



CARTAGENA Marzo, once (11) del año dos mil Veintidós (2022)

Audiencia	Verbal Sumario – Posesorios		
Radicado	13001-40-03-009-2018-00587-00 (37531)		
Demandante	MARITZA ESTHER SALAS GARCIA		
Apoderado	ISABEL BARCENAS BARRIOS		
Demandado	JUVENAL ESTEBAN SALAS GOMEZ – OTROS		
Fecha de audiencia	11 de marzo del 2022		
Hora de inicio	10:30 a.m.	Hora de cierre	12:19 p.m.

1. INSTALACION

En Cartagena de Indias, a los once (11) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022), siendo las diez y media de la mañana (10:30 a.m.), se constituye el Despacho para llevar a cabo la continuación de la audiencia prevista en el artículo 392 del C. G del P. Preside la diligencia, la suscrita LILIA MARÍA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ, Juez Noveno Civil Municipal de Cartagena.

Se deja constancia que se hace uso de los medios tecnológicos para la grabación del debate, los cuales están funcionando debidamente y constan de audio y video.

2. ASISTENTES

Parte demandante: Esta la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA identificada con C.C. No.45.444.680.

Apoderada del demandante: Esta la abogada ISABEL BARCENAS BARRIOS identificada con C.C. No. 1.143.328.468 y T.P. No. 203.660 del C.S.J. reconocido en auto a folio 53 a 54 del cuaderno principal.

Ministerio público: Se deja constancia de la inasistencia de la Agente del Ministerio Público.

Parte demandada: Están los señores:

- IDINAEL SALAS GOMEZ con C.C. No. 73.088.752.
- EUDELIS SALAS GOMEZ con C.C. No. 22.786.524.

Se deja constancia de la inasistencia de los señores:

- ESMILDA SALAS GOMEZ con C.C. No. 22.786.459.
- MANUEL FRANCISCO SALAS GOMEZ con C.C. No. 3.798.776.
- VICTOR MANUEL SALAS GOMEZ con C.C. No. 8.850.923.
- EDITH SALAS GOMEZ con C.C. No. 45.423.250.
- ENEIDA SALAS GOMEZ con C.C. No. 22.803.454.
- ENILSA SALAS GOMEZ con C.C. No. 45.483.644.
- JUVENAL ESTEBAN SALAS GOMEZ con C.C. No. 73.141.581.



Apoderados de los demandados: Están los abogados:

- LUIS GUILLERMO MOLINA RAMIREZ identificado con C.C. No. 9.099.438 y T.P. No. 266.523 del C.S.J. como apoderado de los señores JUVENAL ESTEBAN SALAS, IDINAEI SALAS GOMEZ, MANUEL FRANCISCO SALAS GOMEZ y VICTOR MANUEL SALAS GOMEZ; reconocido en auto a folio 78 del cuaderno principal.
- IRINA GOMEZ GUZMAN identificada con C.C. No. 22.798.409 y T.P. No. 221.801 del C.S.J. como apoderada de las señoras EDITH SALAS GOMEZ, ENEIDA SALAS GOMEZ, ENILSA SALAS GOMEZ, EUDELIS SALAS GOMEZ y ESMILDA SALAS GOMEZ; reconocido en auto a folio 97 del cuaderno principal.

Excusas y solicitudes de aplazamiento: No se registran.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

DECISIÓN INTERLOCUTORIA No. 3: Alegatos de conclusión. Se advierte a las partes que es esta la oportunidad para exponer de forma oral sus alegatos de conclusión, para lo cual se les concederá un término prudencial de máximo 20 minutos, solicitándoles muy respetuosamente que si puede presentar los alegatos en un término menor, para lo cual responde afirmativamente.

En ese orden, se concede el uso de la palabra a las partes para que exponga sus alegatos finales.

Constancia: se deja constancia en audio y video de las intervenciones de las partes.

4. SENTENCIA

Toda vez, que estamos frente a un proceso posesorio en ejercicio de la acción posesoria, definida en el artículo 972 del C.C. de la siguiente forma:

“ARTICULO 972. <ACCIONES POSESORIAS>. Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.”

En consecuencia, dentro del articulado, nos establece el objeto de la acción posesoria, no siendo otro, que la conservación y/o recuperación de la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, y sigue explicando el artículo 974 del C.C., quienes son los titulares de la presente acción, deprecando lo siguiente:

“ARTICULO 974. <TITULAR DE LA ACCION POSESORIA>. No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo.”

En ese sentido, el legitimado para ejercer la acción posesoria es el poseedor del bien inmueble, no menor a un año, entonces hay que aclarar cuáles son los requisitos que debe ostentar una persona para configurar la posesión sobre un bien inmueble; por ello tenemos que la posesión la cual constituye un hecho jurídico, o también la manifestación externa del derecho, la cual está integrada por dos elementos esenciales, uno material o de hecho que es la tenencia de la cosa (el corpus), y otro moral o psicológico que es la detentación con



ánimo o voluntad de dueño (el animus). Quien cumpla estos elementos, en posesión tranquila e ininterrumpida, se está frente a un dueño presunto.

Por consiguiente, en el presenta caso hay que establecer quién es el poseedor del bien inmueble objeto de esta Litis, esto nos permite determinar el legitimado por activa para ejercer la acción posesoria, que recayendo sobre el caso concreto hay que determinar si la demandante MARITZA ESTHER SALAS GARCIA ostenta la calidad de poseedora del bien inmueble objeto de litigio, estudio que se hará continuación.

