



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Valledupar, julio ocho (08) de dos mil diecinueve (2019)

RADICACION: 20001-40-03-004-2016-00251-00

PROCESO: VERBAL DE PERTENCIA

DEMANDANTE: JAIR HERNANDEZ CASTRO Y KATHERINE ESTELLA MENDOZA MENDOZA

DEMANDADO: MIGUE ANGEL HERNANDEZ CASTRO Y SARINA JOSEFINA DIAZ TERRIL y
PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISION: SENTENCIA

SENTENCIA No. 178 - P. 03

ASUNTO A TRATAR

Encontrándose agotadas las etapas procesales, presentados los alegatos de conclusión, este Despacho procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

RECuento PROCESAL

La demanda fue presentada el 18 de julio de 2016, correspondiendo al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar quien, previo a su admisión, ordenó la notificación a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación de Víctimas y al IGAC, para que hicieran las manifestaciones que consideraran pertinentes en el ámbito de sus atribuciones. Se pudo establecer que dicho predio no está relacionado en la lista de víctimas del conflicto armado y no existen solicitudes tendientes a la inscripción de tierras despojadas; de lo que se concluye que el predio se encuentra saneado y sin ninguna limitación que impida ser objeto de prescripción.

Surtido el trámite anterior se dispuso su admisión notificando a las personas que se encuentran inscritas como titulares del dominio, según el folio de matrícula inmobiliaria 190-127534; así mismo se ordenó la notificación a las personas indeterminadas, y como quiera que se encontraba vencido el término legal del emplazamiento y los demandados no comparecieron a notificarse del auto que admitió la demanda, a fin de no vulnerar su derecho de contradicción y defensa, se les designó curador Ad Litem, y a las personas indeterminadas, designación que recayó en la abogada KAREN ROCIO DAZA GUERRA, quien se notificó el 31 de mayo de 2017, dándole traslado de la demanda y dentro del término aportó contestación, pero no propuso excepciones.

Una vez depurada las etapas procesales correspondientes, este Despacho con anuencia de la parte demandante determinó o fijó el litigio en el determinar si la pareja conformada por el señor JAIR HERNANDEZ CASTRO y la señora KATHERINE ESTELLA MENDOZA MENDOZA han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la manzana 51 casa 18 urbanización bellavista de esta ciudad.

CONSIDERACIONES

Frente a los denominados presupuestos procesales no ameritan reparo alguno. En efecto, los sujetos del proceso cuentan con personalidad o actividad para ser sujetos de derecho y obligaciones; la parte actora está representada a través de apoderado judicial, los demandados son personas naturales quienes fueron notificados del auto que admitió la demanda y se les designó Curador al no concurrir a la notificación personal. Tampoco se observa irregularidad procesal que tipifique causal de nulidad e imponga la invalidez de lo actuado, es decir, el debido proceso se ha cumplido en legal forma, lo cual da mérito para que la decisión sea de fondo.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Los señores JAIR HERNANDEZ CASTRO y KATHERINE ESTELLA MENDOZA MENDOZA, a través de apoderado judicial pretende que se declare que por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, le pertenece la titularidad plena y absoluta sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 190 – 127534, ubicado en la manzana 51 casa 18, Urbanización Bellavista de esta Ciudad, pretensión que reclama teniendo como fundamento el hecho de ostentar la posesión material del inmueble desde noviembre de 2010, momento en que fue negociado el lote de terreno para ser pagado por cuotas, pero que la protocolización de las escrituras no se llevó a cabo y por lo tanto, no pudo registrarlas en la oficina correspondiente, sumado al hecho que la posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

