

**CLASE DE PROVIDENCIA:** SENTENCIA

**CLASE DE PROCESO:** RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO Y TERMINACIÓN DE CONTRATO DE APARCERIA

**PARTE DEMANDANTE:** MARIO CARVAJAL PEREZ

**PARTES DEMANDADAS:** ISABEL POVEDA CALDERON (VIUDA); HEREDEROS DETERMINADOS DE ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (FALLECIDO) Y HEREDEROS INDETERMINADOS de este.

**RADICADO No.** 2013-0322-00

... Al despacho del señor Juez, el presente proceso Informándole que, se trata de proceso seguido por el sistema escritural, en el cual corresponde proferir SENTENCIA. ORDENE.-

Piedecuesta S.S., Marzo (22) de 2022

**CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ QUINTERO**  
Secretario.-

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ANTERIOR JUZGADO CUARTO  
PROMISCUO MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS**  
Piedecuesta, veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Este juzgado cambió de nombre, conforme a lo dispuesto en el ACUERDO No. PCSJA20-11652 del (28) de octubre del 2020, emanado de la SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, concordante con el ACUERDO No. CSJSAA21-1 del (21) de enero del 2021.

### **I.- ASUNTO A DECIDIR.-**

Procede al Juzgado a emitir SENTENCIA escritural en el presente Proceso Civil de RESTITUCION DE INMUEBLE, de carácter rural y consecuente solicitud de Terminación de denominado: "CONTRATO DE APARCERIA" que, recae en el predio rural llamado "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barroblanco de este municipio de Piedecuesta, proceso seguido por el Señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, en calidad de demandante y arrendador del bien inmueble referido, representado por el Dr. GONZALO GERMAN MENDOZA, como *Apoderado Judicial* de la actora, y en contra de los Señores: ISABEL POVEDA CALDERON (Viuda); y HEREDEROS DETERMINADOS de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (Fallecido), hijos: NELLY BARRAGAN POVEDA, HENRY BARRAGAN POVEDA, JOSÉ MANUEL BARRAGAN POVEDA, MARÍA DEL CARMEN BARRAGAN POVEDA, JOSÉ ANTONIO BARRAGAN POVEDA, MARTHA YANETH BARRAGAN POVEDA, y SANDRA MILENA BARRAGAN NIÑO, en calidad de demandados, a su vez representados inicialmente por el Dr. CARLOS FRANCISCO BOTERO ORTIZ, y finalmente por la Dra. ESMERALDA JAIMES ROLÓN, en su condición de *Apoderada judicial* de los demandados; y los HEREDEROS INDETERMINADOS que surgieron del fallecido, también en condición de demandados, representados por la Dra. NURIS NARCISA UPARELA IMBETT, quien fuera reconocida debidamente como *Curadora Ad-litem*, de estos.

### **II.- CIRCUNSTANCIAS PROCESALES**

1) El presente proceso fue presentado por el interesado, demandante en estas como RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, y de Terminación de CONTRATO DE APARCERÍA, de que trata la respectiva DEMANDA con sus ANEXOS, obrantes a los (fls.1 a 32 del Cuaderno Principal) y correspondida por REPARTO a este Juzgado el día nueve (9) de agosto de 2013, tal y como aparece al (fl.33 del mismo cuaderno) y ADMITIDA la demanda el día (4) de febrero de 2013, según se verifica al (fl.53 del mismo cuaderno).

2) La anterior circunstancia procesal, quiere decir que, éste proceso nació EN VIGENCIA DEL ANTERIOR CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, que fue Derogado por el literal c) del Art.626 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, denominada: Ley 1564 de julio (12) del (2012) y que, para el efecto, en este caso consagró a propósito las *Reglas* que, en este evento regulan dicho: "*Tránsito de legislación*" y concretamente en el Art. 625 del CGP.

3) Que al respecto el precitado artículo dispone: "*Los procesos en curso al entrar a regir este Código, se someterán a las siguientes reglas de tránsito de legislación: 1...: a)... b)... c)... 2...: a)... b)... 3. **Para los procesos verbales sumarios: a)... b) Si la audiencia del artículo 439 del Código de Procedimiento Civil ya se hubiere convocado, el proceso se adelantará conforme a la legislación anterior. Proferida la sentencia, el proceso se tramitará conforme a la nueva legislación.*** (La Negrilla y subrayado es del juzgado)

4) Se verifica entonces de lo actuado que, tratándose de un proceso *Declarativo con Trámite Especial* denominado de *Restitución del inmueble* de que, trata el Art. 424, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, por el cual se tramita este proceso, correspondiendo en *única instancia*, atendiendo la casual que, se invoca exclusivamente de *mora en el pago de canon*, cuyo trámite ciertamente, nos remite al *Proceso verbal sumario*, conforme al Art. 435 del entonces C. de P.C., y *Parágrafo 2°*, del mismo. Así mismo el *Parágrafo 6°* que, advierte como *inadmisible* el trámite de la *audiencia* del Art. 101 del C. de P.C. –se refiere a la de intento de conciliación, no procedente-

5) En consecuencia, el precitado Art. 439 del entonces C. de P.C., aplicable en este asunto, nos remite a la audiencia del Art. 432 del C. del P.C., conforme al cual decretadas y practicadas las *Pruebas* y surtidos los *Alegatos*, corresponde proferir sentencia por escrito. Exceptuándose la etapa de intento de conciliación que, el Art. 424 del C. de P.C., *Parágrafo 6°*, como ya se dijo, la prohíbe expresamente para esta clase de procesos que, dispone como *inadmisible* el trámite de esta audiencia prevista en el Art. 101 del entonces C. de P.C.

6) Aclarando que, previo a proferir Sentencia en este, por AUTO de *febrero nueve (9) de 2018*, obrante a los (fls.256 a 259) se ACCEDIÓ a la solicitud impetrada por la apoderada *de los demandados*, dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, por considerar que, se reúnen los presupuestos de ley previstos en los Arts. 170 Numeral 2°, y 171 del entonces C. de P.C., para que, proceda DECRETAR la SUSPENSIÓN de este proceso, habiendo anexado para el efecto, la prueba de la existencia del proceso en curso que, determina dicha decisión como lo es el –AUTO de ADMISIÓN DE PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA (fls.203, 204)- seguido ante el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de Bucaramanga, y estando en el momento procesal de dictar sentencia de la Restitución de inmueble aquí adelantada.

7) El referido JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de Bucaramanga que, Conoció y tramitó en *Primera instancia*, dicho proceso VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, donde es *demandante*: ISABEL POVEDA CALDERON y los herederos determinados, hijos de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, y *demandado*: MARIO CARVAJAL PEREZ e Indeterminados, en AUDIENCIA celebrada *el día (13) de 2018*, se profirió SENTENCIA tal y como aparece al (fl.271 y respaldo) donde se aportó acta de AUDIENCIA en la cual se verifica dicha decisión.

