

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

Cúcuta, 25 de julio de 2022

VIVIANA ANDREA GALLVIS VELANDIA
Secretaria



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

Cúcuta, Veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	VERBAL – PERTENENCIA
Radicado:	54-001-41-89-003-2017-01297-00
Demandante:	LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS
Demandado:	SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA 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 la señora LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS, ha ejercido posesión sobre el bien inmueble objeto de litigio ubicado en la calle 25 No. 3-31 barrio Ospina Pérez de Cúcuta, registrado con matrícula inmobiliaria No. 260-109719 y cédula catastral 010408180006000, adquiriendo la posesión de manos de Eccelina Castellanos Jaimes con una antigüedad de más de 35 años.

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 18 de enero de 2018, posteriormente la parte demandante en coadyuvancia con la parte demandada, allegan escrito mediante el cual solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada, desistiendo de la oposición presentada con la contestación de la demanda, allanándose a las pretensiones de la parte demandante, dicha petición igualmente fue coadyuvada por el curador ad litem designado.

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 la señora LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS, 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 35 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

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.

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).

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

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.

⁶ *Ibidem*.

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 no consta dentro del plenario que persona alguna le haya disputado mejor derecho, ya que ni siquiera la parte demandada lo hizo, pues coadyuvo la petición de sentencia anticipada, lo cual demuestra que la 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.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapición 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 demandada 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 la señora LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la calle 36 No. 26-31 (calle 25 No. 3-31) barrio Ospina Pérez, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficiaria de 133,50 m², alinderado así: NORTE: Con la calle 36 en una longitud de 5,00 metros; SUR: Con la mejora de propiedad de Hugo Hernández Blanco en una longitud de 5,00 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Tiodulfo Quintero Peñaranda en una longitud de 26,70 metros, OCCIDENTE: Con la parte restante del predio de propiedad de Sodeva Ltda en una longitud de 26,70 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-109719 y cédula catastral 54001-01-04-0818-0006-000.

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. 260-109719, disponiendo la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para singularizar el predio adquirido por usucapión, además ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

Aunado a lo anterior, se ordena al IGAC que realice los cambios pertinentes en los respectivos códigos prediales.

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 MULTIPLES DE CUCUTA – Norte de Santander – Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora **LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.337.774, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la calle 36 No. 26-31 (calle 25 No. 3-31) barrio Ospina Pérez, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficiaria de 133,50 m², alinderado así: NORTE: Con la calle 36 en una longitud de 5,00 metros; SUR: Con la mejora de propiedad de Hugo Hernández Blanco en una longitud de 5,00 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Tiodulfo Quintero Peñaranda en una longitud de 26,70 metros, OCCIDENTE: Con la parte restante del predio de propiedad de Sodeva Ltda en una longitud de 26,70 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-109719 y cédula catastral 54001-01-04-0818-0006-000.

SEGUNDO: OTORGARLE a la señora **LUZ MARINA JAIMES CASTELLANOS** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.337.774, título de propiedad sobre inmueble ubicado en la calle 36

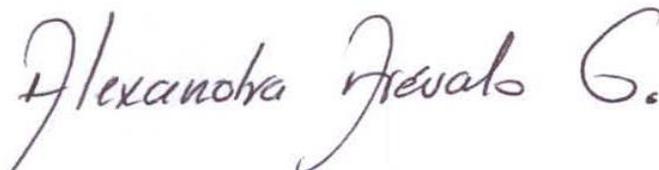
No. 26-31 (calle 25 No. 3-31) barrio Ospina Pérez, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficial de 133,50 m², alinderado así: NORTE: Con la calle 36 en una longitud de 5,00 metros; SUR: Con la mejora de propiedad de Hugo Hernández Blanco en una longitud de 5,00 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Tiodulfo Quintero Peñaranda en una longitud de 26,70 metros, OCCIDENTE: Con la parte restante del predio de propiedad de Sodeva Ltda en una longitud de 26,70 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-109719 y cédula catastral 54001-01-04-0818-0006-000.

