

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez el presente proceso para decidir lo pertinente.

Cúcuta, 8 de julio de 2022

VIVIANA ANDREA GALVIS VELANDIA
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CUCUTA**

Cúcuta, Ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	VERBAL – PERTENENCIA
Radicado:	54-001-41-89-003-2019-00180-00
Demandante:	FERNANDO MEJIA BELTRAN Y LUZ BELEN ORTEGA PABON
Demandado:	SOCIEDAD DE VIVIENDAS AYALAYA LIMITADA "SODEVA LTDA"

Teniendo en cuenta que ya fueron debidamente agotadas cada una de las etapas previas, se puede constatar que la parte demandante y demandada en coadyuvancia con el curador ad litem designado, solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada en el proceso.

SUSTENTACIÓN DE LA SENTENCIA:

El aspecto fáctico del libelo demandatorio narra que los señores FERNANDO MEJIA BELTRAN y LUZ BELEN ORTEGA PABON, han ejercido posesión sobre el bien inmueble objeto de litigio ubicado en la avenida 12B No. 13N—08 (Calle 2 No. 4-03) barrio Chapinero según el Igac, avenida 12 B No. 9N-02 según CENS, avenida 4 No. 13N-03 Rosal del Norte según Aguas Kpital ESP, calle 2 No. 4-03 Chapinero según Gases del Oriente y calle 2ª avenida 4ª K-91-2 Chapinero según escritura pública No. 5.022 del 30 de diciembre de 198 de la Notaría Tercera de Cúcuta, registrado con matrícula inmobiliaria No. 260-112044 y cédula catastral 01-04-0300-0008-000, desde el 11 de septiembre de 1990.

Fundándose en esos hechos, el pretensor solicita se declare que la demandante ha adquirido el aludido predio, por la vía de prescripción extraordinaria de dominio por la posesión ejercida por el de manera continua, pacífica, con ánimo de señor y dueño y por ende, se le otorgue el título de propiedad.

Dicha demanda, luego de recibirse la información necesaria para su calificación, fue admitida por este Juzgado mediante auto del 11 de marzo de 2019 y corregido por auto del 24 de septiembre de 2019, allegando la parte demandada escrito del 13 de mayo de 2021 mediante el cual se allana a las pretensiones de la parte demandante, manifestando que no presentara oposición alguna.

En este estado del proceso y al no observarse causal de nulidad ni ausencia de los presupuestos procesales sin los cuales la relación jurídica no puede

trabarse, es así como i) existe juez competente, ii) las partes que intervinieron tienen capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, cuya intervención ha sido a través de apoderado judicial y, iii) la demanda reúne los requisitos de forma contenidos en el Artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, por lo que es procedente desatar esta instancia, a lo cual se procederá bajo la siguiente carga argumentativa:

Adentrándonos al caso de marras, se tiene que nos encontramos frente a un proceso de pertenencia sobre un bien inmueble; respecto a los modos de adquirir el dominio, el Código Civil establece los modos para ello, entre los cuales se enumera la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2512 de la mencionada obra, 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.

De la mencionada norma se deduce que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva.

La prescripción adquisitiva de dominio está regulada por el Artículo 2518 ibídem, el cual establece que se gana de esta manera el dominio de los bienes raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales.

Existen dos formas de prescripción adquisitiva, una ordinaria de corto tiempo y otra extraordinaria.

Ahora bien, para adquirir el dominio de los bienes que están en el comercio y que por ende son susceptibles de apropiación privada por el modo de la prescripción extraordinaria, se requiere que la demandante haya probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 10 años, de manera ininterrumpida.

La posesión es la tenencia de una cosa con el ánimo de señor o dueño, sea que el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por interpuesta persona.

El Artículo 762 del Código Civil, establece que el poseedor, es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo y por otra parte es sabido que los requisitos de la posesión son dos: 1) El corpus; y, 2) El ánimo, es decir, el contacto o aprensión material del bien sin reconocer en otra persona un derecho de igual o superior categoría; dicho de otra forma con el ánimo de señor el cual se exterioriza mediante hechos materiales de aquellos a que sólo da el derecho el dominio, como construcción de mejoras o de edificaciones, cerramientos, plantaciones o cementeras y otros de igual significación .