El artículo 673 del Código Civil dice que el derecho de dominio se adquiere por ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y prescripción. Esta última modalidad es extintiva o adquisitiva; y la adquisitiva, a su vez, ordinaria o extraordinaria (art. 2527 ib.). En el caso de ahora, se ejercita la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, esta erigida en el artículo 2518 del Código Civil como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o bienes raíces, y los demás derechos reales susceptibles de ser apropiados por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por la ley; impone para su prosperidad la satisfacción de unos presupuestos: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; (ii) el transcurso del tiempo previsto en la ley; y (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

El bien respecto del que se pretende la declaratoria de dominio, debe ser de aquellos cuya naturaleza le permita ser susceptible de apropiación. Concordando las normas del Código Civil, puede decirse que son prescriptibles y por ende susceptibles de adquirirse por este medio todas las cosas corporales que puedan ser apropiables, todos los derechos reales, excepto la hipoteca y el censo. Y son imprescriptibles: las cosas fuera del comercio, los bienes de uso público, los bienes fiscales, las servidumbres discontinuas y las continuas aparentes, los ejidos municipales, las obras que corrompan el aire (artículo 994 ídem), las concesiones oficialmente otorgadas.

Y tratándose, como en este caso, de la prescripción de una vivienda de interés social, es menester acudir a la regulación del artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el 91 de la Ley 388 de 1997, que establece que se entiende por tal, aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, efecto para el cual, cada Plan Nacional de Desarrollo debe establecer el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. En todo caso, dicho precio debe corresponder al valor de la vivienda en el momento de la adjudicación o adquisición. Como complemento, el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, señala que a partir del 1° de enero de 1990, se reduce a cinco años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de viviendas de interés social; y a tres para la ordinaria.

En este caso, el bien raíz perseguido identificado con número de matrícula inmobiliaria 190 – 127534, está comprendido en los eventos últimamente reseñados; se enmarca dentro de



aquellos susceptibles de adquirirse por la vía de la prescripción. De otro lado, no existe probanza en el dossier que el inmueble objeto del litigio se encuentre dentro de aquellos que la Constitución Política en su artículo 63, o la ley, han señalado como imprescriptibles. Aunado a ello, la matrícula inmobiliaria indica a una persona natural particular como propietario por lo que ha de considerarse de propiedad privada; corolario de lo anterior resulta el que sea susceptible de apropiación por el modo de la usucapión.

Quien pretenda adquirir el dominio de un bien corporal, debe acreditar que lo ha poseído materialmente por el tiempo que reclamen las leyes. Corresponde entonces, al prescribiente demostrar, para el triunfo de su pretensión, que ha ejercido y ejerce sobre el bien, actos de señorío sin reconocimiento de derecho ajeno, pues solo en la medida en que logre consolidar aquella presunción en virtud de la cual "El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo" (artículo 762 del Código Civil), podrá ejercer el derecho real que dice ostentar, incumbiéndole así la carga de probar que durante el plazo señalado por el legislador han concurrido en él los elementos que estructuran la posesión.

A voces del artículo 762 Idem, está integrada según los alcances de esta norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención y voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus reb sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos estos - corpus y animus - que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya enunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actividad adoptada por la parte demandada frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar. Y preciso es que los actos de señorío "se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito."

Las manifestaciones externas de la posesión, son aquellos hechos positivos que suelen ejecutar los dueños, de modo que los actos de detentación en los que no se perciba señorío sobre la cosa, no pueden constituir soporte sólido de una demanda de pertenencia; de allí que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejecuta (animus rem sibi habedi), apenas podrán reflejar tenencia material de la cosa.

