



PROCESO EJECUTIVO

RAD. 2022-00545

DEMANDANTE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER LIMITADA

“FINANCIERA COMULTRASAN O COMULTRASAN” NIT. 804.009.752-8

DEMANDADO: CARLOS ALBERTO ALVAREZ MONTOYA CC: 1010119392 y GLADYS BELEN

GOMEZ PINEDA CC: 1093743732

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES, DEL DISTRITO
JUDICIAL DE CUCUTA**

San José de Cúcuta, 21 de febrero de 2024.

El demandado allega depósitos judiciales solicitando la terminación por pago total de la obligación y de las costas, revisado el expediente se observa que existen dineros por valor de \$12159.631 suma que cubre el total de la liquidación trasladada y las costas, por lo anterior;

- 1- Se aprueba la liquidación presentada por la parte actora.
- 2- Se decreta terminación por pago total de la obligación y de las costas.
- 3- Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares.
- 4- Se ordena por secretaria el pago inmediato de depósitos existentes a la empresa demandante.
- 5- Cumplido lo anterior, archívense las diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO

JUEZ



Manzana G6, Lote 11, Etapa 1, Ciudadela Juan Atalaya, Cúcuta (Norte de Santander)

Correo Institucional: j03pqccmcuc@cendoj.ramajudicial.gov.co, Telefax: 5922834

Micrositio web del Despacho:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-3-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-cucuta>

PROCESO EJECUTIVO
RAD. 2019-01128
DEMANDANTE: LUZ MARINA SUESCUN
DEMANDADO: SHIRLEY SANGUINO RINCON

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES, DEL DISTRITO
JUDICIAL DE CUCUTA

San José de Cúcuta, 21 de febrero de 2024.

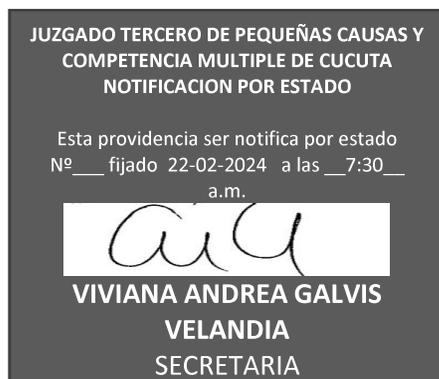
La apoderada demandante solicita información de depósitos,

- 1- Por secretaria remítase la información solicitada.
- 2- Requiérase a la apoderada demandante para que por intermedio de la Fiscalía General de la Nación notifique a la señora VILMA PEDRAZA MORENO toda vez que le efectúan descuentos por nómina.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO



JUEZ

Manzana G6, Lote 11, Etapa 1, Ciudadela Juan Atalaya, Cúcuta (Norte de Santander)

Correo Institucional: j03pqccmcuc@cendoj.ramajudicial.gov.co, Telefax: 5922834

Micrositio web del Despacho:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-3-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-cucuta>

PROCESO EJECUTIVO
RAD. 2020-220
DEMANDANTE: COOPERATIVA COOTRANSTASAJERO
DEMANDADO: JORGE QUINTERO SANJUAN

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES, DEL DISTRITO
JUDICIAL DE CUCUTA

San José de Cúcuta, 21 de febrero de 2024.

Como quiera que se efectuó la notificación personal al demandado sin que se presentara a notificar,

1- Se ordena librar aviso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO

JUEZ

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE CUCUTA
NOTIFICACION POR ESTADO

Esta providencia se notifica por estado
Nº ___ fijado 22-02-2024 a las ___7:30___
a.m.



VIVIANA ANDREA GALVIS
VELANDIA
SECRETARIA

Manzana G6, Lote 11, Etapa 1, Ciudadela Juan Atalaya, Cúcuta (Norte de Santander)

Correo Institucional: j03pqccmcuc@cendoj.ramajudicial.gov.co, Telefax: 5922834

Micrositio web del Despacho:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-3-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-cucuta>



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER**

Tipo de proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ
Demandado: SODEVA LTDA
Actuación: Fallo de Única Instancia
Radicación: 2018-006
Fecha: Veintiuno (21) de febrero de 2024

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia de mínima cuantía iniciado por JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ, contra SODEVA LTDA y personas desconocidas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de usucapión.

