



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

Barrancabermeja, noviembre 09 de 2022

Señores
SECRETARÍA SALA CIVIL-FAMILIA
H. TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO DE BUCARAMANGA.

REFERENCIA: Demanda ORDINARIA DE PERTENENCIA; demandado: OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS; Demandante: RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS / y herederos del mismo. Radicado número 680813103001201500469-02.

JOSÉ ELÍAS ARDILA VÁSQUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.210.331 expedida en Bucaramanga, y portador de la Tarjeta Profesional número 153.278 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; actuando conforme a poder amplio y suficiente otorgado por el Demandante RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS y/o herederos, dentro de la demanda de la referencia; comedidamente me permito SUSTENTAR de nuevo; el recurso de APELACIÓN; interpuesto contra la sentencia de primera instancia; proferida dentro del proceso de la referencia; por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barrancabermeja; para lo cual, procedo a SUSTENTAR el mismo, de la siguiente manera:

PRIMERO: Conforme se anotó. en la demanda inicial, la administración del extinto Hospital San Rafael del municipio de Barrancabermeja, autorizó al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, para que se encargara del cuidado; de una de las cinco (05) casas levantas rústicamente en la calle 51 con carrera 5ª., sector comercial local; exactamente, la identificada con la nomenclatura número 5-67, cuya dimensión es de 7.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo; y comprendido de los siguientes linderos: Por el Norte, con la calle 51; por el Sur, con otro lote que pertenece o pertenecía al mismo Hospital San Rafael de Barrancabermeja; por el Oriente, con un bien de propiedad de esta misma entidad estatal; y por el occidente, con casa lote de propiedad del difunto Maximiliano Vergara; distinguido con el número catastral 010100340007000.

Este terreno se segrega de otro de mayor extensión que tiene un área total de 1.196 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el Norte Con la carrilera; por el Oriente, con el apartamento 4-25; por el Sur, con la calle 9ª.; y por el Occidente, con Gilma, Vitelba, Ligia y Enriqueta Serrano Gómez; distinguido con la matrícula inmobiliaria número 303- 2808

SEGUNDO: El señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, permaneció en dicho sitio; cancelando inicialmente, un canon de arrendamiento; tal y como; este ciudadano; muy honestamente, lo admitió en la declaración que rindiera dentro del proceso de restitución de tenencia; adelantado en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barrancabermeja, radicado número 2009-0573; demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS.

Esta posición de arrendatario; tuvo su fecha de inicio (año 1978); e, igualmente, su final, cual, sería, el año 1991; época, en que, un siniestro presentado en dicho aposento; lo destruyó prácticamente en su totalidad.

TERCERO: Con ocasión de dicho suceso lamentable; la administración del extinto Hospital San Rafael de Barrancabermeja, autoriza al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, para que arreglara los daños; y se descontara del pago mensual, que, por arriendo debía realizar.



*JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS*

CUARTO: Se inicia, a partir de este hogaño, una nueva figura; un nuevo período; unos derechos y deberes; que le asistían al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; esta vez en calidad de poseedor, si se tiene en cuenta que, el propietario de ese entonces, del bien inmueble a usucapir, lo despojó de su calidad de Tenedor; para que se convirtiera en un POSEEDOR LEGÍTIMO; ya que, lo dejaba en dicho lugar, simplemente como un cuidador del mentado sitio.

Y, se llega a esa conclusión, de manera muy fácil, porque, transcurrieron más de quince (15) años; sin que, la Administración del Hospital San Rafael, iniciara un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, en contra del demandante RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS.

En otras palabras, el difunto RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, dejó de ser INQUILINO o ARRENDATARIO; desde el año 1991; por cuanto, el contrato de arrendamiento; sea escrito o verbal, perdió validez jurídica, desde el momento en que, el arrendador -Hospital San Rafael; no insistió más en el cobro del canon mensual; que, en un principio, le había fijado como tal.

Es, a partir de esta época (año 1991), en que se tiene como POSEEDOR regular, al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; como quiera que; el vínculo contractual; se rompió por DECISIÓN ÚNICA Y EXCLUSIVA del arrendador.

Mejor prueba de ello, es que; solo DIECISIETE (17) AÑOS después, cuando la administración del Hospital San Rafael; vende este predio urbano al señor OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS; se recuerdan; de la existencia de un viviente en este lugar; cual era, el ciudadano RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; a quien, de una manera sucia, mezquina e irregular, pretenden sacar de allí; iniciando acciones judiciales; en la que, exactamente, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barrancabermeja, le negó todos y cada uno de los derechos legales y constitucionales; que le correspondían.

