



AFLR
PROCESO: ORDINARIO
DEMANDANTE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA NIT 8600358275
DEMANDADOS: DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA C.C. 13.892.529
RADICADO: 680014003011-2002-00395-00

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Nueve (09) de mayo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Conoce el Despacho del proceso ORDINARIO promovido por LAS VILLAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA – BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. contra el señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA.

II- ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

El BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., por intermedio de apoderado el 16 de abril de año 2002 (fl.104 C.1), propuso demanda ordinaria, que dirigieron contra el señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, contentiva de las siguientes declaraciones.

- Refieren que por medio de la Escritura Pública # 1913 de fecha 28 de septiembre de 2001 en la Notaría Sexta de Bucaramanga AV VILLAS, adquirió al título de dación en pago el derecho de dominio y la posesión sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-260445, apartamento 502, Torre 1 Edificio Multifamiliar Villa Mónica P.H.
- Se tiene que la deudora de dicho inmueble fue la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUA LTDA – COOFAME LTDA con Nit. 800001975-2 quien había adquirido toda la propiedad, es decir, el Edificio en su totalidad, por compraventa a la firma AGRICA SA mediante Escritura Pública N° 2535

del 14 de agosto de 1996 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria # 300-240572.

- Refieren que el demandado no ha adquirido el inmueble legalmente, por cuanto COOFAME LTDA no suscribió Escritura Pública donde se le transfiera el dominio.
- Anuncian que el demandado no puede adquirir por prescripción el inmueble objeto de litigio, ya que no ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción adquisitiva de dominio.
- Señalan que el demandado es un poseedor de mala fe, pues carece de título. De la Escritura Pública N° 1913 de la Notaría Sexta de Bucaramanga de fecha 28 de septiembre de 2001, en su cláusula sexta se indica, "... En cuanto a la entrega material de los inmuebles, estos se encuentran ocupados por una tercera persona que ingreso allí de manera arbitraria y abusiva, AV VILLAS procederá a iniciar los procesos ordinarios reivindicatorio a que hubiere lugar, en contra de los ocupantes de los inmuebles..."

A partir de las deposiciones fácticas expuestas, solicita las siguientes condenas y pretensiones.

1. Que pertenece el dominio pleno y absoluto de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS – AV VILLAS, el inmueble objeto de la presente acción.
2. Que se condene al demandado a restituir dentro de los 5 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la sentencia en favor del demandante, el inmueble objeto de la presente acción.
3. Que la restitución de la cosa, comprenda los objetos que formen parte del predio, en especial aquellos que se reputen como inmuebles conforme a su conexión.

4. Que se condene al demandado a pagar los frutos civiles del mencionado inmueble.
5. Que se condene al demandado a pagar el valor de la desvalorización causada en el inmueble.
6. Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-260445.

2. TRAMITE.

Mediante providencia de fecha 08 de mayo del año 2002, profirió auto admitiendo la demanda y en consecuencia ordeno correr traslado al demandado por el término de 10 días, haciendo entrega de los anexos de la demanda.

El demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, identificado con C.C. 13.892.529 se notificó personalmente el día 02 de julio de 2002 y dentro del término contesto la demanda en los siguientes términos.

- Hecho Primero: No es cierto, Señala que la Dación en Pago, no se ajustó a los parámetros legales.
- Hecho Tercero: No es cierto, existe una relación negocial entre COOFAME LTDA y el demandado, la cual permitió al demandado el ejercicio de la posesión y la mera tenencia del bien objeto de esta acción. Nuevamente señala que la Dación en Pago no se efectuó bajo los parámetros legales.
- Hecho Cuarto: No es cierto, el demandado cancelo el valor acordado con la COOPERATIVA COOFAME LTDA, sin que la misma le diera los correspondientes documentos para acreditar su compra.
- Hecho Quinto: No es cierto, el demandado aduce tener una relación negocial con COOFAME LTDA, por lo cual no pretende adquirir el dominio bajo prescripción adquisitiva.

- Hecho Sexto: No es cierto, el demandante es adquirente de MALA FE, puesto que la DACION EN PAGO, no se efectuó de manera legal.

Luego de su pronunciamiento frente a los hechos de la demanda, se permite indicar frente a las pretensiones, lo que a continuación se relaciona.

1. El bien inmueble descrito en la presente acción, se trata de una vivienda de interés social, por Resolución del INURBE N° 0356 del 28 de noviembre de 1997, modificada por la Resolución N° 0160 del 10 de septiembre de 1998.
2. Existe mala Fe negocial por parte de AV VILLAS al recibir el inmueble por DACION EN PAGO, por tanto los liquidadores que realizarían la entrega del inmueble no estaban facultados para ello, pues no eran los representantes legales de COOFAME LTDA, para la fecha de la suscripción de la citada dación.
3. En cuanto a las pretensiones subsidiarias no son procedentes, ya que el demandado solo es poseedor de buena fe.

A su vez, la parte demandada ha presentado la excepción previa de "INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES" la cual fue resuelta por auto de fecha 20 de septiembre de 2002, declarando la improsperidad del mecanismo planteado.

Se tiene que el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, resolvió declarar la nulidad de toda la actuación desde el auto admisorio inclusive. Decisión acatada por el Juzgado de instancia por auto de fecha 25 de noviembre de 2005, siendo inadmitida la demanda ordinaria promovida por las VILLAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA en contra de DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA.

Finalmente el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, mediante auto de fecha 28 de junio de 2006, tras resolver el recurso de apelación interpuesto contra el auto que rechazó la demanda, proferido por el Juzgado de primera instancia, y en consecuencia se dispuso, "Admitir la

demanda ordinaria reivindicatoria instaurada el 15 de abril de 2002, por el BANCO COMERCIAL AV VILLAS contra DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, impartíéndole el trámite del proceso abreviado.

Así las cosas, esta vez, la parte demandada presenta su contestación de demanda el 03 de noviembre de 2006 donde refiere lo siguiente.

Frente a la Escritura Pública N° 1913 de fecha 28 de septiembre 2001 la tacha de falsa y solicita se declare la nulidad absoluta. Aduce que dicha escritura no es prueba que determine que la DACIÓN EN PAGO celebrada entre COOFAME LTDA y el BANCO AV VILLAS SA fue realizada conforme las previsiones legales.

Establece que la entrega de los inmuebles sujeto de la DACION EN PAGO, fue practicada por los señores MARIA STELLA ARIZA ORDOÑEZ y BETTY JANETH PINZON NARANJO, quienes no se encontraban facultados para llevar a cabo tal acto en representación de COOFAME LTDA., pues su nombramiento o representación es fraudulenta.

Aduce igualmente, que, en el expediente obra promesa de compraventa firmada el 27 de abril de 2000, avalado por la Notaría, el cual respalda la negociación celebrada entre COOFAME LTDA y DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, por lo tanto este último niega el dominio reclamado por el BANCO AV VILLAS SA, puesto que la entrega material del inmueble objeto de esta demanda, ya había sido materializada, siendo este uno de los modos de adquirir el DOMINIO.

Señala el demandado que con la entrega del inmueble, automáticamente se transfiere el DOMINIO de su vivienda, de conformidad con el artículo 750 del Código Civil.

Establece que el demandado ha adquirido el inmueble en legal forma, por tanto la COOPERATIVA COOFAME LTDA, para que lo adecuara y lo habitara, en tanto recibió la cuota inicial y los dineros de los subsidios otorgados por el INURBE, habida razón que obra la promesa de compraventa, suscrita por las partes.

En cuanto al justo título del señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, ostenta la calidad de comprador del bien que reclaman la reivindicación, y tomo posesión con el consentimiento del vendedor, sucede, que, la cooperativa COOFAME LTDA, ante el incumplimiento de las promesas de compraventa, autoriza al demandado a que ingresará al inmueble y tomará posesión del mismo.

El escrito contentivo de la contestación de la demanda, comporta las siguientes excepciones.

- NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 1913: Sustenta dicha excepción bajo la percepción de que dicho instrumento escritural fue suscrito por los liquidadores en nombre de COOFAME LTDA, quienes no contaba con la facultad para suscribir dicho documento.
- IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA: De manera premeditada la entidad demandante omite la existencia de la promesa de COMPRAVENTA suscrita por el demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, suscribió con la cooperativa COOFAME LTDA.
- IMPROCEDENCIA DE TODAS LAS PRETENSIONES: Las pretensiones de la demanda son improcedentes, en tanto el bien inmueble reclamado es de INTERES SOCIAL, por lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 9 de 1989.
- PRESCRIPCION DE LA ACCION REINVINDICATORIA: El artículo 51 de la Ley 9 de 1989, se redujo a 3 años el tiempo para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio de las viviendas de interés social y a 5 años para la extraordinaria. El demandado ha ejercido posesión del inmueble objeto de la acción reivindicatoria desde el 8 de febrero de 2000 hasta el 20 de octubre de 2006, fecha en que se notificó del auto admisorio de la demanda, es decir, por 6 años y 8 meses, en consecuencia la posesión ha sido ejercida por más de 5 años, no necesitando ninguna clase de título.