No obstante, en este punto, toda vez que se comenzará a echar mano al acervo probatorio, aclara este Despacho sobre la tacha de imparcialidad del testigo EDILBERTO SALAS GAVIRIA, elevada por la parte demandada, hay que aclarar que el parentesco que este mismo posee es de tercer grado de consanguinidad con la parte demandante y así mismo con la parte demandada, entonces al estar en igual condiciones frente a las partes no hay lugar a que este viciada su declaración, tampoco se probó ningún interés u otra causal que pueda estar viciando el testimonio con parcialidad, así las cosas no prospera la tacha de imparcialidad elevada contra el testimonio del señor EDILBERTO SALAS GAVIRIA.

Sin embargo, en la alocución de su testimonio, del señor EDILBERTO SALAS GAVIRIA, manifestó fechas que no van acorde con la realidad, como por ejemplo expresó que la fecha de la venta entre el señor JUVENAL SALAS y JUAN DE DIOS SALAS, fue en 1993, lo cual es errado puesto de que las pruebas documentales y testimoniales indican que fue en 1994, de igual forma, explicó que el señor JUAN DE DIOS SALAS y su familia residió en el bien inmueble desde la fecha de 1991, dicha aseveración va en contravía de lo expresado por la parte demandante en los hechos de la demanda y su propio testimonio, en que se expresa sin equivocación alguna que fue desde 1994, y por último, manifiesta que el señor JUVENAL le gustaba la plata, por lo que no hubiera firmado documento sino le hubieran pagado completo, pero como se mencionó anteriormente el mismo se contradice al manifestar que el señor JUAN DE DIOS SALAS vivió en el bien desde 1991 fecha anterior a la firma del documento, por ende dicho testigo bajo la luz de la sana crítica no se tendrá en cuenta al contener varias incongruencias en su declaración, no obstante este Despacho no considera que estuviera faltando a la verdad e incumpliendo el juramento realizado previo a su declaración, puesto que por el tiempo transcurrido entre los hechos acaecidos en el año 1994 y su testimonio en el año 2019 han transcurrido más de 25 años, por lo que solo se optará a no tener en cuenta dicho testimonio sin consecuencia procesales o penales alguna.

Así las cosas, en aras de determinar si la demandante MARITZA ESTHER SALAS GARCIA ostenta la calidad de poseedora del bien inmueble objeto de litigio, tenemos que el señor JUAN DE DIOS SALAS JULIO (Q.E.P.D.) en calidad de comprador, y el señor JUVENAL SALAS JULIO (Q.E.P.D) en calidad de vendedor, suscribieron un contrato de compraventa de fecha 03 de julio del 1994 (folios 34 a 35 del cuaderno electrónico), con el objeto de compra del bien inmueble ubicado en el corregimiento de Barú, Calle De La Cruz, con los siguientes linderos:

“(...) Por el frente que es el sur con calle de por medio y predio de Maira Cles Ruiz, mide diez y siete con sesenta (17-60) Por la derecha entrando con Ana Tulía Gómez Zuñiga, mide diez y siete con treinta (17-30) Por la izquierda entrando con predio de Gustavo Medran, mide diez y seis con treinta (16-30) Por el fondo que es el Norte con Ana T. Gomez, mide diez y ocho con noventa (18-90) y en este punto encierra. La casa tiene SIETE NOVENTA POR SIETE VEINTE (7.90 X 7.20) (...)”



Lo anterior fue confirmado por el dictamen pericial rendido por la Doctora ARACELYS MARTINEZ MALDONADO (folios 260 a 325 del cuaderno electrónico) por lo cual hay identidad de objeto, así mismo del dictamen mencionado se concluye de que se trata de un solo bien inmueble con referencia catastral No. 20-00-0020-0007-000 y el mismo no posee matrícula inmobiliaria por lo que no se constata quien posee el derecho de dominio sobre dicho bien inmueble, por ende estamos frente a la figura de la posesión frente al bien inmueble; también queda plenamente probado que el bien inmueble se encuentra dividido materialmente con construcciones independientes, división que se configura en dos partes dentro del mismo bien cada una con su entrada independiente, tal como se observó en la inspección judicial y del dictamen pericial ibídem, no obstante, dentro del mismo dictamen pericial, el perito concluye que *“(...) La vivienda principal de propiedad de la señora Maritza Esther Salas García (...) con una construcción de aproximadamente más de 30 años (...) la construcción objeto de perturbación tiene aproximadamente tres (3) años y algo más de acuerdo a lo preceptuado en los hechos de la querrela por perturbación a la posesión. La construcción encuentra ubicada al lado derecho entrando al inmueble de mayor extensión (...)”* (Min. 09:17 a 57:48 del audio y video de la audiencia de fecha 24 de noviembre del 2021).

Por otro lado, posteriormente al fallecimiento del señor JUAN DE DIOS SALAS JULIO, su heredera MARITZA ESTHER SALAS GARCIA, la que hoy es demandante, realiza ante la Notaría Cuarta de Cartagena una declaratoria de la posesión material que ha venido ejerciendo sobre el bien inmueble anteriormente relacionado, dicho acto notarial fue elevado a escritura pública No. 564 del 18 de marzo del 1996 (folios 31 a 32 del cuaderno electrónico).

De igual manera, se constata que el servicio público de electricidad y alumbrado público está a nombre del señor JUAN DE DIOS SALAS JULIO (Q.E.P.D.) (folios 76 a 77 y 238 a 239 del cuaderno electrónico); también se constata que el impuesto predial (folios 40 a 41 del cuaderno electrónico) y la referencia catastral (folio 33 del cuaderno electrónico), aparece como propietaria la demandante MARITZA ESTHER SALAS GARCIA; y sumado a ello, la parte demandante radica querrela policiva por perturbación a la posesión el día 27 de septiembre del 2017 (folios 46 a 54 del cuaderno electrónico).

