



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

Honorable

**TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA**

**SALA CIVIL FAMILIA**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: DRA. XIMENA ORDÓÑEZ BARBOSA**

**Bucaramanga – Santander**

E. S. D.

<b>Asunto:</b>	<b><u>Sustentación De Recurso</u></b>
<b>Radicado:</b>	68001310301020190016601
<b>Proceso:</b>	Proceso verbal de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
<b>Demandante:</b>	Dominga Ortega Moreno y Otro
<b>Demandados:</b>	Herederos indeterminados de José Bautista Mendoza y demás personas indeterminadas Proceso verbal de declaración de pertenencia.

**CARLOS ALBERTO ORLANDO MORALES HIGUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.540.484 de Bucaramanga (S.), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 120.093 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de **DOMINGA ORTEGA MORENO** identificada con cédula de ciudadanía NO. 63.343.126 de Bucaramanga - Santander, y **EDUARDO ÁVALO QUIJANO** identificado con cédula de ciudadanía No. 91.247.926 de Bucaramanga - Santander, parte demandante dentro del proceso de referencia, por medio del presente de forma respetuosa y en término legal de conformidad al artículo 322 del Código General del Proceso, Artículo 12 de la ley 2213 de 2022 y demás normatividad concordante, en atención a Auto de fecha , treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), emitido por su Despacho, el cual dispone: “Adviértase a las partes que ejecutoriado el presente proveído empezará a correr el término dispuesto en el inciso tercero del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 para los fines allí dispuestos. ”, y fijado en estados el día 31 de marzo de 2023.

## I. OPORTUNIDAD

Dispone el artículo 12 de la ley 2213 de 2022: “APELACIÓN DE SENTENCIAS EN MATERIA CIVIL Y FAMILIA. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:

*Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.*

*Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.”*

*En correlación el Honorable Tribunal emitió Auto que admite en efecto suspensivo el recurso de apelación y concede el término dispuesto en la normatividad señalada el día 30 de marzo de 2023, fijado en estados el día 31 de marzo, y en correlación a la receso de actividades laborales por parte de la rama judicial, el término suscita el día 14 de abril de 2023, por tanto el presente pronunciamiento se encuentra en término legal.*



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

## II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Al interior del proceso de referencia en primera instancia, se debatió la existencia de elementos sustanciales con el objeto de determinar si por parte de la parte demandante le asiste razón en sus pretensiones frente al bien inmueble como un lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-63007 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

En concordancia una vez surtido el trámite procesal correspondiente el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO**, dictó **Sentencia de primera instancia emitida el día 17 de marzo de 2023**, desestimando las pretensiones en los siguientes términos:

**“PRIMERO:** Desestimar la totalidad de las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000) en favor de IMELDA MENDOZA PRADO, LAUDES ESMIR GALVIS RODRÍGUEZ y LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL DORADO.

**TERCERO:** Levantar las medidas cautelares que se hayan decretado. **CUARTO:** Una vez en firme esta providencia archívense las presentes diligencias.” La decisión quedó notificada en estrados.

En este estado de la audiencia, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia anteriormente proferida, para lo cual procedió a manifestar que se presentaría los reparos dentro de los tres días siguientes.

Las demás partes intervinientes manifestaron su conformidad con la decisión.

Se concedió el recurso de apelación en el efecto suspensivo. Se ordenó la remisión del expediente a la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga. No se exigió el pago de expensas por cuanto la remisión del expediente se hará en formato digital. Se advirtió que en caso no de presentarse los reparos dentro del término de ley, se declarará desierto el recurso. ”

Sobre el particular, haciendo uso de las facultades otorgadas por mis representado, al interior de la respectiva diligencia manifesté inconformidad frente a lo esbozado por el respetado Despacho en su totalidad, considerando que los elementos objetivos, subjetivos y probatorios, están en desacuerdo con lo estudiado

## III. RAZONES DE INCONFORMIDAD

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2º y numeral 3º del Código General del Proceso y demás normatividad concordante, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto a **Sentencia de primera instancia emitida el día 17 de marzo de 2023 emitido por el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA - SANTANDER.**

A partir de lo dispuesto por el Despacho es considerado por la parte que represento es opuesto al ordenamiento jurídico y no está acorde con las pruebas oportunamente allegadas al proceso. En consecuencia, se estudió el cumplimiento de los requisitos propios de la prescripción adquisitiva extraordinaria frente a la posesión ejercida por los señores **DOMINGA ORTEGA MORENO y EDUARDO ÁVALO QUIJANO** sobre parte del dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-63007 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, identificado al interior del proceso.