De la contestación de la demanda y excepciones de fondo propuestas por el demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA presentada por medio de su apoderado judicial se corre traslado a la parte demandante de conformidad con el artículo 410 del C.P.C. mediante auto de fecha 09 de noviembre de 2006.

Dentro del término de traslado anteriormente mencionado, la parte activa allega pronunciamiento al respecto en los siguientes términos.

1. En cuanto a la declaratoria de nulidad relativa, sostiene que esta solo puede ser alegada o sustentada por las partes que intervinieron en el negocio jurídico. Establece que el negocio contenido en la Escritura Pública 1913 no comporta un objeto ni causa ilícita, pues no se pretermitió ningún requisito, las partes no era menores de edad, ni menos existió indebida representación.
2. A su vez, la prescripción ordinaria debe tener como requisito el justo título el cual puede constituir o transferir el dominio, por lo cual, asevera que la pasiva carece de justo título, pues la promesa de compraventa de bienes inmuebles no es un modo de transferir el dominio, ya que solo comporta una obligación de hacer.
3. En relación con la Escritura Pública N° 2322 de la Notaría Sexta de Bucaramanga de fecha 29 de noviembre de 1999, indica que esta no fue autorizada por la Notaria Dra. ANA FRANCISCA GARZON DE TARQUINO.
4. La representación legal de COOFAME LTDA en el documento de Escritura Pública N° 1913 de fecha 28-09-01 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, estaba debidamente sustentada en el Certificado de Existencia y Representación Legal, por quienes fungían como liquidadores para la fecha.

5. La acción reivindicatoria es procedente, como quiera que la parte demandante no hace parte del contrato de promesa de compraventa celebrado entre COOFAME LTDA y DANIEL SEGUNDO JARABA.
6. La parte demandante no encuentra legitimación para solicitar frutos civiles del inmueble objeto de este proceso, luego tampoco debe pagar las eventuales reformas o mejoras practicadas en dicho inmueble.
7. La dación en pago es un contrato semejante a una compraventa, por medio de la cual la activa compro el predio objeto de esta acción.
8. El Banco Av Villas es independiente de la relación jurídica y contractual que se suscito entre COOFAME LTDA y DANIEL SEGUNDO JARABA, por lo tanto, las acciones contractuales que estime el demandado son procedentes, deberán dirigirse contra COOFAME LTDA.
9. Finalmente señala que el demandado no ha ejercido posesión sobre el inmueble objeto de la acción reivindicatoria de manera quieta y pacífica, pues desde el 28 de diciembre de 2001 se ha reclamado el inmueble mediante demandas y peticiones de entrega.

Una vez expuesto lo anterior por auto de fecha 24 de noviembre de 2006 se programó audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil dentro de la cual se intentará la conciliación de las partes, la cual no fue posible, pues las partes no presentaron ánimo conciliatorio, procediendo en esa misma audiencia con la respectiva fijación del litigio.

Por auto de fecha 07 de junio de 2007, visible a folio 601 del cuaderno N° 2 del expediente se da inicio a la fase probatoria, enunciando las pruebas tenidas en cuenta para dirimir la litis, las cuales proceden a ser enunciadas a continuación.

- Documentales: Téngase como tales las allegadas con la demanda, tales como, copia autentica de la Escritura Pública N° 1913 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, folio de matricula inmobiliaria N° 300-260445 y los

derechos de petición, obrantes en folios 46 al 56 del cuaderno principal del expediente.

- Testimoniales: los testimonios de ALBERTO CARREÑO, CLAUDIA DIAZ, CARLOS ARTURO MENDEZ, PEDRO MARTINEZ y FRANCISCO RANGEL.
- Interrogatorio de Parte de DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA.
- Por solicitud conjunta de las partes la Inspección Judicial y Prueba Pericial sobre el inmueble objeto de litigio.
- En cuanto a las pruebas decretadas por la parte demandada, se tienen las documentales aportadas con la contestación de la demanda, el interrogatorio de parte al demandante BANCO COMERCIAL AV VILLAS y las testimoniales visibles a folios 606 – 608 del cuaderno N° 2 del expediente.

Culminada la etapa de alegatos de conclusión donde la parte demanda depuso sobre los hechos y pretensiones de la demanda, además de reafirmar sus excepciones, en escrito allegado el 30 de marzo de 2011, visible a folios 923 – 992 del cuaderno principal.

Por auto de fecha 14 de septiembre de 2015, el Juzgado Once Civil Municipal AVOCA el conocimiento del presente asunto el cual fue remitido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga. (anexo 3 digital del cuaderno uno)

ALEGATOS DE CONCLUSION PRESENTADOS POR LA PARTE DEMANDADA: el Juzgado Doce Civil Municipal, el 24 de marzo del año 2011, corrió el traslado común de cinco días para que las partes presentaran alegatos de conclusión (FOLIO 92), término del cual hizo uso la parte demandada en su condición de abogado presentando sus alegatos de conclusión con fecha 30 de marzo del año 2011 (folio 95 digital – 923 exp. Físico), que dividió en tres partes. La primera la tituló AV VILLAS OCULTA

INFORMACIÓN, la segunda TACHA DE FALSEDAD NULIDAD ABSOLUTA de la E:P.; 1913 y la tercera PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVENDAS DE INTERES SOCIAL: la que se tituló en la contestación de la demanda PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, basada en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, que establece 3 años para la ordinaria y 5 años para la extraordinaria, lapso de tiempo ampliamente superado por el demandado. Recuerda que mediante la resolución 0356 del 28 de noviembre de 1997 el INURBE declaró a la urbanización Villa Mónica como un programa de vivienda de interés social y a través de la resolución 1234-00447 del 24 de diciembre de 1997 el INURBE le concedió un subsidio familiar de vivienda para ser aplicado al apartamento que compró en VILLA MÓNICA, por lo tanto, el inmueble que se pretende reivindicar se encuentra dentro de la categoría de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, aunque AV VILLAS intencionalmente lo haya ocultado frente al juzgado. (Resoluciones que allegó al expediente)

Señaló el ejecutado que: “ El suscrito ha ejercido sobre el apartamento 502 torre 1 y sobre el parqueadero No. 15, posesión quieta, pacífica y continua con el ánimo de señor y dueño, desde el **8 de febrero del 2000** (fecha en que le fueron entregados éstos inmuebles por la Cooperativa) hasta **el 20 de octubre del 2006** , (fecha que me notifiqué el auto admisorio de la demanda), esto es, durante más de seis (6) años y ocho (8) meses, lo que significa que soy merecedor **-NO SOLO-** a la prescripción ordinaria que es de tres (3) años por ostentar promesa de compraventa (título) sino también merecedor a la prescripción extraordinaria que es de cinco (5) años, **la que no necesita ninguna clase de título,** debido a que la posesión la he ejercido por un término que supera ampliamente los cinco (5) años que exige el artículo 51 de la ley 9 de 1989, circunstancia que enerva la pretensión reivindicatoria de la parte actora, puesto que el tiempo de posesión, aunado a la buena fe, estructuran el fenómeno de la prescripción adquisitiva **EXTRAORDINARIA** de dominio de viviendas de interés social...”.

Afirmó el demandado que le cobija lo dicho por el numeral 3 del artículo 91 del C:P.C, lo que se dio dentro del presente proceso cuando el Juzgado Décimo Civil del Circuito (segunda instancia), decretó la nulidad de lo actuado, la que comprendió el auto admisorio de la demanda.

Argumenta que cumple con las exigencias del artículo 762 del C.C., que dice que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, por eso es el propietario del apartamento 502 Torre 1 y del parqueadero No. 15, porque se los compró a la cooperativa COOFAME LTDA, entidad que se lo entregó materialmente para que los adecuara y habitara, de ahí que nunca le ha reconocido algún derecho a AV VILLAS sobre los inmuebles y como consecuencia nunca les ha tomado en arriendo, no ha pedido plazos ni pagado intereses y que para el 28 de septiembre del 2001, cuando AV VILLAS celebró el negocio de la dación en pago, el suscrito ya ostentaba la posesión de los inmuebles desde mucho tiempo atrás, como quedó demostrado ejerciendo actos de señor y dueño con la convicción absoluta de ser el propietario y poseedor de buena fe debido a la promesa de compraventa .