Por otro lado, queda plenamente probado que la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA actualmente está administrando parte del bien inmueble sobre el cual celebra contratos de arrendamiento como lo son los de fecha 02 de septiembre del 2014 (folios 36 a 37 del cuaderno electrónico) y de fecha 29 de agosto del 2019 (folio 213 y 214 del cuaderno electrónico) con la arrendataria ETILBIA HERNANDEZ MEZA, quien a la fecha de la inspección judicial ocupa parte del bien inmueble a título de arrendataria tal y como observó en dicha diligencia y fue ratificado por los testimonios de la señora YURANIS GOMEZ OLIVEROS y ETILBIA HERNANDEZ MEZA que respondieron de la siguiente forma:

La señora ETILBIA HERNANDEZ MEZA se le preguntó: *“(...) ¿En calidad de que usted habita esta edificación?”* A lo cual responde: *“yo le arrendé a la señora Maritza desde el 2014, 19 de septiembre”*; se le preguntó: *“(...) ¿Quién realmente usted cree que es el dueño de aquí?”* A lo cual responde: *“Yo no reconozco, a mí me alquiló la señora Maritza”* (Min. 07:21 a 14:32 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

A su vez, la señora YURANIS GOMEZ OLIVEROS se le preguntó: *“(...) ¿Sabe en calidad de que vive la actual habitante de este inmueble, señora Etilbia?”* A lo cual responde:



“arrendada”; se le preguntó: *“(…) ¿Quién es el arrendador?”* A lo cual responde: *“La señora Maritza”* (Min. 16:30 a 24:49 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

Todo lo anterior son actos de posesión, que toman fuerza teniendo en cuenta los testimonios de los señores ALBERTO ELIAS MORALES, JOSE MANUEL MORALES GOMEZ y IDINAEEL SALAS GOMEZ, donde este último agregó que le cedieron parte del bien a la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA, reforzados con el testimonio de la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA, la cual manifestó que vivió en el predio por tres (03) años, y actualmente está ocupado por su arrendataria ETILBIA HERNANDEZ MEZA la cual lleva más de cinco (05) años viviendo en el bien, dichos testimonios fueron absueltos de la siguiente manera:

Por su parte el señor ALBERTO ELIAS MORALES se le preguntó: *“(…) ¿Usted a quién reconoce como dueño y amo de este predio?”* A lo cual responde: *“yo la reconozco a Maritza porque a ella... desde que... anteriormente no le habían reclamado nada, sino reclamándole ahora, desde que su papa murió y vino aquí, ella es la dueña de su casa”*. (Min. 13:47 a 19:55 del audio y video No. 1 de la inspección judicial).

Del mismo modo el señor JOSE MANUEL MORALES GOMEZ se le preguntó: *“(…) ¿Cuéntenos desde ese momento quienes residieron y cuéntenos si usted hizo parte de esta residencia?”* A lo cual responde: *“Cuando el señor Juan y la señora estuvieron mal, murieron, yo cuide esta casa a quien que me dejaron, por tres años, me lo dejaron aquí que cuidara la casa”*; se le preguntó: *“(…) ¿Y usted supo que la dueña era la señora Maritza, una vez falleciera el señor Juan De Dios?”* A lo cual responde: *“Si”*; se le preguntó: *“(…) ¿Díganos quien cree usted que tiene el amo y señor y dueño de este predio?”* A lo cual responde: *“Hasta donde yo sé la señora Maritza”*. (Min. 01:23 a 02:03 del audio y video No. 2 de la inspección judicial y Min. 00:00 a 06:38 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

Agregó el señor IDINAEEL SALAS GOMEZ, quien es parte demandada en el proceso, se le preguntó: *“(…) ¿Usted siendo dueño permitió eso?”* A lo cual responde: *“Porque la verdad que todos tenemos ya casa, y nos repartimos y nosotros le cedimos a ella (Maritza) para que, total que ahí tiene a la muchacha y...”* (Min. 58:11 a 1:15:43 del audio y video de la primera audiencia).

Por último, la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA se le preguntó: *“(…) ¿Qué actos de conservación ha realizado a usted que le permita afirmar a este Despacho que usted es la poseedora de ese inmueble?”* A lo cual responde: *“Porque yo soy la hija de Juan de Dios Salas, heredera”*; se le preguntó: *“(…) ¿Quién está ahí ocupando el inmueble ahora?”* A lo cual responde: *“Esta una señora Etilbia, que yo le arrendé a ella, hace cinco años, la señora Etilbia”*; se le preguntó: *“(…) ¿Desde el momento en que se hizo la venta, quién convivió o residió en el predio objeto de litigio (…)?”* A lo cual responde: *“Mi papá, yo y mi mamá... eso fue en el noventa y cuatro, en el noventa y cinco murió mi papá y tuve a cargo mi mamá tres años, después me la tuve que llevar, me la tuve que traer a Cartagena porque estaba enferma y dejé a un vecino... el duró como dos años cuidándome ahí, luego le dije a otro primo mío... encárgate de esto porque tengo mi mamá enferma y no puedo dejarla sola (…)”*.(Min. 16:00 a 58:07 del audio y video de la primera audiencia).

Por todo lo mencionado, conlleva a la conclusión que la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA ha ejercido a través del tiempo distintos actos de posesión que deja claro que la señora es poseedora actualmente del bien inmueble objeto de este litigio y ha sido poseedora pacífica e ininterrumpida desde 1994, lo que quiere decir que para la fecha de



presentación de la demanda (2018) ha ejercido posesión más de un año, concluyendo que la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA está legitimada para instaurar la acción posesoria.