8) Providencia que, en su parte Resolutiva pertinente decidió en ese Proceso, valga decir de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA que, *no prosperaban* las Excepciones de mérito propuestas por *el demandado* como FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA e INEFICACIA DE LA ACCIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LO PRETENDIDO y se DECLARA que, pertenece el *pleno dominio y absoluto*

en-favor de ISABEL POVEDA CALDERON y los Herederos determinados de Antonio Barragán Ballesteros, -esto es los allá *demandantes* en dicho proceso- por haber adquirido precisamente por el modo de la **Prescripción Extraordinaria**, el bien aludido que, dicha parte resolutive describe por los linderos, extensión, y Matricula Inmobiliaria No. 314-56575 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, bien inmueble que, corresponde al mismo que, en este proceso se solicita por vía de RESTICIÓN DE INMUEBLE, por parte del señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, en calidad de aquí demandante.

9) No obstante, posteriormente, por el contrario, mediante decisión del día (25) de noviembre de 2020, que también fuera aportada dentro de este proceso, según Acta de Audiencia, obrante al (fl.274 y respaldo de este) proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA, SALA CIVIL-FAMILIA, en Audiencia de SUSTENTACIÓN y FALLO de *Segunda Instancia*, proferida en el referido PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA, Resuelve, REVOCAR en su integridad la Sentencia Apelada -se refiere a la sentencia proferida el día (13) de diciembre de 2018, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, en primera instancia- que, había declarado la pertenencia en favor de ISABEL POVEDA CALDERON y Otros, como son los herederos determinados: hijos.

10) Por lo cual en su lugar DECLARA PROBADA la excepción de mérito alegada por el demandado denominada INEFICACIA DE LA ACCIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LO PRETENDIDO, y DESESTIMA en consecuencia la DEMANDA DE PERTENENCIA formulada por los señores: ISABEL POVEDA CALDERON, y Otros, como son los herederos determinados del señor: JOSÉ ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, esto es sus hijos.

11) Finalmente, contra la decisión del TRIBUNAL SUPERIOR de Bucaramanga que, en Segunda instancia DESESTIMÓ la DEMANDA DE PERTENENCIA, la señora: ISABEL POVEDA CALDERON, junto con sus hijos, en calidad de herederos determinados, instauraron ACCIÓN DE TUTELA, la cual fue ADMITIDA por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL en AUTO de febrero (3) de 2021 -según se verifica a los fls.275, copia aportada- y mediante FALLO del día (11) de febrero de 2021, la CORTE, **NEGÓ** la protección solicitada, decisión de que tratan los (fls.278 a 284).

### **III.- SINTESIS DE HECHOS Y PRETENSIONES DE DEMANDA**

Cita el Apoderado de la parte demandante, como **Hechos** relevantes que, mediante contrato en documento privado otorgado con las formalidades de ley, del primero (1°) de septiembre de 2006, el demandante dio en calidad de arrendamiento al señor: ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (fallecido) el inmueble rural, denominado "La Central" ubicado en la vereda Barroblanco del municipio de Piedecuesta, por un término que, señala de un (1) año, contado a partir de la fecha precitada de otorgamiento, con un canon pactado por la suma de (\$30.000) pesos mensuales, destinado para vivienda del arrendatario y su familia, durante la vigencia de la asistencia a la caña que había sembrada en el predio, conviniendo que, el pago de servicios de luz y agua, sería por cuenta del arrendatario.

Refiere que, se pactó en dicho contrato que, el incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas acordadas en el documento, sería causal suficiente para dar por terminados los contratos *de arrendamiento y la aparcería* y exigir la entrega inmediata del inmueble. Indica que, con fecha (11) de junio de 2013, el arrendador se vio en la necesidad de hacer un requerimiento escrito al arrendatario que, fue recibido por la esposa de este, señora: ISABEL POVEDA CALDERON, en el sentido de reiterarle el pago del arriendo debido y la entrega del inmueble. Y que, a la fecha -se refiere al momento de recibida la demanda: agosto (9) del 2013- el demandado adeuda los cánones de los meses de: Diciembre de 2011, un mes; Del mes de enero a diciembre

de 2012, doce meses; Del mes de Enero a agosto de 2013, ocho meses; y que, por esa causal expresamente se propone esta demanda.

Aduce que, el inmueble objeto del contrato está destinado a vivienda del arrendatario y su familia, dentro de las cuales se encuentra la demandada —esposa— quien se niega a hacer entrega del mismo y a cancelar el arrendamiento pactado. Argumenta que, dentro del documento contentivo del contrato de arrendamiento se había pactado el de aparcería, el cual las partes dieron por terminados desde el mes de diciembre de 2011, y las mejoras existentes en el momento de la terminación le fueron canceladas a la demandada Isabel Poveda Calderón. Manifiesta que, a pesar del fallecimiento del señor: Antonio Barragán Ballesteros, la demandada, Isabel Poveda Calderón abandonó completamente las labores propias, llevando el predio casi dos años sin cultivo alguno, considerando que, el contrato de aparcería que, existió con el fallecido, se terminó por voluntad de las partes desde antes de su fallecimiento, subsistiendo solamente el contrato de arrendamiento.

Finaliza el demandante, señalando que, mediante escrito del (22) de noviembre de 2012, se vio en la necesidad de impetrar una acción policiva de perturbación contra la codemandada: Isabel Poveda Calderón, proceso policivo, en el cual —dice— tuvo éxito su representado —se refiere al demandante en estas— mediante fallos *de primera y segunda instancia*, de la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Piedecuesta respectivamente, fallos los cuales anexa copia a la demanda, y proferidos antes de iniciar el presente proceso.

Dentro de sus **Pretensiones**, la actora pide que, se DECLARE que, el Contrato de arrendamiento y de aparcería vigente entre su representado y los demandados *Herederos determinados* del señor: ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS y de ISABEL POVEDA CALDERON ha TERMINADO por incumplimiento de las obligaciones de estos para con el ARRENDADOR y propietario del inmueble, ordenando como consecuencia se DECRETE el lanzamiento de los demandados Herederos determinados del señor ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (fallecido) y de la señora: ISABEL POVEDA CALDERON, del inmueble rural “La Central” ubicado en la vereda Barroblanco del municipio de Piedecuesta que, describe en su demanda por su conformación, área, linderos y especificaciones contenidas en la Escritura Pública No.1117 de mayo (2) de 2011, de la Notaria Única de Piedecuesta, diligencia para que, sea efectuada por este Despacho o mediante Comisión.

### III.- TRÁMITE

#### A.- Admisión y Notificación.-

Por AUTO del once (11) de Septiembre de 2013, se **admitió** demanda, según se constata al (fl.36).

En relación a la **Notificación Personal**, a los demandados se efectuó así: A la señora: ISABEL POVEDA CALDERÓN, el día diez y ocho (18) de octubre de 2013, tal como aparece al (fl.42).

A los *Herederos Indeterminados*, de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, a través de *Curador Ad-litem*, debidamente designado mediante auto de abril (21) de 2014 (fl.57) que recayó en la Dra. NURIS NARCISA UPARELA IMBETT, quien acudió a notificarse personalmente el día dos (2) de mayo de 2014, según se verifica al (fl.61).

