

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bucaramanga, once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022)

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ
DEMANDADO: ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, HUGO HERNANDEZ CASTILLO, JUAN CARLOS HERNANDEZ CASTILLO, MARGARETH HERNANDEZ CASTILLO, MONICA LIZETH HERNANDEZ CASTILLO, LAURA ALEJANDRA HERNANDEZ CASTILLO y PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICADO: 68307408900320160020101

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la SEGUNDA INSTANCIA con ocasión del fallo de fecha ocho (8) de febrero de dos mil veintidós (2022) proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de San Juan de Girón, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

Los señores MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ presentan demanda declarativa de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio dirigida contra ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, HUGO HERNANDEZ CASTILLO, JUAN CARLOS HERNANDEZ CASTILLO, MARGARETH HERNANDEZ CASTILLO, MONICA LIZETH HERNANDEZ CASTILLO, LAURA ALEJANDRA HERNANDEZ CASTILLO y todas las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18A No. 56-34 Barrio El Palenque del Municipio de Girón, solicitando se hagan las siguientes declaraciones:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Que se declare que los señores MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, ha poseído de manera quieta, publica e ininterrumpida por más de diez (10) años, desde junio de 1986, el cien por ciento del bien inmueble ubicado en la Carrera 18 A No. 56-34 Barrio el Palenque del Municipio de Girón, alinderado así: del punto, situada a la izquierda con la puerta de entrada al 2 en 1.93 mts con antejardín de la carrera 18 A; con el punto 2 al 3 en 12 mts con el lote No. 248, del punto 3 al 4 en 3.50 mts con el lote No. 231; del punto 4 al 5 en 5.84 mts, de este al 6 en 0.57 mts, de ahí al 7 en 3 mts, siga el 8 con un metro, y luego al 9 en 3 mts, con el lote No. 250 del punto 9 al uno inicial, en 2.17 mts con antejardín a la carrera 18 A, el inmueble hace parte del predio catastral n. 01-4-019-003 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-126411.

SEGUNDA: Se declare mediante sentencia que los demandantes han adquirido por prescripción extraordinaria del inmueble referenciado.

TERCERO: Que se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio de matrícula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

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

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

- Se indica en la demanda que el bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la Carrera 18 A No. 56-34 Barrio el Palenque del Municipio de Girón, alinderado así: del punto, situada a la izquierda con la puerta de entrada al 2 en 1.93 mts con antejardín de la carrera 18 A; con el punto 2 al 3 en 12 mts con el lote No. 248, del punto 3 al 4 en 3.50 mts con el lote No. 231; del punto 4 al 5 en 5.84 mts, de este al 6 en 0.57 mts, de ahí al 7 en 3 mts, siga el 8 con un metro, y luego al 9 en 3 mts, con el lote No. 250 del punto 9 al uno inicial, en 2.17 mts con antejardín a la carrera 18 A, el inmueble hace parte del predio catastral n. 01-4-019-003 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-126411.
- Que los señores MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, tomaron posesión del inmueble desde el mes de junio de 1986.
- Que los señores RONDON JARAMILLO han convivido junto con sus hijos de manera pacífica, tranquila y pública durante más de 10 años sin ninguna interrupción.
- Que son los demandantes, quienes han cancelado los servicios públicos, los impuestos, han realizado mejoras al inmueble, construyeron una habitación en el primer piso y siempre han presentado y actuado como señores y dueños ante terceros a la fecha de presentación de la demanda.
- Aduce que por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria le han conferido poder especial para iniciar la presente acción.

TRÁMITE PROCESAL

Correspondió conocer de la presente acción, al JUZGADO TERCERO PROMISCOUO MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO, quien procedió a admitirla, mediante proveído del 19 de diciembre de 2016, 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.

Notificada la pasiva, los demandados presentaron contestación a la demanda oponiéndose a la misma así:

Contestación MARGARETH HERNANDEZ CASTILLO, ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, HUGO HERNANDEZ CASTILLO, JUAN CARLOS HERNANDEZ CASTILLO, MONICA LIZETH HERNANDEZ QUINTERO y OSCAR IVAN HERNANDEZ QUINTERO

Respecto a los hechos de la demanda señalan que los demandantes ni siquiera enuncian el día en que entraron al predio, están mintiendo u ocultando la verdad de como ingresaron al predio y las circunstancias de tiempo, modo y lugar, pues cuando su padre HUGO HERNANDEZ PEREZ, adquiere el predio al Instituto de Crédito Territorial según escritura del 4 de enero de 1984, recibiendo las llaves de la vivienda la cual consta de dos alcobas, cocina, patio de ropas, sala-comedor, lavadero y muros pintados, fachada en obra negra internamente y piso en cemento, habitándolo por un tiempo, pero por circunstancias económicas tuvieron que dejar la casa e irse al campo para poder tener el sustento de la familia, así mismo reunir lo del a cuota pues el inmueble fue adquirido con crédito hipotecario, es más, el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL inició el proceso de resolución de contrato en contra de sus padres HUGO HERNANDEZ PEREZ y ZOILA

CASTILLO DE HERNANDEZ, esto en el año 1986, proceso que fue archivado definitivamente en el año 2002 y los esposos HERNANDEZ – CASTILLO con muchos esfuerzos terminaron de pagar el saldo del crédito que adeudaban