II. ANTECEDENTES

El aspecto fáctico del libelo demandatorio narra que el señor JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ, ingreso a ejercer posesión sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 19 No. 2-78 del barrio Ospina Perez de la ciudad de Cucuta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-107887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta; dicho predio cuenta con la cédula catastral No. **010407460021000** junto con sus mejoras y anexidades, ha sido habitado por el aquí demandante desde el año 2000, ósea hace más de 10 años.

Que el señor JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ, ejerce el derecho de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de la demanda, así como el pago de los servicios públicos de agua, luz, gas y otros.

Fundándose en esos hechos, el demandante solicita que se declare que ha adquirido el aludido predio, por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por la posesión ejercida por él de manera continua, pacífica, con ánimo de señor y dueño por un espacio mayor de 10 años.

III. TRAMITE

Admitida la demanda por auto calendado el Treinta y Uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2018), la demandada SODEVA LTDA se notificó de manera personal, presentó escrito de contestación de la demanda.

Así mismo, mediante auto calendado el Veinticinco (25) de agosto de dos mil Veintidos (2022) el Despacho dispuso designar como Curador Ad-Litem de las personas desconocidas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien inmueble objeto de usucapión del presente proceso, designándose para tal cargo a la doctora NORMA BRIGITTE GALVIS OMAÑA, quien contesto la demanda sin oponerse a las pretensiones de la misma.

El día Veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) los apoderados judiciales de las partes demandante y demandada en conjunto allegaron escrito en el cual se destaca que la parte demandada desiste de la oposición a la demanda, y, por ende, solicitan que se dicte sentencia anticipada. Frente a ello, el Despacho mediante auto calendado el día cuatro (04) de octubre de dos mil veintitrés (2023) accedió a la solicitud de desistimiento de la oposición de la demandada y así mismo señalo que para dictar sentencia anticipada, era necesario hacer la plena identificación del predio a usucapir, por lo cual, se designó como perito a la Ingeniera JULY PAULINA CONTRERAS PATIÑO, y, que una vez el auxiliar de la justicia allegase informe técnico, el Despacho procedía al desplazamiento al bien inmueble, y posterior a dictar Sentencia Anticipada de Conformidad a las exigencias previstas en el Estatuto Procesal.

Cumplida la ritualidad propia del proceso verbal de pertenencia de mínima cuantía, y, sin encontrar nulidad alguna que afecte lo hasta aquí actuado, es del caso proferir Sentencia Anticipada, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

La Sentencia Anticipada, consagrada en el inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, tiene su razón de ser en la economía procesal, la tutela judicial efectiva y la eficacia que debe procurar la labor de administrar justicia, pilares estos de carácter fundamental que irradian la actuación del proceso, que se profesan de manera excepcional, al proferir sentencia, sin la necesidad de agotar todas las etapas que de ordinario deben surtirse para poder arribar al fin último del proceso, esto es, emitir una decisión de fondo, siempre y cuando, se hagan presentes los presupuestos que autoricen proceder en tal sentido.

Los presupuestos para dictar Sentencia Anticipada, son los estatuidos en el artículo 278 del Estatuto Procesal, los cuales son: *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. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

En el caso en concreto, se tiene que la parte demandada ha solicitado el desistimiento de su oposición planteada, sumado a ello, ya fue aportado informe en el que se puede destacar la plena identificación del predio a usucapir. Ahora bien, en el expediente también se observa que las partes demandante y demandado, solicitan conjuntamente la Sentencia Anticipada del presente trámite, y la no condena en costas al demandado, por ende, haciendo uso del precepto señalado en el numeral primero del artículo 278 del Código General del Proceso, este

Despacho se dispone a emitir Sentencia Anticipada que dirima el asunto; con ello se garantiza el principio de celeridad y economía procesal, que en últimas significa garantizar la tutela judicial efectiva, para las partes inmersas en la Litis.

Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo hasta ahora actuado dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.

En relación a la legitimación en la causa, debe tenerse en cuenta que solo está legitimado en la causa como demandante, la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el caso en concreto, se tiene que el demandante JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ tiene la legitimación por activa, como quiera que señala ser los poseedor material del bien inmueble que pretende adquirir; por otra parte, se tiene que la aquí demandada SODEVA LTDA se encuentra legitimidad por pasiva, como quiera que funge como titular del derecho de dominio en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del bien aquí en disputa; finalmente se tiene que el Curador Ad-litem tiene la legitimidad por pasiva, ya que, es el legislador quien lo ha establecido así para asuntos como el presente.

Adentrándonos al caso de marras, se tiene la pretensión base de esta acción se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un predio urbano que se encuentra ubicado en la Calle 19 No. 2-78 del barrio Ospina Pérez de la ciudad de Cúcuta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-107887** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta; dicho predio cuenta con la cédula catastral No. **54001-01-04-0746-0021-001** junto con sus mejoras y anexidades, ha sido habitado por el aquí demandante desde hace más de 10 años. Es importante hacer claridad en que la pretensión de la parte actora, hace relación a los modos de adquirir el dominio, que de acuerdo a lo previsto por el Código Civil son la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio; esta última, valga la redundancia, la que aquí se debate, como quiera que la parte actora aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo exigido en la norma sustancial.

La prescripción, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, ello por cuanto el titular del dominio de dichas cosas o bienes no ejerció acciones y/o derechos durante cierto lapso de tiempo.

De la mencionada norma se deduce que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva. Con la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se encuentra regulada en el Artículo 2518 ibídem, se 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.

Ahora bien, existen dos formas de prescripción adquisitiva: una ordinaria, la cual es de corto tiempo, y, otra extraordinaria que tiene un tiempo mayor para poder adquirir las cosas ajenas.

Es importante señalar que 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 ordinaria o extraordinaria, se requiere que la parte demandante haya probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 5 años, si es del caso de la ordinaria, y, de 10 años, si es del caso de la extraordinaria; además de lo anterior, dicho tiempo debe ser de manera interrumpido. En el presente proceso, se tiene que la demandante debió haber probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 10 años, de manera ininterrumpida.

Por otra parte, se tiene que 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.

Frente a lo anterior, 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 animus. Un ejemplo de lo anterior, es lo siguiente: 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.

Por ello, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

Para el caso bajo análisis, se tiene que la posesión es irregular, pues el señor JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ, no cuenta con un justo título, no obstante, alega haber poseído materialmente el bien inmueble aquí pretendido por un término mayor a 10 años. Por lo anterior, entrará al Despacho a estudiar el siguiente problema jurídico:

¿Dentro del proceso la parte demandante alcanzó a demostrar las exigencias axiológicas establecidas por el legislador y el derecho viviente, para poder acceder a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble que pretende usucapir?

La respuesta al anterior planteamiento jurídico, resulta ser positiva, ya que, 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. Sumado a lo anterior, el desistimiento de la oposición por parte de la parte demandada, refuerza lo antes referido, como quiera que no existe prueba dentro del plenario que controvierta los hechos de la demanda y las pruebas aportadas como anexo de la misma.

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 decretadas y practicadas dentro del proceso, se puede inferir sin hesitación alguna que el señor JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ ha ejercido posesión sobre el inmueble objeto de este proceso desde hace más de 10 años, así mismo, fueron aportados por la parte demandante sendos recibos de servicios públicos que constatan que el señor JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ ha estado al pendiente del mantenimiento del inmueble.

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 en razón a la posesión, regulado por el Artículo 764 del Código Civil, la demandante, ha ejercido posesión sobre el inmueble desde hace más de 15 años, superando el límite de temporalidad que establece la ley, por ende, se encuentra probada y cumplida esta exigencia de temporalidad.

iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica: como quiera que la parte demandada desiste de la contestación de la demanda, se sobreentiende entonces que se allana a los hechos de la misma, por ende, se puede inferir sin dubitación

alguna que el sujeto activo de este litigio ha ejercido la posesión de manera 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.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapión ya se encuentra debidamente identificado, identificación que fue corroborada por el auxiliar de la justicia designado dentro del presente proceso.