Ahora bien, atisba el Juzgado que la parte demandada alega que ellos siempre han ostentado la calidad de poseedores del bien inmueble objeto de litigio, dicho hecho no puede pasar desapercibido dentro de la acción posesoria, puesto que el artículo 976 del C.C., establece lo siguiente:

“ARTICULO 976. <PLAZOS DE PRESCRIPCION>. Las acciones que tienen por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.

Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido.

Si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad. Las reglas que sobre la continuación de la posesión se dan en los artículos 778, 779 y 780 se aplican a las acciones posesorias.”

Por consiguiente, es claro para este Despacho que la acción posesoria no es absoluta, encuentra sus límites en la misma ley, arrojando como límites i) el tiempo para ejercer la acción posesoria dentro de un año contado a partir del hecho perturbador y ii) si existen dos poseedores se debe ejercer la acción posesoria dentro de un año contado desde que se perdió la posesión o desde que el nuevo poseedor comienza a ejercer su derecho real; parecen lo mismo pero no lo son, en el primer escenario los perturbadores no ostentan la calidad de poseedores y los actos de perturbación van encaminados a entorpecer la posesión pacífica, como por ejemplo, no permitir construir al poseedor o una edificación en ruinas hace peligrar el bien del poseedor, por eso se menciona la conservación de la posesión.

En cambio, en el segundo escenario se habla de recuperación de la posesión, y no es caprichoso dicha definición de recuperación, porque en este escenario si puede haber un nuevo poseedor del bien inmueble que al ejercer su derecho real, impide que el viejo poseedor pueda seguir ejerciendo la posesión del bien inmueble, por eso el código civil hace esta diferencia y más claro queda aun cuando se observa los artículos 972 ibídem, 982 y 983 del C.C., que hablan de restitución de la posesión, por eso hay que hacer esa aclaración de antemano.

Así las cosas, teniendo en cuenta que los demandados alegan ser poseedores, se estudiará si existe dicha posesión alega, y del acervo probatorio tenemos que el señor IDINAEL SALAS GOMEZ realizó ante la Notaría Séptima de Cartagena una minuta de posesión material sobre el bien objeto de litigio, la cual protocolizó mediante Escritura pública No. 3359 del 19 de octubre del 2017 (folios 131 a 133 y 165 a 167 del cuaderno electrónico); así mismo mediante declaraciones extrajuicio de la señoras ENILSE SALAS GOMEZ y EUDELIS SALAS GOMEZ, manifiestan que el señor IDINAEL SALAS GOMEZ ha poseído de forma pacífica publica e ininterrumpida por más de 20 años el predio objeto de este litigio (folios 134 a 137 y 168 a 171 del cuaderno electrónico).

De igual forma se observa que el recibo público de gas está a nombre de la señora MAIRA ALEJANDRA SALAS GENES (hija de uno de los demandados) (folios 140 a 141, 174 a 175



y 236 a 237 del cuaderno electrónico), por lo cual se entiende como una mejora al bien inmueble donde cabe resaltar que ambas partes alegan que fue arrendataria de ellos, dejando en incertidumbre sin probar tal hecho pero lo que si es cierto fue que la señora MAIRA ALEJANDRA SALAS GENES vivió y mejoró el bien; también dan por cierto las partes que los herederos de JUVENAL SALAS JULIO (Q.E.P.D.) presentaron querrela policiva contra la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA por perturbación a la posesión en el año 2017 en la cual se efectuó la citación de fecha 14 de julio del 2017; por último según los testimonios rendidos por la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA la cual manifiesta que los hijos de JUVENAL vivieron en el bien inmueble y los mismos pagaban los servicios públicos del bien; lo cual se ratifica con el testimonio de los señores CARLOS ARTURO DE LA ROSA, IDINAEI SALAS GOMEZ, EDITH SALAS GOMEZ, EUDELIS SALAS GOMEZ y ETILBIA HERNANDEZ MEZA; por último del testimonio rendido por la señora YURANIS GOMEZ OLIVEROS manifiesta que es arrendataria de la señora EUDELIS SALAS GOMEZ, quedando así los testimonios practicados:

La señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA se le preguntó: “(...) *¿Diga si entonces es cierto si usted dio a título de arriendo el predio (...) a los señores herederos del señor Juvenal Salas (...)?*” A lo cual responde: “*yo se los di para que vivieran y me pagaran los servicios, me pagaban los servicios*”; se le preguntó: “(...) *¿Esos servicios públicos domiciliarios que se pagaban en el momento, usted lo asumió como un canon de arriendo?*” A lo cual responde: “*Buenos sí, yo le dije que se pague la luz ahí, como son familia mía yo no le cobraba a ellos mucha plata, después estuvo otro señor, Javierito, que si vivió más años ahí, también me dejo una deuda, de luz, me pagaba diez mil pesos en ese tiempo y me dejó una deuda de luz bien grande, lo mandé a mudar, se mudó*”.(Min. 16:00 a 58:07 del audio y video de la primera audiencia).