En el caso de los también demandados, en calidad de *Herederos determinados* del mismo ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, esto es sus hijos: NELLY BARRAGAN POVEDA, HENRY BARRAGAN POVEDA, JOSÉ MANUEL BARRAGAN POVEDA, MARÍA DEL CARMEN BARRAGAN POVEDA, JOSÉ ANTONIO BARRAGAN POVEDA, MARTHA YANETH BARRAGAN POVEDA, se tuvieron

notificados por *conducta concluyente*, al tenor de lo previsto en el Art.330 del entonces C. de P.C., como quiera que, a través de memorial recibido en este juzgado el día (13) de mayo de 2014 (fls.63 a 68) y poder debidamente conferido (fls.69, 70) por todos los demandados, el Dr. CARLOS FRANCISCO BOTERO ORTIZ, Contesta demanda, en representación de estos, por lo cual se considera notificado de dicha providencia –auto admisorio- a estos, personalmente, en la fecha de presentación del memorial, esto es el día precitado: Trece (13 de mayo de 2014).

Y con respecto a la última de las *notificadas* que concurrió como parte demandada a este proceso, señora: SANDRA MILENA BARRAGAN NIÑO, también en calidad de *Heredera determinada*, hija igualmente del causante ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (fallecido) fue Notificada, personalmente el día siete (7) de octubre de 2016, conforme se verifica al (fl.214). Quedando notificados todos los demandados descritos anteriormente.

### **B.- Contestación de Demanda.-**

A través de Memorial inicial, recibido en este juzgado el día primero (1º) de noviembre de 2013, tal como se observa a los (fls.43 a 46) la demandada: Isabel Poveda Calderón, quien Contesta demanda a nombre propio, a través de apoderado judicial, (anexa poder fl.41) pronunciándose a los *hechos* de demanda; *Pretensiones*; y proponiendo *Excepciones de mérito* que enuncia como: i) Inexistencia de la Relación contractual como fundamento de la demanda. ii) Mala fe de la demandante. iii) La Demandada es poseedora del predio objeto de Restitución de Tenencia.

Seguidamente por AUTO proferido en febrero (6) de 2014, (fl.47) se ORDENÓ el EMPLAZAMIENTO de los *Herederos indeterminados* del causante Antonio Barragán Ballesteros. Se efectuó el trámite de emplazamiento con las publicaciones de ley (fls.48 a 54). Mediante memorial de mayo (5) de 2014, el Apoderado de la parte demandante SOLICITA designación de *Curador Ad-litem* (fls.55, 56).

Por AUTO de abril (21) de 2014, (fl.57) se ACCEDE a la anterior petición, designando una terna de abogados, como lo ordena el Art. 9 del entonces C. de P.C., que fuera Modificado por el Decreto 2282 de 1989, art. 1º, modificado 2º. Subrogado. Ley 794 de 2003, art.3. Numeral 1., Literal a), inciso segundo. Para el efecto se comunicó a los designados a través de oficios No. 0817, 0818 y 0819 del (30) de abril de 2014, cumpliéndose con este trámite procesal, como se verifica a los (fls.58 a 60).

Ante dicha designación concurrió, la abogada, Dra. Noris Narcisa Uparela Imbett, quien como ya se refirió anteriormente se notificó personalmente el día (2) de mayo de 2014, y en memorial recibido en este Despacho el día (12) de mayo de 2014, (fl.62) Contestó demanda en su calidad de *Curadora Ad-litem*, y a nombre de los *Herederos indeterminados* de Antonio Barragán Ballesteros, propone como *Excepción de mérito*, la GENERICA o CONSTITUCIONAL que resulte, o aquella que, de manerá oficiosa declare probada este juzgado, y que se atiene a lo que, resulte probado.

Así mismo, mediante memorial recibido en el Despacho el día (13) de mayo de 2014, obrante a los (fls.63 a 68) allegado con anexos, tales como poder debidamente conferido, obrante a los (fls.69, 70) otorgado por: Nelly Barragán Poveda, Henry Barragán Poveda, José Manuel Barragán Poveda, María Del Carmen Barragán Poveda, José Antonio Barragán Poveda, Martha Yaneth Barragán Poveda, y Sandra Milena Barragán Niño, en calidad de *Herederos determinados*, en su condición de *hijos*, de Antonio Barragán Ballesteros, y Registro civiles de nacimiento (fls.71 a 76) que acreditan el *nexo* o *parentesco* con el causante, y a través del mismo apoderado judicial, de la demandada, Isabel Poveda Calderón, Contesta demanda.

### **C.- Descargos de los demandados en contestación de demanda.-**

En relación a los hechos de demanda, entre otros, refieren que, el contrato de arrendamiento instrumentado en el contrato nominado de aparcería que, obra en el documento privado fundamento de la pretensión de restitución de inmueble arrendado, uno y otro nunca tuvieron existencia real o material. Manifiesta que, el día primero (1°) de septiembre del año 2006, fecha de la supuesta celebración del aludido contrato, el señor Antonio Barragán Ballesteros, había dejado o abandonado a su familia, concretamente en el mes de agosto de 2006, fijando su domicilio, residencia y ocupación, en forma definitiva en el municipio de Girón, hasta el momento del fallecimiento verificado en el mes de febrero del año 2012. Señala que, adicionalmente es espurio, contrato de arrendamiento que, refiere única y exclusivamente al área de terreno correspondiente a la vivienda y que, el hecho que, hace referencia al inmueble y la pretensión segunda, superan la concreción del espurio contrato que, -dice- hace referencia a la vivienda y no al terreno de mayor extensión.

Considera que, hay una clara y evidente digresión entre lo que fue objeto del supuesto contrato de arrendamiento y el área de terreno en mayor extensión, de una y otra, en posesión **-que no tenencia-** de su mandante, junto con la casa que se pretende restituir. Alega que, el escrito arrojado por el demandante nominado como "CONTRATO DE APARCERÍA" no es cierto, pues su representada, junto con su familia, hace (37) años detentan la posesión del predio en la forma anteriormente descrita en el área de terreno correspondiente a la casa de habitación que forma parte del de mayor extensión aproximada de (1.000 mts.2).

Argumenta que, su mandante nunca pagó suma alguna al demandante por concepto de canon de arrendamiento, y que, solamente para efectos de ser oída en el proceso, la demandada hace depósito del valor de dichos cánones que, espuriamente afirma la demandada debe; empero el contrato aludido tiene mera existencia documental sin atisbo de realidad o verdad. Reitera que, el contrato es inexistente por cuanto lo consignado no corresponde a la verdad, y su representado paga los servicios para suplirse de ellos y en ejercicio de la posesión que ostenta.

Manifiesta que, el contrato es totalmente fraudulento, y su mandante nunca jamás, antes de diciembre del año 2011, fecha en la que se afirma cesaron los pagos, canceló un solo peso por concepto de arrendamiento al señor demandante, en razón de que el contrato es totalmente espurio e inexistente. Agrega que, su mandante reside en el inmueble objeto de restitución, adicionalmente, en áreas aledañas que, no son objeto de ella y lo ha hecho durante los últimos (37) años, insistiendo que, la relación con el bien no es a título de tenencia bajo un contrato de arrendamiento inexistente. Concluye en que, su mandante o su cónyuge, nunca acordaron la terminación del supuesto contrato de *aparcería* y por eso mismo ella, -se refiere a la demandada en estas, Isabel Poveda Calderón (viuda)- nunca jamás recibió pagos en dinero o en especie por concepto de mejoras existentes al momento de la supuesta terminación.