Solicitó finalmente entre otras cosas: 1. Decretar la nulidad absoluta de la escritura pública 1913 de la dación en pago otorgada el 28 de septiembre del año 2001, en la notaría Sexta de Bucaramanga mediante sentencia la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de viviendas de interés social del apartamento 502 Torre 1 ubicado en Villa Mónica, en su favor y por consiguiente se ordene la escrituración del inmueble. 2. Proferir oficio dirigido a la oficina de RIP de Bucaramanga, para que se cancele la anotación correspondiente al registro de la dación en pago mediante la escritura 1913, que le aparece al apartamento 502 Torre 1 de la urbanización Villa MÓNICA. 3. Que se condene en costas, gastos del proceso e indemnización de perjuicios a la demandante AV VILLAS, según los artículos 72, 80 y 307 del CPC. 4. Que se dé aplicación al artículo 292 del CPC. 5. Que se compulsen copias del proceso a la autoridad penal competente, como se pidió en la contestación de la demanda. 6. Ordenar el archivo del proceso al declararse la nulidad de la EP No. 1913. 7. Decretar la Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de viviendas de interés social en su favor. (anexo dos del cuaderno uno digital)

El Banco Av Villas, no hizo uso del traslado para alegar de conclusión.

Finalmente por auto de fecha 29 de marzo de 2017, se ordena reanudar el presente proceso, por cuanto ya estaban resueltas las diligencias que cursaban

en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga bajo el radicado N° 2016-156 y seguidamente se decide pasar las diligencias al Despacho para emitir la respectiva sentencia.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los Presupuestos Procesales: Se encuentran satisfechos en el caso en estudio, en la medida en que tanto la parte demandante como el demandado demandadas, tienen capacidad para ser parte y la demanda se ajusta a las exigencias formales del ordenamiento procesal civil; la competencia está radicada en este Juzgado por la cuantía y por el domicilio de las partes; por lo que sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado lo viable es proferir una decisión de fondo.

2. Problema Jurídico: Dentro del trámite del presente proceso, quedó formulado de la siguiente manera: ¿Están probados los elementos de la acción reivindicatoria, razón por la cual le asiste al demandante el dominio pleno y absoluto del bien objeto de litigio, o contrario sensu están dados los presupuestos sustanciales para que opere la prescripción adquisitiva de dominio y en consecuencia es dable declarar que el demandado ha adquirido por este medio el inmueble que ya quedó descrito?

3. MARCO NORMATIVO

Está conformado por los artículos 762, 768, 769, 948, 949, 950, 961, 966, 969 del C.C.

4. LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA

4.1 En este evento se está en presencia de la acción reivindicatoria de un inmueble, por lo que debe adentrarse el juzgado en su estudio.

La acción reivindicatoria o de dominio, según el artículo 946 del Código Civil, “es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”. En tanto que el artículo 949 ejusdem, otorga también la misma acción a quien solamente es dueño de una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular para que reclame la restitución de esa cuota determinada.

Entonces la acción reivindicatoria se otorga a quien tiene el dominio o cuota determinada de dominio sobre un bien y se halla desposeído de la posesión sobre ese

bien, para que pida la restitución de esa posesión de quien la posee con ánimo de señor y dueño, sin serlo.

Ante la pretensión reivindicatoria de un inmueble, y la oposición alegada por el demandado quien afirma ser poseedor por más de 5 años del inmueble de interés social, resulta útil la transcripción de algunos apartes de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en donde se hace claridad sobre el objeto de dicha acción, así como los requisitos que debe acreditar quien pretenda salir adelante en esa pretensión.

“La acción de dominio propiamente dicha, definida por el artículo 946 del C.C. como la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela supone un enfrentamiento entre el título del actor y la posesión del demandado a quien, amparado por la presunción del artículo 762 del C.C. se le reputa dueño mientras el demandante no justifique serlo; más si éste demuestra su derecho a la cosa con título anterior a la posesión del reo destruye la presunción legal que lo ampara salvo que el demandado la haya ganado por prescripción extraordinaria la cual estaría llamada a prevalecer sobre aquél título”.

“...Porque como lo tienen averiguado la doctrina y la jurisprudencia, para el éxito de la acción reivindicatoria, al reivindicador no le basta la aportación de títulos; sino que es menester además que con ellos infirme o desvirtúe la presunción de dominio que conforme al art. 762 del C.C. ampara al poseedor demandado, lo que logra presentando una titulación anterior a dicha posesión y también anterior a la que presente el demandado en la hipótesis de que además de su posesión se defienda con la aducción de títulos de propiedad” (Sent. del 14 Diciembre de 1977).

El artículo 950 del C.C., consagra respecto del titular de la acción reivindicatoria: “La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”.

El art. 947 ibidem, consagra las cosas objeto de reivindicación y dice: “ Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptuarse las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase. ...”

5. El Caso concreto

5.1. Concurrió al trámite del proceso reivindicatorio la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS – AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS, solicitando que se declare que *le pertenece el dominio pleno y absoluto* del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-260445 apartamento 502 de la Torre Uno del Conjunto Multifamiliar Villa Mónica PH ubicado en la Carrera 17 # 6 – 45 de la ciudad de Bucaramanga y cuyos linderos fueron descritos en el hecho 1° del libelo; que como consecuencia de lo anterior, se le ordene a la parte demandada restituir el aludido bien incluyendo los que según su conexión se reputan inmuebles con el mismo, pagándole el valor de los frutos

naturales y civiles que hubiere podido percibir desde el momento en que inició *la posesión* de aquél por tratarse de un poseedor de mala fe.

Por el extremo pasivo vino el demandado, DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a sus pretensiones alegando como mecanismo de excepción las que denominó, NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 1913, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE TODAS LAS PRETENSIONES y PRESCRIPCION DE LA ACCION REINVINDICATORIA, todo lo anterior, sustentado en el hecho de que, el instrumento escritural donde se celebró la dación en pago fue suscrito por los liquidadores en nombre de COOFAME LTDA, quienes no contaban con la facultad para suscribir dicho documento, seguido a ello, sostuvo que la entidad demandante omite la existencia de la promesa de COMPRAVENTA suscrita por el demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, con la cooperativa COOFAME LTDA y como quiera que el bien reclamado es de los denominados vivienda de interés social, ello torna improcedentes las pretensiones de la demanda.

Por último, frente al término para interponer la acción reivindicatoria, señala que el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, redujo a 3 años el tiempo para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio de las viviendas de interés social y a 5 años para la extraordinaria. El demandado ha ejercido posesión del inmueble objeto de la acción reivindicatoria desde el 8 de febrero de 2000 hasta el 20 de octubre de 2006, fecha en que se notificó del auto admisorio de la demanda, es decir, por 6 años y 8 meses, en consecuencia, la posesión ha sido ejercida por más de 5 años, no necesitando ninguna clase de título.

Pues bien, como se sabe, uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria con arreglo al artículo 946 del Código Civil a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte Suprema de Justicia, que de un lado es imperativo que se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que se pretende reivindicar y,

por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa", y así es indispensable que, teniendo el demandante el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e irreconciliables (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85).

De tales requisitos dice el órgano de cierre, es que sin dificultad se infieren los otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por la parte demandada pues ello supone la absoluta coincidencia entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante, la reivindicada y la poseída por la demandada, necesaria para el éxito de la acción.

Bajo los anteriores lineamientos, lo que se impone a este estrado es la verificación de los tan mentados requisitos, pues de acuerdo con la disciplina normativa y jurisprudencial, dichos elementos constituyen presupuestos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación, que corresponde a quien demanda probar de manera convergente.

En cuanto al dominio de la parte demandante podemos indicar lo siguiente.

De conformidad con las disposiciones de que tratan los artículos 673, 740, 745, 749, 752 y 756 del Código Civil, para adquirir el derecho real de dominio se requiere contar con TÍTULO y MODO, que en el caso de inmuebles corresponde respectivamente al contrato de compraventa celebrado mediante instrumento público y su inscripción ante la respectiva Oficina de Registro.