El ordenamiento legal reconoce dos clases de prescripción adquisitiva, **la ordinaria y la extraordinaria**, siendo la primera aquella que nace a la vida jurídica por el sólo hecho de tener el usucapiente un justo título y cinco años de posesión continua e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno; al paso que se reputará



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

extraordinaria cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título se haya poseído el bien por espacio de 10 años ininterrumpidos, como lo consagran los artículos 2527, 2529 y 2530 del Código Civil.

Señala el artículo 762 del Código Civil: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”. Conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las primeras, o no ejercitarse los segundos durante cierto tiempo, concurriendo además los restantes requisitos legales, por su parte el artículo 2518 del Código Civil refiere: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”, por tanto, los elementos necesarios para que opere la declaración judicial de prescripción extraordinaria son: a) La identificación del bien cuya usucapión se alega, b) Dicho inmueble sea susceptible de prescripción, c) Que se haya ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, y, d) que su comportamiento se haya extendido por un lapso no inferior a 10 años.

En congruencia, la Honorable Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia del 8 de mayo de 2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, dispone:

“(.) como es bien sabido, la prescripción adquisitiva -llamada también ‘usucapión’- está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de obtener el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por tal medio, de donde se tiene que “el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado, por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley” (sent. 084 de septiembre 29 de 1998) y que, acorde con el artículo 2527 ejusdem, esa modalidad de prescripción puede ser ordinaria, caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 ib.), o extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 ib).”

Por consiguiente, en este proceso se dan los presupuestos para la prosperidad de ésta clase de acción pues se han acreditado íntegramente lo siguiente:

- La posesión material del demandante sobre el inmueble a usucapir, prolongada en el tiempo que exige la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida, en el caso que nos ocupa por más de 10 años.
- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión es susceptible de adquirirse por prescripción, el bien objeto de Litis cumple con esta característica ya que encontramos el certificado de libertad y tradición con las condiciones para ser un bien prescriptible.
- Que los demandantes tienen legitimación en la causa para solicitar la declaración de pertenencia, por ser poseedor del bien, como lo pudimos ver con basto material probatorio los señores Dominga Ortega Moreno y Eduardo Avalo Quijano no tienen ningún tipo de inhabilidad para poder ejercer su derecho como poseedores más cuando dicha calidad ha sido ejercida de manera pacífica.
- Que, los demandantes han ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno, poseyendo el bien con los elementos constitutivos de la posesión como lo son el corpus y animus, prueba de ello podemos encontrar con la inspección judicial que reitera dichas calidades y actividades.

Al interior del proceso se logró probar los actos de posesión sobre el inmueble que se pretende en usucapión por parte de los señores **DOMINGA ORTEGA MORENO y EDUARDO ÁVALO QUIJANO**, en el término necesario para reputarlo, lo anterior bajo elementos de convicción que permitieron dar por reconocida su calidad de poseedor.

Se establece que la relación posesoria del demandante se remota a un periodo superior a los diez (10) años, plazo establecido por la normatividad para el asunto,



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

como se señaló con antelación, a su vez, el bien sobre el cual recae la posesión es un bien corporal que se encuentra en el comercio como se logra establecer de los soportes allegados por las partes y demás autoridades consultadas, por tanto, es susceptible de ser adquirido mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Adicionalmente, se demostró, bajo los testimonios, el ingreso de los señores **DOMINGA ORTEGA MORENO y EDUARDO ÁVALO QUIJANO**, al predio objeto de estudio, en el año 2001, en la calidad de cuidadores del predio, a partir de contrato efectuado con el señor Jorge Pineda quien fungía para la fecha como el presidente de Junta de Acción Comunal - El Dorado, no obstante de esta función no recibía prestación alguna, posterior para el año 2004 sin existir contrato de arrendamiento y sin rendir cuenta alguna a la Junta de Acción Comunal **Y MAS AUN NUNCA HONRADO EL CONTRATO**, ejecutó actos de señor y dueño de buena fe, logrando demostrar los presupuestos exigidos por la ley para la prosperidad de la pretensión, identificando la parte del bien, que en primera medida se aportó certificado que trataba sobre la totalidad del bien, este se encuentra segregado, lo cual fue aclarado y reiterado en las diferentes etapas procesales.