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 ha realizado actos posesorios en el inmueble objeto de la litis, cumpliéndose así con tales requisitos.

Analizados en conjunto los medios de prueba que obran dentro de las diligencias, observa el juzgado que el demandante ha ocupado y poseído el inmueble en el periodo indicado en el libelo demandatorio, han realizado actos de señor y dueño en el mismo, han plantado mejoras, remodelaciones, construcciones, mantenimiento, y, ha desplegado sobre el predio otros actos positivos que le permiten su condición de dueño sobre el bien, aspectos que se acreditan con la posesión propia desde hace más de 10 años, para el momento de presentación de la demanda. Aspectos que permiten determinar y establecer la posesión reclamada por el actor, amén de no haberse presentado persona alguna a reclamar un mejor derecho o presentar oposición frente a las pretensiones invocadas por el demandante.

Corolario de lo anterior, queda demostradas las exigencias previstas en la ley y la jurisprudencia patria, así como también los elementos axiológicos para ganar por prescripción extraordinaria el dominio y posesión del inmueble a que se refiere este proceso, debiendo por lo tanto proceder a acceder a las pretensiones de la demanda, y, como consecuencia lógica de lo anterior, ha de declararse que el señor **JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ con C.C. 88.175.027**, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la **CALLE 19 No. 2-78 del barrio OSPINA PEREZ** de la ciudad de Cúcuta, el cual cuenta con una extensión de 276,00 m², con código catastral No. **54001-01-04-0746-0021-001**, el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-107887**. y alinderado así: Norte: En 10,20 metros con el señor Manuel Figueredo Plata propietario del predio 0010 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-91 (Calle 20 # 2-91) Ospina Pérez), con la señora Cielo Zulay Gómez Rolón propietaria del predio 0027 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-85 (Calle 20 # 2-85) Ospina Pérez) y con el señor José Jairo Ochoa Hernández propietario de la mejora 001 del predio 0005 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-65 (Calle 20 # 2-65) Ospina Pérez). • Sur: En 10,20 metros con la Calle 19. • Oriente: En 27,05 metros con el señor Luis Gerardo Mora Álvarez propietario de la mejora sobre el predio 0020 de la misma manzana 0746 (Calle 30N # 25-70 (Calle 19 # 2-68) Ospina Pérez). • Occidente: En 27,05 metros con el señor Cloromiro Pérez Bautista propietario de la mejora 001 del predio 0009 de la misma manzana 0746 (Calle 30N # 25-90 (Calle 19 # 2-90) Ospina Pérez).

Igualmente se ordenará 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. 260-107887, además se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda.

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 **JAIRO ANTONIO QUINTERO PAEZ** identificado con la C. C. No. 88.175.027 de Cucuta, ha adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la **CALLE 19 No. 2-78 del barrio OSPINA PEREZ** de la ciudad de Cúcuta, el cual cuenta con una extensión de 219,00 m², con código catastral No. **54001-01-04-0746-0021-001**, el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-107887**. y alinderado así: Norte: En 10,20 metros con el señor Manuel Figueredo Plata propietario del predio 0010 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-91 (Calle 20 # 2-91) Ospina Pérez), con la señora Cielo Zulay Gómez Rolón propietaria del predio 0027 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-85 (Calle 20 # 2-85) Ospina Pérez) y con el señor José Jairo Ochoa Hernández propietario de la mejora 001 del predio 0005 de la misma manzana 0746 (Calle 31N # 25-65 (Calle 20 # 2-65) Ospina Pérez). • Sur: En 10,20 metros con la Calle 19. • Oriente: En 27,05 metros con el señor Luis Gerardo Mora Álvarez propietario de la mejora sobre el predio 0020 de la misma manzana 0746 (Calle 30N # 25-70 (Calle 19 # 2-68) Ospina Pérez). • Occidente: En 27,05 metros con el señor Cloromiro Pérez Bautista propietario de la mejora 001 del predio 0009 de la misma manzana 0746 (Calle 30N # 25-90 (Calle 19 # 2-90) Ospina Pérez).