Añade que, a principios de 2011, el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ se acerca al INURBE antes INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, allí le dicen que deben enviar una solicitud donde le informen cual es el saldo de lo que adeuda para que lo consigne y que una vez pague él podía recibir su casa, la cual había sido arrendada al señor LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, mediante CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE ADJUDICACION, el cual inicia el 01 de septiembre del año 1986 prorrogadle hasta la recuperación de la vivienda, según CLAUSULA OCTAVA, además el jurídico del INURBE le dice que el señor LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, todavía está como arrendatario, pero que el como dueño podía ya reclamar el predio y también recibir el arriendo, sin embargo, cuando el señor VIAL HERNANDEZ, fue a la vivienda y le comento al señor JARAMILLO MENDEZ, que él era el propietario para que le pagara el arriendo o entregara, éste se negó, fue así que con fecha 29 de julio del año 2011, se llevó a cabo audiencia de conciliación ante la NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, donde asistieron HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ, ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, como citantes, MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, como citados, cada parte con sus apoderados, se firmó CONSTANCIA DE NO ACUERDO 0Q021.

Señala que la familia RONDON JARAMILLO, llegaron al inmueble como arrendatarios del INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, manteniendo la calidad de arrendatarios hasta el 29 de julio del año 2011, cuando se negaron a pagar arriendo al señor HERNANDEZ PEREZ, y se negaron a entregar el inmueble iniciando una posesión de mala fe.

Señala que, los demandantes según el contrato de arriendo que firmaron con el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL debían pagar los servicios públicos, por otra parte los impuestos no han sido pagados en su totalidad por los demandantes, pues el señor HUGO VIAL HERNANDEZ, ejerciendo como propietario del predio solicitó en el año 2011, la prescripción de los impuestos que no habían sido pagados desde el año 1986 hasta el 2006, petición que fue despachada favorablemente mediante Resolución 14397 del 21 de septiembre de 2011, quedando pendiente el pago del año 2007 al año 2011, el cual iba a pagar el señor HUGO VIAL HERNANDEZ, sin embargo una vez tuvo la liquidación de lo que debía pagar en fecha 23 de septiembre del año 2011, que era el valor de \$ 650.990, no tuvo el dinero en el momento, pues había pagado el 28 de julio del año 2011 al INURBE la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS PESOS (\$ 2.655.300.), por concepto del saldo del crédito hipotecario de su vivienda, por esto no pudo pagar el impuesto del año 2007 al 2011, solo pago los costas procesales que le habían liquidado por \$69.156; entonces para el año 2012, el señor JARAMILLO MENDEZ, a quien ya se le había reclamado la entrega del inmueble fue y pago el impuesto para empezar a predicar que lo hacía porque tenían la posesión, y cuando el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ, fue a pagar se enteró que habían pagado el impuesto.

El señor HUGO VIAL también pagó al AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, la suma de \$ 346.593, en fecha 21 de junio del año 2012, por concepto de valorización, cobro que estaba registrado en la ANOTACION No. 07, del CERTIFICADO DE TRADICION.

Refiere que, el señor HUGO VIAL HERNANDEZ, para inicios del año 2012, estuvo muy delicado de salud, lo cual no mejoro y fallece el 16 de abril del año 2013, a raíz de este hecho la señora ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ con sus hijos, se hicieron cargo del impuesto pagando el año 2014 a 2015, el cual fue cancelado el 17 de junio del año 2015, por valor de \$383.200, además de tramitar por juzgado la sucesión intestada de su padre para poder reclamar legalmente el predio como cónyuge y herederos.

Formula las **EXCEPCIONES DE MERITO:**

INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS QUE ORDENA LA LEY PARA LA DECLARATORIA DE USUCAPION

- **Posesión material actual en el prescribiente**, los demandados se encontraban en calidad de arrendatarios del INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, empezando a ejercer o alegar posesión desde el 29 de julio del año 2011, cuando se negaron a pagar arriendo y a entregar el inmueble al señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ.
- **Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica, de buena fe, sin violencia ni clandestinidad e ininterrumpida.** Sostiene que los demandantes no estaban ejerciendo posesión pues tenían la calidad de arrendatarios, no existe publicidad, además existe interrupción, pues desde el 29 de julio del año 2011, se les reclamo el predio y si por el contrario iniciaron una posesión de mala fe, desconociendo el contrato de arrendamiento que firmaron con el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL y negándose a la entrega del predio a su propietario el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ, e iniciando el pago del impuesto que nunca habían pagado, pues del año 1986 hasta el año 2011, se adeudaba el impuesto predial, el cual fue exonerado de pago desde el año 1986 hasta el año 2006, por la acción de prescripción que solicitó el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ en el año 2011, en cuanto a la mejora que alegan de construir una habitación esto lo hicieron sin permiso pues en el contrato de arrendamiento está muy claro que los arrendatarios no podían realizar mejoras sin autorización del INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.