A partir de las declaraciones escuchados se logró establecer que los señores Dominga y Eduardo, fueron llevados por el señor Jorge Pineda, quien para la fecha era el presidente de la Junta de Acción Comunal; dicha manifestación se dió por parte de la señora Ayda Parada a quien se le pregunta: "...¿Quién los llevó allá como cuidadores, como celadores?" Responde: "En el acta número 01 que reposa en la Acción Comunal dice que fue llevado por el grupo de la junta de ese año encabezado por el señor Jorge Pineda" a la pregunta: "¿A cambio de cuidar, a cambio de actuar como celadores ellos que recibía?", Responde: "Arriendo gratis y Servicios gratis creo"; a la pregunta ¿Les permitían vivir allá sin pagar? Responde: "Exacto, Si"

A su vez, en testimonio ofrecido por la señora Rosalia Ortega, señala. A la pregunta del Despacho: "¿Desde cuándo Usted conoce los Inmuebles?", responde: "Desde el momento en que ellos se vinieron a vivir; inclusive yo misma les ayuda a traer las cositas, a acompañarla a posesionarse acá", a la pregunta, ¿En qué calidad llego su hermana y el esposo a ese inmueble?, responde: "pues ellos llegaron en calidad de cuidanderos de (...) hacerse cargo de la cuidado del predio y de cuidar de qué, aquí no había celador; solamente funcionaba la escuela y los profesores lógico que se llegan por la mañana, (...) esto estaba descuidado totalmente, mejor dicho acá no habían habitantes (...) cómo tenían la necesidad de que alguien cuidará mi cuñado un amigo de él (...) le dió la entrada acá y lo posesionó acá en la casa", a la pregunta, ¿Su hermana y el Esposo qué recibían por ser cuidanderos allá en ese predio?, responde: "Pues nada, no recibían ninguna bonificación, ninguna sueldo, mi hermana (...) tenía que, preparar cosas y vender", a la pregunta: "Su hermana y el esposo pagaban por vivir ahí?", responde: "no señor, nunca", a la pregunta, ¿Usted me dice que llegaron como cuidanderos, Usted me puede decir en que momento ellos llegaron de ser cuidanderos y pasaron a ser poseedores?, responde: "se sobreentiende que en vista de no recibir dinero ninguno y estar aquí viviendo (...) era lógico que tenía que, ellos mejor dicho, Eduardo arreglar las grietas que tenía esta escuela, el colegio y pintura; mejor dicho esto estaba muy descuidado, muy descuidado, (...) tuvieron que cambiar algunos techos y pintura, mejor dicho esto estaba muy descuidado (...)", a la pregunta, Ya le voy a preguntar por las ya le voy a preguntar por las mejoras, pero quiero que antes hablemos de de la condición en que su hermana y el esposo es están ahí, es decir; yo quiero preguntarle a ver si usted sabe decir que qué ocurrió, qué fue lo que pasó y en qué momento para que dejaran de comportarse como cuidandero, y dijeran, no es que esto ya es de nosotros y yo aquí voy a mandar y disponer; ¿En qué momento fue que se presentó ese cambio de comportamiento de ellos?, responde, "pues en el Lógico que, Que ellos tuvieron que tomar de si tenían las riendas de este, de esta bien y tenían que entrar, salir y estar presentes. Estar pendiente de la portería de quienes entran y quién sale es lo más lógico que ya pasaron los años y sin recibir dinero y es lógico que tenía que tomar su posición como como dueños en el 2004 de eso." a la pregunta ¿qué paso en el 2004, responde: "Ellos se van a sumar su deseo de de tomar posesión de esto mejor ya lo tenía desde el momento en que ellos se vinieron a vivir acá, entonces ya ellos dijeron, no estoy de acuerdo porque hemos vivido aquí, sí, a cambio de nada, entonces tenemos posesión, tenemos que tenemos, somos los dueños de esto porque hemos cuidado de todo el mantenimiento, de El predio, del de todo", (...) a la pregunta: "¿Y hasta cuando funciona el colegio, si lo recuerdan?", responde, "hasta el 2019" (...), a la pregunta: ¿Y cuando el colegio funcionaba allá en ese predio, ¿Quién es la persona que disponía del predio? ¿Quién era la persona que mandaba que decía que si así hay que no se?, responde: "(...) Me explico en el colegio, mandaba el Rector; pero en el lo demás del predio, lógico que tenía que mandar mi hermana y Eduardo"<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Minuto 1.23.35