Para acreditar estas formalidades y así satisfacer ese primer requisito que impone esta acción, el BANCO COMERCIAL AV VILLAS allegó desde la interposición de la demanda (i) una copia auténtica de la Escritura Pública No. 1913 del 28 de septiembre del año 2001 de la Notaría 6° de esta ciudad, título mediante el cual adquirió el bien objeto de este proceso por contrato de dación en pago donde la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUA LTDA – COOFAME LTDA, transfiere a título de Dación en Pago el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-260445 a la CORPORACION DE AHORRO y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO AV

VILLAS con Nit. 860-035827-5 y (ii) el Certificado de Tradición y Libertad No. 300-260445, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga,³ que en su anotación 06 registró la referida tradición.

Se advierte en sentido estricto que el actor a la hora de ahora ha probado su derecho de dominio sobre el predio objeto del proceso, ya que de conformidad con las disposiciones de que tratan los artículos 673, 740, 745, 749, 752 y 756 del Código Civil, para su adquisición – la de este derecho real – requiere contar con MODO y TÍTULO, que en el caso de inmuebles corresponde respectivamente al contrato de compraventa celebrado mediante instrumento público y su inscripción ante la respectiva Oficina de Registro; formalidad sustancial que de acuerdo con el artículo 265 del C.P.C. –normativa vigente para el momento de la interposición de la demanda– no puede suplirse por otra prueba en los actos o contratos en que la Ley requiere de esa solemnidad; y ante lo cual lo aportado con la demanda para tal fin, esto es, la Escritura Pública No. 1913 de 28 de septiembre de 2001 de la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga que da cuenta del contrato de dación en pago a favor de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO AV VILLAS con Nit. 860-035827-5; y su inscripción y registro data del certificado No. 300-260445, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Ahora bien, del recorrido sustancial desarrollado por el Juzgado, caemos en el propósito de determinar el segundo de los elementos sustanciales que comporta la acción reivindicatoria, esto es, el **carácter de poseedor en su contrincante**. Veamos.

En efecto, que el demandado ostente la calidad jurídica de poseedor, es como ya se advirtió, acorde con los requisitos de la acción reivindicatoria, porque no otra connotación deviene de la redundancia del artículo 952 del Código Civil cuando amén de la disposición del artículo 947 prevé que la “acción de dominio se dirige contra el actual poseedor”, al tiempo que desde su propósito legal se entiende que va orientada a condenar al demandado a restituir un bien del cual, se itera, es poseedor; hecho que entonces debe establecerse porque de lo contrario eventualmente resultaría obligado a entregar lo que no posee y por ende, lo que ni siquiera tiene.

Por ello, de modo incuestionable si la posesión del demandado es uno de los elementos esenciales de la acción reivindicatoria, para la prosperidad de ésta, es menester que la persona contra la cual el dueño de un bien dirige su demanda restitutoria, sea en quien o quienes se halle la *“tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”*, resultante de *“la concurrencia absoluta y simultánea de la tenencia física, material y real de una cosa, perceptible en su materialidad externa u objetiva por los sentidos (corpus) y el designio o intención de señorío (animus), ser dueño (animus domini) o hacerse dueño (animus remsibi habendi) de la misma, que por obedecer a un aspecto subjetivo es susceptible de inferir por la comprobación de actos externos razonables, coherentes, explícita e inequívocamente demostrativos”*¹

En el caso de marras específicamente se imputa a DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA la calidad de poseedor, quien la asume, pues del recorrido procesal efectuado se ha logrado verificar que el inmueble objeto de reclamación presenta como forma de litigio, el dominio que de suyo reclama el BANCO AV VILLAS SA y la figura prescriptiva a modo de adquisición que ha operado en favor de JARABA POSADA como mecanismo de defensa frente a las pretensiones de la demanda.

En esto apunta el Despacho a demarcar la posesión en cabeza del demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, pues así lo han convenido las partes en el trámite de instancia, no solo por el hecho de que por vía de excepción la parte demandada así lo señaló, al afirmar que, ha operado la *“PRESCRIPCION DE LA ACCION REIVINDICATORIA”*, aseverando de manera expresa que, *“ha ejercido posesión quieta, pacífica y continua con funciones de señor y dueño, desde el 08 de febrero de 2000 hasta el 20 de octubre de 2006”*, sino porque la parte demandante así lo afirmó en los hechos de la demanda, luego no hay discusión que el demandado es el poseedor del inmueble pretendido en reivindicación.

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M. P. WILLIAM NAMÉN VARGAS. Referencia: 05001-3103-001-2000-00018-01. 16 de diciembre de 2011.

Para acompañar el anterior fundamento fáctico, el demandado allega el contrato de promesa de compraventa suscrito por el demandado con la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUAL LTDA – COOFAME LTDA el 27 de abril de 2000, asimismo la certificación expedida por el grupo de tesorería y ejecuciones fiscales de la secretaria de hacienda de Bucaramanga, donde se da cuenta del pago por concepto de impuesto predial unificado sobre el inmueble objeto de esta acción. En tanto la parte demandante asume el hecho de estar interrumpiendo el periodo prescriptivo que opera en favor del demandado, de acuerdo a la adquisición del dominio, razón por la cual, establece que desde el 28 de diciembre de 2001 ha reclamado de suyo el dominio pleno del bien litigioso. Así las cosas se da lugar a afirmar que el demandado no tiene el título que lo acredite como propietario, no obstante, se acredita el modo por medio del cual llega al inmueble, siendo en virtud de la mentada promesa de compraventa celebrada con COOFAME LTDA, sin que la misma haya llegado a perfeccionarse, luego no alcanzó a edificarse el título traslativo de dominio.

Así bien, surge como relevante entonces establecer los respectivos elementos de prueba que acreditan la posesión en cabeza del demandado, de lo cual puede decirse que milita en el expediente a folio 534 del cuaderno principal, la propuesta de Dación en Pago dirigida a la Gerente Regional de Crédito y Cartera del Banco Av Villas SA efectuada por parte de COOFAME LTDA EN LIQUIDACION, donde exponen los inmuebles que contiene el proyecto de vivienda CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA MONICA PH, frente al cual se permiten indicar la relación de apartamentos que para la fecha de julio 06 de 2001, presentan POSESION MATERIAL CON COMPRAVENTA, especificando allí el APARTAMENTO 502 con el PARQUEADERO # 15 pertenecientes al señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, igualmente a folio 545 del mismo encuadernamiento, reposa la certificación emitida por parte de la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUAL LTDA, suscrita por su gerente, en la cual refiere que el demandado es propietario del Garaje # 15, cancelado de contado, dicha certificación fue expedida el 31 de enero del año 2000. Seguido a ello se tiene el testimonio del señor JOSE JESÚS LOZANO PARADA, quien se identifica con C.C. 91.242.934, el cual depuso sobre los hechos de la demanda, quien además también fue comprador de un apartamento en el proyecto de vivienda VILLA MONICA, inmueble que adquirió y que posteriormente fue

entregado por dación en pago a la entidad demandante, refiere entonces el testigo que, *“quiero informar que el suscrito fui presidente de la junta administradora de la Urbanización Villa Mónica desde el 19 de febrero de 2000, por que los copropietarios me eligieron en dicho cargo, fecha para la cual el señor DANIEL JARABA ya ostentaba la posesión del inmueble, sin que el suscrito y los demás miembros que conformaron la junta administradora hayamos tenido queja que el inmueble fue habitado arbitrariamente por el señor JARABA, es más yo soy uno de los vecinos más cercanos del señor DANIEL JARABA porque mi apartamento es el 204 y el de él es el 504 de la misma torre y jamás me enteré que el señor JARABA haya ocupado el apartamento en contra de la voluntad de los dirigentes de la COOPERATIVA COOFAME LTDA...”* igualmente depuso que *“DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA es considerado el propietario de dicho inmueble, en general por la comunidad y en particular puedo dar fe que él actúa como señor y dueño del mismo, el inmueble le fue entregado en obra negra y sin servicios públicos domiciliarios, el señor DANIEL JARABA lo adecuó, poniéndole enchapes, frisos, haciéndole los terminados, instalándole puertas y en la actualidad está totalmente terminado y con los servicios públicos porque él mismo los gestionó ante las respectivas empresas...”*.

Bajo estos elementos de prueba: la declaración del testigo y la confesión realizada en cada uno de los actos procesales de demanda y contestación, se ha logrado determinar sin mayores elucidaciones que en efecto la calidad que se invoca del demandado frente al inmueble litigioso es la de poseedor, se logró verificar como llegó a ocupar el inmueble, desde que fecha lo hizo, el modo y demás elementos sustanciales que lo constituyen como poseedor.

Lo expuesto frente a la calidad de poseedor del demandado da lugar a considerar más que verificado el segundo de los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria, tal como quedará demostrado dentro del plenario.