SEGUNDO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, la cancelación de la inscripción de la demanda, así mismo inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-107887.

TERCERO: ORDENAR que una vez sea registrada la presente Sentencia en los respectivos folios de matrícula, la Sentencia sea protocolizada en cualquiera de las Notarías de este Circuito. Para tal efecto, se expedirá, a costa de la parte interesada, sendas copias auténticas de la presente pieza procesal.

CUARTO: Sin condena en costas.

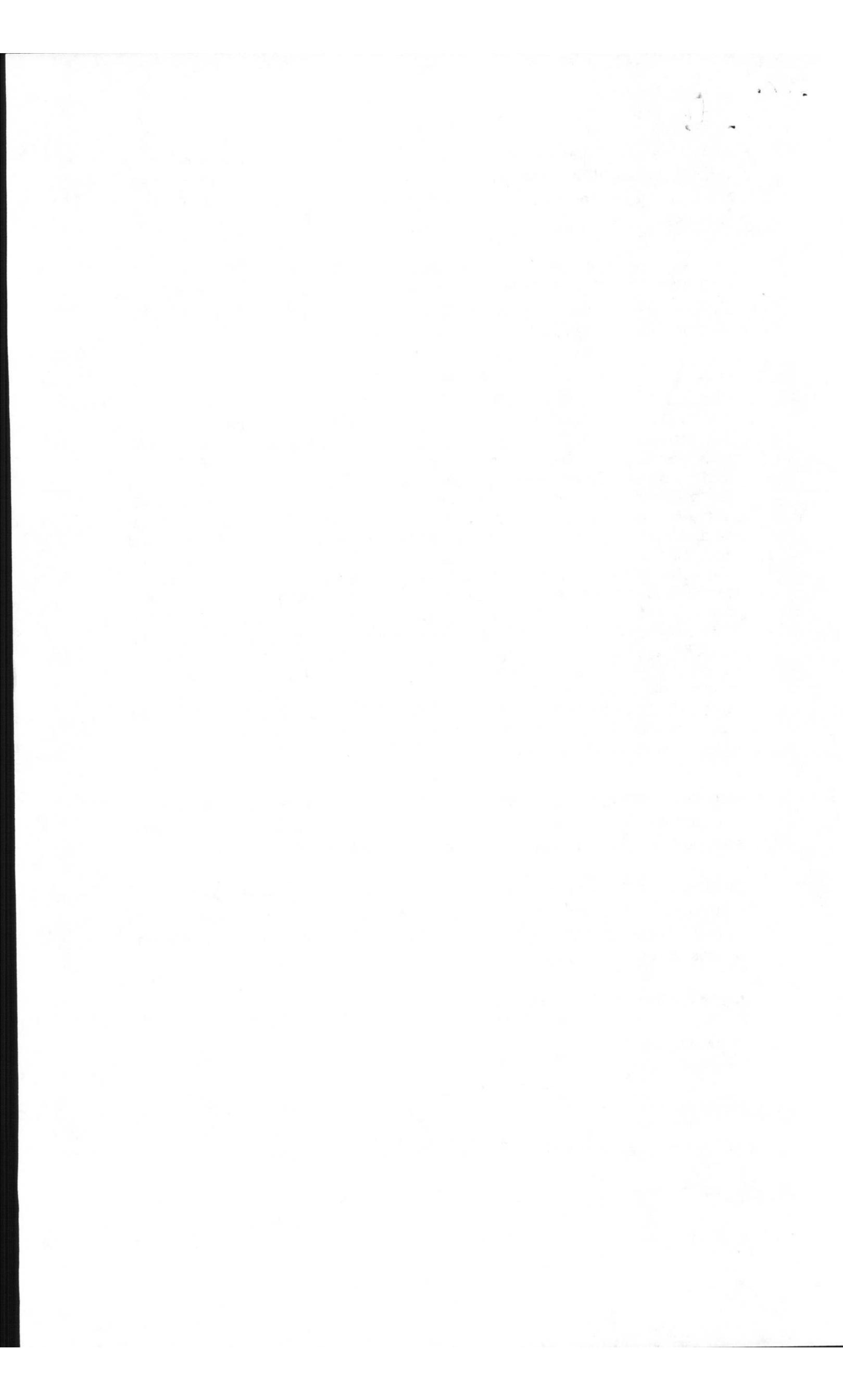
QUINTO: Notifíquese la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ

La presente sentencia se notifica por estado hoy **22 de febrero de 2024**, de conformidad con el artículo 295 del Código General del Proceso.