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com   
higuerabogados@hotmail.com 

Por su parte, en testimonio rendido por la señora Luz Marina Gomez Saavedra, quien fungió como docente de primaria de la Institución Educativa, llamado con antelación El Dorado, posterior Colegio Metropolitano del Sur, Sede C, El dorado, desde Julio del año 2000 a diciembre de 2018, quien refiere a la pregunta del Despacho, *¿Durante el tiempo que usted trabajo, allá en ese colegio, cuénteme, ¿quién era la persona o personas que, disponían de lo que pasaba en ese espacio físico, quién era la persona que disponía quien entraba, quien salía, quién pagaba los servicios públicos, quién se encargaba del mantenimiento?, responde: "En el año 2001 (...) estaban los señores Dominga Ortega y Eduardo Abalo, quienes nos abrían las institución, ellos abrían para que ingresamos, y este cerraba cuando salimos (...) del mantenimiento la señora Dominga y Eduardo se encargaban de todo lo que era el aseo y mantener la institución limpia", a la pregunta, ¿En qué calidad estaban esos señores en esa institución, qué calidad tenían ellos?, responde: "(...) ellos nos abrirán y cuidaban la Institución, porque nosotros solo hasta medio día, el resto de tarde ellos eran los que se quedaban", a la pregunta, ¿Cuándo Usted estuvo allá trabajando, quien era la personas que mandaban y disponían de lo que pasaba en el Colegio?, responde: "Ellos Eduardo, Eduardo Abalo y la Señora Dominga", a la pregunta, "¿Quién era el qué decidía, qué profesor entraba, qué profesor salía, qué niño entraba, que niño salía, a quién le correspondía decidir eso?, responde: "ellos abrían y cerraban la puerta de la entrada" (...) a la pregunta: "Ellos actuaban como celadores, o cual era la calidad que ellos tenían en ese predio?" (...) actuaban como celadores o adicional a ellos se comportaban como dueños, disponían?, responde: "adicional a ello ellos, disponían, sí señor (...), a la pregunta, ¿mientras los años en que estuvo allá, El Colegio, la planta física requirió mantenimiento?, respondió: "si requería mantenimiento,", a la pregunta, ¿Quién pagaba esa pintura que se requería para pintar el colegio?, responde: "hacíamos jornadas donde, El señor Eduardo y la Señora Dominga colaboraban de ese trabajo (...) el señor Eduardo, nos regalaba pintura (...)," a la pregunta, ¿El señor Eduardo pagaba la pintura y quien se encargaba de pintar el colegio?, responde: "hacíamos jornadas donde el señor Eduardo y la Señora Dominga y algunos padres de familia", a la pregunta: "¿Durante el tiempo en que usted estuvo allá, Percibió que le hicieran mejoras o transformaciones en la planta física de ese inmueble?, responde: "Este sí que hicieron unas con unos arreglos. En la parte de atrás. Hicieron arreglos al lado del muro que siembras por el lado del restaurante. Eso señor juez", a la pregunta: ¿Y, quién hizo qué tipo de arreglos son los que hicieron en la parte de atrás y en el muro?, responde: "En la Parte de atrás echaron cemento, porque eso era todo monte y a veces se pasaban animalitos ahí para los salones y ellos esto en alguna parte se le pusieron cemento, arreglaron con cemento y macaniaron esa partecita", a la pregunta: ¿Y en el muro que arreglos hicieron?, responde: "En el cerca del muro el muro e hicieron una puerta que da hacia la cañada, a la pregunta: ¿Quién hizo el cemento, quien hizo esa puerta?, responde: "La señora Dominga y Eduardo" <sup>2</sup>*

Agrega la señora, Luz Marina Quijano en su declaración, que la familia en general efectuaban encuentros donde departían, aunado a ello, los señores Dominga y Eduardo eran quien disponían del lugar, en la calidad de dueños, pues ellos tomaban de forma personal las decisiones, efectuando reformas y mejoras, manteniendo el lugar en buenas condiciones, invirtiendo de forma periódica, adicionalmente, sembraron algunos árboles y efectúan actividades comerciales en el lugar como lo es el parqueadero, y la labor de ornamentador.<sup>3</sup>

De estos elementos probatorios y los demás aportados, se permite comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales del modo de adquisición solicitado, por ende la posesión que tienen mis apoderados **Dominga Ortega Moreno y Eduardo Avalo Quijano** sobre el bien objeto de prescripción se apoya en dos presupuestos bien definidos, en primer lugar el corpus, elemento material y objetivo constituido por la detentación material de la cosa, es decir, su mantenimiento dentro de la órbita de manejo y disposición suya y en el animus, elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, sin reconocer dominio ajeno, de tal suerte que lo han exteriorizado a los demás teniendo la creencia que son los dueños del bien inmueble objeto del proceso, tal como lo sustentaron a viva voz en declaraciones.