El señor CARLOS ARTURO DE LA ROSA se le preguntó: “(...) *¿Señor Carlos diga a quién le pertenece el terreno que comprende las dos construcciones que se encuentran en el?*” A lo cual responde: “*a Juvenal Salas*”; seguido de ello se le pregunta: “(...) *¿Diga quién es Juvenal Salas?*” lo cual responde: “*Juvenal Salas era un señor, vecino mío que toda la vida me conocía a mí, y entonces por lo tanto el con el señor Juan, pusieron a...como...el predio este, y trataron de legalizar el predio, el cual firmaron un papel, un documento pero el cual no tuvo validez porque ahí no hubo entrega de plata ni entrega de terreno, sabes cómo es, por eso esto siempre ha seguido siendo de los hijos de Juvenal Salas hasta la presente, ¿por qué quien más? Si son los hijos, el murió (...)*”; posteriormente se le preguntó: “(...) *¿(...) indíquenos quienes residieron en el inmueble posterior a la muerte del señor Juvenal?*” lo cual responde: “*Los hijos, lógicamente*”; se le preguntó: “(...) *¿(...) Díganos si a usted le consta si hubo algún contrato de compraventa entre el señor Juan Dios y el señor Juvenal Salas?*” lo cual responde: “*Lo intentaron hacerlo pero no se llevó acabo, no hubo dinero ni entrega del terreno*”; se le preguntó: “(...) *¿(...) Cuéntenos quien residió en este predio anteriormente de la señora Etilbia?*” lo cual responde: “*los hijos*”; se le preguntó: “(...) *¿(...) Quién tiene el ánimo de señor y dueño de este predio?*” lo cual responde: “*Los hijos de Juvenal Salas*”; se le preguntó: “(...) *¿(...) y quién construyó la obra que está en el lindero izquierdo?*” lo cual responde: “*Los hijos de Juvenal Salas*” (Min. 22:23 a 27:48 del audio y video No. 1 de la inspección judicial y Min. 00:00 a 01:05 del audio y video No. 2 de la inspección judicial).

De la misma forma al señor IDINAEI SALAS GOMEZ se le preguntó: “(...) *¿Usted se encuentran ocupando ese predio?*” A lo cual responde: “*Sí, porque siempre hemos sido dueño*”; se le preguntó: “(...) *¿Siempre desde cuándo?*” A lo cual responde: “*Desde siempre, desde siempre hemos sido dueño*”; se le preguntó: “(...) *¿Quién más está en el predio?*” A lo cual responde: “*Un sobrino... Siempre hemos vivido hermanos y sobrinos*”; se le preguntó:



“(…) ¿Quién residieron en el predio, desde que su señor padre Juvenal Salas Julio adquirió el bien?” A lo cual responde: “Los hermano y nosotros hijo siempre”; se le preguntó: “(…) ¿Díganos quién vive en el predio (…)?” A lo cual responde: “Vive mi sobrino, esta mi sobrino ahí... Siempre mi familia, mis sobrinos, hermanos siempre hemos vivido ahí”; se le preguntó: “(…) ¿Si a usted le asiste algún derecho o reclama algún derecho de posesión del predio, por qué y que acciones ha hecho para hacer valer su derecho?” A lo cual responde: “Porque eso es de nosotros, eso es propio, eso es de nosotros porque eso nos lo dejó nuestro papá”; se le preguntó: “(…) ¿Todos sus hermano, usted y sus hijos construyeron un apartamento (…) y con qué consentimiento lo hicieron?” A lo cual responde: “Siempre eso ha sido de nosotros, y tratamos de hacer esa partecita ahí... darle más valor a esa parte y pagar siempre la luz, algo...”; se le preguntó: “(…) ¿Nos puede hacer llegar algún tipo de documento que nos haga valer o que nos demuestre que efectivamente ustedes tienen la posesión?” A lo cual responde: “Si sé que siempre hemos sido dueño, desde que yo tengo cincuenta y tres años, y los cincuenta y tres años siempre hemos sido dueño de esa parte” (Min. 58:11 a 1:15:43 del audio y video de la primera audiencia).

También la señora EDITH SALAS GOMEZ se le preguntó: “(…) ¿Quiénes residen en el predio?” A lo cual responde: “Un sobrino”; se le preguntó: “(…) ¿El sobrino que usted indica vive en el predio, pero en la casa de madera o en la casa de cemento construida recientemente?” A lo cual responde: “en la reciente”; se le preguntó: “(…) ¿Quiénes residieron en ese predio (…)?” A lo cual responde: “Los hijos de Juvenal Salas”; se le preguntó: “(…) ¿Diga a este Despacho quien en todo momento, después de fallecer su padre Juvenal, han residido en ese predio?” A lo cual responde: “Nosotros”; se le preguntó: “(…) ¿Después de Albertina Medrano, quién fue poseedora?” A lo cual responde: “Juvenal Salas”; se le preguntó: “(…) ¿Quién es el señor Juvenal?” A lo cual responde: “Nuestro padre” (Min. 1:26:28 a 1:41:03 del audio y video de la primera audiencia).

Igualmente la señora EUDELIS SALAS GOMEZ se le preguntó: “(…) ¿Usted siente que ella (Maritza) le debe algo a ustedes?” A lo cual responde: “La verdad la casa, porque nos la quiere quitar”; se le preguntó: “(…) ¿Desde cuándo se encuentran ahí en el predio?” A lo cual responde: “Desde que nacimos”; se le preguntó: “(…) ¿Diga al Despacho si usted o sus hermanos en algún momento han tenido el inmueble hoy en disputa en calidad de arriendo?” A lo cual responde: “No”; se le preguntó: “(…) ¿Digamos en calidad de que tiene usted ese predio?” A lo cual responde: “(…) como dueños” (Min. 1:15:57 a 1:26:21 del audio y video de la primera audiencia).