La secretaria,





RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER

Tipo de proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO
JUAN CARLOS JEREZ ARIAS
Demandado: LEVI CEBALLOS GALLEGO
Actuación: Fallo de Única Instancia
Radicación: 2021-0008
Fecha: Veintiuno (21) de febrero de 2024

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia de mínima cuantía iniciado por DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO, contra LEVI CEBALLOS GALLEGO y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de usucapión.

II. ANTECEDENTES

El aspecto fáctico del libelo demandatorio narra que los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, el día 22 de agosto de 2018, a través de escritura pública No. 4339 de la notaria segunda del círculo de Cúcuta, y registrada bajo el folio de matrícula No. 260-47660, adquirieron mediante compraventa el 50% de la cuota parte del bien inmueble al señor ROSENDO RUBIO ARIAS.

Que el día 29 de febrero de 2008, por parte del señor ROSENDO RUBIO ARIAS, los aquí demandantes, adquieren en un 50% las mejoras del inmueble objeto del presente litigio, a través de la escritura pública No. 350 de la Notaria Séptima de Cúcuta, encontrándose actualmente separadas en dos inmuebles.

Que los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, solicitan que se declare que han adquirido el aludido predio, por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por la posesión ejercida por ella de manera continua, pacífica, con ánimo de señor y dueño por un espacio mayor de 10 años.

III. TRAMITE

Admitida la demanda por auto calendarado el Veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), la demandada SODEVA LTDA se notificó de manera personal del correspondiente

auto, y, por medio de apoderado judicial presentó escrito de contestación de la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma, y propone excepciones de mérito.

Así mismo, mediante auto calendado el catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022) el Despacho dispuso designar como Curador Ad-Litem del demandado LEVI CEBALLOS GALLEGOS a la doctora SAHIRA QUINTERO VILLAMIZAR, quien contesto la demanda señalando que desconoce los hechos de la misma, y, por ende, que no se opone a las pretensiones y que se atiende a lo probado en el trámite normal del proceso.

Posteriormente mediante auto de fecha 29 de junio de 2023, se designa como Curador Ad-Litem de las personas indeterminadas al doctor FABIO JOSE CARDENAS MALDONADO, quien contesto la demanda señalando que desconoce los hechos de la misma, y, por ende, que no se opone a las pretensiones y que se atiende a lo probado en el trámite normal del proceso.

Surtido el traslado respectivo, mediante auto calendado el Veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintitrés (2023) el Despacho dispuso proceder a Decretar las pruebas solicitadas por las partes y así mismo fijar fecha y hora para llevar a cabo la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

Dichas audiencias se llevaron a cabo los días Veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y Diez (10) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), en esta última se da aplicación a lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso (Let 1564 de 2012) a efectos de proferir la pertinente Providencia que le ponga fin a la instancia.

Cumplida la ritualidad propia del proceso verbal de pertenencia de mínima cuantía, y, sin encontrar nulidad alguna que afecte lo hasta aquí actuado, es del caso proferir Sentencia, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo hasta ahora actuado dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.

Adentrándonos al caso de marras, se tiene la pretensión base de esta acción se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un predio urbano que se encuentra ubicado en la **AVENIDA 13 # 15AN-14 BARRIO EL ROSAL** de esta ciudad, el cual también se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-15539** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Es importante que la pretensión de la parte actora, hace relación a los modos de adquirir el dominio, que de acuerdo a lo previsto por el Código Civil son la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio; esta última, valga la redundancia, la que aquí se debate, como quiera que la parte actora aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo exigido en la norma sustancial.