Ahora seguido a ello, de igual modo y dentro del amplio caudal procesal suscitado en las diligencias, también se ha probado que existe identidad entre la cosa pretendida y la poseída, siendo ella perfectamente delimitada en su género e identificada, pues no cabe duda que el bien inmueble litigioso es el identificado

con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-260445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la Carrera 17 # 6 – 45 Apartamento 502 Torre I del Edificio Multifamiliar Villa Mónica P.H. de la ciudad de Bucaramanga. Igualmente, no hay discusión al respecto pues el demandado no se opone a que el inmueble que se pretende en reivindicación no sea el que él posee.

Satisfechos los anteriores preceptos, el Despacho deberá determinar si efectivamente la acción de dominio se ejerció dentro del término establecido por el legislador para que el titular o quien ostenta la propiedad sobre el bien pretendido en reivindicación, accionara reclamando su pleno dominio.

En este punto del debate jurídico, debe sentenciar de una vez por todas este Juzgado que el mecanismo exceptivo emprendido por el demandado, relativo a que se declare la NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 1913, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA e IMPROCEDENCIA DE TODAS LAS PRETENSIONES, no están llamadas a prosperar, ni a verificarse como formas procesales capaces de lograr enervar las pretensiones de la demanda, no solo porque la discusión probatoria y sustancial frente a la Escritura Pública 1913 de fecha 28 de septiembre de 2001 de la Notaría Sexta de la Ciudad de Bucaramanga, ya fue objeto de decisión judicial en el proceso que se trabó entre las partes aquí contenidas, en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, bajo el radicado N° 68001-31-03-002-2006-00156-00 por sentencia de fecha 07 de marzo de 2013, donde el señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, demanda solicitando la nulidad absoluta de la Escritura Pública N° 1913 de fecha 28 de septiembre de 2001 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, en dicha providencia se NEGARON las pretensiones de la demanda, por considerar que se acreditaron la capacidad de las Representantes Legales de las partes contratantes, siendo lícitos los contratos contenidos en las Escrituras Públicas, entre otras motivaciones expuestas en dicha providencia. Además de ello, porque el debate jurídico que aquí nos convoca se halla enfocado a determinar aspectos tocantes con derechos reales, y no de orden contractual y patrimonial, los cuales podrán suscitarse en otros estadios procesales, donde el demandado en esta causa podrá accionar si así lo considera semejantes inherentes a la naturaleza contractual y sus cláusulas

compromisorias y demás condenas frente a la COOPERATIVA COOFAME LTDA, entidad con la que llevó a cabo un negocio jurídico con disposiciones propias de un contrato de promesa de compraventa. En tal sentido y como ya ampliamente se ha demarcado la acción que aquí nos convoca, acentúa aspectos sustanciales del orden de derechos reales, puesto que lo que se haya en disputa es la titularidad del derecho real de dominio sobre el bien inmueble aquí ya tantas veces citado, en ese orden de ideas, este Juzgado ha de centrar su atención en si la acción de reivindicación fue interpuesta en tiempo, luego con ello, no llegó a verificarse el término prescriptivo extintivo del dominio que reposa en cabeza del BANCO AV VILLAS SA, o si contrario a ello, la parte demandada logró para sí, la prescripción adquisitiva de dominio por haber poseído el inmueble objeto de esta acción durante el tiempo determinado por la codificación civil y demás normas vinculantes, tales como **lo dicho por el numeral 3 del artículo 91** del C.P.C, circunstancia que a consideración del demandado ocurrió dentro del presente proceso cuando el Juzgado Décimo Civil del Circuito (segunda instancia), decretó la nulidad de lo actuado, la que comprendió el auto admisorio de la demanda.

De tal modo que la excepción que sí puede llegar a establecerse como un verdadero mecanismo eficaz de defensa judicial frente a las pretensiones de la demanda, será la de PRESCRIPCION DE LA ACCION REINVINDICATORIA.

- PRESCRIPCION DE LA ACCION REINVINDICATORIA.

Frente a este punto es pertinente traer a colación lo dicho por la H. Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia quien refirió respecto al interrogante de la prescripción de la acción reivindicatoria, al resolver una excepción de mérito denominada “prescripción extintiva de la acción reivindicatoria”, para referirse a una supuesta consecuencia de los actos de posesión que durante cierto tiempo venía desarrollando sobre el predio reivindicado.

De entrada, la Corte señaló “que la acción reivindicatoria no es susceptible de extinguirse como consecuencia del mero paso del tiempo, ya sea que se hable de caducidad o de prescripción...”

Según la Sala por ser dicha acción inmanente al dominio, la mera pasividad del titular no acarrea, per se, la pérdida del derecho de propiedad, pues tal circunstancia solo puede tener ocurrencia si una persona distinta al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión, al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley.

De suerte que, mientras el propietario mantenga su condición de tal, sigue estando asistido de la facultad de perseguir el bien del que es dueño y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual cuenta siempre con la acción reivindicatoria.

En suma, esta acción no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercido en cierto periodo de tiempo, sino solamente como consecuencia de la pérdida (o extinción) del derecho de propiedad, porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión. (CSJ -Sala de Casación Civil. Sentencia SC2122-2021, radicación No. 52001-31-03-004-2005-00162-01, 2 de junio de 2021. MP. Alvaro Fernando García Restrepo).

Se dice que la acción reivindicatoria es de naturaleza imprescriptible, por lo establecido por la Corte Suprema de Justicia:

“y es que en el punto no puede olvidarse que, según lo ha subrayado repetidamente esta Corporación (CCXLIX, pág. 76; CLXVI, pág. 678, entre otras), la acción reivindicatoria solamente prescribe en cuanto el titular del derecho de dominio es desplazado por un tercero que paralelamente lo ha adquirido por usucapión, vale decir, que mientras no se consolide a favor de éste la propiedad por haberla adquirido por prescripción adquisitiva, no se extingue el derecho de quien hasta el momento se tiene como su titular” – Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 9 de julio de 2012, M.P. Castillo, Rugeles.

...y no es para menos. Esa, es, según la alta colegiatura, la naturaleza de la acción que nos ocupa, pues su punto de partida es perpetuidad del derecho real que se analiza:

“(...) 3. Dada su naturaleza e íntima relación que las ata en forma ineludible, al paso que el poseedor, por el hecho de serlo, avanza con el paso del tiempo hacia la adquisición del derecho de dominio por usucapión, para el propietario, cada día que corre, en forma simultánea, se va produciendo su extinción. Ello comporta entonces, necesariamente, que, por ministerio de la ley y por su propia índole la sentencia que declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva, pues, como desde antaño lo ha sostenido esta Corporación, “no es la sentencia, sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción durante treinta años (hoy reducidos a 20, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936), la fuente de la prescripción” (Sent. Cas. Civ., 22 de febrero de 1929, G.J. t. XXXVI, pág. 274 (...)).

Igualmente la Corte señaló: “Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, “ en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue la acción reivindicatoria de que era titular el

antiguo propietario de aquél (CSJ. Civil. Sentencia 085 de 11 de noviembre de 1999, radicado 18822)

También dijo la Corte: “El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: “ La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella” (SC5065- 2020 Rad. 50001 – 31-03-001-2012-00437-01 14 de diciembre del año 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

“El título del demandante, sea que provenga de su propio causante o de otro más remoto, es de fecha posterior a la del comienzo de la posesión del demandado: triunfa éste, porque no se concibe, normalmente, que un dueño deje poseer sin razón a un tercero y venda el bien sin poseerlo; lo más probable, entonces, es que la posesión del último haya estado basada en algún derecho” (Alessandri y Somarriva. Tratado de los Derechos Reales. Editorial Jurídica de Chile. Tomo 2, página 280).

Entonces entendiéndose que en principio la acción de reivindicación no prescribe, sin embargo el poseedor del bien pretendido en reivindicación, si puede adueñarse del bien alegando la prescripción en su favor, pues téngase presente que la prescripción es la extinción de un derecho, que se cumple por no haberse ejercido dentro de cierto tiempo, al presumirse que su titular lo ha abandonado, para que el actor triunfe en su derecho reivindicatorio, menester es, acudir a la jurisdicción en uso de la acción de dominio dentro del término que la ley ha diseñado para las acciones ordinarias, conforme al artículo 2536 del Código Civil.

Por tal razón, si el 28 de septiembre de 2001, el actor obtuvo la titularidad de dominio sobre el bien en cuestión, al tenor de lo plasmado en la escritura pública No. 1913, es a partir de dicho momento donde el demandante al habersele transferido la titularidad del inmueble aquí reclamado, puede ejercer la acción de dominio, luego la demanda no fue presentada sino hasta el día 16 de abril de 2002.