#### **D.- Excepciones de Mérito.-**

En el caso de los demandados: Isabel Poveda Calderón (Viuda) y los herederos determinados, esto es los *hijos* del causante Antonio Barragán Ballesteros, que están representados por el mismo inicial apoderado, Dr. Carlos Francisco Botero Ortiz, este propone las mismas tres (3) *Excepciones de mérito* que, enuncia como: i) Inexistencia de la Relación contractual; ii) Mala fe del demandante; y iii) La demandada es poseedora del predio objeto de Restitución de tenencia.

Excepciones que, sustenta en las mismas razones, así: En relación con la *primera*, aduce que, el contrato de arrendamiento que, fundamenta la pretensión de restitución es espurio, es decir, no tuvo existencia real, tal y conforme quedó establecido al responder los hechos de la demanda y a ellos se remite a efectos del soporte fáctico de dicha excepción.

Respecto a la *segunda*, señala que, los medios probatorios solicitados y practicados derivaran a establecer que, los hechos fundamento de la demanda no son ciertos, y que, el demandante sabe que, es así, estructurando la mala fe, tal y conforme –dice– reitera quedarán suficientemente acreditados.

Y sobre la *tercera*, argumenta que, su representada la señora: Isabel Poveda Calderón, ha ejercido en forma *quieta, pública y pacífica* la posesión del predio objeto de restitución, es decir, el área de terreno correspondiente a la casa de habitación y en mayor extensión, con ánimo de dueña desde hace aproximadamente (37) años, reiterando desde luego que, sin reconocer dominio ajeno en cabeza de los varios sucesores por acto entre vivos, incluso del actual demandante, quienes siempre han representado la posesión de su representada.

En cuanto a la excepción de mérito *Genérica o Constitucional*, que propone la *Curadora Ad-litem*, en representación de los *Herederos indeterminados*, de Antonio Barragán Ballesteros, las delimita a aquellas que, de manera oficiosa se declaren probadas y que resulten como tal.

Por AUTO de junio (8) de 2014 (fl78) se corrió traslado de las *excepciones de mérito* propuestas por las partes demandadas, tanto de la señora: Isabel Poveda Calderón (viuda) como de los *herederos determinados*, los *hijos* del causante Antonio Barragán Ballesteros, y la *genérica* propuesta por la *Curadora Ad-litem*, en representación de los *herederos indeterminados*, sin que la parte demandante se pronunciara al respecto.

#### **E.- En relación a Nulidad Decretada en este asunto.-**

Es de mencionarse que, dentro del presente trámite, mediante AUTO de febrero (8) de 2017 (fl.222), a solicitud de la parte actora, se REQUIRIÓ a la demandada para que, allegara cánones adeudados hasta la fecha de dicho auto, de conformidad con lo previsto en el numeral tercero del párrafo 2, del Art. 424 del C. de P.C. para lo cual se le concedían cinco días para cumplir con dicha carga.

Seguidamente conforme AUTO de marzo (14) de 2017 (fl.223), y por error del Juzgado, ante la circunstancia de no haberse cumplido por la demandada la orden anterior, -según se dijo- para continuar siendo oídas en este, se dictó SENTENCIA que, resuelve DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento y ORDENÓ la Restitución de Inmueble y el consecuente Lanzamiento de la parte demandada, tal como se verifica a los (fls.223 a 224 del Cuaderno Principal).

Frente a la anterior decisión, la apoderada de los demandados, Dr. Esmeralda Jaimes Rolón, en memorial recibido en el Despacho el día (21) de marzo de 2017, obrante a los (fls.1 a 5 del Cuaderno aparte de incidente de nulidad) presentado con *anexo* de copia de *denuncia formulada* ante la Fiscalía el día (19) de marzo de 2015, por el presunto delito de *Fraude procesal*, -según obra a los (fls.6 a 8 del mismo cuaderno de incidente) instaure ante este Juzgado, INCIDENTE DE NULIDAD, entre otros y concretamente, con fundamento en la Subregla Constitucional que, *exime al demandado de la aplicación de los precitados numerales 2° y 3° del párrafo 2°, del Art. 424 del entonces C. de P.C., en los eventos en que, hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.*

Ante lo cual este juzgado, hechos los análisis pertinentes y consideraciones respectivas, en AUTO de abril (28) de 2017, se Resuelve, ACCEDER a la solicitud que, hace la parte demandada a través de su apoderada y en consecuencia se DECRETÓ la NULIDAD del AUTO aludido de febrero (8) de 2017, obrante al (fl.227 Cuaderno principal) que, efectuó el requerimiento de la parte demandada y de la SENTENCIA de marzo (14) de 2017, que obra en los (fls.226 a 228) que DECLARÓ terminado el Contrato de Arrendamiento y Ordenó la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

de la referencia, dejando sin efectos jurídicos estas providencias. Donde igualmente se ORDENA que, una vez notificado y en firme este, en auto aparte, se *Corra traslado* de ley para efectos de ALEGAR y seguidamente el Despacho si, pronunciarse sobre la solicitud de SUSPENSIÓN DEL PROCESO, previamente a proferir nueva sentencia que en derecho corresponda –según se dijo–

Como efectivamente se ordenó en AUTO *de julio (7) de 2017*, se *corrió traslado* a las partes para *Alegar* (fl.225) término del cual solo hizo uso la apoderada de la parte demandada en memorial recibido en Despacho, *el día (8) de agosto de 2017* (fls.237 a 246) y por AUTO *de febrero (9) de 2018*, este Juzgado ACCEDIÓ a DECRETAR la SUSPENSIÓN de este proceso, tal y como se verifica providencia a los (fls.256 a 259 del Cuaderno principal) mientras se tramitaba en el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de la ciudad de Bucaramanga, a quien le correspondió el Proceso de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Que, si bien en *primera instancia* en dicho juzgado del circuito, la sentencia le fue favorable *a los aquí demandados*, esto es en el proceso de Restitución de Inmueble -allá *demandantes* en pertenencia- Declarándola en favor de ellos, esto es de la señora: Isabel Poveda Calderón (viuda) y de los *Herederos determinados: Hijos del causante: Antonio Barragán Ballesteros.*

NO OBSTANTE en fallo de *segunda instancia*, el TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA, Resolvió REVOCAR en su integridad la sentencia apelada y en su lugar dispuso DECLARAR PROBADA, la excepción de mérito alegada por el demandado –se refiere a Mario Carvajal Pérez- denominada: INEFICACIA DE LA ACCION PROPUESTA EN RELACION CON LO PRETENDIDO, y ordenando DESESTIMAR en consecuencia la DEMANDA DE PERTENENCIA, formulada por Isabel Poveda Calderón y los Herederos determinados.

