

Honorable
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL - FAMILIA
E. S. D.

Ref: Pertenencia
Magistrado: MERY ESMERALDA AGON AMADO
De: LEYDA YOHANNA REY ROA y OTRO
Contra: MELIDA ROA SUAREZ y OTROS
Rad: 2016/221-02
Interno: 272/2.024

EDGAR MANUEL BLANCO AYALA, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparezco al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de abogado suplente de los demandantes, muy respetuosamente me permito sustentar el Recurso de Apelación Interpuesto contra la sentencia proferida por la señora Juez, Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, en la cual niega las pretensiones de la demanda.

PRIMER REPARO

Manifiesta la señora Juez, que los demandantes no demostraron la posesión con ánimo de señor y dueño del bien objeto del proceso, ni la fecha en la que la iniciaron, y que solo fueron actos de tenencia y mera tolerancia, hecho totalmente ajeno a la realidad procesal y probatoria.

Inicialmente vamos a observar lo más importante que dijeron cada una de las Partes y los testigos.

INTERROGATORIO DE LOS DEMANDADOS

MELIDA ROA SUAREZ,

- .- Dice que eran terrenos baldíos porque no había construcciones, lo único construido era la casa de los papas.
- .- Que ejerce posesión porque hay una sucesión y es heredera
- .- Que tiene injerencia en el predio por que pagan impuesto del terreno
- .- No recuerda la fecha, pero si sabe que ellos (los demandantes) construyeron en el predio que sus papas dejaron.
- .- No sabe que exista proceso de recuperación del predio

VICTOR JULIO ROA

- .- Que sabe cuál es la parte del predio que se debate.
- .- Vivió en la casa del papa, hasta 10 años después de la muerte del papa.
- .- Hubo construcciones en el terreno, pero no se había dado el permiso para esos terrenos que ocupó una sobrina LEYDA JOHANNA, pero todos le decían que tocaba con el permiso de todos.
- .- En el 2005 empezaron a construir (segunda parte del predio objeto de litigio) , pero ninguno de nosotros le dio permiso. y fue verbal

- Dice que LEYDA llego a vivir ahí con la mamá (a la casa paterna, no a la que construyó).
- Cuando él pasaba por ahí (predio que se está construyendo por la demandante) siempre le decía que no siguiera construyendo.
- Todos los hermanos sabían que había construcciones
- Que presentaron quejas en Planeación de Girón, para que parara las obras.

LUIS FRANCISCO ROA

- Vive en Barranca, hace 48 años
- Cuando viene de Barranca, pasa por el predio con su hermano Víctor.
- Aclara que construyeron (los demandantes) una casa y que hay una Droguería.
- Nunca ha hecho requerimientos ante autoridad para la restitución del inmueble que construyó su sobrina Leyda.

JOSE GABRIEL ROA

- El terreno lo ocupa una hermana posesionada (no es el predio objeto de pertenencia) pero él no dio ninguna orden
- Igualmente que en el terreno esta su sobrina Leyda, que hizo una construcción, pero sin permiso de ninguno de los hermanos, QUE ES UNA INVASORA.
- Que está pendiente del lote cuando pasa por ahí.

DELIA ROA DE TORRES

- Vive cerca del lote en litigio
- Después de la muerte del papa en la casa paterna vivían sus hermanos, Carmen Sofia, Víctor Julio.
- Que LEYDA su sobrina, vive en una casa que hizo al pie de la mamá en el mismo terreno
- Que ella no le confió el cuidado del lote a nadie.
- Que Leyda, llego a vivir por que llego con la mamá.

CARMEN SOFIA ROA SUAREZ

- Vivió en la casa paterna hasta el año 2005 por las inundaciones en Girón, y tuvieron que salir de ahí.
- Vivía en la casa con la hermana Myrian, el esposo Orlando Rey, y sus tres hijos, además del hermano Víctor.
- en el 2005 salieron de la casa, y arrendaron una casa en Girón, con Myrian y los hijos.
- Vivió aproximadamente un año.
- Myrian y la familia llegaron a vivir nuevamente a la casa paterna, en el año 2006 o 2007 en la pieza que estaba menos averiada.
- Ella es la que paga impuestos con los hermanos, desde el 2011 para vender a la ANI parte del lote.
- Leyda Yohana, hizo mejoras como en el 2003 o 2004
- Cree que había hecho una pieza por que un hermano le informó.
- Yohana, hizo mejoras como en el 2003 o 2004 por que al hermano Antonio le decían que estaban ejecutando obras en el predio.

De la totalidad de los interrogatorios se analiza y se deduce muy claramente que los Demandados tenían el pleno conocimiento que LEYDA YOHANNA, realizó unas construcciones, desde el año 2003 o 2004 en un lote (objeto del presente proceso) al lado de la casa paterna, e igualmente que ellos no dieron ningún

consentimiento ni permiso para tales construcciones, que algunos de los demandados le decían que no construyeran, y alguno manifestó que era una INVASORA.