QUINTO: Reitero, el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS permaneció en este lugar; desde el año 1991; ejerciendo la posesión del mismo, con ánimo de señor y dueño; disfrute que en momento alguno, dejó de desplegar, en forma continua, ocupando de manera real y material, dicho inmueble, en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida; llegando incluso, repito, a colocar en ese mismo sitio, un establecimiento de comercio, consistente en un consultorio odontológico; que funcionó, hasta el día de su fallecimiento.

SEXTO: Mientras estuvo en vida, el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, ejecutó actos positivos; cumpliendo la función social, que implica la propiedad; tales, como la construcción de mejoras en dicho predio urbano; que incluyó reboque de todas las paredes; y pintura de las mismas; remodelación del techo; construcción total del cieloraso; colocación del servicio público de agua.

SÉPTIMO: El entonces propietario del bien inmueble en cita; extinto Hospital San Rafael de Barrancabermeja; pese de observar que el demandante RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; había puesto en funcionamiento; el establecimiento de comercio, arriba mencionado; y que el mismo, permaneció en éste, durante todos estos largos años; en momento alguno, exigió a mi representado, la devolución de la posesión, que, en alguna oportunidad, le otorgó al mismo.

Por el contrario, le permitió al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, cambiar de, un simple Tenedor; a un POSEEDOR LEGÍTIMO; pues, lo autorizó a que éste último; fuese reconocido como señor y dueño, durante todo este lapso de tiempo. Así, fue aceptado por la comunidad, de ese sector, por ser un hecho notorio; dicha calidad.



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

OCTAVO: En sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barrancabermeja, negó las pretensiones de la demanda de la referencia; en razón de:

"...Lo anterior, por cuanto el demandante RODOLFO VASQUEZ ROJAS, no probó ni ser poseedor, ni la prolongación de la posesión por el tiempo requerido por la ley, que en este caso es de 20 años, pues adujo ser poseedor desde el año 1978.

Lo anterior, debido a que se cuenta con copia de proceso verbal de restitución de inmueble que adelantó el señor OMAR DARÍO RINCON ROJAS contra RODOLFO VASQUEZ ROJAS, ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barrancabermeja, radicado bajo el No. 2009-00573, en el que se profirió sentencia el 25 de julio de 2013, en la que se declararon no probadas las excepciones propuestas por el }demandado y se ordenó a éste desocupar y entregar al señor OMAR DARÍO RINCON ROJAS, la tenencia del inmueble que ahora pretende usucapir, sentencia que se encuentra debidamente ejecutoriada, pues aunque el }demandado interpuso recurso de apelación, no sustentó el mismo, por lo que se declaró desierto en auto de 22 de noviembre de 2013.

Por ende, lo que se prueba es que era tenedor hasta la fecha de dicha sentencia y, si en gracia de discusión alega ser poseedor, lo sería desde el 22 de noviembre de 2013 y, como presentó esta demanda el 28 de noviembre de 2013, solo llevaría seis (06) días como poseedor; por ende, no se cumple el tiempo de la posesión de veinte (20) años, que debía probar el actor.

Es importante resaltar que, al momento de contestar la demanda de restitución, manifestó el ahora demandante, que el vendedor y comprador eran plenos conocedores de unos habitantes permanentes en dicho inmueble, sin que haya recibido al menos una indemnización, ya sea por servicio de administración o vigilancia de esa morada; lo que significa que él mismo reconoció que era un mero tenedor, sin que alegara ninguna posesión en ese momento.

A lo anterior, se suma que el señor ARNOLDO VASQUEZ MENDEZ, hoy sucesor procesal del aquí demandante (Por ser hijo), interpuso demanda ordinaria de declaración de pertenencia sobre el mismo inmueble, radicado bajo el No. 2014- 00226, de la que conoció este Despacho Judicial, alegando posesión desde el año 1978, lo que se evidencia en la copia de la demanda que se anexó como prueba de oficio (fls. 17 a 21 c. 6), y llama la atención del Juzgado, que tanto el padre, como el hijo, aleguen posesión desde el año 1978, lo que no es congruente, ya que no es posible determinar con exactitud quien fue realmente el que ejerció dicha posesión.

Además, si se tienen en cuenta las declaraciones que fueron rendidas por los señores OVIDIO DE LA ROSA CARDONA y RAFAEL ANTONIO LEON GUERRERO, lo que se concluye es que no tuvo el carácter de poseedor desde el año 1978, como lo afirma el actor en los hechos de la demanda, pues ambos fueron enfáticos en el sentido de manifestar que aquél pagaba arriendo al Hospital San Rafael desde el año 1978 hasta el año 1991, fecha en la cual, al parecer, ocurrió un incendio; más aún, el segundo declarante manifestó que el demandante, que era su suegro, pagó arriendo desde el año 1979 hasta que se murió y, según el certificado de defunción que obra a folio 90 c. 1, falleció el 22 de octubre de 2015.