#### **F.- De las pruebas ordenadas y practicadas.-**

Mediante AUTO *de agosto (12) de 2014*, obrante a los (fls.79, 80) se ordenaron tener como tales, en relación con las *Documentales* de la *parte demandante*, las obrantes *anexas* a la demanda de los (fls.1 a 27) entre ellas:

i) Poder debidamente conferido al Dr. Gonzalo German Mendoza Montaña. ii) Registro civil de defunción del señor: José Antonio Barragán Ballesteros. iii) El denominado “CONTRATO DE APARCERIA”; Memorial de junio (11) de 2013, de *requerimiento* a la demandada Isabel Poveda Calderón. iv) Copia de Escritura Pública No.1117 de mayo (2) de 2011, de División Material de Mario Carvajal Pérez (demandante en estas) del inmueble Lote de Terreno denominado La Central, ubicado en el municipio de Piedecuesta; identificado con MI. No.314-15757. v) Certificado de tradición del Folio de matrícula Inmobiliaria referido. vi) Resolución No.038-13 de marzo (5) de 2013, proferida por la Inspección de Policía de Piedecuesta que, DECLARÓ perturbadora de la posesión a la señora: Isabel Poveda Calderón, Requiriéndola para que, Cesara actos de perturbación. vii) Resolución de Mayo (6) de 2013, en la cual la Secretaria de Gobierno de Piedecuesta, en segunda instancia, con motivo de la apelación, CONFIRMA decisión de la Inspección de policía que, había declarado perturbadora de la posesión del inmueble de propiedad del demandante en estas, Mario Carvajal Pérez.

Por su parte, *los demandados*, también presentaron *Documentales*, con la contestación de demanda, obrantes a los (fls.69 a 76) relacionadas con: i) Poder otorgado inicialmente al Dr. Carlos Francisco Botero Ortiz, y Posteriormente a la Dra. Esmeralda Jaimes Rolón, tal como aparece (fls.180 a 186) conferido por los *herederos determinados (hijos)* e Isabel Poveda Calderón (viuda) ii) Registros Civiles, aportados correspondientes a los *herederos determinados, hijos* del causante: Nelly, Henry, José Manuel, María del Carmen, José Antonio, Martha Yaneth Barragán Poveda (fls.71 a

76), y Sandra Milena Barragán Niño (fl.198), con los cuales se prueba el *nexo o parentesco* en su calidad de hijos del causante.

Tal como fuera ordenado en el *auto de pruebas* de la referencia (fls.79.80) se ordenó y recibieron los *Interrogatorios de parte*, en calidad de *Demandante* a: Mario Carvajal Pérez. Según se verifica a los (fls.86 a 89) el absuelto por el demandante. El de la *demandada*, Isabel Poveda Calderón (viuda), obrante a los (fls.167 a 171) y los *Interrogatorios de parte*, también rendido por los *herederos determinados: hijos* del causante Antonio Barragán Ballesteros, de los cuales se ACLARÓ en AUTO de fecha *octubre (2) de 2014* (fls.104 a 109) que surgían entonces como verdaderos demandados en este asunto y por ende PARTES demandadas y en esa condición o calidad se les debía tener en cuenta, auto que fue ratificado en providencia *del (29) de octubre de 2014* (fls.114 a 118) que, resolvió NO REPONER el aludido auto y NO CONCEDER LA APELACIÓN por no ser procedente.

En consecuencia se le recibieron *interrogatorio de parte* a los precitados, en calidad de *demandados*, y como *verdaderas partes*, a los señores: Martha Yaneth Barragán Poveda, obrante a los (fls.100 a 102); José Antonio Barragán Poveda (fl.103); Henry Barragán Poveda (fls.120 a 122); Nelly Barragán Poveda (fls.123 a 126); María del Carmen Barragán Poveda (fls.129 a 132); José Manuel Barragán Poveda (fls.174 a 177). Y la señora: Isabel Poveda Calderón (viuda) a los (fls.167 a 171).

Así mismo se recibió el *testimonio*, como *Testigos*, únicamente los de la parte *demandada* que, asomó y concurrieron: Eliecer Mantilla Gamboa (fls.188 a 190) y Pedro Camacho Pérez (fls.191 a 193). Los demás citados: Alfonso Valero Bermúdez (fl.90); Luis Alfredo Badillo Blanco (fl.91); Carlos Eduardo Blanco Badillo (fl.92); Jaime Niño Jiménez (fl.194); y Alfonso Mantilla Blanco (fl.195) no concurrieron, según se verifica en los folios precitados.

Dispone el Artículo 96 del entonces C. de P. C.: "*Las Excepciones de mérito serán decididas en la sentencia, salvo norma en contrario*". Para resolver el Juzgado se permite hacer las siguientes.

#### **IV.- CONSIDERACIONES**

##### **A.- Problema jurídico a resolver.-**

Corresponde a este Despacho decidir si prosperan o no las *pretensiones* de la demanda, para declarar la Terminación del Contrato de Arrendamiento y de Aparcería de la referencia, y ordenar el consecuente Lanzamiento de los demandados, señora: Isabel Poveda Calderón, y de los *herederos determinados, hijos* del señor: Antonio Barragán Poveda, también demandados: Nelly, Henry, José Manuel, María del Carmen, José Antonio, Martha Yaneth Barragán Poveda; con la Restitución del Inmueble objeto de arrendamiento y aparcería, como se peticiona por la demandante, o por el contrario es procedente *declarar o no probada*, alguna de las excepciones de mérito invocadas por los demandados que, proponen como: i) Inexistencia de la Relación contractual; ii) Mala fe del demandante; y iii) Que la demandada es poseedora del predio objeto de Restitución de tenencia.

##### **B.- De la Restitución de Inmueble y Contrato de aparcería.-**

Ahora bien, respecto a la existencia, naturaleza del contrato de arrendamiento que, aquí se demanda y la normatividad aplicable, al respecto el Art. 424 del entonces C. de P. C., en relación al trámite del proceso de Restitución de Inmueble que, nos ocupa, y conforme al Parágrafo 1º, numeral 1, ordena que: "A la demanda deberá acompañarse prueba *documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario*, o la confesión de este prevista en el Art. 294, o prueba testimonial siquiera sumaria".

En este evento y para el efecto se acompaña anexo a la demanda, documento denominado: "CONTRATO DE APARCERIA" que figura como efectuado el día primero (1°) de septiembre de 2006, de que trata el (fl.3 del Cuaderno Principal) en la Modalidad de documento *Escrito*, celebrado entre los contratantes, según refiere: por una parte EL ARRENDADOR, MARIO CARVAJAL PEREZ, demandante en estas, y por otra parte, EL ARRENDATARIO o APARCERO –según se dice- ANTONIO BARRAGÁN BALLESTEROS, en el que, aparecen la firma de ambos contratantes y la huellas de este último.

Contrato que, de acuerdo a las cláusulas insertas, de dicho documento, surgen como **Elementos Esenciales** que emanan de este y lo identifican por sus características principales, que este Despacho resume así:

**a) Modalidad.**- Se trata de un Contrato Escrito; **b) Clase de contrato.**- Refiere dicho contrato que, el arrendador da en calidad de aparcería al aparcero un predio rural distinguido con el nombre "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barro Blanco, de este municipio de Piedecuesta, con casa de habitación, para beneficio del aparcero que consta de sala, 3 habitaciones, corredor, cocina, patio y baño, con servicio de luz eléctrica y servidumbre de agua. **c) Objeto del Contrato.**- Se dice que, el aparcero se obliga a dar asistencia al cultivo de caña de azúcar que se halla sembrado en el mencionado lote. **d) Terminación de duración.** Señala que, dicho contrato es por UN (1) año contado a partir del primero (1°) de septiembre de 2006, con vencimiento el (31) de agosto de 2007, término que, puede ser prorrogado solo de mutuo acuerdo entre las partes por escrito. **e) Frutos.**- Según se dice, serán repartidos entre arrendador y aparcero a las cuatro partes (4/4), para el arrendador como dueño del terreno y del cultivo sembrado, una cuarta parte (1/4) de los frutos que, se obtengan y para el aparcero, por el aporte de su trabajo, alimentación y los insumos que requieran los cultivos, le corresponde las tres cuartas partes (3/4) de los frutos. **f) El Canon.**- Se dice que, el aparcero reconocerá al arrendador por el uso de la vivienda, un canon de arrendamiento mensual de treinta mil (\$30.000) pesos, pagaderos mes cumplido y cancelará los servicios de luz y agua. **g) Prohibición.**- Advierte que, queda expresamente prohibido ceder o transferir este contrato a otra persona o realizar mejoras sin previo permiso del arrendador por escrito, indicando que, si las hiciere quedaran para beneficio del arrendador sin derecho a cobro de indemnizaciones por ningún concepto y se dará por terminado el contrato.