De la misma manera a la señora ETILBIA HERNANDEZ MEZA se le preguntó: “(…) ¿Si residió alguien en este inmueble antes de usted, si tiene conocimiento?” A lo cual responde: “Cuando la señora Maritza me arrendó, anteriormente aquí estaba viviendo Maira Alejandra”; se le preguntó: “(…) ¿Quién es Maira Alejandra?” A lo cual responde: “Una hija del señor Nai”; se le preguntó: “(…) ¿Quién es el señor Nai?” A lo cual responde: “El señor del Frente”; se le preguntó: “(…) ¿Díganos si el señor Nai es hijo del señor Juvenal?” A lo cual responde: “Si” (Min. 07:21 a 14:32 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

Seguido, la señora YURANIS GOMEZ OLIVEROS se le preguntó: “(…) ¿En calidad de que usted habita la edificación contigua?” A lo cual responde: “Si yo la habito, arrendada”; se le preguntó: “(…) ¿Quién te la arrendó?” A lo cual responde: “Los hijos del señor Juvenal Salas”; se le preguntó: “(…) ¿Desde cuántos años estás?” A lo cual responde: “9 años”; “(…) ¿Quién es la arrendador?” A lo cual responde: “Eudelis Salas”; se le preguntó: “(…) ¿Quién la habitaba?” A lo cual responde: “Una nieta, del señor Juvenal”; se le preguntó: “(…) ¿Escuchaste alguna vez si ella propietaria de esta casa (Maritza)?” A lo cual responde: “No, la verdad desde que tengo conocimiento los propietarios era el señor Juvenal”; se le



preguntó: “(...) *¿Indícanos que persona residía en este inmueble, cuando tu llegaste acá?*” A lo cual responde: “*Una nieta del señor Juvenal, se llama Mayra Salas*”; se le preguntó: “(...) *¿Sabes de quién es hija Mayra Salas?*” A lo cual responde: “*Del señor Nai... Juvenal Esteban*” (Min. 16:30 a 24:49 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

En ese sentido, queda plenamente probado que los demandados ostentan la calidad de poseedores del bien inmueble objeto de litigio, y no solo eso de los testimonios denotamos que su posesión es más antigua que la posesión de la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA, conclusión derivada del testimonio del señor CARLOS ARTUROS DE LA ROSA, al cual se le entrega un mayor valor probatorio frente a los demás testimonios, porque fue testigo del contrato de compraventa de fecha 03 de julio del 1994 (folios 34 a 35 del cuaderno electrónico), y mencionó que nunca hubo entrega de bien inmueble y siempre ha sido el predio de JUVENAL SALAS (Q.E.P.D) y sus hijos posteriormente a su fallecimiento, y llama fuertemente la atención que manifestó lo siguiente:

El señor CARLOS ARTURO DE LA ROSA se le preguntó: “(...) *¿Diga si antes de morir el señor Juvenal Salas le comentó si el negocio o el presunto documento que se firmó se materializó, es decir, si hubo entrega de dinero o hubo entrega de tierra?*” A lo cual responde: “... *Yo como siempre eramos amigos y vecinos, siempre le preguntaba ¿cómo anda la cuestión del trato que tiene? No, Ahí no ha habido trato ninguno porque aquí no me han entregado plata ni he entregado el terreno*” (Min. 22:23 a 27:48 del audio y video No. 1 de la inspección judicial y Min. 00:00 a 01:05 del audio y video No. 2 de la inspección judicial).

Sin embargo, a pesar del material probatorio recaudado no se puede precisar desde que fecha viene ejerciendo posesión el señor JUVENAL SALAS (Q.E.P.D) y hoy sus hijos (demandados), pero no queda duda a este Despacho que los demandados ostentan la calidad de poseedores y no se puede desconocer tal hecho, y mucho menos que los mismo han poseído por más de un año en total teniendo en cuenta que los testimonios indican que la posesión es anterior al 1994; y sobretodo llama la atención que todos los testimonios indican que la construcciones nuevas fueron realizadas por los “HIJOS DE JUVENAL” sin determinar o identificar a alguno de ellos y ninguno los testimonios de terceros aseveró que hubo alguna clase de intromisión violenta o clandestina en dicho bien inmueble, solo la señora MARITZA fue la que manifestó la violencia y clandestinidad, manifestando lo siguiente:

A la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA se le preguntó: “(...) *¿Cuándo usted le reclama a los señores la construcción de la obra, díganos que actitud tomaron los señores y si tomaron realmente a la fuerza o de manera clandestina, la ocupación del parte del predio?*” A lo cual responde: “*Fue a la fuerza porque ellos dijeron que iban a poner... llevaron estaca, llevaron unas láminas de eternit, y a la fuerza fue que ellos hicieron eso, violaron a la señora que yo tengo ahí alquilada, no le dijeron ni permiso ni nada sino que ellos fueron tumbando y haciendo su rancho... casi me pegan, casi me pegan, faltó fue pegarme, me insultaban y me decían de todo y yo estaba callada porque justicia debe haber*” (Min. 16:00 a 58:07 del audio y video de la primera audiencia).

Pero cuando se intentó probar por medio de otro testimonio la clandestinidad y la violencia, quedó en completa incertidumbre porque a la señora ETILBIA HERNANDEZ MEZA se le preguntó: “(...) *¿Si una vez llegada la señora Maritza al corregimiento, para identificar y evidenciar la construcción, hubo actos de violencia de parte de los herederos de Juvenal?*” A lo cual responde: “*Ellos arreglaron allá en su predio (...)*” (Min. 07:21 a 14:32 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).