Ahora bien, como quedará demostrado en precedencia, el demandado entró a usucapir el bien a partir del 08 de febrero de 2000, por cuanto se logró probar el modo por medio del cual llega al inmueble reclamado, el cual fue producto de la promesa de compraventa, suscrita con la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUAL LTDA – COOFAME LTDA, el día 27 de abril de 2000, es decir, con anterioridad a la adquisición del dominio del demandante, precisamente en pos de la demostración de todos estos aspectos jurídicos y temporales se han traído como pruebas por parte del demandado las referidas en precedencia para identificar el bien y además, se trajo la propuesta presentada de dación en pago por las

liquidadoras de COOFAME LTDA, dirigida al BANCO AV VILLAS SA, de fecha 06 de julio de 2001, donde se indica que el demandado para esa fecha presenta posesión material del inmueble apartamento 502, la certificación de fecha 31 de enero de 2000 expedida por MARIA STELLA ARIZA gerente de COOFAME LTDA, de donde se evidencia que DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA es propietario del garaje # 15 el cual se canceló de contado y que corresponde al apartamento 502, luego de ello la prueba del pago del impuesto predial unificado para la vigencia del año 2006, la factura de venta # 0015955 por concepto de la instalación del gas domiciliario de fecha 12 de mayo de 2000, la cual fue sufragada por el demandado, ello da cuenta de la efectiva posesión material del demandado en el inmueble, con ánimo de señor y dueño del apartamento, no solo antes de la Dación en Pago sino con posterioridad a ésta, sin reconocer a otro como dueño, ya que ejercía labores propias e inherentes al ejercicio de la propiedad de un bien inmueble.

Aunado a ello, y para reforzar la posesión pacífica, pública e ininterrumpida que ejercía el demandado sobre el inmueble en la Carrera 17 # 6 – 45 Apartamento 502 Torre I del Edificio Multifamiliar Villa Mónica P.H. de la ciudad de Bucaramanga, está lo indicado por el testigo JOSE JESÚS LOZANO PARADA, quien fue concreto en afirmar que fue comprador de un apartamento en el proyecto de vivienda VILLA MONICA, inmueble que adquirió y que posteriormente fue entregado por dación en pago a la entidad demandante, que fue presidente de la junta administradora de la Urbanización Villa Mónica desde el 19 de febrero de 2000, fecha para la cual el señor DANIEL JARABA ya ostentaba la posesión del inmueble, sin que el suscrito y los demás miembros que conformaron la junta administradora hayamos tenido queja que el inmueble fue habitado arbitrariamente por el señor JARABA; agregó que es el vecino más cercano al señor DANIEL JARABA porque su apartamento es el 204 de la misma torre y jamás se enteró que el señor JARABA haya ocupado el apartamento en contra de la voluntad de los dirigentes de la COOPERATIVA COOFAME LTDA...” igualmente depuso que *“DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA es considerado el propietario de dicho inmueble, en general por la comunidad y en particular da fe que el demandado actúa como señor y dueño del mismo, ya que el inmueble le fue entregado en obra negra y sin servicios públicos domiciliarios, y DANIEL JARABA lo adecuó, poniéndole enchapes, frisos, los terminados,*

instalándole puertas y refirió que en la actualidad está totalmente terminado y con los servicios públicos porque el demandado los gestionó ante las respectivas empresas. Lo dicho anteriormente, es corroborado por lo manifestado por el señor DANIEL JARABA, en el interrogatorio de parte ofrecido el 1 de octubre del año 2007 (ver anexo digital uno del cuaderno número uno, folio número 2).

También se tiene el testimonio de la señora ANA MATILDE TORRES DE GALVIS, quien rindió declaración el 24 de junio del año 2008, en su condición de gerente para los años 1996 a 2000, de la cooperativa COOFAME (fl 57) Coopfame, independiente, sin ánimo de lucro con el objetivo principal de dar vivienda, en cuya época estalló la crisis de las Cooperativas, por lo que en Coopfame se presentaron muchos inconvenientes con la entrega de las inmuebles. Respecto del señor Jaraba indica que no recuerda la forma como ingresó a la vivienda objeto de reivindicación, ya que a unos si se les entregó el bien pero otros lo tomaron por su propia cuenta ante el desespero de que pasaba el tiempo y no se les realizaba la entrega.

Del dictamen pericial ofrecido el 11 de junio del año 2008, por el auxiliar de la justicia, se tiene que se hizo la identificación del inmueble así: Apartamento 502 del Conjunto Familiar Villa Mónica, situado en el barrio Comuneros propiedad horizontal, ubicado en la carrera 17 No. 6 – 45 Torre 1 del Barrio Comuneros del Municipio de Bucaramanga, con No. Predial: 0106000900116902, Garaje: No. 15 (visible en el folio 60), se tiene que el demandado fue quien recibió al perito para el informe pericial, en el cual se consignó que el apartamento fue recibido en obra gris pero que lo ha ido arreglando para habitarlo. Que sin frisos, sin estuco, sin baños, ni aparatos sanitarios, sin servicios y que todos los arreglos fueron pagados por su propio pecunio, (según material fotográfico), las paredes están estucadas, pintadas y espatuladas, los baños están enchapados en porcelana cerámica y con aparatos sanitarios. Igualmente se estableció la ubicación del inmueble. Se anexó al informe entre otros: Estado de cuenta de la Vigilancia, carta catastral, recibos de servicios públicos originales de gas, luz como la factura de venta No. 601014 – 8 del 4 de febrero del año 2008, a nombre del señor DANIEL SEGUNDO JARABA y que corresponde al inmueble ubicado en la carrera 17 No. 6 – 45 Torre 1 Apto – 502 COMUNEROS URBANO BUCARAMANGA y acueducto en su mayoría del año 2008, copia de

una constancia de adquisición del garaje 15, expedida el 31 de enero del año 2000, por la señora MARIA STELLA ARIZA (Gerente (E) de la COOPERATIVA FAMILIAR MUTUA "COFAME LTDA", en la cual se hace constar: "Que el señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.892.529 expedida en Barrancabermeja, es asociado a nuestra Cooperativa y adjudicatario del Programa de Vivienda VILLA MONICA, ubicado en la Carrera 17 No. 6 – 45 del Barrio Comuneros. Es propietario del Garaje # 15 el cual el asociado canceló de contado, el recibo de pago del impuesto municipal del inmueble, copia del contrato No. 22419 del acueducto, paquete de tres oficios, expedidos por la Administración del Conjunto Multifamiliar "VILLA MONICA", en cuyo paz y salvo de fecha 21 de agosto del año 2007, expedido por la Administradora Andrea Marceles y el Presidente de la Junta HOLGER PEÑA, se lee que el señor "DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, identificado con la C.C. 13.892.229 de Barrancabermeja, del apartamento 502 torre 1 se encuentra al día con la administración del mes de agosto", recibo de gas, factura de pago de materiales y mano de obra. También se allegó abundante material fotográfico del apartamento donde se da cuenta de la composición, estado actual y mejoras del inmueble, tal como fueron descritas en precedencia. El perito avaluó el inmueble en la suma de \$17.000.000.