Las anteriores son las cláusulas que, este juzgado, extrae de dicho contrato, el mismo que, *los demandados* –señora: Isabel Poveda Calderón, y los *Herederos determinados: Hijos*, de: Antonio Barragán Ballesteros- alegan como inexistente, por vía de una de las excepciones de fondo propuestas, junto con otras dos excepciones referidas, con la cual atacan las pretensiones de la demanda, y que, este Despacho analizará más adelante.

Al respecto del presunto "CONTRATO DE APARCERÍA" celebrado, nuestra legislación Colombiana, mediante LEY 6ª de 1975, regula esta clase de contratos, para lo cual el Art. 1º, lo define así:

*"La aparcería es un contrato mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerda con otra que se llama aparcero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de éste con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación..."*

Sobre la *Terminación* de dicho contrato de aparcería, el Art. 14, dispone que: "El contrato de aparcería termina: a)... b)... c) **Por muerte del aparcero, a menos que se acuerde en el contrato continuarlo con sus herederos.** d)... e) **Por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes**". (La negrilla es del Juzgado).

**C.- Decisión de Excepciones de mérito.-**

Ahora bien, seguidamente procede el Juzgado a analizar las *Excepciones de mérito* que, los *demandados* a través de su apoderado, para atacar las *Pretensiones* de demanda proponen como: **i) Inexistencia de la Relación contractual; ii) Mala fe del demandante; y iii) La demandada es poseedora del predio.**

Empezando por analizar, la Excepción de mérito, que aquí enuncio como **(iii)** invocada en el sentido de que: *"La demandada es poseedora del predio"* que, alega la demandada, para lo cual, la señora: Isabel Poveda Calderón (viuda) y los herederos determinados: Nelly, Henry, José Manuel, María del Carmen, José Antonio, Martha Yaneth Barragán Poveda, **hijos** de Antonio Barragán Ballesteros, han insistido, en forma contundente, tanto en la contestación de demanda como en los interrogatorios de parte absueltos al juzgado, en que, su esposo y padre de los precitados hijos, **NUNCA FUE APARCERO** de Mario Carvajal Pérez, último comprador del predio, ni de los anteriores propietarios: Sebastián Rey Mantilla, y Ambrosio Mantilla Barreto.

Que por tanto nunca han pagado arriendo, que cuando Mario compró, ya ellos tenían (29) años de estar ahí, haciendo posesión, en una área que cita de (1.000) metros cuadrados que les midieron, por orden del mismo Mario, y les correspondían por el tiempo de estar allí, con la casa que, inicialmente estaba hecha un desastre y ellos la arreglaron, y que los anteriores compradores tanto Ambrosio, como Sebastián y Mario, inclusive les respetaron, este último hasta que, su esposo estuvo vivo –se refiere a Antonio Barragán Ballesteros- y que ya empezó el problema con Mario, manifestándole que, eso estaba en arriendo, y a los quince días de muerto en febrero (11) de 2013, la citó y le mostró un documento que, supuestamente había firmado su esposo en vida. Pero que, le dijo que, no pasaba nada, porque él, iba a comprarle una casa de (\$50.000.000) millones para dársela. *Que ella, no le dijo que no la comprara; pero que no fuera en Piedecuesta. Le exigió que, en tejaditos o comuneros.* –Se pregunta la demandada: ¿Si el demandante era propietario, por qué le ofrecía comprar casa en otra parte a cambio de que desocupara?

En interrogatorio de parte, los demandados, tanto la señora Isabel (viuda) como los hijos, niegan que, el esposo y padre haya suscrito el día primero (1°) de septiembre de 2006, dicho documento de "CONTRATO DE APARCERÍA", alegando que él, se fue de la casa en agosto de 2006. Reitera su calidad de poseedora en dicho inmueble, primero en compañía de su esposo y luego que, se fue en el 2006, ella continuo con sus hijos haciendo posesión de la casa junto con el terreno donde está construida. Citan como antecedente que, inicialmente el señor: Ambrosio Mantilla, los dejó acomodar ahí, sin problema en la casa para que vivieran, como estaba abandonada, ellos la arreglaron, nunca en contra de la voluntad de este. Y que, el siguiente propietario señor: Sebastián Rey e incluso Mario Carvajal Pérez, por un tiempo le respetó la posesión.

Para respaldar lo dicho en sus interrogatorios, Anexan algunas fotos del estado de la antigua vivienda como después de haber sido arreglada, y copias de escrituras de los sucesivos propietarios: Ambrosio, Sebastián y Mario.

En el mismo sentido declaran, los dos únicos testigos que, concurren, señores: Eliecer Mantilla Gamboa y Pedro Camacho Pérez, manifestando que, los demandados nunca fueron arrendatarios de Mario; que hacen posesión en mil metros cuadrados; Que lo ocuparon inicialmente con permiso de Ambrosio Mantilla; Que arreglaron la casa y sembraron frutales; Que el señor Antonio Barragán Ballesteros no celebró ningún contrato de arrendamiento con Mario; Que los anteriores dueños le han respetado la posesión; Que dicha posesión es por casi cuarenta años; Que después de que Antonio se fue de la casa, en agosto de 2006, continuaron haciendo posesión la señora Isabel y los hijos solteros que quedaron allí. Que cuando Mario iba al predio –se refiere al demandante en estas- le decía a Martha, la hija de Isabel que, le vendiera unas naranjitas y limones. Esto para explicar que, los demandados si tenían la

posesión del predio. Concluyen en que, les quieren quitar el terrenito que, los antiguos dueños Ambrosio y Sebastián les habían respetado.

Por el contrario, el demandante en estas, Mario Carvajal Pérez, -demandante en estas- en interrogatorio de parte, absuelto al Despacho, manifiesta que, el contrato -se refiere al de aparcería- es totalmente real, con firma y huella de Antonio Barragán, de quien dice era arrendatario y que, la firma del documento se llevó a cabo en la casa de la finca de su propiedad del bien que aquí está pidiendo en Restitución. Argumenta que, el contrato se hizo tanto de la vivienda como del terreno. Refiere que, una vez él, compró esos terrenos hicieron el contrato de vivienda y aparcería con Antonio, quien era el que venía trabajando. Cita que, Antonio venía pagando canon de arrendamiento puntualmente hasta su muerte y que la señora -se refiere a Isabel Poveda Calderón, demandada en estas- desconoce esa obligación que venía cumpliendo su esposo. Reafirma la calidad de Arrendador invocando la Escrituras del predio como propietario.