Contrario sensu el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ, si ejerció actos de propietario, solicitando la prescripción de los impuestos, pagando la valorización, las costas procesales, pago el saldo del crédito que tenía, levanto la medida cautelar de la anotación no, 06, del certificado de tradición, hizo los trámites para que se cancelara la hipoteca que gravaba el predio, posteriormente su cónyuge y herederos pagaron impuestos, además desde la fecha en que se terminó la sucesión han venido solicitando al Juzgado la entrega formal del predio, diligencias que se vieron en mora debido a situaciones ajenas a los herederos y cónyuge, pues los demandados se enteraron de este proceso debido a que se fue a realizar la diligencia de entrega ordenada por el DESPACHO COMISORIO No. 40. del Juzgado 2 Promiscuo Municipal de San Juan de Girón.

- **Identidad de la cosa a usucapir**, no existe discusión en la identidad del predio. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia, tampoco hay oposición en ello, pues no es bien de propiedad del estado.

Indica además que, existe **violencia y clandestinidad**, por cuanto los demandantes tenían la calidad de arrendatarios y al ver que se les reclamo el predio se negaron a continuar con el pago del arriendo al señor HUGO VIAL HERNANDEZ, así como entregar el inmueble, pues la violencia no es solo física también los actos.

Añade finalmente, que **no existe causa legítima por parte de los demandantes**, por cuanto estos ingresaron al predio bajo un contrato de arrendamiento que inicio el 01 de septiembre del año 1986, y se prorrogó en el tiempo el cual tenía la opción de adjudicación.

INEXISTENCIA DE TITULO ALGUNO QUE JUSTIFIQUE EL EJERCICIO DE UNA POSESION LEGITIMA

Reitera que, los demandantes tenían la tenencia del bien por contrato de arrendamiento con el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIALA, esta es la razón por la cual están en el inmueble.

MALA FE EN TANTO EL EJERCICIO DE LA POSESION.

Considera que existe mala fe, por parte de los demandantes al querer desconocer que estos no tenían la posesión del predio del tiempo que predicán, al venir con un contrato de arrendamiento firmado con el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, además sus actos como supuestos propietarios con ánimo de señor y dueño no han sido constantes; no siempre pagaron los impuestos, tampoco pagaron el crédito que se debía al INURBE y menos los pagos por concepto de valorización que se debían del inmueble, esto solo iniciaron actos cuando vieron que su propietario el señor HUGO VIAL HERNANDEZ PEREZ, los citó para conciliación en el mes junio del año 2011, es allí donde inician a pagar los impuestos, pues pasaron más de 20 años sin pagar, el impuesto predial, hasta que el señor HUGO VIAL HERNANDEZ, se presentó ante la Tesorería para saldar lo que se debía, ganándose la prescripción de los impuestos del año 1986 al 2006.

EXCEPCION GENERICA

Solicita que, de conformidad con el artículo 282 del Código General del Proceso, se declare las que haya lugar a ser reconocidas, con base en los hechos y práctica de pruebas que dejen ver a luz que hay lugar a declarar debidamente una excepción.

Por su parte, el curador ad-litem de las personas indeterminadas manifiesta que se atiene a lo que resulte probado en el proceso.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

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

INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS QUE ORDENA LA LEY PARA LA DECLARATORIA DE USUCAPION

Refiere que, cuando la familia Jaramillo Rondón llegó al inmueble, lo fue en calidad de poseedores, siempre han tenido la posesión material del inmueble, lo limpiaron, sacando la tierra, la maleza para que se pudiera habitar, hicieron las diligencias necesarias para que le conectaran los servicios públicos.

Indica que, para la fecha que hace alusión la parte demandada, julio 29 de 2011, la familia Jaramillo Rondón tenían la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, el señor Hugo Vial Hernández y la señora Zoila Castillo no tenían legitimidad para pedir el inmueble porque nunca tomaron posesión del mismo.

Así mismo, asegura que, desde julio de 2011 a la fecha, los demandantes siguieron cancelando el valor de los impuestos, servicios públicos, y le han hecho arreglos al inmueble. Los valores que canceló el señor Hugo Vial Hernández, hacen referencia a los costos para legalizar escrituras, de resto los demandantes son los que han cancelado los valores de impuestos, de hecho, la parte demandada aporta recibos que no tienen constancia de cancelado, argumentando que no pudo cancelar por la situación económica.

Sostiene que, no existe violencia ni clandestinidad por parte de los demandantes, tienen la posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida. Nunca se ejerció ningún tipo de violencia contra nadie al momento de tomar

posesión del inmueble, tampoco hay clandestinidad porque la posesión siempre ha sido pública.

INEXISTENCIA DE CAUSA LEGITIMA POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Señala que, cuando la familia Jaramillo Rondón llegó al inmueble, llegaron en calidad de Poseedores, siempre han tenido la posesión material del inmueble, limpiaron, sacaron la tierra, la maleza para que se pudiera habitar, hicieron las diligencias necesarias para que le conectaran los servicios públicos.

MALA FE EN TANTO EL EJERCICIO DE LA POSESION.

Aduce que, la buena fe se presume, la mala fe debe probarse. Los demandantes siempre han ejercido actos de señor y dueño, cancelando el valor de los impuestos, haciendo arreglos y mejoras al inmueble, como también desconociendo actos de señor y dueño de otra persona. Siempre la posesión que han ejercido, ha sido tranquila, publica, ininterrumpida.