Por lo anterior, se puede concluir que la posesión que ostenta el demandado desde el mes de febrero del año 2000, es quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el lapso de tiempo señalado por la ley, que para este caso es el estipulado en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, que establece 5 años para la extraordinaria, lapso de tiempo superado por el demandado, pues téngase en cuenta que mediante la resolución 0356 del 28 de noviembre de 1997, el INURBE declaró a la urbanización Villa Mónica como un programa de vivienda de interés social y a través de la resolución 1234-00447 del 24 de diciembre de 1997 el INURBE, le concedió un subsidio familiar de vivienda para ser aplicado al apartamento que compró en VILLA MÓNICA, por lo tanto, el inmueble que se pretende reivindicar se encuentra dentro de la categoría de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Está claro que el ejecutado ejerció la posesión sobre el apartamento 502 torre 1 y sobre el parqueadero No. 15, con el ánimo de señor y dueño, desde antes

de la celebración de la dación en pago mediante la Escritura Pública # 1913 de fecha 28 de septiembre de 2001, de la Notaría Sexta de Bucaramanga, en la cual AV VILLAS, adquirió al título de dación en pago el derecho de dominio y la posesión sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-260445, apartamento 502, Torre 1 Edificio Multifamiliar Villa Mónica P.H. hasta **el 20 de octubre del 2006**, (fecha en la cual se notificó el demandado el auto admisorio de la demanda), por más de 5 años, lo que significa que es merecedor de la prescripción extraordinaria que es de cinco (5) años, **la que no necesita ninguna clase de título**, debido a que la posesión la ejerció por un término que supera los cinco (5) años que exige el artículo 51 de la ley 9 de 1989, circunstancia que enerva la pretensión reivindicatoria de la parte actora, puesto que el tiempo de posesión, estructuran el fenómeno de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de viviendas de interés social, debido a que en el presente caso se debe aplicar lo consignado en el numeral 3 del artículo 91 del C.P.C., que señalaba: **“Art. 91.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Num. 42. Ineficacia de la interrupción y operancia de la caducidad. No se considerará interrumpida la prescripción y operará la caducidad, en los siguientes casos: 1. Cuando el demandante desista de la demanda. 2. Cuando el proceso termine por haber prosperado alguna de las excepciones mencionadas en el numeral 7 del artículo 99, o con sentencia que absuelva al demandado o que sea inhibitoria. 3. Cuando la nulidad del proceso comprenda la notificación del auto admisorio de la demanda”. (nft).**

Situación que se presentó dentro del presente proceso ya que el Juzgado Décimo Civil del Circuito (segunda instancia), decretó la nulidad de lo actuado, la que comprendió el auto admisorio de la demanda proferido inicialmente, luego el término de la prescripción el que en principio había sido interrumpido con la presentación de la demanda perdió su efecto con la declaratoria de nulidad, pues el segundo auto admisorio de la demanda proferido el 28 de junio del año 2006, no fue notificado al demandado sino hasta el 20 de octubre del mismo año. Luego el artículo 91 mencionado es claro en señalar que “no se interrumpirá la prescripción ...cuando la nulidad del proceso comprenda la notificación del auto admisorio de la demanda”, luego el término que transcurrió hasta el momento de la declaratoria de nulidad es ahora aprovechado por el demandado para alegar la prescripción de la acción.

Entonces como se ha visto, el señor demandado cumple con los requisitos para adquirir por prescripción el inmueble objeto de la acción reivindicatoria ya que ejerce la posesión material que debe ejercer el prescribiente sobre el bien a usucapir. Tiene la posesión con sus elementos el corpus y el ánimos y es libre de vicios y sin interrupciones, es decir, no presenta obstáculos naturales o civiles. Pues téngase en cuenta que la posesión, según lo tiene dicho la Corte, *“...debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C.C., Art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más, “...debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse con hechos positivos de aquellos que solo dá derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios y cerramientos, el cultivo de plantaciones y sementeras y otros de igual significación...” (G.J., tomos XLVI, pág. 716 y CXXXI, pág. 185”.* (CSJ. Cas. Civil Sent. Ene. 22/93, Exp. No. 3524.M.P. Esteban Jaramillo Schloss.)

Entonces configurado el extremo temporal de la posesión de JARABA POSADA, se puede identificar lo relativo a la interrupción de la prescripción de la acción reivindicatoria, dado que dichos términos operan de manera simultánea, ello quiere decir que de la extinción del derecho en cabeza del titular del dominio, nace la adquisición de otro para el poseedor, en este caso.

De manera clara y precisa la ley circunscribe el fenómeno de la prescripción al vencimiento de ciertos plazos sin que el legítimo poseedor de un derecho ejercite la acción correspondiente para reclamarlo. Esta negligencia se sanciona con la extinción de ese derecho. El fenómeno prescriptivo puede verse interrumpido natural o civilmente. La interrupción civil ocurre con la presentación de la demanda, pero se refleja a través de las bondades contempladas en el artículo 90 del C.P.C., el cual dispone.

“La presentación de la demanda interrumpe el termino para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquella, o el de mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación al demandante de

tales providencias, por estado o personalmente. Pasado éste término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”...

Luego, si la prescripción como modo de extinguir un derecho, se verifica por su falta de reclamación dentro de un tiempo determinado por el legislador, lo que da lugar a concluir que su titular lo ha abandonado; según lo dispuesto por el mandato procesal, para que verdaderamente se considere interrumpido el fenómeno prescriptivo, refulge como requisito sin ecuanon la notificación del auto admisorio de la demanda, bien personalmente o por estado, dentro del término de un año contado desde el día siguiente a la notificación del demandante.

En tal sentido, se tiene que la presentación de la demanda data del 15 de abril de 2002 y previendo que el Auto Admisorio de la demanda fue proferido por el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, por auto de fecha 28 de junio de 2006, -tras resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra el auto de fecha 12 de enero de 2006- notificándole a la parte demandante dicha admisión por estados el día 30 de junio de 2006, notificación que no ocurrió sino hasta el 20 de octubre de 2006.

Lo anterior, sirve para concluir, que si bien se cumplieron las condiciones exigidas por el artículo 90 del antiguo C.P.C., relativas a las fechas de presentación de demanda, admisión y notificación a la demandada en término, en tal sentido no puede afirmarse ni acercarse a considerar que la prescripción ha sido interrumpida, puesto que en el presente caso se da aplicación al numeral 3 del artículo 91 ibidem, como ya se anotó en precedencia

Veamos lo que establece el artículo 2512 de la codificación civil colombiana al respecto.

*“La prescripción es un modo **de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.***

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

A su turno y de la misma codificación, el artículo 2535 señala.

“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.” ...

No cabe duda que al operar la prescripción de la acción habida en cabeza del demandante, por consiguiente, el derecho que solicita sea reconocido, se encuentra más que extinguido, y en esos términos no es posible atenderse las súplicas demandatorias, lo cual da lugar a declarar probada la excepción de PRESCRIPCION DE LA ACCION REINVINDICATORIA.

Seguido de lo anterior, habiéndose extinguido en el actor la posibilidad de ejercer la acción de dominio y recuperar el inmueble ocupado por el demandado, por éste hecho se puede afirmar que ahora el titular del derecho real está en poder del actual poseedor, toda vez que la norma contempla como vía de defensa para la parte pasiva frente a la acción reivindicatoria, excepcionar la prescripción en virtud al artículo 2512 del C.C.; ahora bien, luego es completamente correlativo el derecho que se ha extinguido que reposaba en cabeza del BANCO AV VILLAS SA y el que acaba de nacer para el demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, pues este, detentó el inmueble, es decir, mediante posesión continua, con ánimo de señor y dueño y desconociendo siempre el dominio ajeno, siendo lo verdaderamente relevante para estos hilos procesales, es que el demandado se encuentre ocupando el inmueble solicitado en reivindicación, sea que suceda de buena o mala fe.

Así las cosas, bien puede afirmarse que ha nacido en cabeza de JARABA POSADA el derecho real de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-260445 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bucaramanga por vía de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, pues ello, no solo porque ha quedado demostrado después de desarrollar las probanzas que militan en el expediente, tal como quedó establecido al citar la calidad de poseedor en cabeza del demandado, sino por la correlación que existe entre la acción de dominio emprendida por el demandante y el derecho que alega ahora el demandado, el cual reclama como suyo, ello es, equivalente a decir que el derecho de dominio que se ha extinguido en cabeza del demandante, necesariamente ha nacido para el corpus del demandado. Luego si operó la prescripción de la acción reivindicatoria por su falta de reclamación a lo largo de una temporalidad establecida, lo fue bien, porque simultáneamente se verificaron los hechos constitutivos de pertenencia en cabeza del demandado, lo cual quiere decir, que ha ostentado el dominio como usucapiente dentro del término establecido por la legislación para ello.

Frente al término durante el cual se ha ejercido la posesión, podemos decir, que, en tratándose de inmuebles bajo la solución de “*vivienda de interés social*” debe quien alega la prescripción acreditar que tal bien corresponde a esta solución habitacional, por lo cual el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-260445 está soportado en la Resolución N° 0356 del 28 de noviembre de 1997 expedida por el INURBE, y además por Resolución 1234-00447 del 24 de diciembre de 1997, se le otorgó el subsidio familiar de vivienda al demandado.

Siendo ello de tal manera, en cuanto al término prescriptivo la Ley 9 de 1989 en su artículo 51, expone lo siguiente.

“... Artículo 51°.- A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores...”

Luego se tiene que la posesión que aquí se ha ejecutado es la de carácter extraordinario, pues no está el hecho posesorio en cabeza del demandado precedido de un justo título, pues como ha quedado evidenciado la mediación para establecerse en el bien litigioso, fue dada la promesa de compraventa a la que se ha hecho alusión en esta providencia, dicho acto jurídico al no ser traslativo del dominio, no se erige como un justo título, luego la prescripción adquisitiva que aquí se pregona, es la de carácter extraordinario.