La posesión puede ser regular o irregular; regular es aquella que ha sido adquirida de buena fe y con justo título y la irregular aquella que no reúne estas dos condiciones, en otras palabras, si la posesión ha sido adquirida de buena fe pero no proviene de justo título ha de ser calificada como irregular, igual denominación recibe la posesión que ha sido adquirida de mala fe aunque provenga de justo título.

Para el caso bajo análisis, tenemos que la posesión es irregular, pues si bien la misma se obtuvo de buena fe, ésta no cuenta con un justo título, entonces, entrará al Despacho a estudiar si dentro del proceso se alcanzó a demostrar las exigencias axiológicas establecidas por el legislador y el derecho viviente, para poder acceder a las pretensiones incoadas en la demanda.

La respuesta al anterior planteamiento jurídico, resulta ser positiva y veamos porqué:

Respecto del fundamento jurídico de la pretensión incoada, el Despacho encuentra que el bien se encuentra sin limitación alguna en el comercio humano, es decir, satisface plenamente la exigencia de ser susceptible de adquirirse mediante la usucapión.

Igualmente se tiene que la prescripción solicitada para el caso que ocupa la atención de este Despacho, tiene la condición de extraordinaria, y del caudal probatorio recaudado se puede inferir de manera razonable que sí cumple a cabalidad con cada uno de los elementos que constituyen la citada institución y veamos porqué:

Sea pertinente recordar que los requisitos establecidos para determinar la prosperidad o no de este tipo de pretensión, son cuatro a saber, i. Posesión material del demandante; ii. Que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley; iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica; y iv. Que el bien poseído sea susceptible de adquirirse por la ruta de la usucapión.

i. En cuanto a la posesión material del demandante: Se tiene que de las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se puede inferir sin hesitación alguna que los señores FERNANDO MEJIA BELTRA y LUZ BELEN ORTEGA PABON, han ejercido posesión sobre el predio que pretende usucapir, el cual fue debidamente identificado en la demanda.

ii. Que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley: Como se indicó en el primero elemento analizado, todas las pruebas oportuna y legalmente arrojadas y practicadas dentro del proceso son concordantes en indicar que el demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble desde hace más de 10 años, superando el límite de temporalidad que establece la ley, por ende, se encuentra probada y cumplida esta exigencia de temporalidad.

Al respecto se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12323-2015:

4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la *accessio possessionis* por acto entre vivos o en la *successio possessionis*, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.

En la *accessio possessionis*, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: "(...)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo

cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo"¹.

Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable², esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor³, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio "*intervivos*" se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.

Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara:

*"(...) Ahora bien, por su particular relación con el asunto que se examina resulta conveniente reiterar el aspecto de título singular generador de la sucesión de posesiones, que no puede perfeccionarse y, por ende, producir los efectos de agregación, sin que se cumpla con las formalidades legales señaladas para el acto respectivo, es decir, por medio de público instrumento si se trata de la traslación del hecho de la posesión en inmuebles (...)"*⁴.

Precisamente, a partir del año 2007, flexibilizó esta doctrina, para admitir que un título cualquiera es suficiente. En este sentido, sostuvo:

"(...) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. (...)".

"(...)".

*"(...) Por lo demás, requerir que en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones y otra alegar que se es poseedor regular"*⁵ (Sublíneas fuera de texto original).

¹ CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

² Art. 4 de la Ley 169 de 1896, CConst. Sent. C-836 de 2001.

³ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

⁴ CSJ. Civil. Sentencia del 26 de junio de 1986. También puede encontrarse en sentencias del 26 de junio de 1951 (LXX, pág. 408); 15 de febrero de 1966 (CXV, p. 123); 26 de agosto de 1969 (CXXI, p. 180); 21 de agosto de 1978; 13 de septiembre de 1980.

⁵ CSJ. Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007, citada.

Ahora bien, la no exigencia de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones; de manera que el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores: "(...) *Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...)*"⁶.

Sin embargo, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo, supone el desconocimiento frontal de los derechos del propietario, por cuanto traduce rebelarse en un todo contra el *verus domini*, y a *fortiori*, cuando su derecho tiene como antecedente inmediato un negocio jurídico consistente en una promesa de contrato de compraventa celebrado con el mismo propietario inscrito y demandado, como eventual pontón para sumarla.

Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al *verus domini*, y esta confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento ínsito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa "*in radice*" cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.

iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica: Este hecho se puede decidir claramente, pues a los señores FERNANDO MEJIA BELTRA y LUZ BELEN ORTEGA PABON nadie le ha disputado mejor derecho, ya que ni siquiera la parte demandada lo hizo, pues coadyuvo la petición de sentencia anticipada, lo cual demuestra que el demandante ha estado pendiente en todo momento desde que ingresó al predio, sin abandonarlo jamás, de lo que se puede inferir sin dubitación alguna que el sujeto activo de este litigio ha ejercido la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica.

iv. Que el bien poseído sea susceptible de adquirirse por la ruta de la usucapión: Dentro del plenario no obra medio persuasivo con el que se demuestre lo contrario, pues el bien se encuentra dentro del comercio y no está inmerso en ninguna causal que impida ser adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

⁶ *Ibidem*.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapión ya se encuentra debidamente identificado desde la demanda.

Estas pruebas apreciadas en conjunto, son suficientes para demostrar que ciertamente el actor ha ejercido por más del tiempo requerido en la ley y de buena fe actos posesorios en el inmueble objeto de la litis, cumpliéndose así con tales requisitos.

Ahora bien, nos encontramos frente a un momento procesal oportuno para dar aplicabilidad a las previsiones del artículo 278 del Código General del Proceso, ya que como se comentó al inicio de esta providencia, la parte demandante junto con la parte demanda y, en coadyuvancia del curador ad litem designado, solicitaron la aplicación de la norma ya referida y por lo tanto se procediera a dictar sentencia anticipada.

En consecuencia de todo lo anterior y quedando demostradas las exigencias previstas en la ley y la jurisprudencia patria, como elementos axiológicos para ganar por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble a que se refiere este proceso a lo que se debe proceder accediendo a las pretensiones de la demanda, y como consecuencia lógica de lo anterior, ha de declararse que los señores FERNANDO MEJIA BELTRA y LUZ BELEN ORTEGA PABON, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 12B No. 13N—08 (Calle 2 No. 4-03) barrio Chapinero, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficial de 215 m², alinderado así: NORTE: Con la mejora de propiedad del señor RAMON RANGEL PEÑARANDA en una longitud de 18, 61 metros; SUR: Con la calle 13N (A 4) en una longitud de 17,89 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de ELOINA ASCANIO PEREZ en una longitud de 13.43 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 12B (calle 2) en una longitud de 12,80 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112044 y cédula catastral 54001-01-04-0300-0008-000.

Igualmente se ordena oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad a efecto de que inscriba esta sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112044, además ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

Así mismo, se abstendrá el Despacho de condenar en costas conforme a lo solicitado por las partes.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Tercero Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cúcuta – Norte de Santander – Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los señores **FERNANDO MEJIA BELTRAN** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.207.394 y **LUZ BELEN ORTEGA PABON** identificado con la cédula de ciudadanía No. 60.286.207, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 12B No. 13N-08 (Calle 2 No. 4-03) barrio Chapinero, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficial de 215 m², alinderado así: NORTE: Con la mejora de propiedad del señor RAMON RANGEL PEÑARANDA en una longitud de 18, 61 metros; SUR: Con la calle 13N (A 4) en una longitud de 17,89 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de ELOINA ASCANIO PEREZ en una

longitud de 13.43 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 12B (calle 2) en una longitud de 12,80 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112044 y cédula catastral 54001-01-04-0300-0008-000.

SEGUNDO: OTORGARLE a los señores **FERNANDO MEJIA BELTRAN** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.207.394 y **LUZ BELEN ORTEGA PABON** identificado con la cédula de ciudadanía No. 60.286.207, título de propiedad sobre inmueble ubicado en la avenida 12B No. 13N-08 (Calle 2 No. 4-03) barrio Chapinero, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficiaria de 215 m², alinderado así: NORTE: Con la mejora de propiedad del señor RAMON RANGEL PEÑARANDA en una longitud de 18, 61 metros; SUR: Con la calle 13N (A 4) en una longitud de 17,89 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de ELOINA ASCANIO PEREZ en una longitud de 13.43 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 12B (calle 2) en una longitud de 12,80 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112044 y cédula catastral 54001-01-04-0300-0008-000.