INTERROGATORIO DE PARTE DEMANDANTE

LEYDA YOHANNA REY ROA

- .- Llegó a la casa de sus nonos, viviendo con sus tíos hasta el año 2000,
- .- Inicio limpiando el terreno construyendo una habitación, con baño independiente.
- .- En el año 2001 se vino a vivir con el esposo (en esa habitación) sacando prestamos construyendo poco a poco la sala comedor.
- .- En el 2006 saco escritura pública de mejoras.
- .- En el 2012 fue requerida por Planeación, pero ya estaba construido casi todo.
- .- No pagaron impuesto por que era global.
- .- Mando instalar energía eléctrica, gas es de pipeta, agua es común.

FRANCISCO JAVIER ROJAS PEREZ

- .- Tuvo un noviazgo con Leyda desde el año 1999
- .- Llego a vivir con Leyda, en enero de 2001 en la habitación que construyó al lado de la casa antigua, la cual construyó en terreno baldío.

Los demandantes son enfáticos en afirmar que las construcciones las realizaron desde el año 2000 inicialmente YOHANNA, construyó una pieza y luego de contraer matrimonio con FRANCISCO JAVIER , y a través del tiempo levantaron una casa.

TESTIGOS PARTE DEMANDANTE

ANA MILENA GOMEZ

- . - Que cuando ella llegó a vivir a su actual vivienda con su esposo Fernando, (hace más de 18 años) YOHANNA, ya vivía en una casita (bien objeto de pertenencia) afirma que YOHANNA construyó, era como una piecita, como una mediagua, algo pequeñito. Todo eso lo sabe por qué lo veía personalmente, para luego hacer una casa más grande que es donde vive con su esposo (FRANCISCO JAVIER)
- . - Le consta que YOHANNA construyó por que la vio trabajando ahí, sacando tierra.

TESTIGO PARTE DEMANDADA

NORMA PIEDAD TORRES, sobrina de los demandados

- . - Sabe que YOHANNA, de un momento para otro construyó sin pedir permisos ni consentimiento de los tíos.
- . - Dice que por lo que ha escuchado Myrian Roa, la mama de YOHANNA, fue la que le dio permiso para construir.
- . - Dice que YOHANNA, cuando llegó a la casa de los abuelos tenía como 22 años. (para el momento de esta declaración 11 de julio de 2023 la demandante contaba con 46 años, o sea, ya llevaba mas de 22 años en posesión del predio a usucapir)
- . - Cree que le hicieron reclamo a YOHANNA, cuando la obra iba como a la mitad.

Argumentos que tuvo en cuenta para dictar sentencia de Primera Instancia:

. Aludiendo una sentencia de la C.S.J., del Magistrado Edgardo Villamil Portilla: que el hecho de construir, mantener, conservar, levantar mejoras son actos equívocos de la conducta del tenedor que disfruta el bien a título gratuito.

Estamos totalmente de acuerdo en los razonamientos esgrimidos en la señalada sentencia, pero en este caso YOHANNA y su esposo FRANCISCO JAVIER ROJAS PEREZ, no estaban disfrutando de un bien a título gratuito, tal vez lo sería a ese título, si las mejoras construcciones, mantenimiento, conservación las hubiesen realizado en esa casona grande, la casa donde vivieron los nonos, donde convivió con su señora madre y dos hermanos, en la que compartió con dos de sus tíos y primos; a la que llegaron por la situación económica de los padres de YOHANNA, pero no fue así, ella realizó una construcción en un predio totalmente diferente al donde llegaron con sus padres.

Se equivoca la señora Juez, al realizar una interpretación de una sentencia y aplicarla sin tener en cuenta la totalidad de los hechos y manifestaciones recaudadas a través del proceso judicial.

Se dice al unísono que Myrian, su esposo, tres hijos incluyendo a YOHANNA, llegaron a la casa de los abuelos

2.- Dice la señora Juez, que la demandante YOHANNA debió demostrar que los actos realizados los ejerció en rebeldía de los dueños del predio sin reconocer dominio ajeno, aduciendo que la prueba testimonial traída por ella contradice el supuesto de hecho, deduce que la testigo ANA MILENA GOMEZ, manifestó que LEYDA y JAVIER, llegaron a vivir a esa casa a construir una pieza y una casa mas grande “yo creo llegaron ahí, porque ahí Vivian sus papas”

Igualmente se contradice la señora Juez, de primera instancia al plasmar en su sentencia que YOHANNA debió demostrar la rebeldía frente a los dueños del predio si reconocer dominio ajeno, ya que contrario a esa manifestación YOHANNA REY ROA, si demostró esa rebeldía frente a los que fungían como propietarios del inmueble donde realizó construcciones, tan cierto es que la totalidad de los demandados manifiestan que ellos no dieron ningún permiso y que le decían que no construyera; esto sin dubitación alguna es un acto de plena rebeldía frente a unos propietarios pasivos que no ejercieron ninguna acción judicial para recuperar un inmueble, tal ves lo único que hicieron fue colocar una querrela para demoler una obra, pero nunca las acciones judiciales (reivindicatorio) o policivas (perturbación a la posesión) necesarias para recuperar el bien objeto de pertenencia.