De lo que se infiere que incluso, cuando instauró esta demanda, que lo fue el 28 de noviembre de 2013 (fl. 30 c. 1), pagaba arriendo y, por ende, no podía tener el carácter de poseedor.

Vale agregar que en el proceso con radicado 2014-00226 se profirió sentencia el 28 de enero de 2020, negando las pretensiones, la que fue apelada y se encuentra en este momento surtiendo el trámite de segunda instancia.



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

No se comparten los alegatos de conclusión de la parte actora, al afirmar que el demandante debe ser declarado poseedor desde el año 1978, por cuanto no se probó el hecho de que pagara arriendo; empero, los mismos testigos traídos por la parte actora afirman que si pagaba arriendo y nótese que tenían cercanía con el demandante, ya que el señor OVIDIO DE LA ROSA CARDONA, fue su vecino toda la vida y, RAFAEL ANTONIO LEON GUERRERO, su yerno, casado con una hija del señor RODOLFO VASQUEZ ROJAS. (Copiado similar al texto del juzgado).

NOVENO: Al respecto, expresamos; nuestro total desacuerdo, en razón de lo siguiente:

En primer lugar, en fecha 17 de febrero de 2010; el nuevo propietario de este bien inmueble urbano, señor OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, instauró demanda de restitución de tenencia; la que, por reparto; le correspondió al Juzgado Quinto Civil Municipal local; radicado número 0573-2010; proceso dentro del cual, en fecha 25 de julio de 2013, se ordenó al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, la devolución del citado inmueble; al demandante en cita. Contra esta decisión, se interpuso recurso de apelación; el cual, por un error humano e involuntario; no fue posible, su trámite, ante el Superior.

Esta impugnación, hubiese permitido; revisar íntegramente dicho proceso civil; y avizorar en él; las múltiples falencias cometidas por dicho despacho judicial. Tales como:

I.- Adelantó el proceso, cuando no era el Juez; competente para ello (Artículo 97, numeral 2., del Código de Procedimiento Civil).

En esa oportunidad, la parte demandante; manifestó; que el valor de la compra fue de tan solo dieciocho millones seiscientos sesenta y un mil ciento noventa y dos (\$18.661.192.00) pesos, afirmación nada cierta pues a los autos se anexa copia de la Resolución número 216 de julio 26 de 2007 emanada del Liquidador de la E.S.E. Hospital San Rafael de Barrancabermeja, y la hoja de matrícula inmobiliaria número 303 -2808, que certifican que el valor real de esta compra-venta fue de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO (\$278.699.775.00) PESOS; quantum que convierte esta demanda en un proceso de mayor cuantía, cuya competencia recae en los Juzgados Civiles del Circuito de Barrancabermeja.

Por lo tanto, no era el despacho judicial, competente para conocer y tramitar la presente demanda de restitución de tenencia. Pese de ello, lo adelantó; y peor aún, lo FALLÓ.

II. No había legitimación por ACTIVA (Artículo 97, numeral 6., del Código de Procedimiento Civil).

En el presente evento, no existía mínimamente una prueba siquiera somera o superficial que permitiera deducir que en algún momento el Demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, transfirió la tenencia del bien inmueble en reclamo a los autos; al }demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN. Por el contrario, los documentos anejados al proceso demuestran claramente que el primero en cita adquirió en compra-venta dicho predio a la liquidada entidad Hospital San Rafael de Barrancabermeja, el 14 de diciembre de 2007, sin que posteriormente exista escrito o papel alguno que permita legitimar lo solicitado a los infolios.

Tanto el vendedor en ese entonces, el Hospital San Rafael local, como el comprador, señor OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, tenían pleno conocimiento de unos habitantes permanentes muchos años atrás en el bien inmueble en reclamo situado en la calle 51 número 5-67 sector comercial de Barrancabermeja. Por ende, debieron prever anteladamente la solución



*JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS*

a dar a dicha situación, máxime si el demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN, está ocupando parte de este predio desde aproximadamente el año 1.978 sin que haya recibido al menos una indemnización sea por servicio de administración o vigilancia de esta morada.

En últimas, quien pudo elevar petición de 'sustitución de tenencia' era el Representante Legal del Hospital San Rafael de esta ciudad, en época en que aún el bien inmueble era de su propiedad; porque, repito, tenía pleno conocimiento que mi Poderdante estaba ocupando el predio para el instante de la venta, hace más de veintinueve (29) años. Cuestión diferente es lo planteado dentro de esta demanda, pues, como se acotó anteriormente, no existe por ninguno lado contrato de tenencia entre el aquí demandante y demandado.

