAVEZ STERLING abandonó su obligación financiera en perjuicio del comprador del inmueble, nunca se interesó en dicha obligación o proceso.

Arguye que el demandado hoy pretende alegar que pagó la obligación financiera adquirida en el año 1988, es decir, vendió un bien sin las formalidades legales, recibió el pago de la compraventa, no informó que el bien estaba hipotecado, no pagó la acreencia que recaía sobre el bien, no se defendió dentro del proceso ejecutivo adelantado en su contra, causó perjuicios al comprador y después de 29 años pagó una obligación a una persona no legitimada para su cobro, no vigente, cancelada previamente por el señor ALBERTO ANDRADE.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

La demandante es poseedora material, regular, pública, pacífica y continua del inmueble, dicha posesión fue derivada de la transmisión por muestre de su compañero permanente y por adquisición por venta de derechos herenciales que hicieron los hijos en común con el señor ANDRADE TRUJULLO.

No obstante, aclara que la demandante no actúa en nombre del dueño, tampoco ostenta la calidad de acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, ni ejerce derecho de habitación y siendo poseedora se encuentra legitimada para adelantar el proceso con el fin de que sea declarado su derecho.

INEXISTENCIA DE SUMA DE POSESIONES

Manifiesta que se equivoca la apoderada del demandado, pues existe continuidad de posesiones, la primera desde el 12 de febrero de 1991 hasta el 1 de noviembre de 2006, es decir, durante 15 años, 8 meses y 20 días, ejercida por ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, la segunda desde el 2 de noviembre de 2006 fecha del fallecimiento del señor ALBERTO ANDRADE, compañero permanente de la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ hasta la fecha de presentación de la demanda.

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Aduce que el contrato de compraventa frente a precio y tradición se cumplió por parte de los suscribientes, si no fue así ¿Por qué el señor CHAVEZ no instauró las acciones legales para su rescisión o resolución?

Añade que el señor CHAVEZ recibió el pago de la cosa, no existe ningún aprovechamiento económico por parte de la demandante, por tanto, la excepción es incorrectamente formulada y carente de los elementos o presupuestos legales para su declaratoria, no hubo disminución patrimonial por cuanto él recibió el pago de la cosa (precio).

Indica que el actor fue pasivo y dejó prescribir su derecho, si es que lo tenía, desde el 12 de febrero de 1991 fecha de celebración del contrato de compraventa con el señor ALBERTO ANDRADE, el señor CHAVEZ STERLING no tuvo interés en ejercer acción alguna derivada de controversias contractuales, tales como: rescisión, lesión enorme, resolución.

DEMANDA DE RECONVENCION

Solicita el demandado, a través de demanda de reconvenición:

Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING, los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias:

- 300-153088 localizado en la Calle 59 A No. 17-25 de la Urbanización Santa Helena II Etapa de Floridablanca y el lote No. 15 de la manzana D sobre el cual esta levantada, y
- 300-156478 correspondiente al lote de parqueo descubierto localizado en la manzana D lote de parqueo No. D-15 Urbanización Santa Helena II Etapa.

Que consecuencia de lo anterior se condene a la demandada a restituir a favor del demandante los inmuebles en mención, correspondientes a una casa de vivienda familiar con su respectivo parqueadero, comprendiendo las cosas que forman parte del predio o que se refuten como inmuebles conforme a la conexión con el mismo.

Que se condene a la demandada a pagar el valor de los frutos naturales o civiles de los inmuebles mencionados, no solo los percibidos sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediada inteligencia y cuidado de acuerdo a la justa tasación efectuada por peritos desde el mismo momento de iniciada la tenencia material hasta el momento de la entrega del inmueble.

Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble y se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria.

Acontecer fáctico:

El señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING adquirió a título de compraventa que hizo a INGENIERIA Y ARQUITECTURA LTDA I.A. L.T.D.A. la casa de vivienda familiar ubicada en la Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa de Floridablanca y el lote de parqueo descubierto, localizado en la manzana D lote de parqueo No. D-15 Urbanización Santa Helena II Etapa mediante Escritura Pública No. 3.157 del 18 de agosto de 1988 de la Notaria Segunda del Circulo de Bucaramanga.

El inmueble se distingue con los siguientes linderos: por el norte, en cuatro metros con veinte centímetros (4.20 mts) con zona verde de la calle 59 A (59A), por el oriente, en doce metros con veinte centímetros (12.20 mts) con el lote número catorce (14), por el sur, en cuatro metros con veinte centímetros (4.20 mts) con el lote número seis (06), y por el occidente, en doce metros con veinte centímetros (12.20 mts) con el lote número dieciséis (16), con área construida de cincuenta y cinco metros con veinticinco centímetros cuadrados (55.25 mts 2)

El lote de parqueo descubierto tiene los siguientes linderos: por el norte, en dos metros con veinte centímetros (2.20 mts) con la calle 59 A (59A), por el oriente en cuatro metros (4.00 mts) con el lote D catorce (D 14), por el sur, en dos metros con veinte centímetros (2.20 mts) con la manzana D anden del medio, por el occidente, en cuatro metros (4.00 mts) con el lote número D dieciséis (D-16).