TERCERO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-109719; disponiendo la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para singularizar el predio adquirido por usucapión, 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 **veintiséis (26) 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, 25 de julio de 2022

VIVIANA ANDREA GALLVIS VELANDIA
Secretaria



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

Cúcuta, veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	VERBAL – PERTENENCIA
Radicado:	54-001-41-89-003-2018-01215-00
Demandante:	CARMEN CECILIA BACCA GARCIA
Demandado:	SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA 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 la señora CARMEN CECILIA BACCA GARCIA, ha ejercido posesión sobre el bien inmueble objeto de litigio ubicado en la avenida 15 No. 14N-57 según impuesto predial, avenida 15 No. 9AN-60 Según CENS, calle 6 No. 5-55 barrio Chapinero según Gases del Oriente, registrado con matrícula inmobiliaria No. 260-41566 y cédula catastral 010402310010000, adquiriendo la posesión con una antigüedad de más de diez años.

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 noviembre de 2018, posteriormente la parte demandante en coadyuvancia con la parte demandada, allegan escrito mediante el cual solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada, desistiendo de la oposición presentada con la contestación de la demanda, allanándose a las pretensiones de la parte demandante, dicha petición igualmente fue coadyuvada por el curador ad litem designado.

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 la señora CARMEN CECILIA BACCA GARCIA, 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 arrimadas y practicadas dentro del proceso son concordantes en indicar que el demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble desde hace más de diez 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,

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.

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).

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

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.

⁶ *Ibidem*.

ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente aparece 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 no consta dentro del plenario que persona alguna le haya disputado mejor derecho, ya que ni siquiera la parte demandada lo hizo, pues coadyuvo la petición de sentencia anticipada, lo cual demuestra que la 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.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapición 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 la señora CREN CECILIA BACCA GARCIA, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 15 No. 14N-57 (calle 6 No. 5-55) barrio Chapinero de la ciudad de Cúcuta, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficiaria de 238 m², alinderado así: NORTE: Con las mejoras de Nancy Estela Delgado Contreras y Luz Marina Contreras en una longitud de 23,40 metros; SUR: Con el predio de propiedad de Yazmin Omaira Valderrama Díaz en una longitud de 21,31 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Maribel Trigos Vera en una longitud de 10,20 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 15 (calle 6) en una longitud de 11,90 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-41566 y cédula catastral 54001-01-04-0231-0010-000.

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. 260-41566, disponiendo la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para singularizar el predio adquirido por usucapión, además ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda.

Aunado a lo anterior, se ordena al IGAC que realice los cambios pertinentes en los respectivos códigos prediales.

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 MULTIPLES DE CUCUTA – Norte de Santander – Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora **CARMEN CECILIA BACCA GARCIA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.369.710, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la avenida 15 No. 14N-57 (calle 6 No. 5-55) barrio Chapinero de la ciudad de Cúcuta, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficiaria de 238 m², alinderado así: NORTE: Con las mejoras de Nancy Estela Delgado Contreras y Luz Marina Contreras en una longitud de 23,40 metros; SUR: Con el predio de propiedad de Yazmin Omaira Valderrama Díaz en una longitud de 21,31 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Maribel Trigos Vera en una longitud de 10,20 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 15 (calle 6) en una longitud de 11,90 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El

inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-41566 y cédula catastral 54001-01-04-0231-0010-000.

SEGUNDO: OTORGARLE a la señora **CARMEN CECILIA BACCA GARCIA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.369.710, título de propiedad sobre inmueble ubicado en la avenida 15 No. 14N-57 (calle 6 No. 5-55) barrio Chapinero de la ciudad de Cúcuta, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con una extensión superficial de 238 m², alinderado así: NORTE: Con las mejoras de Nancy Estela Delgado Contreras y Luz Marina Contreras en una longitud de 23,40 metros; SUR: Con el predio de propiedad de Yazmin Omaira Valderrama Díaz en una longitud de 21,31 metros; ORIENTE: Con la mejora de propiedad de Maribel Trigos Vera en una longitud de 10,20 metros, OCCIDENTE: Con la avenida 15 (calle 6) en una longitud de 11,90 metros, conforme al dictamen pericial allegado al proceso. El inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-41566 y cédula catastral 54001-01-04-0231-0010-000.

TERCERO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-41566; disponiendo la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para singularizar el predio adquirido por usucapión, 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 AREVLAO GUERRERO
JUEZ**

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

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022) a las 7:30 a.m.**

**La secretaria,
VIVIANA ANDREA GALVIS
VELANDIA**