De este modo al señor ALBERTO ELIAS MORALES se le preguntó: “(...) ¿Cuéntenos si usted conoce los actos perturbatorios que constan de la construcción del predio que esta del lindero izquierdo del predio y quien construyó ese predio?” A lo cual responde: “Bueno, yo estaba en Cartagena cuando vine de Cartagena encontré que ya estaba construido, mejor dicho lo construyeron en dos días”; se le preguntó: “(...) ¿Cuéntenos señor si usted a parte de todo eso, se dio cuenta de pronto de alguna acto de violencia a la señora Maritza cuando construyeron el predio que está del lindero izquierdo del predio?” A lo cual responde: “Lo único de lo que yo oí, el comentario que yo oí porque eso fue comentario que yo oí, que allá lo habían negado, en la oficina la habían negado porque ni la conocen porque me conocía a mí, por eso es yo vengo aquí ahora (...)” (Min. 13:47 a 19:55 del audio y video No. 1 de la inspección judicial).

Como observamos, la parte demandante alegó despojo violento por parte de los demandados, entonces recaía en quien alega el hecho debía probar la afirmación, así lo establece, el artículo 984 del C.C. que expresa lo siguiente:

“ARTICULO 984. <DERECHO DE RESTABLECIMIENTO POR DESPOJO>. Todo el que violentamente ha sido despojado, sea de la posesión, sea de la mera tenencia, y que por poseer a nombre de otro, o por no haber poseído bastante tiempo, o por otra causa cualquiera, no pudiere instaurar acción posesoria, tendrá, sin embargo, derecho para que se restablezcan las cosas en el estado en que antes se hallaban, sin que para esto necesite probar más que el despojo violento, ni se le pueda objetar clandestinidad o despojo anterior. Este derecho prescribe en seis meses. (...)” (Negrilla fuera de texto)

Así mismo, dicho precepto va en concordancia con el artículo 167 del C.G.P., que establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)” (Negrilla fuera de texto).

Y es que la carga de la prueba es la obligación procesal del deber de demostrar un hecho. Quien tiene la carga de la prueba es quien ha de demostrar el incumplimiento de la Ley; la Corte Constitucional ha manifestado sobre el tema lo siguiente:

“(...) La noción de carga de la prueba “onus probandi” es una herramienta procesal que permite a las partes aportar los elementos de prueba para acreditar los hechos que alega el demandante o las excepciones propuestas por el demandando. Su aplicación trae como consecuencia que aquella parte que no aporte la prueba de lo que alega soporte las consecuencias. Puede afirmarse que “la carga de la prueba es la obligación de “probar”, de presentar la prueba o de suministrarla cuando no “el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero (...)”¹.

Y como se dijo anteriormente, no se pudo probar la violencia y clandestinidad de parte de los supuestos perturbadores, y por el contrario existe material probatorio que indica que los

¹ Sentencia de la Corte Constitucional T-733-13 del 17 de octubre de 2013 Magistrado Ponente: ALBERTO ROJAS RIOS.



señores demandados han poseído el bien inmueble hasta antes del 1994, como se mencionó en el testimonio del señor CARLOS ARTURO DE LA ROSA y posteriormente según lo relatado en la demanda y ratificado por el testimonio de la demandante, la señora EDITH SALAS vivió en el bien inmueble posteriormente al 1994, los hijos de los demandados también vivieron en el bien inmueble como lo son MAYRA SALAS GELES y actualmente vive YURANIS GOMEZ OLIVEROS que es compañera sentimental de uno de los hijos de los demandados, por lo que siempre han habitado el bien inmueble los hijos de JUVENAL SALAS (Q.E.P.D.) y los hijos de los hijos de JUVENAL SALAS (Q.E.P.D.), que pagaban los servicios y le hacían mejoras al bien inmueble, como colocar el servicio público del gas y construir edificaciones dentro del mismo bien, esto no lo puede desconocer este Despacho, como tampoco se puede desconocer que existe material probatorio que indica que la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA con su título de poseedora regular desde 1994, ambas conclusiones emanan del acervo probatorio recaudado.

Entonces, de igual forma se debía probar dentro de la presente acción posesoria, desde cuando ha sido perturbado de la posesión o perdido la posesión incumple el artículo 976 del C.C., que cabe recordar depreca lo siguiente:

“ARTICULO 976. <PLAZOS DE PRESCRIPCION>. Las acciones que tienen por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.

Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido.

Si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad. Las reglas que sobre la continuación de la posesión se dan en los artículos 778, 779 y 780 se aplican a las acciones posesorias.” (Negrilla fuera de texto).

Así las cosas, como se ejerció la acción posesoria contra poseedores, el demandante debía probar dentro del proceso i) su posesión durante un año y ii) que había sido perturbado con un término no menor a un año, y como se mencionó anteriormente se probó la primera parte sin embargo en cuanto al segunda carga probatoria, es donde existe el problema, ya que la parte demandante a pesar de tener un título que deriva a su posesión regular desde 1994, esta no se percató en su debido momento que los señores demandados siguieron poseyendo el bien inmueble en cuestión en calidad de poseedores, y hoy se alega una supuesta perturbación o pérdida de la posesión derivada de la construcción de una nueva edificación bajo violencia y clandestinidad, que solo busca confundir a la suscrita, teniendo en cuenta que la posesión de los demandado supera el año establecido, las cuales poseen desde antes de 1994, superan el año de la perturbación o pérdida de la posesión establecido en la norma ibídem, y no desde 2017 como lo quiere hacer ver el demandante, dicha construcción se hace dentro del ejercicio de la posesión pero esto no quiere decir que la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA haya perdido la posesión, la cual ostenta actualmente junto a los demandados.