Refiere que el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING desde 1988 residió en el inmueble descrito en el numeral 2, no obstante, tuvo que viajar a la ciudad de Bogotá por cuanto estaba amenazado de muerte y dejó como mero tenedor de los inmuebles al señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO desde el 12 de febrero de 1991, falleciendo éste el 01 de noviembre de 2006.

Indica que el señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING se encuentra privado de la posesión material de los inmuebles, puesto de que firma violenta y clandestina la tenencia material del inmueble en la actualidad está en manos de la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ como quiera que la cerradura de ingreso al inmueble fue cambiada, impidiendo de esta manera el ingreso del señor CHAVEEZ STERLING al inmueble de su propiedad.

CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La demandada en reconvencción se opone a las pretensiones y propone las excepciones de mérito:

PRESCRIPCION DE LA ACCION REIVINDICATORIA

Sostiene que el actor fue pasivo y dejó prescribir su derecho, si es que lo tenía. Desde el 12 de febrero de 1991, fecha se la celebración del contrato de compraventa con el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, el señor

HECTOR CHAVEZ STERLING, no tuvo interés en ejercer acción alguna derivada de controversias contractuales, tales como: rescisión, lesión enorme, resolución.

No obstante lo anterior, pretende hoy ejercer la acción reivindicatoria, habiendo transcurrido aproximadamente 26 años, sienta el término legal de prescripción de la acción reivindicatoria diez años, los cuales deben ser contados desde el día que nace el derecho, esto es, desde el día en que fue despojado de la posesión y tenencia del bien, en este caso, desde el 12 de febrero de 1991, como lo arguye en el hecho sexto de la demanda de reconvenición, contradiciendo lo señalado en el hecho cuarto de la contestación de la demanda principal en la cual señala que desde 1988 residió en el inmueble, pero tuvo que viajar a Bogotá porque estaba amenazado de muerte dejando como mero tenedor al señor ALBERTO ANDRADE desde el 12 de febrero de 1991.

CARENCIA DE PRUEBAS QUE SOPORTEN LOS HECHOS / OMISIÓN PUEDE ACARREAR FALTA A LA VERDAD / DESLEALTAD PROCESAL

Sostiene que el actor realiza afirmaciones que no prueba, como que de forma clandestina fue despojado de la posesión y tenencia del inmueble objeto del proceso y además tacha de falso el contrato de compraventa, aun sabiendo las consecuencias legales si no prueba su afirmación.

GENERICA E INNOMINADA

Solicita declarar cualquier otra excepción que resulte probada.

AUDIENCIA INICIAL Y DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO

El día 23 de junio de 2021 se llevó a cabo audiencia en la cual se efectuó control de legalidad, se prescindió de la etapa conciliatoria, se efectuó interrogatorio a las partes, fijación del litigio, saneamiento del proceso, interrogatorio de las partes, se decretaron pruebas, se recibieron los testimonios de MARIO GONZALEZ RUEDA y ZENAIDA ORDOÑEZ PEREZ. Se aceptó el desistimiento al resto de testimonios efectuado por el apoderado de la parte actora, no existiendo más pruebas por practicar se recibieron alegatos de conclusión y se dictó sentencia de primera instancia, en los siguientes términos:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS LAS EXCEPCIONES DE FALTA DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR POR FALTA DE ANIMO DE SEÑORA Y DUEÑA, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA, INEXISTENCIA DE SUMAS DE POSESIONES Y LA GENERICA. SEGUNDO: DECLARAR QUE PERTENENCE EN DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO A LA SEÑORA MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ POR HABER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMNIO EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA No. 300-0153088, sobre el inmueble urbano que se distingue con la siguiente nomenclatura de accesibilidad: Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca (...) TERCERO: ORDENAR la inscripción de la sentencia en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga (s) cancelando la medida de inscripción de la demanda del inmueble identificado con folio de matrícula no. 300-0153088. CUARTO: Declarar prospera la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria propuesta por el apoderado de la demandada en reconvenición, dentro de la demanda reivindicatoria propuesta por HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING contra MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ (...) QUINTO: NEGAR las pretensiones de la demanda en la acción reivindicatoria presentada por HECTOR ENRIQUE CHAVEZ contra MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ (...)"

Dentro de la mentada diligencia la apoderada del demandado principal-demandante en reconvención interpone recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia.

REPAROS CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Considera la apoderada del demandado principal, demandante en reconvención, que no se encuentran acreditados los presupuestos sustanciales de la pretensión de la demanda principal, no quedó probada la posesión de la señora Myriam, tampoco es claro el tiempo en que ella empieza a poseer. Arguye que no declaró probada el juez la excepción de Inexistencia de la Suma de Posesiones a pesar de que en la parte motiva si se consideró.

Adujo la recurrente que la demandante adquirió un inmueble el 14 de febrero de 2004, el cual se encuentra identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 314-45116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual supone y presume de ley que ella ejercicio una posesión en ese bien, entonces no podría estar poseyendo el bien objeto del presente proceso.

Añade que en la sucesión del señor Andrade, se estipuló que tenía su domicilio en Bucaramanga y en esta liquidación la señora MYRIAM fungió como cesionaria de derechos y en representación de su menor hijo, pero no como compañera permanente.