Pese de esta prueba, la señora Juez Quinto civil Municipal, ignoró esta situación.

III. No existía la obligación de restitución de restitución de tenencia. Conforme se señaló en renglones que anteceden, el señor OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, no estaba facultado para impetrar la 'restitución de tenencia', ya que reitero, no reposaba mínimamente una prueba siquiera somera o superficial que permitiera deducir que luego que efectuara su compra, pudiera ejercer la tenencia del bien en comento, para luego transferirla legalmente al demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN. En contraste, los documentos que el mismo demandante anejó al proceso; demostraron claramente que era el liquidado Hospital San Rafael de Barrancabermeja, el único legitimado para elevar dicha solicitud; cuestión que no consta; ya que no existe escrito o papel alguno que ello acredite.

Tanto el vendedor, el Hospital San Rafael local, como el comprador, señor OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, eran plenos conocedores de la existencia de unos habitantes permanentes en el bien inmueble en reclamo situado en la calle 51 número 5-67 sector comercial de Barrancabermeja. Y, a fin de evitar contratiempos, en especial, por parte del primero de ellos, se debió prever anteladamente una solución al respecto, máxime si el demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN, está ocupando una parte de este predio desde aproximadamente el año 1.978 sin que haya recibido al menos una indemnización sea por servicio de administración o vigilancia de esta morada.

En consecuencia, no existía ninguna relación jurídica entre el demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS y el demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN. Luego, el primero no podía solicitar la restitución de la tenencia del bien inmueble en comento (así figure como dueño y señor de dicha morada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados local), cuando en instante alguno había podido ejercer tal calidad. Por tanto, qué tenencia sobre el predio podía reclamar actualmente; si no había suscrito con mi Representado; un compromiso de esta índole, esto es, un contrato así sea verbal de tenencia entre el aquí Demandante y demandado.

IV.- El bien inmueble, cuya tenencia, se reclamaba, no existía. .

Dentro de la demanda nunca fue claro la dimensión real del predio en reclamo, ya que este terreno no estuvo tomado única y exclusivamente por el demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN, TAL Y COMO ES DE PLENO CONOCIMIENTO por el demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS; pues, durante los más de veintinueve (29) años que lleva en ocupación de manera pacífica y de buena fe, terceros igualmente se posesionaron de una parte de este bien inmueble sin posibilidad por parte de mi procurado de evitar ello.

Por ende, la parte demandante, no podía exigir la restitución de tenencia de esta morada; sin especificar claramente la dimensión exacta ocupada por el demandado RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, ya que, en el contenido de la demanda hacía referencia a la totalidad del



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

predio; sin desmenuzar el porcentaje ocupado; por cada uno de los allí habitantes. O sea, simplemente hace alusión del inmueble, en forma general cuando repito, ello no es cierto en cuanto del real metraje poseído por él; situación que permite colegir la inexistencia del bien cuya tenencia se reclama.

V.- No ser el bien objeto de la tenencia, aquél ocupado por el demandado.

Realizada para la época de esta demanda de restitución de tenencia; una medición exacta del inmueble ocupado por el demandado RODOLFO VÁSQUEZ RINCÓN, se pudo constatar; que, lo realmente dominado por el mismo; hace más de veintinueve (29) años, es el siguiente: Por el norte, con la calle 51; por el sur, con otro lote que pertenece o pertenecía al mismo Hospital San Rafael de Barrancabermeja; por el oriente, con un bien de propiedad de esta misma entidad estatal, el cual hoy en día está ocupado en similares condiciones por el señor JORGE MONCADA; por el occidente, con casa lote de propiedad del difunto Maximiliano Vergara; predio que tiene una dimensión de 3.60 metros de frente x 18.00 metros de fondo, para un total de 65.00 metros cuadrados promedio; linderos y medidas muy diferentes de las enunciadas y reclamadas en esta demanda, numeral primero del acápite de los 'hechos'.

Esto permitía concluir, que el bien que reclamaba el demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS, por restitución, no estaba en poder de mi Representado RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; situación que, sumada a los anteriores planteamientos, no permiten convalidar de manera alguna dicha petición.

VI.- Trámite del proceso; por una cuerda diferente.

Atendiendo lo acotado en párrafos que anteceden, en cuanto de la ilegitimidad por activa, por parte del demandante OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS; al reclamar la restitución de la tenencia, si al caso le cabía una petición de su parte, no sería otro proceso que una demanda ordinaria Reivindicatoria de mayor cuantía, suponiendo que en la actualidad sea el propietario del bien inmueble situado en la calle 51 número 5 - 62 de esta ciudad.