Así mismo, no probó la parte demandante de cuando data la supuesta perturbación o pérdida de posesión por la construcción de una edificación, no se pudo constatar dicha fecha, puesto que ningún testimonio da con claridad la fecha precisa y son contradictorios, se intentó probar por medio del dictamen pericial de la señora ARACELYS MARTINEZ MALDONADO (folios 260 a 325 del cuaderno electrónico), que si bien es cierto dató las construcciones del bien inmueble, lo cual lo ratificó en la sustentación del dictamen pericial,



sin embargo cuando se le preguntó ¿cuáles eran los estudios y métodos para determinar de cuando datan de las construcciones en madera?, ella manifestó que no tiene ningún conocimiento sobre la madera para determinar su antigüedad y es solo una apreciación personal, debido a que la perito no tiene los conocimientos técnicos y científicos para determinar de cuando datan de las construcciones en madera hechas sobre el bien inmueble, y bajo la luz de la sana crítica dicha aseveración mencionada de la perito no tiene valor probatorio alguno, por ello este Despacho no puede tener en cuenta dicho aparte del dictamen pericial con respecto a la antigüedad de las construcciones, entonces no se puede concluir la fecha de la perturbación o pérdida de la posesión.

En ese sentido, teniendo en cuenta que se alegó en el escrito de la demanda, que supuestamente fue en el año 2017, el acto de perturbación o pérdida de la posesión, la parte demandante debía probar como primera medida su posesión durante un año mínimo pero también debía probar que los actos de perturbación o pérdida de la posesión fueron realizados durante ese año de posesión o probar que el acto de posesión fue realizado dentro de un tiempo menor de un año, el cual no se hizo en el presente proceso, dentro de la demanda se manifiesta que la construcción fue realizada a principios de septiembre del 2017 y en la querrela policiva radicada el día 27 de septiembre del 2017 (folios 46 a 54 del cuaderno electrónico), se manifiesta que a partir de la fecha 26 de julio de 2017 ocuparon el bien inmueble ilegal y arbitrariamente por violencia construyeron una vivienda, existiendo contradicción en las fechas, dejando la ambigüedad las mismas, sumado a ello cuando se le preguntó a la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA lo siguiente: “(...) ¿Cuándo ocurrió la invasión?” A lo cual responde: “Eso, más de dos años” (Min. 16:00 a 58:07 del audio y video de la primera audiencia), lo que quiere decir que pudo ser antes de 2017 o en cualquier mes anterior a octubre del 2017.

También la señora EUDELIS SALAS GOMEZ se le preguntó: “(...) ¿Diga desde cuando construyeron la segunda casa?” A lo cual responde: “(...) desde el 2012” (Min. 1:15:57 a 1:26:21 del audio y video de la primera audiencia), mostrando nuevamente discrepancia en las fechas y este testimonio podría estar en concordancia con el testimonio de la señora MARITZA ESTHER SALAS GARCIA, que la construcción data desde antes del 2017; de igual manera lo manifestó la señora ETILBIA HERNANDEZ MEZA se le preguntó: “(...)¿En que tiempo, se construyó ese inmueble (...) ?” A lo cual responde: “Como hace dos años (...)” (Min. 07:21 a 14:32 del audio y video No. 3 de la inspección judicial).

Por último, a la señora YURANIS GOMEZ OLIVEROS se le preguntó: “(...) ¿Desde cuántos años estás?” A lo cual responde: “9 años”; (Min. 16:30 a 24:49 del audio y video No. 3 de la inspección judicial), es decir desde el año 2010 según el testimonio existe la edificación.

Pero aún no hay certeza de la fecha, se menciona que fue en 2010, en 2012 y otros 2017, y no se puede pasar por alto dichas afirmaciones, porque no se puede constatar desde que fecha datan los actos perturbadores o la pérdida de la posesión, y se deja a la ambigüedad la fecha, sin que haya certeza para afirmar más allá de toda duda razonable, de cuando es el acto perturbatorio o pérdida de la posesión, máxime cuando muchas de las fechas mencionadas superan el año desde los actos perturbatorios o pérdida de la posesión, como lo son 2010, 2012, y los meses anteriores a julio de 2017, estarían extemporáneas la acción posesoria cercenando las mismas, y era la carga de la parte demandante probar dicho precepto legal, el cual no hizo idóneamente.

En conclusión, no existe el suficiente material probatorio para tener certeza más allá de duda razonable que la posesión de los demandados fue de manera violenta o clandestina, y en virtud al artículo 976 del C.C., la parte demandante debía probar que la pérdida de la



posesión o perturbación, era inferior a un año contados desde el acto perturbatorio o pérdida de la posesión respectiva, al no poder probar efectivamente más allá de duda razonable cuando se construyó la edificación y por el contrario del material probatorio recaudado se tiene certeza que las partes son coposeedores del mismo bien inmueble objeto de litigio desde hace más de 10 años, es extemporánea la acción posesoria, así las cosas este Juzgado no le queda más que rechazar las pretensiones de la demanda.

Siendo así, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

Se deja constancia que la **PARTE RESOLUTIVA** de la sentencia adoptada fue la siguiente:

PRIMERO: RECHAZAR todas las pretensiones de la demanda, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: Esta sentencia queda notificada en Estrado.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se verifica su grabación con el auxiliar que ha estado a cargo de la misma y se da por terminada la presente audiencia, siendo las 12:19 p.m. de hoy 11 de marzo de 2022, haciéndose constar que se observó lo de ley, que el acta no tiene alcance distinto a lo registrado en audio y vídeo y será firmada por quienes en ella han intervenido.

LILIA MARÍA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ
JUEZA