Conforme a los anteriores interrogatorios, y testimonios recaudados y como quiera que, los demandados alegan **una presunta posesión** que, por supuesto el demandante en estas, no reconoce, -sino la de arrendatario y aparcerero de su demandado- y teniendo en cuenta que, tiene que ver con una de las *excepciones de mérito* invocadas, se hizo necesario, a solicitud de las partes demandadas, y por sobre todo reunirse los requisitos de los Artículos 170 y 171 del entonces C. de P.C., por el cual se tramita este proceso, para que, mediante AUTO de febrero (9) de 2018 de que, tratan los (fls.256 a 259) DECRETAR LA SUSPENSIÓN de este proceso, y ante la existencia de Proceso de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, instaurado y correspondido al JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de la ciudad de Bucaramanga, del cual como exige el Art. 171 del entonces C. de P.C., se allegó como prueba de la existencia de dicho proceso copia del AUTO de octubre (22) de 2015, en el que se Resuelve ADMITIR la demanda, como se verifica a los (fls,203 a 204).

Y si bien, posteriormente mediante SENTENCIA de Primera instancia de diciembre (13) de 2018, de la cual se allegó prueba a este proceso de *Restitución de Inmueble*, tal y como se verifica a los (fls.271 y respaldo) proferida por el aludido JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de Bucaramanga, le dio la razón a los aquí demandados en Proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, allá demandantes en proceso de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, resolviendo QUE NO PROSPERAN las excepciones que se denominaron como FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA e INEFICACIA DE LA ACCION PROPUESTA EN RELACION CON LO PRETENDIDO, y en numeral SEGUNDO: DISPONE DECLARAR que, pertenece el pleno dominio y absoluto en favor de ISABEL POVEDA CALDERON, JOSÉ MANUEL BARRAGAN POVEDA, MARIA DEL CARMEN BARRAGAN POVEDA, HENRY BARRAGAN POVEDA, NELLY BARRAGAN POVEDA, MARTHA JANETH BARRAGAN POVEDA y JOSÉ ANTONIO BARRAGAN POVEDA, por haber adquirido precisamente por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio dicho inmueble según se describe en la parte resolutive aludida.

Lo que daba entonces, para ese momento procesal, CON ESA DECISIÓN de primera instancia, para dar por PROBADA, en este proceso, aquí adelantado, de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, la *Excepción de mérito* invocada en favor de los aquí demandados, de ser la señora: Isabel Poveda Calderón y los *herederos determinados*, hijos de Antonio Barragán Ballesteros, verdaderos POSEEDORES y NO TENEDORES dando al traste con las *Pretensiones* de la demanda que solicitan aquí la RESTITUCION DE INMUEBLE.

No obstante, ante la APELACION interpuesta por los allá demandados en PROCESO DE PERTENENCIA, mediante providencia, esto es SENTENCIA de Segunda Instancias de fecha noviembre (25) de 2020, proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA, SALA CIVIL-FAMILIA, de la cual se allegó copia a este expediente, obrante a los (fls.274 y respaldo) Resolvió REVOCAR en su integridad la

SENTENCIA apelada, y en su lugar Dispone, DECLARAR PROBADA la excepción de mérito alegada por el demandado y denominada INEFICACIA DE LA ACCION PROPUESTA EN RELACION CON LO PRETENDIDO, y ordena DESESTIMAR en consecuencia la DEMANDA DE PERTENENCIA formulada por los señores: Isabel Poveda calderón y demás demandantes hijos.

Ante dicha nueva circunstancia procesal de una SENTENCIA de *Segunda instancia*, que resolvió recurso de APELACIÓN, y desestimó la PERTENENCIA, esto es la POSESIÓN en favor de los allá demandantes, aquí demandados en proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE que, precisamente se había DECRETADO la SUSPENSIÓN de ley, en este proceso que, DEPENDÍA de lo que, debía DECIDIRSE en aquel de PERTENENCIA, providencia que, hace *tránsito a cosa juzgada*, y determina por el contrario que, *vencidos en juicio*, surge como *prueba* que, no son POSEEDORES como lo alegan aquí en este proceso, por vía de *Excepción de mérito*, sino TENEDORES con respecto al inmueble que aquí se demanda su RESTITUCIÓN por lo cual no prospera dicha excepción y deberá DECLARARSE como NO PROBADA la misma.

En cuanto a la *Excepción de mérito (i)* enunciada como: "Inexistencia de la relación contractual" cabe recordar que, mediante providencia, concretamente AUTO de octubre (2) de 2014 que obra a los (fls.104 a 109 del Cuaderno Principal) específicamente en el descrito como ítems (i) de los (fls.105, 106) este Despachó, en el trámite de este proceso, se pronunció sobre ese asunto que, mediante presunta Tacha de falsedad del denominado "CONTRATO DE APARCERIA" pretendía restarle eficacia a dicho contrato para considerarlo *Inexistente* invocándolo a través de esta excepción de mérito, a lo cual este juzgado, en su momento procesal, entre otras razones, argumento que, de conformidad con el Art.289 del entonces C. de P.C., dicho documento privado, solo podía tacharse de falso en la contestación de demanda y en los demás casos, dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto que, ordenó tenerlo como prueba, y que, como no se hizo dentro de esas oportunidades legales, se concluía al tenor del Art. 252 del mismo c. de P.C., que se presumía la *autenticidad* de dicho documento privado, consistente en el denominado: "CONTRATO DE APARCERIA", lo que, quiere que, igualmente no prospera dicha excepción de mérito que, se propone para atacar las pretensiones de esta demanda.

Por último en relación a la del literal (ii) propuesta como *"Mala fe del demandante"* resulta consecuentemente que, tratándose de un documento privado, referido como "CONTRATO DE APARCERIA" que, probatoriamente resulta como autentico y por el contrario como realmente existente, no avizora entonces mala fe alguna, del demandante en el momento de instaurar la presente acción de Restitución.

Lo anterior para DECLARAR NO PROBADAS ninguna de las tres (3) excepciones de mérito propuestas por las partes demandadas en este asunto que, enuncia como: INEXISTENCIA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL INVOCADA COMO FUNDAMENTO DE LA DEMANDA; MALA FE DEL DEMANDANTE; y LA DEMANDADA ES POSEEDORA DEL PREDIO OBJETO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA.

Ahora bien, surgiendo entonces, dicho documento privado como real "CONTRATO DE APARCERIA", atendiendo la precitada ley que, lo regula, esto es LEY 6ª de 1975, que en su Art.14, refiere que:

"El contrato de aparcería termina: a)... b)... c) **Por muerte del aparcerero, a menos que se acuerde en el contrato continuarlo con sus herederos.** d)... e) **Por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes**". (La negrilla es del juzgado)

Se darían entonces dichas dos (2) causales precitadas en negrilla, para darlo por terminado, como quiera que, el *Aparcero* inicial, esto es quien figura en el denominado "CONTRATO DE APARCERIA" señor: ANTONIO BARRAGÁN BALLESTEROS, falleció el día (12) de febrero de 2012, según se acredita con el Registro civil de Defunción que fuera allegado anexo con la demanda, obrante al (fl.2) y es claro que, no fue acordado en el contrato continuarlo con los herederos. Además de que, se verifica el incumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho contrato por parte de los demandados.