Todos estos, errores garrafales; ampliamente visibles, en la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barrancabermeja; en sentencia de fecha 25 Julio de 2013; no pueden ser utilizados hoy en día; como base jurídica, para dictar el fallo de primera instancia, dentro del proceso de la referencia.

Señores Magistrados: Es muy cierto lo relativo al IMPERIO DE LA LEY. Pero, también lo es, que, las Instituciones Judiciales, están hechas para proteger a su comunidad; acorde con lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

Si bien se reconoce de nuestra parte, un error involuntario, al no sustentar un recurso; ello NUNCA JAMÁS, debe ser, fuerza de ley, para castigar a un ciudadano; y no, respetarle sus derechos. Es esa misma ley, la que le otorga al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; la posibilidad de reclamar todos esos largos años que permaneció como POSEEDOR; en el predio urbano que hoy reclama el accionante RINCÓN ROJAS.

DÉCIMO: La H. Corte Constitucional, reza; en cuanto de valorar la doctrina probable:

"Respecto del cargo por dar a la jurisprudencia un valor preponderante en el sistema normativo colombiano al obligar al juez que pretenda apartarse de la doctrina probable y el precedente judicial a exponer sus razonamientos, la Corte Constitucional concluyó primeramente que a pesar de las reiteradas decisiones en la materia no existían los requisitos



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

para declarar cosa juzgada material constitucional. La Corte determinó que la doctrina probable y el precedente judicial, son dos vías distintas para darle fortaleza a la decisión judicial y con ello contribuir a la seguridad jurídica y al respeto por el principio de igualdad. Encontró que mientras la doctrina probable establece una regla de interpretación de las normas vigentes, que afecta la parte considerativa de la decisión judicial, el precedente judicial establece reglas sobre la aplicación de las normas en casos precisos, afecta por lo tanto aquellos casos cuyos hechos se subsuman en la hipótesis y están dirigidos a la parte resolutive de la decisión. La Corte reconoció que la utilización de estas fórmulas, lejos de atender contra el artículo 230 de la constitución vienen a reforzar el sistema jurídico nacional y son perfectamente compatibles con la jerarquización de las fuentes que establece el postulado constitucional, puesto que la jurisprudencia no crea normas sino que establece las formulas en que el juez, tanto en la parte considerativa como en la parte resolutive, debe llevar la normatividad a los casos concretos. En cuanto al deber del juez de sustentar las razones por las cuales se aparta de la jurisprudencia, consideró la Corte que ese tema ya había sido objeto de profundos estudios de constitucionalidad, que explicaban la coherencia de la exigencia frente a los objetivos perseguidos con la doctrina probable y el precedente judicial, y su ponderación frente a la libertad decisional del juez, ante lo cual se remitió a sus decisiones anteriores, y en particular aquella de la sentencia C-836 de 2001. En ese orden de ideas, concluyó la Corporación que la norma demanda, al establecer la obligación del juez de sustentar las razones por las cuales se aparta de la jurisprudencia, no hace otra cosa que recoger lo que ya ha sido plasmado por las sentencias de la Corte Constitucional en su reiterada jurisprudencia al interpretar el mandato constitucional del artículo 230.

El artículo 230 de la Constitución Política de Colombia, estatuye: *Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.*

- ¿Qué es un precedente constitucional? La Corte Constitucional expresa, que es como "aquel conjunto de sentencias, previas al caso que se habrá de resolver que, por su pertinencia para la resolución de un problema jurídico constitucional, debe considerar necesariamente un juez o una autoridad determinada al momento de dictar sentencia".

Pregunto: ¿De dónde surge entonces, la obligación imperiosa; de utilizar la sentencia de fecha 25 Julio de 2013; proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barrancabermeja, dentro del proceso radicado número 2009-0573; como prueba contundente, dentro del presente proceso de pertenencia; que adelanta este juzgado judicial?

¿Y, si es así, por qué no toma prueba por prueba; y se da cuenta, de la cantidad de errores o yerros procesales; que se avizoran dentro de este expediente civil; que, daban incluso, para la declaratoria de una nulidad procedimental?

¿Por qué, no estudia y aplica la veracidad total de lo sucedido; con el dicho del señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; en la declaración que, bajo juramento; rindiera en ese estrado judicial?

Acá, simplemente extraen lo malo, lo errado, para utilizarlo como soporte jurídico; para negar las pretensiones de nuestra demanda.

Es por ello, que se insiste, en cuanto que, al difunto RODOLFO VÁSQUEZ RINCON, le asiste el derecho de reclamar la posesión legítima y pacífica del bien inmueble en comento, por intermedio de un proceso prescripción adquisitiva de dominio.