TERCERO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112044; igualmente ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

CUARTO: ORDENAR que una vez sea registrada la presente sentencia, sea protocolizada en cualquiera de las Notarías de este Círculo. Para tal efecto, se expedirá, a costa de la parte interesada, sendas copias auténticas de la presente pieza procesal.

QUINTO: ABSTENGASE el Despacho de condenar en costas conforme a lo solicitado por las partes.

NOTIFIQUESE



**ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE
ORALIDAD**

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **once (11) de julio de dos mil veintidós (2022) a las 7:30 a.m.**

**La Secretaria,
VIVIANA ANDREA GALVIS VELANDIA**

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez el presente proceso para decidir lo pertinente.

Cúcuta, 8 de julio de 2022

VIVIANA ANDREA GALLVIS VELANDIA
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CUCUTA**

Cúcuta, Ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	VERBAL – PERTENENCIA
Radicado:	54-001-41-89-003-2018-00277-00
Demandante:	LUIS ANTONIO CACERES LINDARTE
Demandado:	SOCIEDAD DE VIVIENDAS AYALAYA LIMITADA "SODEVA LTDA"

Teniendo en cuenta que ya fueron debidamente agotadas cada una de las etapas previas, se puede constatar que la parte demandante y demandada en coadyuvancia con el curador ad litem designado, solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada en el proceso.

SUSTENTACIÓN DE LA SENTENCIA:

El aspecto fáctico del libelo demandatorio narra que el señor LUIS ANTONIO CACERES CONTRERAS, ha ejercido posesión sobre el bien inmueble objeto de litigio ubicado en la avenida 1 No. 13-35 barrio Motilones, registrado con matrícula inmobiliaria No. 260-105926 y cédula catastral 01-04-0590-0023-000, desde el 10 de mayo de 1989.

Fundándose en esos hechos, el pretensor solicita se declare que la demandante ha adquirido el aludido predio, por la vía de prescripción extraordinaria de dominio por la posesión ejercida por el de manera continua, pacífica, con ánimo de señor y dueño y, por ende, se le otorgue el título de propiedad.

Dicha demanda, luego de recibirse la información necesaria para su calificación, fue admitida por este Juzgado mediante auto del 21 de marzo de 2018, siendo notificada en debida forma la parte demandada, ejerciendo dentro del término legal su derecho a la defensa, no obstante, lo anterior, en diligencia de inspección judicial del 23 de junio de 2022, la parte demandante y demandada en coadyuvancia con el curador ad litem designado, solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada en el proceso.

En este estado del proceso y al no observarse causal de nulidad ni ausencia de los presupuestos procesales sin los cuales la relación jurídica no puede trabarse, es así como i) existe juez competente, ii) las partes que intervinieron

tienen capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, cuya intervención ha sido a través de apoderado judicial y, iii) la demanda reúne los requisitos de forma contenidos en el Artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, por lo que es procedente desatar esta instancia, a lo cual se procederá bajo la siguiente carga argumentativa:

Adentrándonos al caso de marras, se tiene que nos encontramos frente a un proceso de pertenencia sobre un bien inmueble; respecto a los modos de adquirir el dominio, el Código Civil establece los modos para ello, entre los cuales se enumera la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2512 de la mencionada obra, 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.

De la mencionada norma se deduce que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva.

La prescripción adquisitiva de dominio está regulada por el Artículo 2518 ibídem, el cual establece que se gana de esta manera el dominio de los bienes raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales.

Existen dos formas de prescripción adquisitiva, una ordinaria de corto tiempo y otra extraordinaria.

Ahora bien, para adquirir el dominio de los bienes que están en el comercio y que por ende son susceptibles de apropiación privada por el modo de la prescripción extraordinaria, se requiere que la demandante haya probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 10 años, de manera ininterrumpida.

La posesión es la tenencia de una cosa con el ánimo de señor o dueño, sea que el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por interpuesta persona.