En este orden de ideas, tal prerrogativa está cimentada en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento.

Ahora, siendo que según ha quedado determinado el tipo de prescripción alegada es la extraordinaria y que para la misma no es imperiosa la existencia de título alguno y se da por supuesta la buena fe pues el término de 5 años purga la posesión de cualquier vicio.

No hay objeción sobre la relación material presente de DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA con el predio involucrado, sin embargo estima el Despacho que esa posesión tuvo inicio en febrero de 2000 como lo relata, pues es claro que a su llegada el inmueble no contaba con servicios públicos domiciliarios, luego si existe en el proceso la prueba de la instalación del gas domiciliario, de fecha mayo 12 de 2000, ello significa que al examinar en su integridad y de manera conjunta las pruebas obrantes en el plenario, puede determinarse que todos esos hechos de posesión que alega el demandado y que corrobora su testigo y demás pruebas documentales, sí dan cuenta de que empezó a identificarse como propietario, por lo menos, a partir del mes de febrero del año 2000, como ya se anotó.

Así las cosas, le asiste razón al demandado en sus alegatos de conclusión respecto a la petición de declarar la prescripción de la acción reivindicatoria

por el transcurso del tiempo y como consecuencia de ello declarar en su favor la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, como lo expuso en sus alegaciones.

Por todo lo dicho, si en cuenta se tiene que los 5 años han de contarse desde ese mes de febrero de 2000, y que la notificación del demandado ocurrió tan solo hasta el 26 de octubre de 2006, puede concluirse que se cumplen los presupuestos de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo que debe accederse a lo solicitado por el demandado por vía de excepción declarando que le pertenece a aquél el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la Carrera 17 # 6 – 45 Apartamento 502 Torre I Edificio Multifamiliar Villa Mónica PH de la ciudad de Bucaramanga., por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio en vivienda de interés social.

OTRAS DECISIONES: respecto de las peticiones realizadas por la parte demandada en sus alegatos finales el despacho dispone:

1. Negar el decretó de la nulidad absoluta de la escritura pública 1913 de la dación en pago otorgada el 28 de septiembre del año 2001, en la notaría Sexta de Bucaramanga mediante sentencia la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de viviendas de interés social del apartamento 502 Torre 1 ubicado en Villa Mónica, en su favor y por consiguiente se ordene la escrituración del inmueble. Lo anterior, por cuanto tal decisión no le corresponde a la suscrita, ya que dicho asunto ya fue objeto de debate jurídico dentro de otro proceso tramitado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga, como ya quedó anotado en precedencia.

2. Negar la petición de proferir oficio dirigido a la oficina de RIP de Bucaramanga, para que se cancele la anotación correspondiente al registro de la dación en pago mediante la escritura 1913, que le aparece al apartamento 502 Torre 1 de la urbanización Villa MÓNICA. Por lo ya consignado en el numeral 1° que antecede.

3. Negar la condena relacionada con la indemnización de perjuicios a la demandante AV VILLAS, según los artículos 72, 80 y 307 del CPC., pues el

demandado queda en libertad de iniciar las acciones pertinentes para ello, en caso de estimarlo necesario.

4. Negar por improcedente la solicitud relacionada con dar aplicación al artículo 292 del CPC.

5. No compulsar copias del proceso a la autoridad penal competente, como se pidió en la contestación de la demanda, ya que si el demandado estima o considerada que existió irregularidad penal, queda en libertad de iniciar las acciones penales que estime del caso

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR próspera la excepción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVENDAS DE INTERES SOCIAL: la que se tituló en la contestación de la demanda PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, basada en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, en favor del demandado DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA . En consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda ORDINARIA REIVINDICATORIA adelantada por el Banco Comercial AV Villas, conforme a las consideraciones anteriores.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor DANIEL SEGUNDO JARABA POSADA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.892.529, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 17 # 6 – 45 Apartamento 502 Torre I Edificio Multifamiliar Villa Mónica PH de la ciudad de Bucaramanga, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-260445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Dicho inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos de conformidad con el hecho primero de la demanda y la pretensión primera:

Partiendo del punto 1 ubicado en el extremo izquierdo de la puerta de acceso al apartamento y en sentido de las manecillas del reloj hasta cerrar el polígono en el punto uno, así; punto 1 al 2 en distancia aproximada de 1.10m, del punto 2 al 3 en distancia aproximada de 0.20m, del punto 3 al 4 en distancia aproximada de 3.80m, del punto 4 al 5 en distancia aproximada de 1.50m, del punto 5 al 6 en distancia aproximada de 2.90m, del punto 6 al 7 en distancia aproximada de 0.12m, del punto 7 al 8 en distancia aproximada de 3.15m, del punto 8 al 9 en distancia aproximada de 2.80m, del punto 9 al 10 en distancia aproximada de 2.85m, del punto 10 al 11 en distancia aproximada de 0.12m, del punto 11 al 12 en distancia aproximada de 3.60m, del punto 12 al 13 en distancia aproximada de 2.87m, del punto 13 a 14 en distancia aproximada de 3.50m, del punto 14 al 15 en distancia aproximada de 0.70m, del punto 15 al 16 en distancia aproximada de 0.40m, del punto 16 al 17 en distancia aproximada de 0.70 metros, del punto 17 al 18 en distancia aproximada de 3.40m, del punto 18 al 19 en distancia aproximada de 2.87m, del punto 19 al 20 en distancia aproximada de 2.60m, del punto 20 al 21 en distancia aproximada de 0.12m, del punto 21 al 22 en distancia aproximada de 3.80m, del punto 22 al 23 en distancia aproximada de 2.80m, del punto 23 al 24 en distancia aproximada de 2.60m, del punto 24 al 25 en distancia aproximada de 0.42m, del punto 25 al 1 en distancia aproximada de 1m; POR EL NORTE, en distancia aproximada de 7.50m con muro de estructura común de por medio que lo separa del apartamento 505 de la torre 1, en distancia aproximada de 1.21m con muro de fachada y ventanerías comunes de por medio que en vacío da con la rampa común de acceso vehicular al sótano; POR EL SUR, en distancia aproximada de 2.62m con muro de estructura común de por medio que lo separa del área de circulación y escaleras comunes, en distancia aproximada de 5.10m con muro de estructura común de por medio que lo separa del apartamento 501 de la torre uno en distancia de 0.25 m y 0.75m con muro de estructura común de por medio que en vacío da con la terraza común; POR EL ORIENTE, en distancia aproximada de 2.99m con muro de fachada y ventanerias comunes de por medio que en vacío da con la rampa común de acceso vehicular a sótano en distancia aproximada de 3.04m con muro de estructura común de por medio que lo separa del apartamento 503 de la torre 1, en distancia aproximada de 1.50m con muro y puerta común de por medio que lo separa del área de circulación y escaleras

comunes; POR EL OCCIDENTE, en distancia aproximada de 7.63m con muro de fachada y ventanería comunes de por medio que en vacío dan con el ante jardín común del edificio, con el acceso a los locales comerciales 3 y 4 y el acceso común de la rampa vehicular al sotano; por el CENIT, con cubierta común del edificio; POR EL NADIR, con placa común de entre piso de por medio que lo separa del apartamento 402 de la torre 1. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260445 de la Oficina de Registro de Bucaramanga.

TERCERO: INSCRÍBASE esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Para tal efecto por Secretaría líbrese el oficio correspondiente anexando copia auténtica de la presente providencia, con la constancia de su ejecutoria.

CUARTO: CANCELAR la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No. 300-260445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Decretada por auto de fecha 28 de junio de 2006, por parte del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. Líbrese el oficio respectivo.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante y a favor del extremo demandado. Líquidense en su oportunidad.

SEXTO: INCLÚYASE en la liquidación de costas, la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.250.000), por concepto de agencias en derecho a cargo de la parte demandante y a favor de la demandada, de conformidad con los parámetros establecidos en el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

SEPTIMO: Negar las peticiones realizadas por la parte demandada en los alegatos finales, de conformidad con lo dicho en la parte motiva en el acápite de otras decisiones.

OCTAVO: Notificar la presente sentencia de conformidad con el artículo 315 del C.P.C, y de no ser posible la notificación personal, dar aplicación al artículo 323 ibídem normatividad vigente para el presente caso.

NOVENO: ARCHÍVENSE las presentes diligencias una vez ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,

Maria

MARÍA CRISTINA TORRES MORENO