UNDÉCIMO: ¿Qué es un tenedor en el Código Civil?



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

Se llama mera tenencia "la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece".

¿Qué es ser un poseedor?

"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".

Una cosa es la posesión y otra cosa es la mera tenencia; en la posesión una persona ejerce ánimo de señor y dueño; sobre un bien, respecto del cual, no tiene la propiedad; mientras que, un mero tenedor, reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, el cual cuida o disfruta de él.

Diferencia entre tenencia y posesión.

Respecto a los elementos diferenciadores entre estas tenencia y posesión tiene dicho la sala civil de la corte suprema de justicia (sentencia SC1716-2018 - 76001):

«No obstante, esta Corte, con apoyo en el Código Civil napoleónico, desde sus inicios a hoy, se ha superpuesto coherentemente para despuntar esa vieja, pero, siempre actual polémica, conjugando, como requisitos concurrentes para edificar la posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, la fusión intrínseca del elemento subjetivo, el ánimos, con el elemento externo, el corpus.

La presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros.»

A lo que luego precisa la corte:

«El elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, -elemento externo- conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica.»
Es decir que son dos los elementos que caracterizan la posesión:

1. *El ánimo de señor y dueño.*
2. *La explotación económica.*

Seguidamente señala la corte:

«Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo 762 del Código Civil, a cuyo tenor «[l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño», son los que diferencian el instituto en cuestión, de la mera tenencia, o sea, «(...) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (...)», como el «(...) acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación (...)», calidad que «(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno», según las voces del artículo 775 ibídem, pues mientras en ésta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión a ese vínculo material es menester añadir la voluntad de comportarse ante propios y extraños

Calle 50 número 8B-37, edificio Villafañe oficina 304, Teléfono celular 3108834256

Correo electrónico: eliasardila@hotmail.com

Barrancabermeja (Santander)



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

como dueño. Es decir, la distinción entre la una y la otra gira en el ánimo o conducta reclamada en cada situación.»

Es claro que un arrendatario, por ejemplo, nunca actúa como señor y dueño de la casa, sino que en todo tiempo reconoce el dominio ajeno de la casa que habita, y tampoco explota económicamente la casa, sino que por el contrario debe pagar a su dueño por utilizarla.

La Posesión en el derecho civil. La posesión es una figura jurídica por medio de la cual se puede tener la propiedad de un inmueble o perderla, y de allí la importancia de entenderla.

Importancia de diferenciar tenencia de posesión.

La importancia de tener clara esta diferencia, es que la posesión puede dar origen a un derecho a favor de quien lo posee, como bien lo señala la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC12323-2015 (41001) con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa:

«La posesión material, suficientemente es conocido, se erige en presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio, en cuanto asegura el derecho de propiedad radicada en personas distintas del poseedor, para quienes se extingue, luego de ejercida durante el tiempo dispuesto en el ordenamiento positivo.»

Es decir, que, quien demuestra haber poseído un inmueble por un determinado tiempo, puede iniciar la acción de prescripción adquisitiva del dominio para que por vía judicial se le reconozca la propiedad jurídica o el dominio jurídico del bien en cuestión.

Un arrendatario jamás puede pretender la adquisición del dominio de la casa que habita, aunque lleve toda una vida en ella, pero si esa casa es entregada a otra persona para que la ocupe bajo una figura que permita materializar la posesión, el dueño puede perder esa propiedad por el simple paso del tiempo.

Tránsito de mera tenencia a posesión.

Por regla general la mera tenencia solo puede transitar a posesión si hay un acto contractual de por medio que así lo permita.

El arrendatario o el usufructuario, que son meros tenedores, no puede transitar a poseedores sino por medio de un acto o contrato que así lo considere.

Por ejemplo, se suele creer que si un contrato de arrendamiento no se renueva; pero el arrendatario sigue ocupando el inmueble, la tenencia se convierte en posesión, lo que no es cierto porque el contrato de arrendamiento se puede renovar automáticamente, sin necesidad de que las partes lo manifiesten expresamente en un nuevo contrato, o en otro sí.

Además, la existencia del primer y único contrato implica que el tenedor (arrendatario) está reconociendo dominio ajeno de forma expresa, lo que hace imposible que se configure la posesión.

Esto hace que se requiera de otro tipo de contrato para que la tenencia se convierta en posesión, como una compraventa o incluso una promesa de compraventa.