El Artículo 762 del Código Civil, establece que el poseedor, es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo y por otra parte es sabido que los requisitos de la posesión son dos: 1) El corpus; y, 2) El ánimos, es decir, el contacto o aprensión material del bien sin reconocer en otra persona un derecho de igual o superior categoría; dicho de otra forma con el ánimo de señor el cual se exterioriza mediante hechos materiales de aquellos a que sólo da el derecho el dominio, como construcción de mejoras o de edificaciones, cerramientos, plantaciones o cementseras y otros de igual significación .

La posesión puede ser regular o irregular; regular es aquella que ha sido adquirida de buena fe y con justo título y la irregular aquella que no reúne estas dos condiciones, en otras palabras, si la posesión ha sido adquirida de buena fe pero no proviene de justo título ha de ser calificada como irregular, igual denominación recibe la posesión que ha sido adquirida de mala fe aunque provenga de justo título.

Para el caso bajo análisis, tenemos que la posesión es irregular, pues si bien la misma se obtuvo de buena fe, ésta no cuenta con un justo título, entonces, entrará al Despacho a estudiar si dentro del proceso se alcanzó a demostrar las exigencias axiológicas establecidas por el legislador y el derecho viviente, para poder acceder a las pretensiones incoadas en la demanda.

La respuesta al anterior planteamiento jurídico, resulta ser positiva y veamos porqué:

Respecto del fundamento jurídico de la pretensión incoada, el Despacho encuentra que el bien se encuentra sin limitación alguna en el comercio humano, es decir, satisface plenamente la exigencia de ser susceptible de adquirirse mediante la usucapión.

Igualmente se tiene que la prescripción solicitada para el caso que ocupa la atención de este Despacho, tiene la condición de extraordinaria, y del caudal probatorio recaudado se puede inferir de manera razonable que sí cumple a cabalidad con cada uno de los elementos que constituyen la citada institución y veamos porqué:

Sea pertinente recordar que los requisitos establecidos para determinar la prosperidad o no de este tipo de pretensión, son cuatro a saber, i. Posesión material del demandante; ii. Que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley; iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica; y iv. Que el bien poseído sea susceptible de adquirirse por la ruta de la usucapión.

i. En cuanto a la posesión material del demandante: Se tiene que de las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se puede inferir sin hesitación alguna que el señor LUIS ANTONIO CACERES LINDARTE, ha ejercido posesión sobre el predio que pretende usucapir, el cual fue debidamente identificado en la demanda.

ii. Que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley: Como se indicó en el primero elemento analizado, todas las pruebas oportuna y legalmente arrojadas y practicadas dentro del proceso son concordantes en indicar que el demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble desde hace más de 10 años, superando el límite de temporalidad que establece la ley, por ende, se encuentra probada y cumplida esta exigencia de temporalidad.

Al respecto se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12323-2015:

4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la *accessio possessionis* por acto entre vivos o en la *successio possessionis*, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.

En la *accessio possessionis*, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: "(...)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo

cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo"⁷.

Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable⁸, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor⁹, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio "*intervivos*" se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.

Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara:

*"(...) Ahora bien, por su particular relación con el asunto que se examina resulta conveniente reiterar el aspecto de título singular generador de la sucesión de posesiones, que no puede perfeccionarse y, por ende, producir los efectos de agregación, sin que se cumpla con las formalidades legales señaladas para el acto respectivo, es decir, por medio de público instrumento si se trata de la traslación del hecho de la posesión en inmuebles (...)"*¹⁰.

Precisamente, a partir del año 2007, flexibilizó esta doctrina, para admitir que un título cualquiera es suficiente. En este sentido, sostuvo:

"(...) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. (...)".

"(...)".

*"(...) Por lo demás, requerir que en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones y otra alegar que se es poseedor regular"*¹¹ (Sublíneas fuera de texto original).

⁷ CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

⁸ Art. 4 de la Ley 169 de 1896, CConst. Sent. C-836 de 2001.

⁹ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

¹⁰ CSJ. Civil. Sentencia del 26 de junio de 1986. También puede encontrarse en sentencias del 26 de junio de 1951 (LXX, pág. 408); 15 de febrero de 1966 (CXV, p. 123); 26 de agosto de 1969 (CXXI, p. 180); 21 de agosto de 1978; 13 de septiembre de 1980.

¹¹ CSJ. Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007, citada.

Ahora bien, la no exigencia de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones; de manera que el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores: "(...) *Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...)*"¹².