<sup>2</sup> Minuto 27:40, en adelante de:

<https://playback.livesize.com/#/publicvideo/23ce5150-9411-468d-90fc-aa1190a53083?vcpubtoken=6dbbaf97-ff49-4cc0-8bfe-6f47c44a1d35>

<sup>3</sup> Minuto 39:32 en adelante de

<https://playback.livesize.com/#/publicvideo/23ce5150-9411-468d-90fc-aa1190a53083?vcpubtoken=6dbbaf97-ff49-4cc0-8bfe-6f47c44a1d35>



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higueraabogados@gmail.com 

[higueraabogados@hotmail.com](mailto:higueraabogados@hotmail.com)

*Dicha posesión se estableció de forma pública, no clandestina, tranquila, pacífica, continúa, no ambigua, con actos como la realización de mejoras, habitación propia, mantenimiento, cuidado, explotación económica, entre otras actuaciones de forma sucesiva, detentando con ánimo de señorío en el tiempo requerido por ley para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva.*

*En tanto, los elementos probatorios recaudados demuestran la ocupación desde el año 2001 en la calidad de cuidadores a partir de un Contrato de Prestación de Servicios con quien fungía como presidente de la Junta de Acción Comunal del Dorado, quienes fueron propietarios, **y se demuestra que para el año 2004 FECHA EN QUE SE DEBIA ENTREGAR EL INMUEBLE NO SE HONRA EL CONTRATO**, momento exacto intervirtió su calidad, empezando a ejecutar actos de señor y dueño, de forma autónoma y continúa, por lo cual se establece el hito temporal de la interversión del título de cuidador y/o tenedor a poseedor, en consecuencia es claro y no se presta para interpretaciones extensivas y menos confusas, la calidad que se asumió de poseedor fue tajante y determinante en las actividades y deberes que para con el terreno en disputa se mantuvo por los acá demandantes como lo fue manifestado en las declaraciones e interrogatorios, pruebas fehacientes, dando certeza y convicción sobre los aspectos subjetivos y objetivos.*

*Por su parte, son los señores **DOMINGA ORTEGA MORENO y EDUARDO ÁVALO QUIJANO**, quienes conocen, de forma cierta del acto o en efecto el momento fáctico en el cual intervirtió su calidad, tal cual fue resaltado en sus interrogatorios y fue respaldado por lo soportado en declaraciones y demás pruebas que en valoración conjunta, aportan convicción adicional frente al momento exacto en que abandonó ese estatus y mutó al señor y dueño.*

*En Sentencia de fecha trece (13) de abril de dos mil nueve (2009) Referencia: Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01, señala la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL: "A pesar de la diferencia existente entre "tenencia" y "posesión", y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que "el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión", puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio (...)"*

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

*En consecuencia, desde el año 2004 **FECHA EN QUE SE DEBIA ENTREGAR EL INMUEBLE NO SE HONRA EL CONTRATO**, se da la figura de la INTERVERSION del título inicialmente de forma legítima y que derivó en posesión, pues dicho contrato como cuidador quedó en desuso, convirtiéndose en poseedor el aquí demandante, cuando por medio de actos de rebeldía ratificados por los acá declarantes y consignados en las claras situaciones expresadas en más de una ocasión corroboran las calidades de poseedores de los señores Dominga Ortega Moreno y Eduardo Avalo Quijano, actos que manifiestan una y otra vez los declarantes de lado y lado, dándonos a entender por fin como se pudo cohabitar en principio con el colegio que los acá demandados dejaron en algún momento funcionar por su voluntad y no por imposición*



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

de terceros, siendo ellos como lo mencionan los mismos testigos de la parte demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL, LOS ÚNICOS QUE DABAN PERMISO PARA ENTRAR PORQUE SE ADUEÑARON DE ESO**, no menos importante entonces las actividades que mencionan todos los testigos conocer de lo que se hace dentro del predio a pesar que como ellos mismos mencionan (eso no se ve nada para adentro); sin embargo si rezan más que juiciosamente, en el lugar tienen un negocio de pinturas, ornamentación y parqueadero, expresando claramente las explotaciones legales que del inmueble hacen los acá demandados.