Todo lo anterior, nos deja claro, qué es un tenedor, y qué es un poseedor. Son definiciones contundentes e inobjectables. En qué, se insiste:

Calle 50 número 8B-37, edificio Villafañe oficina 304, Teléfono celular 3108834256
Correo electrónico: eliasardila@hotmail.com
Barrancabermeja (Santander)



*JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS*

I. El señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, llegó al predio urbano situado en la Calle 51 número 5-67, sector comercial de Barrancabermeja; en calidad de arrendatario; según contrato suscrito con el entonces, Hospital San Rafael de Barrancabermeja.

II. El señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, canceló cánones de arrendamiento; como inquilino del bien inmueble antes enunciado; hasta el año 1991; según acuerdo, que suscribiera con la Administración del entonces Hospital San Rafael de Barrancabermeja.

O sea, fue TENEDOR LEGÍTIMO hasta el año 1991.

III. El señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, se convirtió en POSEEDOR LEGÍTIMO; a partir de ese mismo año 1991; conforme así lo autorizara la Administración del entonces Hospital San Rafael de Barrancabermeja; al no obligarlo a pagar arriendo; a partir de esta última época.

Esa afirmación, es VERÍDICA; si se tiene en cuenta, que en su contra, nunca se adelantó un proceso de restitución de bien inmueble arrendado; por parte del entonces extinto Hospital San Rafael de Barrancabermeja.

IV. Por ende, el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, tiene el derecho de ser reconocido, como POSEEDOR LEGÍTIMO del bien inmueble en cita; a partir del año 1991; cumpliendo más que suficiente el tiempo requerido por la ley; para que en su favor se declare la prescripción adquisitiva de dominio.

V. Es inconcebible, que se pretenda, por vía de esta sentencia judicial; desconocer un derecho legal e inconstitucional; que le asiste al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; utilizando para ello, un fallo anterior; cargado de hierros, vulnerador de derechos fundamentales y contrario a la realidad jurídica, acreditada dentro del proceso civil número 2009-573; adelantado en el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta localidad.

DUODÉCIMO: Peor aún, que se agregue en contra de las pretensiones de la demanda; el dicho de dos declarantes; como fueron, los testimonios de los señores RAFAEL ANTONIO LEÓN GUERRERO y OVIDIO DE LA ROSA CARDONA.

Referente del primero, señor RAFAEL ANTONIO LEÓN GUERRERO, se toma única y exclusivamente, lo conveniente, a las peticiones del accionado; pero, se ignora totalmente, sus dichos en general, muy en especial, cómo conoció al señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; la clase de labor u oficio, que siempre le observó al mismo; los motivos de su permanencia, en el sitio a usucapir; pero, muy en especial, el TIEMPO en promedio que llevaba en susodicho predio urbano.

Que se haya equivocado, en cuanto de, si cancelaba o no arriendo; y hasta qué época ello; no quiere decir, que lo demás manifestado, sea falso o mendaz. El señor LEÓN GUERRERO, es una persona respetable, que, lamentablemente se equivocó en este asunto del arriendo; situación que fácilmente si diluye, si se tiene en cuenta, otras pruebas adosadas al proceso; tales como, la demanda de restitución de tenencia; interpuesta por el comprador OMAR DARÍO RINCÓN ROJAS; en cuyo contenido, ya no se habla, en lo mínimo; que el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, estaba en este sitio, como ARRENDATARIO.

Luego, porqué razón se tiene la atestación de éste testigo, como una afirmación en contra del aquí accionante; respecto, de su calidad de tenedor o poseedor en susodicho punto urbano.



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

Se trató de demostrar con este declarante, las circunstancias de tiempo, modo y lugar; como el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, llegó a este lugar. Y, así se logró; de manera clara y concisa; cuestión, que se solicita a la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bucaramanga; reconsidere; en su oportunidad legal.

Pero, que se desconozca totalmente lo aseverado por el segundo testigo, señor OVIDIO DE LA ROSA CARDONA; es, una prueba; que, estos testimonios, fueron desestimados injustamente.

Éste deponente, vecino del lugar en controversia; depone más clara, detallada y creíblemente; cómo es que conoció al difunto RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; la actividad laboral que el mismo desarrollaba; desde qué época ello; y muy en especial, el año; desde cuando el antes en cita, dejó de ser arrendatario; para convertirse en poseedor.

Es inconcebible, que se ateste un evento; como prueba en contrario (que el señor VÁSQUEZ ROJAS, llegó allí como arrendatario)); cuando se está acreditando; que, esto fue totalmente cierto; PERO, HASTA DETERMINADA ÉPOCA; esto es, hasta el año 1.991

No se hace un mínimo estudio jurídico; referente si, cabe o no, la figura de poseedor en cabeza del señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; posterior a dicho hogaño. Simplemente, se toma el error de apreciación; en uno de los testimoniantes, para concluir, que su reclamación, no es dable.