Sin embargo, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo, supone el desconocimiento frontal de los derechos del propietario, por cuanto traduce rebelarse en un todo contra el *verus domini*, y a *fortiori*, cuando su derecho tiene como antecedente inmediato un negocio jurídico consistente en una promesa de contrato de compraventa celebrado con el mismo propietario inscrito y demandado, como eventual pontón para sumarla.

Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al *verus domini*, y esta confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento ínsito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa "*in radice*" cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.

iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica: Este hecho se puede decidir claramente, pues al señor LUIS ANTONIO CACERES LINDARTE nadie le ha disputado mejor derecho, ya que ni siquiera la parte demandada lo hizo, pues coadyuvo la petición de sentencia anticipada, lo cual demuestra que el demandante ha estado pendiente en todo momento desde que ingresó al predio, sin abandonarlo jamás, de lo que se puede inferir sin dubitación alguna que el sujeto activo de este litigio ha ejercido la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica.

iv. Que el bien poseído sea susceptible de adquirirse por la ruta de la usucapición: Dentro del plenario no obra medio persuasivo con el que se demuestre lo contrario, pues el bien se encuentra dentro del comercio y no está inmerso en ninguna causal que impida ser adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

¹² Ibidem.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapión ya se encuentra debidamente identificado desde la demanda.

Estas pruebas apreciadas en conjunto, son suficientes para demostrar que ciertamente el actor ha ejercido por más del tiempo requerido en la ley y de buena fe actos posesorios en el inmueble objeto de la litis, cumpliéndose así con tales requisitos.

Ahora bien, nos encontramos frente a un momento procesal oportuno para dar aplicabilidad a las previsiones del artículo 278 del Código General del Proceso, ya que como se comentó al inicio de esta providencia, la parte demandante junto con la parte demanda y, en coadyuvancia del curador ad litem designado, solicitaron la aplicación de la norma ya referida y por lo tanto se procediera a dictar sentencia anticipada.

En consecuencia de todo lo anterior y quedando demostradas las exigencias previstas en la ley y la jurisprudencia patria, como elementos axiológicos para ganar por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble a que se refiere este proceso a lo que se debe proceder accediendo a las pretensiones de la demanda, y como consecuencia lógica de lo anterior, ha de declararse que el señor LUIS ANTONIO CACERES LINDARTE, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 23A No. 24N-35 (avenida 1 No. 13-35) barrio Motilones, con una extensión superficial de 78 m², alinderado así: NORTE: Con terreno de propiedad de RAMON EWIMER TORRADO RODRIGUEZ en una longitud de 9,88 metros; SUR: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 9,88 metros; ORIENTE: Con la avenida 23 en una longitud de 8,00 metros, OCCIDENTE: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 8,00 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-105926 y cédula catastral 54001010405900023000.

Igualmente se ordena oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad a efecto de que inscriba esta sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-105926, además ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

Así mismo, se abstendrá el Despacho de condenar en costas conforme a lo solicitado por las partes.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Tercero Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cúcuta – Norte de Santander – Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor **LUIS ANTONIO CAACERES LINDARTE** identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.222.806, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 23A No. 24N-35 (avenida 1 No. 13-35) barrio Motilones, con una extensión superficial de 78 m², alinderado así: NORTE: Con terreno de propiedad de RAMON EWIMER TORRADO RODRIGUEZ en una longitud de 9,88 metros; SUR: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 9,88 metros; ORIENTE: Con la avenida 23 en una longitud de 8,00 metros, OCCIDENTE: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 8,00 metros, conforme al dictamen pericial allegado al

proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-105926 y cédula catastral 54001010405900023000.

SEGUNDO: OTORGARLE al señor **LUIS ANTONIO CACERES LINDARTE** identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.222.806, título de propiedad sobre inmueble ubicado en la avenida 23A No. 24N-35 (avenida 1 No. 13-35) barrio Motilones, con una extensión superficial de 78 m², alinderado así: NORTE: Con terreno de propiedad de RAMON EWIMER TORRADO RODRIGUEZ en una longitud de 9,88 metros; SUR: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 9,88 metros; ORIENTE: Con la avenida 23 en una longitud de 8,00 metros, OCCIDENTE: Con terreno de propiedad de SODEVA SAS en una longitud de 8,00 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-105926 y cédula catastral 54001010405900023000.