Señala que la señora MYRIAM dejó de pagar el impuesto predial desde el 2013, siendo el señor CHAVEZ STERLING quien lo canceló desde el año 2017, liberando además el inmueble del embargo que se tenía con crear país y por eso la entidad le expidió un paz y salvo.

Respecto de la demanda de reconvención, manifiesta no estar de acuerdo con lo expuesto por el juez de primera instancia, en que hay prescripción por cuanto es claro que el demandante en 2017 le reclamó verbalmente a la demandante la entrega del inmueble, sin que pueda tomarse en cuenta la fecha de fallecimiento del señor ALBERTO ANDRADE pues el señor HECTOR no tenía conocimiento de ello.

De otro lado, indica que no es necesario que el señor Alberto Andrade fuera un criminal para que infundiera temor en el señor Héctor, pues éste era grande y además era karateca; así mismo hay que tener en cuenta la condición social del barrio donde residía y los problemas que tenía.

Con base en todo lo anterior, solicita revocar la sentencia en su totalidad, declarar probadas las excepciones propuestas en la demanda principal y conceder las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Repartida la demanda en segunda instancia correspondió su conocimiento este despacho judicial, quien a través de auto calendado el día 27 de julio de 2021, dispuso su admisión y se concedió el término de cinco (5) días siguientes para sustentar el recurso, so pena de declararlo desierto, por el medio tecnológico dispuesto por el juzgado para tal fin, esto es, al buzón electrónico.

Dentro del término concedido la parte recurrente argumentó:

1. Quedó probada la excepción de inexistencia de suma de posesiones y el juez no la reconoció. La demandante no tiene la prueba idónea para acreditar su parentesco con el señor Andrade, esto con fundamento en las

pruebas aportadas por la misma demandante especialmente en la documental de la Escritura Pública de Liquidación de la Sucesión No. 2550 del 21 de mayo de 2008, en la que ella obró como cesionaria de los derechos herenciales de sus hijos y no como heredera. Además, porque Alberto Andrade era un mero tenedor, por cuanto el contrato de promesa de compraventa no era traslativo de dominio. Frente a este punto, es contradictoria la sentencia con lo pedido en la demanda principal porque el Juez aceptó que la señora Myriam había empezado a poseer el 02 de noviembre de 2006, esto permite reflejar que tácitamente aceptó que no había suma de posesiones de lo contrario hubiese expresado que se aceptaba la suma de posesiones desde que Alberto Andrade estuvo en el inmueble además quedó establecido que el último domicilio del causante Alberto Andrade fue Bucaramanga, por lo tanto tampoco es claro que haya sido su residencia en Floridablanca.

2. Aduce que no es claro el baremo o límite inicial desde el cual se empieza a contar el término de ley (10 años) y no quedó acreditado el tiempo exigido por la ley para usucapir. La parte actora de la demanda principal en el texto inicial de la demanda en el hecho décimo tercero señala que la Señora Myriam posee desde el 01 de noviembre de 2006, luego en hecho décimo quinto habla de suma de posesiones, posteriormente en el interrogatorio de parte la Señora Myriam inicialmente dijo que estaba en esa casa desde el año 1992. Que, de las pruebas documentales aportadas, se observa que el Señor Andrade dejó hijos herederos al momento de su fallecimiento como se observa en la Escritura pública de liquidación de sucesión, solo hasta abril de 2008 los hijos herederos le ceden sus derechos herenciales a su progenitora Myriam Martínez, pudiéndose inferir válidamente que desde el tiempo del fallecimiento del señor Andrade (noviembre de 2006) hasta el tiempo en que se realiza la venta y cesión de los derechos herenciales (abril de 2008) NO era la señora Myriam la única persona que estaba en tenencia EXCLUSIVA de ese inmueble ya que los legítimos herederos del señor Andrade estaban también compartiendo esa tenencia con ella tal como ella misma lo señaló en su interrogatorio.

Añade que, el 14 de febrero de 2007 la demandante, adquiere un inmueble en Piedecuesta, esto es el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.314-45116 a título de compraventa mediante Escritura Pública de Compraventa No.345 del 14 de febrero de 2007 otorgada en la Notaría Única de Piedecuesta, lo cual también deja en duda la tenencia exclusiva del inmueble objeto de este proceso cuando a la vez era propietaria de otro inmueble que compró 3 meses después de fallecer el Señor Alberto Andrade.

Considera que no podía el juez admitir por probado que el extremo inicial para iniciar a contar el término de ley para prescribir de forma extraordinaria era el 02 de noviembre de 2006, dado que así no fue como lo manifestó el demandante en los hechos de la demanda en los cuales se encaminó a solicitar la suma de posesiones. Tampoco se podía valorar que desde el 02 de noviembre de 2006 ella era la tenedora exclusiva de ese inmueble porque lo compartía con sus hijos, solo podría valorarse la tenencia exclusiva desde abril de 2008 cuando los herederos le venden todos sus derechos sobre los bienes de Alberto Andrade, que contado desde ahí a la fecha de la interposición de la demanda no estaba el tiempo de ley para prescribir por cuanto de abril de 2008 a mayo de 2017 solo habían transcurrido 9 años y un mes.