Estas personas, ambas de la tercera edad; que depusieron muy honestamente; lo que conocían de este asunto; son probanzas contundentes; que acreditan que señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; pagó arriendo por este local; hasta el año 1991.

Que, en razón de un incendio presentado en este sitio, para el prenotado año; la administración del extinto Hospital Rafael local; lo exoneró de seguir cancelando el canon mensual de arriendo; para que el ciudadano RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, efectuara los arreglos locativos.

Así aconteció los hechos, que dieron lugar, para que el demandante en cita, no continuara con dicho pago; correspondiente al contrato de arrendamiento del predio urbano situado en la calle 51 con carrera 5ª., sector comercial local; exactamente, la identificada con la nomenclatura número 5-67, cuya dimensión es de 7.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo; y comprendido de los siguientes linderos: Por el Norte, con la calle 51; por el Sur, con otro lote que pertenece o pertenecía al mismo Hospital San Rafael de Barrancabermeja; por el Oriente, con un bien de propiedad de esta misma entidad estatal; y por el occidente, con casa lote de propiedad del difunto Maximiliano Vergara; distinguido con el número catastral 010100340007000; que, para el año 1978, había suscrito con el extinto Hospital San Rafael local; propietario de este terreno.

DÉCIMO TERCERO: Es aquí, señores H. Magistrados; que arranca o se inicia; un nuevo período; en promedio de DIECISIETE (17) AÑOS; en que el señor RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS, permanece allí, en forma, tranquila, pasiva, continua e ininterrumpida; lo que le da, el derecho de reclamar la prescripción adquisitiva de dominio; sobre este pedazo de tierra; que se segrega de otro de mayor extensión que tiene un área total de 1.196 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el Norte Con la carrilera; por el Oriente, con el apartamento 4-25; por el Sur, con la calle 9ª.; y por el Occidente, con Gilma, Vitelba, Ligia y Enriqueta Serrano Gómez; distinguido con la matrícula inmobiliaria número 303- 2808.



JOSE ELIAS ARDILA VASQUEZ
ASESORIAS JURIDICAS

DÉCIMO CUARTO: En cuanto que, un hijo del difunto RODOLFO VÁSQUEZ ROJAS; de nombre ARNOLDO VÁSQUEZ MÉNDEZ; impetró igualmente, por separado; proceso de pertenencia con ocasión de este mismo predio urbano; no se entiende, cuál la razón, para que ello se saque a relucir en esta sentencia; pues, no hay una ley, que ello lo impida.

En estos dos eventos, NUNCA JAMÁS, se ha petitionado SUMATORIA DE POSESIONES. Acá, cada cual, le asistía un derecho legal; y así lo hicieron valer.

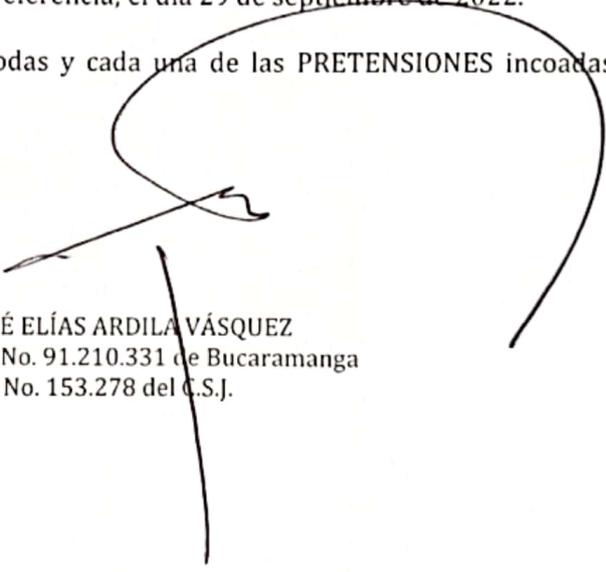
Los señores VÁSQUEZ ROJAS y ARNOLDO VÁSQUEZ MÉNDEZ; en lo máximo acreditaron por separado, que les asistía el derecho de reclamar la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble en mención. Uno no obstaculizaba al otro.

Por tanto, no hay lugar para que se haga esa anotación; dentro del presente proceso declarativo.

DÉCIMO QUINTO: Con base en todo lo anterior solicito a la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito de Bucaramanga; REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida dentro del proceso de la referencia; el día 29 de septiembre de 2022.

Y, en consecuencia, se decreten todas y cada una de las PRETENSIONES incoadas en la demanda inicial.

Cordialmente,



JOSÉ ELÍAS ARDILA VÁSQUEZ
CC. No. 91.210.331 de Bucaramanga
TP. No. 153.278 del C.S.J.