#### **D.- Decisión.-**

Por lo anterior se ordenará DECLARAR NO PROBADAS las *Excepciones de Mérito* propuestas por los demandados y DECLARAR en consecuencia la TERMINACION UNILATERAL, por parte del *demandante* en estas, señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, del CONTRATO de ARRENDAMIENTO y de APARCERÍA, celebrado el día primero (1°) de septiembre de 2006, entre los señores: MARIO CARVAJAL PEREZ, en calidad de ARRENDADOR, y los demandados en estas, *Herederos determinados* de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, esto es sus hijos: NELLY, HENRY, JOSÉ MANUEL, MARÍA DEL CARMEN, JOSÉ ANTONIO, MARTHA YANETH BARRAGÁN POVEDA. Contrato que recayó sobre bien inmueble consistente en predio rural distinguido con el nombre "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barro Blanco, de este municipio de Piedecuesta, con casa de habitación, con fundamento jurídico en la Ley 6ª de 1975, Art. 14, Literal c) Muerte del aparcero en contrato no continuado con los herederos y e) Incumplimiento de Obligaciones de los demandados inherentes al contrato, en concordancia con el procedimiento establecido en el Art.424 del entonces C. de P.C.

Así mismo DECRETAR como consecuencia el LANZAMIENTO de los demandados en este asunto: ISABEL POVEDA CALDERON y Herederos determinados de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, sus hijos: NELLY, HENRY, JOSÉ MANUEL, MARÍA DEL CARMEN, JOSÉ ANTONIO, MARTHA YANETH BARRAGÁN POVEDA y SANDRA MILENA BARRAGÁN NIÑO, en relación con el inmueble de la referencia, Consistente en predio rural distinguido con el nombre "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barro Blanco, de este municipio de Piedecuesta, con casa de habitación y la consecuente RESTITUCION de dicho bien Inmueble a su propietario Señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, *Arrendador* demandante en estas. Así se dirá en la parte resolutive de esta.

Según las consideraciones referidas el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de Piedecuesta, Santander, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.**- DECLARAR NO PROBADAS las *Excepciones de Mérito* propuestas en este proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE por: ISABEL POVEDA CALDERON (Viuda); y *Herederos determinados* de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS (Fallecido), esto es sus *hijos*: NELLY BARRAGAN POVEDA; HENRY BARRAGAN POVEDA; JOSÉ MANUEL BARRAGAN POVEDA; MARÍA DEL CARMEN BARRAGAN POVEDA; JOSÉ ANTONIO BARRAGAN POVEDA; y MARTHA YANETH BARRAGAN POVEDA, en calidad de *demandados*, y que, hacen consistir en: INEXISTENCIA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL INVOCADA COMO FUNDAMENTO DE LA DEMANDA; MALA FE DEL DEMANDANTE; y LA DEMANDADA ES POSEEDORA DEL PREDIO OBJETO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, por considerar que no prosperan las mismas, según lo comentado en la parte motiva.

**SEGUNDO.**- DECLARAR en consecuencia la TERMINACION UNILATERAL, por parte del *demandante* en estas, señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, del CONTRATO de

ARRENDAMIENTO y de APARCERÍA, celebrado el *día primero (1°) de septiembre de 2006*, entre los señores: MARIO CARVAJAL PEREZ, en calidad de ARRENDADOR, y los *demandados* en estas, *Herederos determinados* de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, sus hijos: NELLY, HENRY, JOSÉ MANUEL, MARÍA DEL CARMEN, JOSÉ ANTONIO, MARTHA YANETH BARRAGÁN POVEDA y SANDRA MILENA BARRAGÁN NIÑO e ISABEL POVEDA CALDERON, contrato que recayó sobre bien inmueble consistente en predio rural distinguido con el nombre "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barro Blanco, de este municipio de Piedecuesta, con casa de habitación, y con fundamento jurídico en la Ley 6ª de 1975, Art. 14, Literal c) Por muerte del aparcerero en contrato no continuado con los herederos y e) Incumplimiento de los demandados con obligaciones inherentes al denominado "Contrato de Aparcería", en concordancia con el procedimiento establecido en el Art.424 del entonces C. de P.C., conforme a lo referido en las consideraciones.

**TERCERO.**- DECRETAR como consecuencia el LANZAMIENTO de los demandados en este asunto: ISABEL POVEDA CALDERON y Herederos determinados de ANTONIO BARRAGAN BALLESTEROS, sus hijos: NELLY, HENRY, JOSÉ MANUEL, MARÍA DEL CARMEN, JOSÉ ANTONIO, MARTHA YANETH BARRAGÁN POVEDA y SANDRA MILENA BARRAGÁN NIÑO, en relación con el inmueble de la referencia, Consistente en predio rural distinguido con el nombre "LA CENTRAL" ubicado en la vereda Barro Blanco, de este municipio de Piedecuesta, con casa de habitación y la consecuente RESTITUCION de dicho bien Inmueble a su propietario Señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, *Arrendador* demandante en estas. Lo previsto en este numeral en caso de no efectuarse la entrega voluntaria del inmueble por parte de los demandados, dentro de la ejecutoria de la sentencia.

**CUARTO.**- COMISIONAR para el efecto a la Inspección de Policía de Piedecuesta, Santander, para que proceda a llevar a cabo la diligencia de *Lanzamiento y Restitución del bien inmueble* (entrega) a su propietario: MARIO CARVAJAL PEREZ. LÍBRESE *Oficio* en tal sentido a dicha inspección, insertando la parte resolutive de ésta y copia de la sentencia. Adviértase a la Comisionada Inspección Central de Policía, para que en la diligencia de entrega, tenga en cuenta el contenido del Art. 34 y 36 del entonces C. de P. C., respecto a los *Poderes y sanciones al comisionado*.

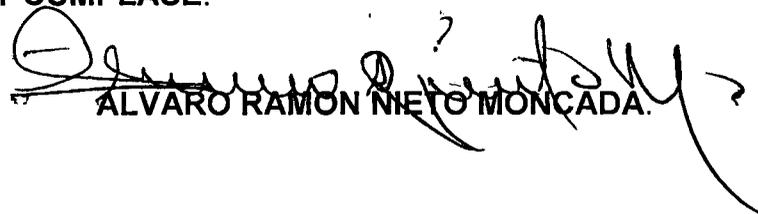
**QUINTO.**- ORDENAR por ser procedente el ENDOSO y la ENTREGA al propietario *Arrendador, demandante en estas*, señor: MARIO CARVAJAL PEREZ, los Cánones de Arrendamiento depositados con ocasión de la Contestación de la demanda y los causados durante el proceso, que obren en Título de depósito Judicial, de conformidad con lo previsto en los numerales 4 y 5 del Art. 424 del entonces C. de P. C.

**SEXTO.**- ADVERTIR a las partes que, contra esta SENTENCIA no procede el Recurso de APELACIÓN por tratarse de un proceso tramitado en *única instancia*, atendiendo la causal de Restitución invocada y conforme al Art.424 del entonces C. de P.C.

**SEPTIMO.**- CONDENASE en costas a los demandados. Tásense por Secretaria.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

EL JUEZ,

  
ALVARO RAMON NIETO MONCADA.