Considera que, se equivoca la demandada, al decir que los demandados se preocuparon por demostrar la posesión luego de julio de 2011, porque después de esa fecha fue que cancelaron los valores de impuestos. Si es cierto, mis poderdantes siempre han cancelado el valor de los impuestos del inmueble, pero no porque los demandados los citaron en julio de 2011 a una conciliación. Es algo totalmente errado, pues cuando ellos quisieron tomar actos de señor y dueño del inmueble en julio de 2011, ya habían pasado más de 26 años de no tener posesión del inmueble materia del litigio. Posterior a esa fecha de 2011, fue que los demandados hicieron trámite para cancelar la hipoteca, un acto de mala fe, porque nunca habían tomado posesión de ella.

Ahora, la parte demandada luego de dejar abandonado el inmueble, sin tomar posesión, pretende que el inmueble va estar a disposición de ellos 26 años después. Sin siquiera conocerlo, porque cuando hicieron la citación a los poseedores para que asistieran a la audiencia de conciliación extra procesal en julio de 2011, no conocían el inmueble, tal como se lo manifestó en vida el señor Hugo Vial Hernández a la señora Teresa.

AUDIENCIA INSPECCION JUDICIAL, AUDIENCIA INICIAL Y DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO

El día 8 de febrero de 2022, se llevó a cabo audiencia en la cual se realizó inspección judicial sobre el bien, se efectuó interrogatorio a las partes, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, se recibieron las declaraciones de MARIA ALIX CASTELLANOS DE JAIMES y LUZ MARINA FUENTES CORZO, se realizó el saneamiento del proceso, se recibieron alegatos de conclusión y se dictó sentencia de primera instancia, en los siguientes términos:

“PRIMERO: No conceder las pretensiones de la demanda referenciadas en la solicitud de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 18 a No. 52-34 Urbanización Barrio El Palenque del Municipio de Girón, con número de matrícula 300-126411 bajo la figura de posesión a favor de los señores MARIA TERESA RONDON Y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, en contra de ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, HUGO HERNANDEZ CASTILLO, JUAN CARLOS HERNANDEZ CASTILLO, MARGARETH HERNANDEZ CASTILLO, MONICA LIZETH HERNANDEZ CASTILLO, LAURA ALEJANDRA HERNANDEZ CASTILLO y PERSONAS INDETERMINADAS, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR PROSPERAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO ALEGADAS POR LA PARTE DEMANDADA DENOMINADAS INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS QUE ORDENA LA LEY PARA LA DECLARATORIA DE USUCAPION, INEXISTENCIA DE CAUSA LEGITIMA

POR PARTE DEL DEMANDANTE y MALA FE EN TANTO EL EJERCICIO DE LA POSESION.”

Dentro de la mentada diligencia el apoderado de la parte demandante interpone recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia y enunció como reparos concretos:

Que si bien, los señores Teresa y Luis Carlos manifestaron que ingresaron al inmueble en virtud de un contrato de arriendo con el Instituto de Crédito Territorial, lo cierto es que lo firmaron de buena fe y con la intención de que se les adjudicara el mismo, y si bien entraron con la Policía, fue porque en ese momento había muchos inmuebles desocupados y la señora Teresa quería hacer las cosas de buena manera.

Aduce que, del contrato firmado con el Instituto de Crédito, los demandantes solo pagaron un mes y efectivamente desconocen propiedad ajena, pues ni siquiera sabían quiénes eran los dueños, por ello es que los documentos se realizaron con la mencionada entidad y con nadie más.

Añade que posterior a que cancelan un mes, continúan con la posesión y pasan de ser tenedores a ser poseedores, y el Instituto jamás vino a llamarles la atención o hacerles cobros o requerimientos, ni desalojos, tampoco a decirles que había otro propietario.

Señala que para el 2011, aparece el señor Hugo, porque le iniciaron un proceso por no cancelar las cuotas hipotecarias y porque no se han pagado impuestos y es en este año que el demandado legaliza el papel, después de 24 años de tener los demandantes una posesión ininterrumpida y pacífica.

Indica que si bien el demandado aparece 24 años después para ver si se arreglan los papeles, llama la atención que desde el 2011 hasta la fecha del inicio de este proceso nunca aparecieron a solicitan la entrega del inmueble, esto es, pasaron 5 años más sin haber ejercido acción alguna, tiempo durante el cual el demandante jamás ha abandonado la posesión.

Refiere que los mismos demandados, manifiestan que habían abandonado el inmueble, no quedando claro que hayan tenido la intención de tomar posesión del inmueble y aparece el señor Hugo en el año 2011 para arreglar el tema de impuestos para poder sacar la libreta militar del hijo. Aduce además que, la pasiva nunca canceló un impuesto, solo fue hasta a la Alcaldía a pedir una prescripción y se la dieron.

Finalmente afirma que, probatoriamente con los interrogatorios de los demandantes, queda establecido que efectivamente ingresaron al inmueble y dejaron de reconocer el contrato de arriendo

SUSTENTACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El escrito de sustentación es aportado por el apoderado de la parte inconforme ante el juez de primera instancia, en los siguientes términos:

Aduce el apoderado que, tal como se planteó dentro del proceso, los señores Luis Carlos Jaramillo y María teresa Rondón, no firmaron ningún contrato de arriendo con el señor Hugo Vial Hernández (Q.P.D.) y la señora Zoila Castillo (Q.P.D.). Si bien es cierto, para el año 1986 estas personas figuraban como propietarios, también es cierto, que nunca tomaron posesión del inmueble objeto de litigio, jamás aparecieron a recibirlo, habitarlo, dejándolo abandonado.