La prescripción, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, ello por cuanto el titular del dominio de dichas cosas o bienes no ejerció acciones y/o derechos durante cierto lapso de tiempo.

De la mencionada norma se deduce que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva. Con la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se encuentra regulada en el Artículo 2518 ibídem, se 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.

Ahora bien, existen dos formas de prescripción adquisitiva: una ordinaria, la cual es de corto tiempo, y, otra extraordinaria que tiene un tiempo mayor para poder adquirir las cosas ajenas.

Es importante señalar que 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 ordinaria o extraordinaria, se requiere que la parte demandante haya probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 5 años, si es del caso de la ordinaria, y, de 10 años, si es del caso de la extraordinaria; además de lo anterior, dicho tiempo debe ser de manera interrumpido. En el presente proceso, se tiene que la demandante debió haber probado dentro del proceso que ha poseído el bien objeto de la usucapión por un término no inferior a 10 años, de manera ininterrumpida.

Por otra parte, se tiene que 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.

Frente a lo anterior, 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 animus. Un ejemplo de lo anterior, es lo siguiente: 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.

Por ello, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

Para el caso bajo análisis, se tiene que la posesión es regular, pues los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, cuentan con un justo título, esto es, la escritura No. 4339 la cual tiene como objeto "venta del 50% del bien inmueble", ello como quiera que este cumple las exigencias previstas en el artículo 765 del Código Civil, entonces, entrará al Despacho a estudiar el siguiente problema jurídico:

¿Dentro del proceso la parte demandante alcanzó a demostrar las exigencias axiológicas establecidas por el legislador y el derecho viviente, para poder acceder a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en **AVENIDA 13 # 15AN-14 del Barrio El Rosal** de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-15539.

La respuesta al anterior planteamiento jurídico, resulta ser positiva, ya que, 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.

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 decretadas y practicadas dentro del proceso, se puede inferir sin hesitación alguna que los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS han ejercido posesión sobre el inmueble objeto de este proceso a partir del año 2008, fecha en la cual ingresó de manera pacífica al predio, esta información fue corroborada con la Escritura Pública No. 350 del 29 de febrero de 2008, la cual tiene como objeto "venta de mejoras", así como también del informe técnico aportado por la Ingeniera JULY CONTRERAS, quien en dicho informe técnico señaló que existían mejoras en el bien inmueble con una antigüedad mayor a diez (10) años, y, finalmente por lo valorado de los testimonios de los señores ILBA ROSA AMAYA y ROSENDO RUBIO ARIAS, quienes de manera concordante y uniforme indicaron que los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, viven en esa casa desde el año 2008, fecha desde la cual ha estado pendiente de la misma y realizando el pago de los servicios públicos y el mantenimiento de ésta.

ii. Que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley: Como se indicó en el primero elemento analizado, todos las pruebas oportuna y legalmente arrimadas y practicadas dentro del proceso son concordantes en indicar que en razón a la posesión, regulado por el Artículo 764 del Código Civil, la 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.

iii. Que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica: de los testimoniales practicados dentro del proceso se destaca que los mismos son concordantes y uniformes, pues en ellos se indica que para ellas y la comunidad en general, la señora YOHANA LUCIA SUAREZ LOZADA, es la propietaria del bien, que nadie les ha disputado mejor derecho, que siempre la aquí 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 de manera 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.

Ahora bien, como se expuso al inicio de la carga argumentativa de esta pieza, el inmueble pretendido en usucapión ya se encuentra debidamente identificado, identificación que fue corroborada por el auxiliar de la justicia designado dentro del presente proceso.

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 ha realizado actos posesorios en el inmueble objeto de la litis, cumpliéndose así con tales requisitos.