Destaca que no quedó probada la posesión de la señora Myriam, en su interrogatorio reconoció que ella sabía que esa casa no era de Alberto Andrade y que era de un señor Héctor, aunado a ello aportó como prueba documental un contrato de promesa de compraventa entre el señor Alberto y Héctor Chávez, por lo tanto, ella tenía pleno conocimiento que si ella tenía el inmueble no era como dueña sino reconociendo dominio ajeno.

Agrega que fue el señor Héctor quien liberó el inmueble del embargo, además el juez valoró indebidamente la prueba documental del paz y salvo aportado por la pasiva, asumiendo que era falso, presumiendo la mala fe del demandado sin que la contraparte lo hubiese tachado de falso y omitiendo valorar lo expresado por Central de Inversiones y Crear País cuando se pronuncian respecto de sus derechos como acreedor hipotecario.

Refiere que por pagar el impuesto unos años, no se puede presumir que tenía ánimo de señora y dueña, ya que es un inmueble de estrato 2 tal como se observa en los recibos de impuesto predial, de manera que lo mínimo que podía pagar era el impuesto, y en todo caso no pagó el impuesto por todos los años que estuvo ahí ya que el demandado pagó desde 2013 a 2017.

Manifiesta no estar de acuerdo con que el juez considere que hay prescripción respecto a la acción reivindicatoria, pues la señora Myriam en el interrogatorio reconoce que el señor Héctor Chávez le hizo reclamo de forma presencial en mayo de 2017, para que le entregara la casa, diez días después en ese mismo mes ella instaura la demanda de pertenencia, ante la cual el demandado interpone la excepción reivindicatoria.

Considera, que la exclusividad de la tenencia de la Señora Myriam Martínez sobre el inmueble objeto de esta demanda, solo se puede valorar desde abril de 2008, de manera que a la fecha de interposición de la demanda y de la respectiva excepción reivindicatoria en agosto de 2017 no habían transcurrido diez años, por lo cual no hay prescripción.

Aunado a ello el hecho que el Señor Héctor no hubiese llegado a su casa en mayo de 2017, lo cierto es que si llegó a su casa y ahí observó que le habían cambiado las guardas, por eso no pudo ingresar y debió ir a la casa del lado donde vive el vecino y aquí testigo Mario González quien, aunque negó haber hablado con Héctor, la misma demandante reconoció que eso si fue así.

Manifiesta no estar de acuerdo con que el Juez consideré que tenía que ser el señor Andrade un criminal para que le infundiera temor al demandado, quien fue claro cuando dijo “yo tenía problemas y me fui de ahí” debiendo tenerse en cuenta la condición social propia de un barrio de estrato 2, él se fue de ahí. Además, el causante Andrade era grande en comparación con la estatura de mi representado y practicaba Karate, luego no tenía que ser un criminal y así tampoco lo exige la ley.

Solicita se revoque totalmente la sentencia de primera instancia y en consecuencia declare prósperas las excepciones que se presentaron en la demanda principal y conceda las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

Réplica de la contraparte:

De la sustentación se corrió traslado secretarial conforme lo dispone el parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, oportunidad procesal que aprovechó la parte demandante – demandada en reconvención, para indicar que el inmueble objeto de la litis, fue abandonado por el propietario inscrito por el término de veintiséis (26) años continuos, al considerar que el Banco ya lo había ejecutado a quien se le había constituido la hipoteca y por un simple temor reverencial (miedo al señor Andrade porque era según él karateca, cinturón negro que podía ser vencido con participación de autoridades).

Añade que, durante dicho tiempo hubo dos posesiones sobre el bien, así: i) la primera desde el doce (12) de febrero de mil novecientos noventa y uno

(1.991) hasta el primero (01) de noviembre de dos mil seis (2.006), es decir, durante quince (15) años, ocho (08) meses y veinte (20) días, ejercida por el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO.

ii) La segunda, desde el dos (02) de noviembre de dos mil seis (2.006), fecha de fallecimiento del señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, compañero permanente de la señora MIRYAM MARTINEZ RODRIGUEZ, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Refiere que pretende la recurrente desconocer, sin atacar con elementos probatorios, el contenido y alcance del contrato de compraventa suscrito entre el señor HECTOR CHAVEZ STERLING y el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, el ocho (08) de febrero de 1.991.

Considera que se probó con éxito, adicional a la confesión del demandado, el tiempo de posesión material, regular, pública, pacífica y continua del inmueble de la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, por el espacio de veintiséis (26) años continuos, se acreditó dentro del proceso que la compañera permanente del señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, cohabitó de forma conjunta y permanente el inmueble hasta el día del fallecimiento, pagó los impuestos, hizo las mejoras necesarias, locativas y sostuvo el inmueble como dueña.