Por este motivo, fue que el señor Luis Carlos y su señora esposa Teresa Rondón, al ver abandonado el inmueble, se acercan al Instituto de Crédito Territorial, y comentan que ese inmueble junto con otros, estaba abandonado, lleno de maleza, por lo que, se decide entonces, firmar un Contrato De Arriendo Con Opción de Adjudicación a favor del señor Luis Carlos Jaramillo.

Refiere que, dentro del interrogatorio de parte a los demandantes, manifestaron exactamente, la manera como ingresaron al inmueble, esto es, con autorización del Instituto de Crédito Territorial, con acompañamiento de la Policía, quienes verificaron su ingreso y se fueron.

Indica que, en el Contrato De Arriendo Con Opción De Adjudicación, se pacta en la cláusula primera, que el señor Luis Carlos se compromete a “depositar la suma de \$12.100 pesos mensuales, a partir del primero de septiembre de 1986.”, realizándose el depósito en el mes de septiembre de 1986, por la suma de \$12.100, pero no se volvió a depositar ningún valor a favor del Instituto de Crédito Territorial.

Aduce que no aparece dentro del plenario, prueba alguna, de que el Instituto de Crédito Territorial, haya iniciado proceso de restitución contra el señor Luis Carlos Jaramillo, ni tampoco lo requirió por el no pago del depósito a partir del mes de octubre de 1986, pasando entonces de ser el mero tenedor de la cosa, a ser el poseedor, por más de 25 años, de manera tranquila, pacífica, pública, e interrumpida.

Añade que, durante ese lapso de tiempo, no hicieron presencia en el inmueble objeto de litigio, los señores Hugo Vial Hernández (Q.P.D.) ni la señora Zoila Castillo (Q.P.D.), nunca tomaron posesión de la propiedad mencionada, tampoco es cierto que hayan cancelado los impuestos de la propiedad, porque de los recibos aportados en la contestación de la demanda, aparece el pago de impuesto “pagado en fecha 17 de junio del año 2015, se pagaron 2014 y 2015”. Aportaron también, un recibo de impuesto del año 2018 “sin pagar”, pero no existe como prueba dentro del proceso, que los demandados hayan cancelado impuesto predial del inmueble del año 1985 al año 2011, es más, los impuestos después del año 2011 fueron cancelados por los demandantes.

Manifiesta que los recibos aportados por la parte demandada, son recibos de pago de impuesto de registro, por los tramites de escritura, luego no existe dentro las pruebas documentales, pago de impuestos por parte de la parte demandada, como si lo hizo, la parte demandante con los recibos que obran dentro del expediente, como es el número 000000377645, periodo de pago 2007-1 a 2012-2, por valor de \$837.090, cancelado por la hija de la señora Teresa Rondón el día 22 de febrero de 2012, no siendo esta prueba valorada por la señora juez, como tampoco se tuvo en cuenta como prueba la factura No 000000465459 por valor de \$155.000 cancelada el día 15 de abril de 2013.

Sostiene que para el año 2011, aparece el señor Hugo Vial Hernández (Q.P.D.), cuando cita al señor Luis Carlos y la señora Teresa Rondón a la Notaria Once del Circulo de Bucaramanga, para una audiencia de conciliación, en la cual no hubo animo conciliatorio, siendo esta la única ocasión en que se reúne el señor Hugo Vial Hernández (Q.P.D.), no en la oficina de su abogado, como erradamente lo afirmó la señora demandada Margaret hija del señor Hugo Vial Hernández(Q.P.D.) y la señora Zoila Castillo (Q.P.D.), en el interrogatorio de parte. De hecho, la solicitud de conciliación fue presentada en ese entonces por una Abogada de nombre YULY CAROLINA ARIZA LOZADA.

Afirma que fue en el año 2011, el señor Hugo Vial Hernández (Q.P.D.), se percata que el inmueble figuraba a su nombre y que solo era cancelar un saldo pequeño en el PAR INURBE EN LIQUIDACION, pero la realidad, es que nunca había ejercido su derecho de propietario, tan es así, que, en el interrogatorio practicado a sus hijos, manifestaron no conocer la casa, y no recordar nada, porque eran los padres quienes les contaban lo sucedido.

Sostiene que, con los interrogatorios a la parte demandada, queda claro que nunca tomaron posesión del inmueble objeto de litigio, tampoco firmaron ningún contrato de arriendo con los demandados.

Aduce que el señor Luis Carlos Jaramillo y la señora Teresa, firmaron un Contrato De Arriendo Con Opción De Adjudicación con el Instituto de Crédito Territorial y solo realizó el primer deposito en el mes de septiembre de 1986, luego a partir del mes de octubre de 1986 dejan de ser meros tenedores y pasan a ser poseedores, comienzan a ejercer una posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida, por más de 25 años, conforme lo regula el artículo 762 del C.C.,

Considera que, aparecen estructurados entonces, los elementos configurativos de la Posesión, el animus y el corpus, pues tenían el corpus, pero a partir de octubre de 1986, su animus no es de tenedores del inmueble, sino, poseedores de un inmueble que es susceptible de posesión. El demandante entonces, al sentirse señor y dueño del inmueble comienza a ejercer tales actos, como reformar la casa, haciéndole la habitación en el primer piso, posterior a eso, logra pintar las paredes que estaban en obra negra, reforma la cocina, amplía el frente de la casa, instala servicios públicos.