3.- Igualmente la señora Juez, alude a la Intervención de título de Tenedor a Poseedor, manifestando que los demandantes no pudieron probar el tiempo, la época en el cual la tenencia que ejercían sobre el bien a usucapir se convirtió en posesión con animo de señor y dueño.

Analizando esta manifestación probablemente tenga razón la señora Juez, a la probanza de tenedor a poseedor, los demandantes no probaron tal situación por una sencillísima razón, NUNCA OBSTENTARON LA CALIDAD DE TENEDORES, siempre y desde el año 2000 en que YOHANNA construyó una piecita, lo hizo con el pleno consentimiento de estar como señores y dueños sin reconocer dueño alguno. (lo dice los testigos, incluso los demandados)

4.- Sobre la prueba documental, data desde el año 2001 por compra de materiales para la construcción de en el predio que se pretende prescribir y que la señora juez, no les dio el valor probatorio que se merecían. Esos materiales no eran para conservación de un inmueble ajeno, lo fueron para construir a treves de varios años (mínimo 16 años a la presentación de la demanda) la vivienda en la cual conviven los demandantes con sus hijos.

En referente a la escritura pública de reconocimiento de mejoras, manifiesta que no tiene ningún valor probatorio porque proviene del propio demandante. Esta prueba no es única, ni la principal para declarar la pertenencia, pero si es un indicio que analizándolo a la luz de la sana crítica nos lleva a concluir que los demandantes si tenían ese señorío de amo y dueño, aunque sea para esa fecha del 8 de septiembre de 2006 así viniera de una declaración de ellos mismos, en esa escritura manifestaron una verdad absoluta como lo era la intención el animus de señorío sin reconocimiento de otros dueños.

La posesión requiere o necesita dos elementos para configurarse y ellos son el corpus, que es la cosa en sí, y el animus que es la intención de tener la cosa como propia, de comportarse respecto a ella como lo haría su dueño. Es decir, la posesión requiere la intención y la conducta de un propietario.

Esta intención y conducta de un propietario la tuvo los demandantes, y tan cierto es que LEYDA YOHANNA REY ROA y FRANCISCO JAVIER ROJAS PEREZ, realizaron escritura No 1371 del 8 de septiembre de 2006 (10 años antes de presentar demanda de pertenencia) de la Notaria de Girón, de declaración de mejoras en donde manifiestan que ejercen posesión con ánimo de señor y dueño sin reconocer a otros como dueños sobre el predio objeto de esta demanda de pertenencia.

Igualmente, los demandantes en la presente litis demostraron fehacientemente los elementos que la constituyen la posesión como son:

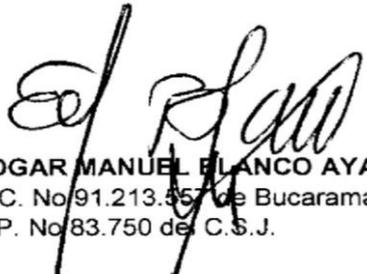
- a). Posesión material.
- b). Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- c). La identidad de la cosa objeto de usucapión.
- d). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

- a) la posesión material con ánimo de señor y dueño ya que desde el inicio de las obras sobre el predio su intención siempre fue la de ser dueños.
- b). Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Tratándose de la aprehensión física directa o mediata, los demandantes desde el año 2000 ejercieron actos públicos de explotación económica, en forma continua por el tiempo exigido por ley y con exclusión e injerencia de los demás, aclarando que el termino de 10 años se empezaría a contabilizarse desde el 27 de diciembre de 2002 al entrar en vigencia la ley 791 de 2002 o sea a la presentación de la demanda los demandantes ya habían poseído el predio durante 14 años.
- c) Identidad posesoria de la cosa usucapida, plenamente identificado el bien, tanto por la inspección judicial, como por el peritaje aportado.
- d). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión, por encontrarse en el comercio y ser de propiedad de un particular. Inicialmente pudo confundirse con un bien público, pero el

honorable Tribunal Superior de Bucaramanga, ya determinó que era un bien de particular

En este orden, tenemos que concluir que los demandantes LEYDA YOHANNA REY ROA Y FRANCISCO JAVIER ROJAS PEREZ, probaron en el presente litigio la posesión material con ánimo de señor y dueño sobre el predio que demandan la prescripción extraordinaria de dominio, por lo cual se ruega al Honorable Tribunal Superior de Bucaramanga, revocar la sentencia apelada.

De los Honorables Magistrados, con todo respeto,



EDGAR MANUEL BLANCO AYALA
C.C. No 91.213.557 de Bucaramanga
T.P. No 83.750 del C.S.J.