Indica que la señora Myriam Martínez Rodríguez no es parte dentro del contrato de promesa de venta, por ello no puede endilgársele la condición de simple tenedora, la condición de la señora Myriam es poseedora con el ánimo de señora y dueña desde su cohabitación con el señor Andrade, lo cual quedó probado con los testimonios rendidos por los vecinos contiguos de la demandante, que ésta continuó ejerciendo la posesión y tenencia del inmueble objeto del proceso desde el fallecimiento de su compañero, es decir, desde el primero (01) de noviembre de dos mil seis (2.006) hasta la fecha de la presentación de la demanda, el pasado 23 de mayo de 2.017, transcurriendo en dicho periodo diez (10) años y seis (06) meses y dieciocho (18) días, tiempo suficiente para usucapir. No cabe asomo de duda que a quien reconocen como dueña del bien inmueble, que se distingue con la siguiente nomenclatura de accesibilidad: Calle 59 A No. 17 – 25 Urbanización Santa Helena II Etapa, del Municipio de Floridablanca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-0153-088, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, es la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ.

Aduce que el actor fue pasivo y dejó prescribir su derecho, si es que lo tenía, desde el doce (12) de febrero de mil novecientos noventa y uno (1.991), fecha de celebración del contrato de compraventa con el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, el señor HECTOR CHAVEZ STERLING, no tuvo interés en ejercer acción alguna derivada de controversias contractuales, tales como: rescisión, lesión enorme, resolución. Empero, si pretende la prosperidad de la acción reivindicatoria, habiendo transcurrido, aproximadamente veintiséis (26) años, siendo el término legal de prescripción de dicha acción (reivindicatoria) de diez (10) años, los cuales deben ser contados desde el día que nace el derecho. Es decir, desde el día que fue despojado de la posesión y tenencia del bien, en este caso, afirma el actor, que fue desde el 12 de febrero de 1.991, arguyendo en el hecho sexto de la demanda de reconvención que: *“(...) se encuentra privado de la posesión material de los inmuebles descritos anteriormente, puesto que de forma violenta y clandestina la tenencia material del inmueble en la actualidad está en manos de la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ como quiera que la cerradura de ingreso al inmueble fue cambiada, impidiendo de esta manera el ingreso de mi mandante al inmueble de su propiedad”*, esta afirmación carece de soporte probatorio, siendo su obligación legal probar los hechos que basa la acción. No obstante, si la afirmación es cierta ¿Por qué no presentó las denuncias correspondientes ante las autoridades competentes? -- ¿Por

qué no requirió en oportunidad judicial o extrajudicialmente al mero tenedor, solicitando la reivindicación de la cosa?, ¿Por qué no aportó las pruebas?

Menciona que se contradice el demandado al contestar la demanda, pues acepta que efectivamente si suscribió un contrato de compraventa con el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, no obstante, en la demanda de reconvencción, hecho cuarto afirma: *“El señor HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING mi poderdante desde 1.988 residió en el inmueble descrito en el numeral 2, no obstante tuvo que viajar a la ciudad de Bogotá por cuanto estaba amenazado de muerte y dejó como mero tenedor de los inmuebles al señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO quien en vida se identificó con el número de cédula de ciudadanía No. 13.827.995 desde el 12 de febrero de 1.991”*, desconociendo el contenido y alcance del contrato de compraventa suscrito.

Indica que la señora Myriam Martínez, ejerce la posesión y tenencia del bien, desde antes del fallecimiento de su compañero permanente, no obstante, por no ser parte del contrato de promesa de venta, para efectos de este proceso se contó la posesión desde el día siguiente al fallecimiento del señor Andrade, es decir, desde el primero (01) de noviembre de dos mil seis (2.006) hasta la fecha de la presentación de la demanda, el pasado 23 de mayo de 2.017, transcurriendo en dicho periodo diez (10) años y seis (06) meses y dieciocho (18) días, tiempo suficiente para usucapir.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar sí de acuerdo a las pruebas recaudadas se puede determinar que se cumplen los presupuestos para declarar que la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ ha adquirido por pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en su condición de poseedora, el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca, identificado con la matrícula inmobiliaria no. 300-0153088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, estableciéndose en ese orden si la sentencia de primera instancia debe confirmarse o por el contrario revocarse, negando las pretensiones de la demanda principal y concediendo las pretensiones de la reconvencción.

CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta que no se aprecia nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción, ello por hallarse reunidos los presupuestos procesales de: capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Conforme se desprende de los antecedentes, de las pruebas documentales y así se ratificó en las audiencias e inspección judicial adelantadas por el cognoscente, la acción adquisitiva que nos ocupa tiene que ver con el siguiente inmueble:

DIRECCIÓN	Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca
MATRIC. INMOB.	300-0153088 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

Ahora bien, sobre las premisas normativas y jurisprudenciales que regulan el asunto controvertido, resulta de relieve referir lo siguiente.

ARTICULO 2512. DEFINICION DE PRESCRIPCION. *La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por*

haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

(...)

ARTICULO 2518. PRESCRIPCION ADQUISITIVA. *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.*

(...)

ARTICULO 2527. CLASES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA. *La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.*

ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA. *Modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002: El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de **diez (10) años contra toda persona** y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”*

(...)

ARTICULO 762. DEFINICION DE POSESION. *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.

ARTICULO 764. TIPOS DE POSESION. *Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.*

(...)

ARTICULO 768. BUENA FE EN LA POSESION. *La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.*

Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

ARTICULO 769. PRESUNCION DE BUENA FE. *La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.*

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.