Cita el artículo 777 del c.c., nos dice que el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, pero la doctrina ha hablado sobre la "Intervención De La Posesión", que es la posibilidad de transformar la tenencia en posesión, dicha transformación se da por un cambio del "animus". El tiempo de la posesión no se cuenta desde el día en que se adquirió la tenencia, como es el caso de la parte actora, quien ingresa al inmueble por medio de un Contrato de Arriendo Con Opción De Adjudicación, porque le falta el animus con el solo hecho de aceptar dicho contrato, entonces la posesión se cuenta desde el momento en que ese arrendatario adquiere el animus, es decir, desde que le desconoce el derecho al que se da por propietario del bien, tal como lo hizo el señor Luis Carlos Jaramillo, quien solo depositó lo correspondiente al mes de septiembre de 1986 y a partir del mes de octubre de 1986, no volvió a depositar, es decir, se insubordinó, dejó de depender del Instituto de crédito Territorial, quien guardó silencio, no hizo reparo alguno sobre lo sucedido, por más de 25 años, pues no envió una carta para solicitar el inmueble, no requirió judicialmente por el contrato de arriendo en contra de los acá demandantes y poseedores. En cambio, los demandantes, mejoraron el inmueble, instalaron los servicios públicos que no había, ejercieron por 25 años seguidos, una posesión pacífica, tranquila, pública e ininterrumpida, como lo manifestaron en el interrogatorio de parte y como lo manifestó las declaraciones aportadas por los vecinos, que afirman conocerlos por más de 32 años viviendo en esa casa, donde criaron a su familia. La parte demandada en este proceso no logró demostrar que haya logrado interrumpir esa posesión de más de 25 años.

Por lo expuesto solicita de manera respetuosa como apoderado de la parte demandante, revocar la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girón y en consecuencia conceder las pretensiones de la parte demandante.

TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Repartida la demanda en segunda instancia correspondió su conocimiento este despacho judicial, quien a través de auto calendado el día 8 de marzo de 2022, 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.

Como quiera que el escrito de sustentación fue allegado al proceso cuando aun se encontraba en primera instancia, no era necesario volver a requerirse su aporte en esta instancia, razón por la cual del mismo se corrió traslado a la contraparte, sin que dentro del término concedido la parte demandada emitiera pronunciamiento alguno.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar sí de acuerdo a las pruebas recaudadas se puede determinar que se cumplen los presupuestos para declarar que los señores MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ han adquirido por pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en su condición de poseedores, el bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 18A No. 56-34 Barrio El Palenque del Municipio de Girón, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-126411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, estableciéndose en ese orden si la sentencia de primera instancia debe revocarse o por el contrario confirmarse.

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	Carrera 18A No. 56-34 Barrio El Palenque del Municipio de Girón
MATRIC. INMOB.	300-126411 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.*

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*

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 tercero de la demanda, donde se indicó que “...los esposos *María Teresa Rondón Rueda y Luis Carlos Jaramillo Méndez*, tomaron posesión del inmueble referenciado desde el mes de junio de 1986”.

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 el apoderado del recurrente, pide revocar la sentencia, al considerar desacertado que la *a quo* tenga como prueba reina, el contrato de arrendamiento con opción de adjudicación suscrito por los demandantes con el Instituto de Crédito Territorial, para determinar que estos son mero tenedores del bien inmueble, ello por cuanto solo cancelaron un canon y a partir del mes de octubre de 1986, no realizaron pago alguno, sin que el Instituto lo haya requerido o haya iniciado proceso de restitución, pasando entonces de ser el mero tenedor de la cosa, a ser el poseedor, por más de 25 años, de manera tranquila, pacífica, pública, e interrumpida, como lo manifestaron en el interrogatorio de parte y las declaraciones aportadas por los vecinos, que afirman conocerlos por más de

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

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

32 años viviendo en esa casa, donde criaron a su familia, realizaron mejoras, instalaron servicios públicos y pagaron los impuestos, por su parte la pasiva no logró demostrar que haya logrado interrumpir esa posesión de más de 25 años.

Sea lo primero precisar que, no existe duda acerca de la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de adjudicación, suscrito por el señor Luis Carlos Jaramillo y el Instituto de Crédito Territorial, respecto del inmueble ubicado en la carrera 18 A No. 56-34 Urbanización El Palenque del Municipio de Girón, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 300-0126411, en el cual se pactó como pago la suma de \$12.100, a pagar a partir del 1 de septiembre de 1986, no obstante, como lo manifiestan los mismos actores tenían el pleno convencimiento de que se les estaba cediendo o adjudicando dicho predio, pues el mismo se encontraba abandonado y descuidado y que de allí, empezaron a ejercer actos de señores y dueños, esto es, adecuaron el inmueble, lo limpiaron, quitaron la maleza, efectuaron mejoras, realizaron las diligencias para la instalación de servicios públicos.