TERCERO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-105926; igualmente ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

CUARTO: ORDENAR que una vez sea registrada la presente sentencia, sea protocolizada en cualquiera de las Notarías de este Círculo. Para tal efecto, se expedirá, a costa de la parte interesada, sendas copias auténticas de la presente pieza procesal.

QUINTO: ABSTENGASE el Despacho de condenar en costas conforme a lo solicitado por las partes.

N O T I F I Q U E S E



**ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE
ORALIDAD**

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **once (11) de julio de dos mil veintidós (2022) a las 7:30 a.m.**

**La Secretaria,
VIVIANA ANDREA GALVIS VELANDIA**

**PERTENENCIA
RAD. 2019-00195**



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CÚCUTA**

Cúcuta, Ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

Teniendo en cuenta la suspensión generada a la audiencia el pasado 22 de junio de la anualidad, y en aras de evitar futuras nulidades dentro de la presenta causa, y así poder continuar con la actuación, se considera necesario en primer lugar, Requerir a la ALCALDIA de San José de Cucuta, para que certifique cuál es el folio de matrícula correspondiente al código catastral número 01-04-0651-0025-00. COMUNIQUESE.

Por otra parte, se solicita aclaración al IGAC, con respecto a indicar el nombre completo del titular del derecho de dominio que obre registrado en la matrícula inmobiliaria No, 260-106748. COMUNIQUESE.

Igualmente se ordena a la OFICINA DE CATASTRO, para que certifique la dirección real y exacta del predio registrado con matrícula inmobiliaria No. 260-106748. COMUNIQUESE.

NOTIFIQUESE

**ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE
ORALIDAD**

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **once (11) de julio de dos mil veintidós (2022) a las 7:30 a.m.**

**La Secretaria,
VIVIANA ANDREA GALVIS VELANDIA**



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CUCUTA**

Cúcuta, Ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

Se allega al proceso escrito suscrito por el apoderado judicial de la parte demandante y demandada, mediante el manifiestan:

1. Sodeva Sas, desiste de la oposición planteada en la contestación de la demanda y en actuaciones posteriores.
2. En consecuencia, Sodeva Sas acepta todas las pretensiones de la parte demandante
3. Los apoderados Richard Antonio Villegas Larios por la parte demandante; y, Antonio Aparicio Prieto por la parte demandada, le solicitamos a su señoría se sirva impartir sentencia anticipada a la presente cuerda procesa, sin condena en costas, ni daños ni perjuicios.
4. De igual forma el curador ad-litem quien representa las personas indeterminadas, manifestó en la audiencia estar de acuerdo con lo solicitado por las partes.

El artículo 278 del CGP establece que:

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

No obstante, lo indicado en el artículo mencionado anteriormente, debe tenerse en cuenta lo manifestado en la regla 9ª del artículo 375 del CGP, la cual especifica:

El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Quiere decir lo anterior, que, si bien las partes están de acuerdo en arreglar sus diferencias sin ahondar en el conflicto jurídico, el Despacho debe propender por adelantar todas las diligencias pertinentes para dictar una providencia que no contenga vacíos y/o yerros jurídicos por la inaplicación de las normas procesales existentes, lo cual conllevaría inequívocamente a una declaratoria de nulidad posterior por el no acatamiento de dichas prescripciones jurídicas.

De conformidad con lo anterior, considera este estrado judicial pertinente, que previo a entrar dictar una sentencia anticipada, se dé cumplimiento a las previsiones de la norma ya citada.

En ese orden de ideas y, para dar más celeridad a la toma de decisiones, se dispone nombrar un perito para que se proceda a la identificación plena del bien a usucapir, designando para tal efecto al ingeniero geodesta ALBERTO VERELA ESCOBAR, quien puede ser localizado en la calle 8 No. 6E-26 edificio Bonaire, Celular 3166443739 y correo electrónico geoave@hotmail.com

N O T I F I Q U E S E



**ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE
ORALIDAD**

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **once (11) de julio de dos mil veintidós (2022) a las 7:30 a.m.**

**La Secretaria,
VIVIANA ANDREA GALVIS VELANDIA**