ARTICULO 777. MERA TENENCIA FRENTE A LA POSESION. *El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.*

ARTÍCULO 2521. SUMA DE POSESIONES. *Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.*

La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.

De otra parte y en lo que atañe a los requisitos que comportan la configuración de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado claramente que para su procedencia deben converger los siguientes presupuestos:

(...) son **presupuestos axiológicos** de la acción intentada,

[1.] la singularidad del bien materia de la misma,

[2.] su condición de prescriptible y

[3.] que el poseedor lo haya detentado en forma pacífica, pública e ininterrumpida

[4.] por el término de la prescripción esgrimida, (...)¹

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 13-JUL-2009 (Rad.: 1999-01248-01), M.P. Arturo Solarte Rodríguez

Adicionalmente, la misma jurisprudencia ha calificado **el hecho de la posesión** de la siguiente manera:

*“(...) Está integrada por **dos elementos bien caracterizados**, uno relacionado con el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa, y otro de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, consistente en que el poseedor se conduzca como titular de la propiedad, mediante la ejecución de actos de verdadero señor y dueño. Hablase, entonces, como lo denominaron los romanos, del **corpus y el animus**, respectivamente (...)”.*²

CASO CONCRETO

De manera preliminar y en lo que tiene que ver con el tiempo exigido para ganar por prescripción extraordinaria, importa referir que tras la modificación del artículo 2532 del Código Civil; el término que antes era de 20 años, hoy es de sólo 10, siendo este el aplicable al caso concreto como se desprende de lo afirmado en el hecho décimo tercero de la demanda, donde se indicó que MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, ha tenido la posesión material, regular, pública, pacífica y continua, “*durante los últimos diez (10) años, seis (06) meses y dieciocho (18) días, sobre el bien inmueble...*”

A voces de lo dispuesto en el artículo 328 del C.G.P., en cuanto a que el juez de segunda instancia se pronunciará solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, se tiene que la apoderada del recurrente, pide revocar la sentencia en su integridad, al considerar desacertado el examen que se hizo de la posesión ejercida por la demandante, habida cuenta que contrario a lo concluido por el *a quo*, no se encuentran acreditados los presupuestos sustanciales de la pretensión de la demanda principal, no quedó probada la posesión de la señora Myriam, tampoco es claro el tiempo en que ella empieza a poseer.

Respecto de la demanda de reconvenición, manifiesta no estar de acuerdo con lo expuesto por el juez de primera instancia, cuando señala hay prescripción por cuanto es claro que el demandante en 2017 le reclamó verbalmente a la demandante la entrega del inmueble, sin que pueda tomarse en cuenta para el cómputo, la fecha de fallecimiento del señor Alberto Andrade pues el señor Hector no tenía conocimiento de ello.

Como primera medida es necesario aclarar que al margen de las discusiones acerca de si existió o no suma de posesiones, lo cierto es que desde el mismo libelo introductorio, se dejó sentado que la señora Myriam Martínez posee el inmueble desde el 02 de noviembre de 2006, esto es, al día siguiente del fallecimiento de Alberto Andrade, su compañero permanente, y así fue declarado por el *a quo*.

Es así, que en el presente asunto nada de relevancia tiene el tiempo en que el señor Alberto Andrade estuvo en posesión del bien inmueble, pues el hecho es que desde su fallecimiento ha sido la demandante MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, quien ha ejercido actos de señora y dueña sobre el inmueble ubicado en la Calle 59 A No. 17-25 Urbanización Santa Helena II Etapa del Municipio de Floridablanca.

Ahora bien, le asiste razón a la recurrente cuando manifiesta que, en la liquidación sucesoral del señor Alberto Andrade, la señora Myriam obró como cesionaria de los derechos herenciales y no como heredera o compañera permanente y que en el acto escriturario se registra como último domicilio del causante la ciudad de Bucaramanga y no de Floridablanca, no obstante, ello resulta irrelevante si en cuenta se tiene que la demanda tiene como fundamento fáctico el inicio de la posesión de la demandante a partir del 02 de noviembre de 2006 y de esta manera fue

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 29-OCT-2001 (Exp.5800), M.P José Fernando Ramírez.

declarado por el juez de primera instancia, sin hacerse necesario por ello, analizar la eventual suma de posesiones.

Adicionalmente, se advierte que la cesión de derechos herenciales otorgada por Jonathan Alberto Andrade Martínez y Jessica Saraith Andrade Martínez a favor de Myriam Martínez Rodríguez, tampoco desestima que el inicio de la posesión lo haya sido desde el 02 de noviembre de 2006, pues como se puede observar en la Escritura Pública No. 2550 del 21 de mayo de 2008, el inmueble objeto de la presente acción no hizo parte de la liquidación sucesoral de Alberto Andrade, lo cual permite concluir que la demandante tenía la convicción firme de ser la poseedora exclusiva del inmueble.

Así mismo, el hecho de que la demandante residiera en el inmueble junto con sus hijos, no permite establecer que todos hayan ejercido posesión sobre éste o que, dicha posesión no hubiese estado en cabeza exclusiva de la señora Myriam Martínez Rodríguez, pues era ella quien ejercía actos de señora y dueña sobre el bien, a quien los vecinos reconocían como propietaria, quien se encargaba de su mantenimiento y demás, precisándose además que en su interrogatorio de parte, la demandante en ningún momento afirmó que compartía la posesión con sus hijos, como lo asevera la recurrente, pues su manifestación precisa fue que residía con ellos en el inmueble, circunstancias completamente diferentes.