En efecto, ejercían los demandantes sobre el predio actos de señorío, con la convicción de ser sus propietarios y desconociendo dominio ajeno al dejar de cancelar los pagos al Instituto de Crédito Territorial y al efectuar en éste adecuaciones para establecerse allí con su familia.

Es así, como se abre paso la figura que jurisprudencialmente se ha denominado, interversión del título, que consiste en la transformación o mutación de un título que se obtuvo, inicialmente, de forma legítima pero que con el paso del tiempo derivó en posesión, como por ejemplo el de una persona que ingresa en un inmueble, mediante un contrato, ya sea de comodato o como arrendatario y con el tiempo, los contratos celebrados quedan en desuso y el comodatario o arrendatario se convierte en poseedor.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de fecha 13 de abril de 2009, M.P. RUTH MARINA DIAZ RUEDA, Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01:

“A pesar de la diferencia existente entre “tenencia” y “posesión”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.

Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”.

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: “La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”. (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927).

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero además, si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente.”

En el presente caso, refulge con claridad, que si bien, los señores Luis Carlos Jaramillo y María Teresa Rondón Rueda ingresaron al inmueble en virtud del referido contrato de arrendamiento con opción de adjudicación, con el paso del tiempo dicho título de tenencia mutó en posesión, desconociendo dominio ajeno, al dejar de cancelar los cánones al Instituto de Crédito Territorial a partir del mes de octubre de 1986 y al empezar a realizar actos de señores y dueños desde la mentada fecha, como adecuar el inmueble, limpiarlo, quitarle la maleza, efectuar mejoras en el mismo, realizar las diligencias para la instalación de servicios públicos, manifestaciones que no fueron controvertidas o refutadas por la parte actora.

En efecto, dentro de las documentales, obra factura del acueducto, la cual registra como titular del servicio, al señor Luis Carlos Jaramillo y Factura de telefonía fija, televisión e internet, que registra como titular a María Teresa Rondón Rueda (véase folio 30 a 34 PDF 02).

Referente a los pagos de impuesto predial, se aporta con la demanda, los recibos de pago No. 000000377645 correspondiente a la vigencia 2007-1 a 2012-2, No. 000000465459 correspondiente al periodo 2013-1 a 2013-2 y No. 000000797564 correspondiente a la vigencia 2016-1 a 2016-2, debidamente cancelados por los demandantes, soportes que no fueron tenidos en cuenta por la a-quo.

Sobre este punto, si bien la pasiva manifiesta que han sido ellos quienes han cancelado los impuestos prediales, lo cierto es que, únicamente se allega debidamente cancelado el correspondiente a la vigencia 2014-1 a 2015-2 (folio 38 PDF 28), pues el otro recibo aportado correspondiente a las vigencias 2018-01 a 2018-02 no fue cancelado, y los correspondientes a los años 1986 a 2005 fueron declarados prescritos de cobro, mediante Resolución No. 14397 del 21 de septiembre de 2011 de la Tesorería Municipal de la Alcaldía de Girón (folio 19-20 PDF 28).

Valga precisar que, si bien la declaratoria de prescripción lo fue a solicitud de los señores HUGO VIAL HERNÁNDEZ PÉREZ y ZOILA CASTILLO HERNÁNDEZ, ello no demuestra que hubiesen estado ejerciendo actos de señores y dueños del inmueble, pues dicha actuación administrativa fue iniciada en el año 2011, mismo año en el que extrañamente también realizaron el pago de la deuda por \$2.655.300 ante el PAR INURBE EN LIQUIDACIÓN y citaron a una audiencia de conciliación a los aquí demandantes con el objeto de *“que los señores LUIS CARLOS .JARAMILLO y MARÍA TERESA RONDÓN, hagan entrega del inmueble que ocupan de forma clandestina, de manera inmediata”*.

Y es que, para este despacho resulta sorprendente que la juez de primera instancia señale que los señores HUGO VIAL HERNÁNDEZ PÉREZ y ZOILA CASTILLO HERNÁNDEZ continuaron ejerciendo actos de señorío sobre el bien, cuando en realidad lo dejaron en estado de abandono desde el año 1986, y fue solo hasta el año 2011 que proceden a cancelar la deuda con el Incoder, a solicitar la prescripción del pago de los impuestos y a citar a una conciliación a los demandantes.

Por otro lado, llama poderosamente la atención del despacho, como es que, si supuestamente los demandados o sus fallecidos padres HUGO VIAL HERNÁNDEZ PÉREZ y ZOILA CASTILLO HERNÁNDEZ ejercían actos de propietarios sobre el bien, desde el año 2011 hasta la fecha de contestación de la demanda que aquí nos ocupa no iniciaron proceso de reivindicación del bien.