Así, la interversión del título se configuró a favor del demandante a partir del año 2004, como se dejó sentado, al haber realizado actos indiscutibles de poseedor, al interior del proceso bajo elementos probatorios se precisó o demostró, mediante **la existencia de actos exteriores y/o hechos materiales que revelan de manera inequívoca el cambió su relación con la cosa, incluyendo así el momento a partir del cual se rebeló contra el titular, y dio inició a actos de señor y dueño de forma autónoma, y continua, logrando mutar el título de tenencia al de posesión.**

Aunado a lo anterior, cada vez que se le preguntó al extremo **JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO EL DORADO**, que acciones civiles, policivas, o de otro tipo se habían iniciado en contra de la para ellos mismos mal habida posesión de los señores **Dominga Ortega Moreno y Eduardo Avalo Quijano**, resulta escuchar en cabeza del hoy representante de la junta y los demás testigos que en algún momento hicieron parte de la misma, la consecuente respuesta ....NINGUNA .....tanto así que si hilamos un poco más fino, la pérdida de esta propiedad ha sido siempre el descuido y desapego por el terreno en disputa, en donde por el cual a hoy día y con los derechos que la ley les otorga a los acá demandantes llegan ahí si los supuestos dolientes a rasgar vestiduras que hace bastante y en circunstancias similares circunstancias ya volaron al viento.

Ahora bien, frente a los argumentos del ad quo, tenemos que:

De acuerdo a la audiencia de fallo y la tesis planteada por la primera instancia, podríamos debatir así cada uno de los apartes de la tesis:

1. El fallador juzga a los demandantes de manera infortunada cuando dentro de sus culpas para no tener el derecho frente al bien inmueble señala que por haber señalado dentro de la demanda que el bien objeto de prescripción es el que recae sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 300-63007, éste es un acto procesal que para él sirve como indicio para determinar la mala fe, sin tener en cuenta que es el despacho el llamado a verificar que o cual es el espacio real objeto de la acción, máxime como por exigencia en estos procesos se debe adelantar una inspección judicial que dará luces al fallador para determinar de manera certera dicho hecho, lo cual en esta Litis parece no ser tenido en cuenta, el derecho probatorio le abre las puertas al fallador para que de manera vivida puede éste observar, sentir y determinar a su juicio respaldado con una prueba de carácter técnico los linderos del pedimento en cuestión.
2. Art 762 Código Civil el poseedor es refutado dueño hasta que otra persona no se refute dueño.....en este caso, más allá de tener una junta que expresa sus desdichas por la pérdida del predio no existe mayor argumento que pueda determinar que realmente existe un dueño diferente que los demandantes, tanto así que los vecinos también poseedores más allá de reconocer dicha posesión tampoco discrepan de ninguna forma en la calidad de los peticionarios.



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com   
[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com) 

3. De la **INTERVENCION**, es en sí más que desafortunada la óptica del fallador ya que no tiene en cuenta que el mentado contrato por el que entran en una primera instancia los acá demandantes a ocupar el bien, tiene características diferentes en el momento en que se convierte en un papel que nunca se honra en el año 2004,, más cuando el contrato en si tiene características como el encabezado que configura en su esencia un contrato de arrendamiento que es pagado como se argumenta con el mantenimiento del inmueble, mas no con la concesión dentro del mismo de ser el contratante el que tuviese en si todos las facultades dispositivas del bien, como lo podemos ver en todo el material probatorio, porque? Se echa de menos la reflexión por el fallador al leer el contrato sin dar ningún comentario adicional al mismo y no tener en cuenta que la entrega **del mismo ERA COMO REZA SU CLAUSULA SEXTA, QUE EL INMUEBLE SERA ENTREGADO EN EL 2004 , LO CUAL A PESAR DE NO HABER SIDO ENTREGADO EN ESA FECHA SINO EN EL 2001,** Pues no existe tutela real desde el 2004, en donde los acá inconformes (la junta de acción comunal), hubiesen hecho algún acto que pudiera determinar su calidad de contratante, más que eso las partes manifestaron no haber iniciado ningún hecho o acto policivo o cualquier acción en contra de los legítimos poseedores, este descuido determina la libertad en que se dejaron a los señores **Dominga y Eduardo.**