Por otra parte, que la demandante haya adquirido el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-45116, el 14 de febrero de 2007, no permite *per se*, establecer que se interrumpió o se extinguió la posesión que ésta venía ejerciendo sobre el bien objeto de la presente controversia.

En efecto, no se allega soporte probatorio alguno, que acredite que la demandante, para el 14 de febrero de 2007, haya dejado de realizar actos de señorío sobre el bien que se pretende usucapir, ni siquiera pudo determinarse que haya trasladado su residencia al inmueble que acababa de adquirir, lo cual, se advierte, tampoco sería elemento suficiente que pudiera llevar al despacho a concluir que la señora Myriam perdió la calidad de poseedora.

En relación con el contrato suscrito entre el señor Alberto Andrade y Héctor Chávez, allegado con la demanda, y si bien como lo afirma la inconforme, corresponde a una promesa de venta y no a una compraventa, lo cierto es que ello no acredita que la demandada sea mera tenedora del bien inmueble, pues ésta no hizo parte del mentado convenio sino que lo fue el fallecido señor Alberto Andrade, y es por ello, que su posesión fue invocada posterior al fallecimiento de éste y no desde la suscripción del contrato, esto es, desde el 02 de noviembre de 2006, hasta la fecha de la presentación de la demanda, perdurando diez (10) años, seis (06) meses y dieciocho (18) días.

Por ello, es que se asevera por la parte actora, que durante dicho tiempo hubo dos posesiones sobre el bien, así: i) la primera desde el doce (12) de febrero de mil novecientos noventa y uno (1.991) hasta el primero (01) de noviembre de dos mil seis (2.006), es decir, durante quince (15) años, ocho (08) meses y veinte (20) días, ejercida por el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO. ii) La segunda, desde el dos (02) de noviembre de dos mil seis (2.006), fecha de fallecimiento del señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, compañero permanente de la señora MIRYAM MARTINEZ RODRIGUEZ, hasta la fecha de presentación de la demanda, sin que en ningún momento se pretenda acumular estas dos posesiones.

Referente a la indebida valoración del paz y salvo expedido por CISA, es menester precisar que no es cierto que el *a quo* declaró la falsedad de tal documento, coincidiendo este despacho en que si bien fue aportado en la contestación de la demanda, por el señor Héctor Chávez Sterling, ello

obedece a que es éste el titular de las obligaciones, pero ello no acredita que haya sido él, quien efectivamente haya cancelado la deuda.

En efecto, no puede perderse de vista que fue la demandante quien aportó con la demanda, las constancias o formatos de consignación de los abonos a la obligación que tenía a cargo el demandado principal-demandante en reconvención, con CENTRAL DE INVERSIONES, en la mayoría de las cuales se registra que la persona que consigna es “Alberto” o “Alberto Andrade” y no el señor Chávez Sterling (folios 57 a 61 C-Primera Instancia).

En el mismo sentido, aporta la actora, paz y salvo expedido por el Dr. Juan José Barremeche, visible a folio 62 C-Primera Instancia, en el cual se señala expresamente: *“Recibimos de: Myriam Martínez (...) para honorarios profesionales en el proceso de CISA contra Héctor E Sánchez”*

Referente al pago de impuestos, se observa que la demandante era quien venía cancelando dichas erogaciones y si bien existía una mora desde año 2013, ello no quiere decir que no tuviese ánimo de señora y dueña o que reconociera dominio ajeno.

Tampoco, el hecho de que el señor HECTOR SANCHEZ STERLING cancelara para el año 2017 la mora que existía en el pago de dichos impuestos, acredita que estuviera ejercitando la posición de propietario del inmueble, pues causa extrañeza al despacho como es que desde el año 1991 hasta el año 2017 se desprendió totalmente de sus obligaciones tributarias.

Y es que, se encuentra totalmente acreditado en el proceso, tanto por las pruebas allegadas al plenario como por el dicho del mismo demandado, que para el año 1991 se trasladó para la ciudad de Bogotá por cuanto tenía muchos “problemas” y por un supuesto temor que le tenía al señor Alberto Andrade, temor que, a criterio de este despacho, resulta inconcebible e insólito, pues ni su contextura física o su desempeño en las artes marciales, pueden ser criterio suficiente para determinar que el demandado se sintiera amenazado de tal manera, que tuviera que huir de la ciudad, pues de ser así, se cuestiona el despacho la razón por la cual no acudió ante las autoridades competentes para que se adelantaran las investigaciones y sanciones respectivas.

A esto, súmese el hecho de que, conforme las testimoniales recaudadas en el proceso, es a la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ a la que reconocen los vecinos como dueña del inmueble objeto de litigio, esto desde hace más de 25 años, ejerciendo posesión material del mismo de manera regular, pública, pacífica y continua.