Obvió también la juez de primera instancia, valorar las declaraciones de las señoras HILDA GARCÍA y LUZ MARINA FUENTES CORZO, quienes ratificaron lo declarado extraprocesalmente; la primera de ellas señaló *“Es cierto que viven en la carrera 18A No 56-34 Barrio el Palenque desde hace más o menos 30 años. Es cierto que las únicas personas que han vivido en esa casa como propietarios son los esposos Teresa y Carlos su esposo. Junto con los hijos Roberto, Luis, Mauricio y Katherine, Es cierto que no conozco otras personas que hayan vivido en (...) Es cierto que el inmueble de la señora Teresa estuvo desocupado bastante tiempo”*. La segunda declarante manifestó: *“Es cierto que conozco a la señora Teresa y Luis Carlos desde hace 25 años. Es cierto que conozco a sus hijos Roberto, Luis, Mauricio y Katherine. Es cierto que ellos viven en la carrera 18A con 56 desde hace más de 25 años. Es cierto que siempre han vivido en esa casa, han hecho reformas a la misma y son los únicos propietarios.”*

En síntesis, los testigos reafirman que conocen a los señores Teresa y Luis Carlos y que son los únicos propietarios del inmueble objeto del litigio, las únicas personas que ha vivido allí pues estuvo desocupado mucho tiempo y que han realizado reformas en el predio, demostrándose con dichas declaraciones que eran los actores y no otras a personas, a quienes los vecinos reconocían como propietarios del bien durante más de 25 años.

En contraposición, las declaraciones de los demandados dejan serias dudas acerca de si los señores HUGO VIAL HERNÁNDEZ PÉREZ y ZOILA CASTILLO HERNÁNDEZ, realmente vivieron alguna vez en el inmueble o estuvieron en posesión del mismo a pesar de haberseles adjudicado, de haber realizado sobre el mismo acto de señorío, pues como ellos mismos lo afirman insistentemente, debido a la situación económica se trasladaron a vivir al campo.

Nótese además que, todos los demandados sustentan su dicho en lo que escucharon de sus padres, en lo que les contaron, pero no por conocimiento directo. En efecto, saben que los señores Hugo Vial Hernández y Zoila Castillo Hernández, eran propietarios de la casa porque les contaron y por los documentos, pero, no recuerdan como es el inmueble o si alguna vez residieron allí o no.

Por lo antes expuesto, resulta claro para el despacho que efectivamente se cumplen los presupuestos o requisitos exigidos para la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, pues el bien es singular, prescriptible, los demandantes lo han detentado en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por el término de treinta años y un mes aproximadamente, ello, partiendo desde el mes de octubre de 1986 hasta la fecha de la presentación de la demanda.

Valga precisar, además, que la citación a la audiencia de conciliación en la Notaria Once del Círculo de Bucaramanga no logró interrumpir la posesión que tenían los señores María Teresa Rondón y Luis Carlos Jaramillo, pues ello únicamente operaría al momento de la notificación de la admisión de una posible demanda de reivindicación propuesta por los demandados, circunstancia que nunca acaeció.

Conforme lo anterior, encuentra el despacho no probadas las excepciones denominadas INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS QUE ORDENA LA LEY PARA LA DECLARATORIA DE USUCAPION e INEXISTENCIA DE CAUSA LEGITIMA POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Ahora bien, a pesar de que la juez de instancia declaró probada la excepción denominada Mala Fe en tanto el ejercicio de la Posesión, lo cierto es que no se logró acreditar que efectivamente los poseedores hubiesen actuado de mala fe, máxime cuando, como ya se ha determinado, ingresaron al inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de adjudicación y con aval del Instituto de Crédito Territorial, y que fue posteriormente que desconocieron dominio ajeno y empezaron a realizar actos de señores y dueños sobre el mismo, tanto que, para el año 2011, momento para el cual supuestamente los demandados aparecieron a solicitar la entrega del bien, se sentían únicos dueños del bien, en consideración a que durante 24 años nadie fue a reclamarles algún derecho sobre éste.

Así las cosas, no queda otro camino que revocar la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de San Juan de Girón, el día 08 de febrero de 2022, y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda, esto es, declarar infundadas las excepciones de mérito propuestas por la pasiva y declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto a MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, por haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula No. 300-126411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la Carrera 18A No. 56-34 Barrio El Palenque del Municipio de Girón.

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: REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de San Juan de Girón, el día ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022), dentro del presente proceso verbal de pertenencia radicado al 68307408900320160020101, propuesto por MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ contra ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ, HUGO HERNANDEZ CASTILLO, JUAN CARLOS HERNANDEZ CASTILLO, MARGARETH HERNANDEZ CASTILLO, MONICA LIZETH HERNANDEZ CASTILLO, LAURA ALEJANDRA HERNANDEZ CASTILLO y PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones de mérito denominadas INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS QUE ORDENA LA LEY PARA LA DECLARATORIA DE USUCAPION e INEXISTENCIA DE

CAUSA LEGITIMA POR PARTE DEL DEMANDANTE y MALA FE EN TANTO EL EJERCICIO DE LA POSESION.

TERCERO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ, por haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el inmueble identificado con folio de matrícula No. 300-126411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la Carrera 18A No. 56-34 Barrio El Palenque del Municipio de Girón.

CUARTO: 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. 300-126411.

QUINTO: CONDENAR en COSTAS de esta instancia a la parte demandada y a favor de los demandantes. 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 057 del 12 de agosto 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: **c2d19870c0497bb02edf67e1b221b1ef7635d8b6dfe23f2cb936b194341e1193**

Documento generado en 11/08/2022 08:26:58 AM

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