Analizados en conjunto los medios de prueba que obran dentro de las diligencias, observa el juzgado que la demandante ha ocupado y poseído el inmueble en el periodo indicado en el libelo demandatorio, ha realizado actos de señora y dueña en el mismo, ha plantado mejoras, remodelaciones, construcciones, mantenimiento, y, ha desplegado sobre el predio otros actos positivos que le permiten su condición de dueña sobre el bien, aspectos que se acreditan con la posesión propia desde hace más desde 10 años, para el momento de presentación de la demanda. Aspectos que permiten determinar y establecer la posesión reclamada por la actora, amén de no haberse presentado persona alguna a reclamar un mejor derecho o presentar oposición frente a las pretensiones invocadas por la demandante.

Corolario de lo anterior, queda demostradas las exigencias previstas en la ley y la jurisprudencia patria, así como también los elementos axiológicos para ganar por prescripción extraordinaria el dominio y posesión del inmueble a que se refiere este proceso, debiendo por lo tanto proceder a acceder a las pretensiones de la demanda, y, como consecuencia lógica de lo anterior, ha de declararse que los señores DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO Identificada con C.C. 1.090.369.989 y JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, identificado con la C. C. No. 88.256.364 de Cúcuta, han adquirido por la figura de prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la AVENIDA 13 # 15AN-14 del Barrio El Rosal de la ciudad de Cúcuta, con una extensión de 131,60 m², sobre este predio está construido un área de 185,50 m², localizada en la Calle 3 # 7-19 del barrio Rosal Del Norte. Con código catastral No. 54001-01-04-0667-0017-000, folio de matrícula No. 260-15539 y alinderado así: Norte: En 28,00 metros con el señor Jesús María Ropero Sánchez propietario de la mejora 001 del predio 0018 de la misma manzana 0667 (Avenida 13 # 15AN-22 Chapinero). • Sur: En 28,10 metros en línea irregular con la señora Diana Alejandra Rubio Acevedo propietaria de la mejora 002 del predio 0017 de la misma manzana 0667 (Calle 3 # 7-14 Rosal Del Norte). • Oriente: En 4,40 metros con el señor Alirio Meneses Romero propietario de la mejora 001 del predio 0015 de la misma manzana 0667 (Calle 15AN # 12B-60 (Avenida 7 # 2-65) Rosal Del Norte). • Occidente: En 5,00 metros con la Calle 3.

Igualmente se ordenará 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. 260-15539, además se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda.

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 **DIANA ALEJANDRA RUBIO ACEVEDO C.C. 1.090.369.989** y **JUAN CARLOS JEREZ ARIAS, con la C. C. No. 88.256.364 de Cúcuta,** han adquirido por la figura de prescripción ordinaria de dominio del inmueble ubicado en la **AVENIDA 13 # 15AN-14** del Barrio El Rosal de la ciudad de Cúcuta, con una extensión de 131,60 m2, sobre este predio está construido un área de 185,50 m2, localizada en la Calle 3 # 7-19 del barrio Rosal Del Norte. Con código catastral No. 54001-01-04-0667-0017-000, folio de matrícula No. 260-15539 y alinderado así: Norte: En 28,00 metros con el señor Jesús María Roperó Sánchez propietario de la mejora 001 del predio 0018 de la misma manzana 0667 (Avenida 13 # 15AN-22 Chapinero). • Sur: En 28,10 metros en línea irregular con la señora Diana Alejandra Rubio Acevedo propietaria de la mejora 002 del predio 0017 de la misma manzana 0667 (Calle 3 # 7-14 Rosal Del Norte). • Oriente: En 4,40 metros con el señor Alirio Meneses Romero propietario de la mejora 001 del predio 0015 de la misma manzana 0667 (Calle 15AN # 12B-60 (Avenida 7 # 2-65) Rosal Del Norte). • Occidente: En 5,00 metros con la Calle 3.

SEGUNDO: **ORDENAR** al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, la cancelación de la inscripción de la demanda, así mismo inscribir la presente sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-15539.

TERCERO: **ORDENAR** que una vez sea registrada la presente Sentencia en el respectivo folio de matrícula, la 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.

Notifíquese y cúmplase


ALEXANDRA MARIA AREVALO GUERRERO
JUEZ

La presente sentencia se notifica por estado hoy **22 de febrero de 2024**, de conformidad con el artículo 295 del Código General del Proceso.

La secretaria,