En efecto, el señor Mario González Rueda indicó *“Héctor fue adjudicatario de la casa. A los 2 o 3 años él desapareció y nunca se volvió a saber de él. Supimos que le había vendido la casa a Alberto y desde esa fecha 91 o 92 estamos viendo es a Myriam como viviente de la casa, como propietaria”*.

Por su parte, Zenaida Ordoñez Pérez, manifestó *“Siempre ha vivido allí con Alberto hasta que falleció con sus 3 hijos...ellos siempre figuraron en el libro de la Acción Comunal como propietarios de la residencia”*.

Por lo antes expuesto, resulta claro para el despacho que efectivamente se cumplen los requisitos exigidos para la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, pues el bien es singular, prescriptible, la poseedora-demandante lo ha detentado en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por el término de diez (10) años, seis (06) meses y dieciocho (18) días.

En relación con la demanda de reconvención, recuérdese que de conformidad con el artículo 946 del C.C. *“la reivindicación o acción de*

dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no esta en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”

En tratándose de la acción de reivindicación, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC4046 del 24 de julio del 2019, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, recordó los presupuestos axiológicos que deben coexistir para que prospere la misma, siendo estos:

«a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado».

En el caso objeto de estudio se observa que, a) el señor HECTOR CHAVEZ STERLING aparece como titular de derecho de dominio, b) es la señora MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ quien tiene la posesión material del bien, c) el bien es singular reivindicable, d) existe identidad en el bien que pretende el demandante en reconvencción y el que posee la demandada.

En oposición a la pretensión de reivindicación, la demandada MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ, a través de su apoderado judicial, aduce que el señor CHAVEZ STERLING dejó prescribir su derecho, desde el 12 de febrero de 1.991, fecha de celebración del contrato de compraventa con el señor ALBERTO ANDRADE TRUJILLO, pues no tuvo interés en ejercer acción alguna derivada de controversias contractuales, tales como: rescisión, lesión enorme, resolución. Empero, si pretende la prosperidad de la acción reivindicatoria, habiendo transcurrido, aproximadamente 26 años, siendo el término legal de prescripción de dicha acción (reivindicatoria) de 10 años, los cuales deben ser contados desde el día que nace el derecho, es decir, desde el día que fue despojado de la posesión y tenencia del bien, en este caso, afirma el actor, que fue desde el 12 de febrero de 1.991.

El artículo 2536 del Código Civil establece que: *“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)”*.

En este punto es menester precisar que, se encuentra probado que el señor CHAVEZ STERLING entregó el inmueble desde el año 1991 al señor ALBERTO ANDRADE en virtud de una promesa de venta, sin que pueda hablarse aquí de un ingreso violento o clandestino al inmueble, pues al margen de si se cumplió o no con el pago pactado en dicho convenio, lo cierto es que el titular de derecho de dominio del bien se desentendió o abandonó el inmueble, creyendo según su propio dicho, que ya lo había perdido, que el banco seguramente lo había rematado, dejando de ejercer actos de señor y dueño sobre éste, desde dicha anualidad.

Valga precisar, además, que, si el señor Alberto Andrade efectivamente incumplió con el pago pactado en la promesa de venta, lo cierto es que el señor Héctor Chávez Sterling no ejerció acción alguna, como la resolución o cumplimiento de contrato, ni antes ni posterior al fallecimiento del promitente comprador.

Bajo este entendido, el derecho a reclamar la reivindicación surgiría desde el momento en que el señor ALBERTO ANDRADE ingresó al inmueble, no obstante, como quedó zanjado líneas atrás, la aquí demandante MYRIAM MARTINEZ inició su posesión el 02 de noviembre de 2006, tras el fallecimiento del señor Andrade, lo que quiere decir que también el derecho a reclamar del señor CHAVEZ STERLING tendría su inicio en dicha data, prescribiendo su derecho de acción por reivindicación, el día 02 de noviembre de 2016, no obstante, solo hasta el 30 de agosto de 2017, y

como oposición a la demanda de pertenencia formulada por la señora MYRIAM MARTINEZ es que solicita tal reivindicación.

Así las cosas, no queda otro camino al despacho que **CONFIRMAR** en su totalidad la sentencia proferida por Juzgado Quinto De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Floridablanca, el día veintitrés (23) de junio de dos mil veintiunos (2021).

DECISION

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga**, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en su totalidad la sentencia proferida por Juzgado Quinto De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Floridablanca, el día veintitrés (23) de junio de dos mil veintiunos (2021), dentro del presente proceso verbal de pertenencia radicado al Nro. 68276400300620170026800 adelantado por MYRIAM MARTINEZ RODRIGUEZ contra HECTOR ENRIQUE CHAVEZ STERLING.

SEGUNDO: CONDENAR en COSTAS de esta instancia al demandado y a favor de la demandante. Se fijan como agencias en derecho el valor equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV), de conformidad con Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por Secretaría del Juzgado de Primera Instancia de conformidad con el Art. 366 del C.G.P.

TERCERO: Por secretaría en oportunidad devuélvase el expediente digital al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 038 del 25 de mayo de 2022.

Firmado Por:

Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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:

bc25e22bb6ba8ee4503ccd82436bdb7a2571dd4e2ccb9bcbacdfcd90259
5f612

Documento generado en 24/05/2022 10:10:26 AM

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

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