4. Sumado a lo anterior tampoco valora el **ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO** el fallador de primera instancia de los demandantes y pasa desapercibidos los sendos escritos que como prueba de la posesión real y material existen en el material probatorio siendo estos **de la misma contestación de la demanda:**

1.1. Floridablanca noviembre 5 de 2003, solicitud de entrega del inmueble por terminación del contrato. Firmado en ese entonces por el presidente, revisor fiscal tesorero y alguien llamado conciliador y recibido por ADRES AVALOS-HIJO DE LOS DEMANDANTES extremo superior derecho del escrito. **(NUNCA SE LLEVO A CABO = ACTO DE SEÑOR Y DUEÑO)**

1.2. Floridablanca agosto de 2006, se le requiere para la entrega en un término de 120 días. Firmado por el presidente, revisor fiscal y conciliador y recibido por DOMINGA-DEMANDANTE extremo superior derecho del escrito. **(NUNCA SE LLEVO A CABO = ACTO DE SEÑOR Y DUEÑO).**

1.3. Floridablanca septiembre 25 de 2008, segundo comunicado se advierte la entrega para el 19 de diciembre de 2006 Firmado por el presidente, revisor fiscal y conciliador y recibido por DOMINGA-DEMANDANTE extremo superior derecho del escrito. **(NUNCA SE LLEVO A CABO = ACTO DE SEÑOR Y DUEÑO).**

1.4. Floridablanca octubre 26 de 2006, recordando que el día 19 de diciembre de 2006 se debe hacer la entrega Firmado por el presidente, revisor fiscal y conciliador y recibido por DOMINGA-DEMANDANTE extremo superior derecho del escrito. **(NUNCA SE LLEVO A CABO, ACTO DE SEÑOR Y DUEÑO).**

1.5. Aunado a lo anterior podemos ver la respuesta de la alcaldía de Floridablanca al señor EDURADO AVALOS por una solicitud



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com   
[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com) 

hecha por utilización del suelo para un taller; Floridablanca octubre 15 de 2019 (**ACTO DE SEÑOR Y DUEÑO**).

5. En el minuto 23:33 de la audiencia los términos del mismo fallador son **TENEDORES DOMINANTES Y DESMEDIDOS, ACTUARON DE FORMA DESACOMEDIDA O SI SE QUIERE ARBITRARIA**, haciendo referencia a la posición como contratistas y para el cómo tenedores aun, sin darse cuenta que estas características son las que determinan el ánimo de señor y dueño, que para los demandantes se configura para el 2004 **FECHA EN QUE TERMINA EL CONTRATO Y SE OBLIGABA A ENTREGAR EL INMUEBL EN DISPUTA**, como una posesión real y materia, es difícil entonces no reconocer los derechos del aparcerero que tiene esos mismos condicionamientos contractuales si esta fuera la teoría en todos los casos y bastaría entonces para cualquier propietario dejar un contrato que mantuviese las redundadas características contractuales para con esto sentirse en libertad de no propender por exteriorizar las características del supuesto propietario, quien en este caso tampoco lo es, ya que está condicionado también en primera instancia como propietario y luego como poseedor, tanto así que el descuido es tal, que se dio una prescripción de la cual obra prueba dentro del expediente y que es a favor del señor JOSE BAUTISTA MENDOZA MOSQUERA y que al parecer se dio de manera continua con la prescripción de los acá accionantes, caso que no era objeto de debate dentro de esta Litis, pero también prueba el desánimo por parte de la JUNTA DE ACCION COMUNAL, en hacer efectivos los derechos que supuestamente ostentaba.

**PARÁGRAFO:** : Determinar las incoherencias en el contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA IVU-5799965", Hace pensar como lo manifestaron todos los testigos, que el mismo se inicia en el 2001 y que la **CLÁUSULA SEXTA**, se refiere a la entrega del INMUEBLE por parte de los acá demandantes, más si vemos las manifestaciones de los testigos y las pruebas de la solicitud de la entrega anticipada del inmueble de la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL**, como las podemos apreciar en la contestación de la demanda, este hecho cambia ostensiblemente la óptica probatoria porque se entiende que:

- El inmueble fue entregado en el año 2001 a los acá demandantes mediante el contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA VU-5799965".
- Que el anterior contrato tiene como antecedente el acta de la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL DORADO**, de fecha 22 de enero del 2001, en donde consta las calidades y características con las que iniciaría el contrato firmado al señor **EDUARDO AVALOS** y el año de inicio del mismo.
- Que el contrato trae una manifestación de entrega por parte de, NO DEL ARRENDADOR, sino del ARRENDATARIO, para el año 2004, como se denota en la **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) del arrendador (QUE PARA EL CASO QUE NOS OCUPA VIENEN SIENDO DOMINGA ORTEGA Y EDUARDO AVALOS) el arrendador hará entrega material del inmueble el día 15 de enero de 2004.
- Que la firma del contrato es del año 2001, fecha de inicio del mismo.
- Que ante la inminente fecha de entrega la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL**, manifiesta y envía sendos oficios a los demandantes, poniéndoles de presente y recordándoles la terminación del contrato y la entrega del INMUEBLE, como obligación a su cargo.



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados 

higuerabogados@gmail.com 

[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

- *Que a pesar de dichas manifestaciones los señores DOMINGA ORTEGA Y EDUARDO AVALOS, desde esa fecha NUNCA MAS RECONOCIERON ALGUIEN CON MEJOR DERECHO QUE ELLOS para ostentar la posesión acá pedida.*
- *Conclusión, la posesión de los señores DOMINGA ORTEGA Y EDUARDO AVALOS comienza, de manera sincera, de manera ostensible desde esta fecha en donde se conjugan EL ANUIMUS Y EL CORPUES, peticionado por el fallador de primera y echado de menos en las reflexiones del fallo, de igual forma se conforma de manera clara la desechada INTERVERSIÓN del título y aclara y configura dicho elemento DE REBELDÍA, necesario para darle derecho a mis poderdantes de la prescripción pretendida.*
- *Por lo elementos probatorios aportados, se des configura la tesis del fallador de primera instancia y se abre camino al estudio de las pretensiones con mayor facilidad y certeza.*

*Por tanto, los acá demandados tienen cada una de las características que la ley impone para poder prescribir los espacios que de manera técnica se han confirmado como poseídos por parte de los señores Dominga Ortega Moreno y Eduardo Avalo Quijano, y de esta manera tendrán que salir abantes las pretensiones con los condicionamientos y características que el despacho defina de acuerdo a los elementos probatorios que se han arrimado al expediente. Es así, que, de las pruebas arrimadas al proceso, se corrobora los actos posesorios, desconociendo al titular del derecho real de dominio, recalcando la exclusividad y el término.*

*Por último, me permito referirme a las costas es una figura en derecho procesal que permite o busca sancionar a la parte que resulta vencida en un proceso judicial, no obstante en el presente mi poderdante, fue condenado en costas aun cuando con diferentes elementos probatorios demostraron que los hechos gozan de veracidad otorgando así parte de favorabilidad dentro de la litis, por ello solicito de forma respetuosa la viabilidad de conceder una rebaja igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de las costas establecidas en el fallo de referencia, esto en el caso de que en estudio en segunda instancia sea dirigido a una confirmación de fallo.*

## IV. PETICIÓN

*En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle Honorable Magistrada lo siguiente:*

**PRIMERA:** *Sírvase revocar la decisión adoptada por su Honorable Despacho de primera Instancia **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA** mediante, **Sentencia de primera instancia emitida el día 17 de marzo de 2023**, en su totalidad por las consideraciones referidas en el presente escrito.*

**SEGUNDO:** *En consecuencia de la revocatoria sea dictada en su lugar la que en derecho deba reemplazarla, permaneciendo a la espera que las recurrencias sean acogidas de manera favorable y de esta forma se vean garantizados los derechos de mis representados.*

## V. PRUEBAS Y/O ANEXOS

1. *Los que se encuentran al interior del respectivo proceso*

## VI. NOTIFICACIONES

*Para efecto de notificaciones, recibo al [higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com) - [higuerabogados@gmail.com](mailto:higuerabogados@gmail.com) Correo electrónico  
Número de Celular: 3112650523*



# HIGUERA

ABOGADOS & ASOCIADOS

higueraabogadosyassociados



higuerabogados@gmail.com



[higuerabogados@hotmail.com](mailto:higuerabogados@hotmail.com)

*Cordialmente,*

**CARLOS ALBERTO O. MORALES HIGUERA**

C.C 13.540.484 de Bucaramanga

T.P 120093 del Consejo Superior de la Judicatura.