DEL MATERIAL PROBATORIO

Katherine Estela Mendoza Mendoza: conoce a los demandados, los señores Miguel Ángel Hernández Castro y Josefina Díaz Terrel, porque el primero es su cuñado y, la segunda, es la esposa de este. Tiene 13 años está viviendo con su compañero. Ellos y su cuñado y esposa hicieron un acuerdo y él les hizo el favor de poner a sus nombres la vivienda y que a los 5 años la pasaban a su nombre. Ellos se separaron y tuvieron que colocar la demanda porque no sabemos nada de la señora Karina. Hace 8 a 8 años está viviendo en la casa. El señor Miguel Ángel y nosotros obtuvimos el subsidio y nosotros fuimos los que pagamos en el banco las cuotas, siempre han vivido en la casa porque es de ellos. Su cuñado estaba trabajando en la guajira y él les hizo el favor de postularse al subsidio y ellos pagaban las cuotas de \$230.000.00, en el banco agrario. Llegaron a ocupar la casa en noviembre de 2010 y durante esos nueve años siempre han sido quienes han respondido por todo lo de la casa.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Jair Hernández Castro: de 44 años de edad, natural de Soledad, Atlántico, en unión libre con Katherine Estela Mendoza Mendoza; vive en la manzana 51 casa 18 Urbanización Bellavista de Valledupar. Técnico de sistemas, con estudios como técnico en análisis y programación de computadores. Ellos hicieron un acuerdo con su hermano el señor Miguel Ángel Hernández Castro, el 25 de noviembre del año 2010, para que pidiera el bien. Inicialmente él hizo los trámites legales y el acuerdo era que después que se cumpliera la cláusula de los 5 años, que afecta los bienes de interés social hacíamos la escritura a nombre a nombre de nosotros pues son las personas que se han encargado de hacer todos los pagos de la vivienda y las mejoras al bien, así como el pago de los servicios públicos. Él le devolvió el importe del subsidio a su hermano. Se hizo así porque para ese tiempo trabajaba con una entidad, acción social, y tenía contrato de prestación de servicios y no estaba haciendo aportes a la caja de compensación por eso no se podía postular ya que era requisito previo estar afiliado a una caja de compensación para poder postularme al subsidio. Él personalmente le notificó la demanda pero no se ha pronunciado al respecto y como se separó de la señora Karina Josefina Díaz Terrill, pues quedaron con diferencias y ella tomó otro rumbo. A la señora Karina también se le notificó de la demanda y tampoco se ha pronunciado. Tiene una buena relación con su hermano y él ha manifestado la voluntad de hacer el traspaso, pero no se ha podido citarlos para la firma porque la señora nunca se ha presentado. El subsidio de vivienda fue por \$11.500.000, más o menos, el resto del dinero él lo tenía y su papá le aportó para terminar de completar el dinero de la vivienda. Desde que recibió la vivienda, ya alrededor de 9 años, ha sido su casa y le han hecho las mejoras, han tenido sus hijos ahí.

Sandra Milena Torres: tiene 41 años de edad, vive en Valledupar, en la Urbanización Bella Vista, ama de casa. Los demandantes son sus vecinos, han vivido solos en la casa y es testigo que ellos invierten en la casa, sabe que tienen dos hijos, María, de 9 años y Didier, que no sabe exactamente cuántos años tiene. La casa la recibieron en obra gris. No ha conocido a nadie más que habite en ella, salvo los familiares de los demandantes que ocasionalmente llegaban.

Merys Yohana Urbay Carrillo, cuenta con 34 años de edad, natural de Barrancas, La Guajira, soltera, vive en la manzana 51 casa 19, Urbanización Bellavista, independiente. Estudió Secretaría General con auxiliar en gerencia. Conoce a los demandantes hace alrededor de 9 años. Ella se mudó a su casa propia el 2 de diciembre y ellos tenían una semana de haberse mudado, fueron los dos primeros que se mudaron en esa cuadra, se hicieron grandes vecinos. Ella compró por la constructora, fue beneficiaria con Comfacesar. Ella no sabía que la casa está a nombre de otra persona. En una ocasión le mencionaron que estaba nombre del hermano pero ellos siempre son los que han vivido ahí, nunca se han ido desde que la entregaron; ellos hicieron una mejora, ella colocó reja primero que ellos. Cree que la casa la recibieron en obra gris, constaba de dos cuartos, patio, sala y cocina; ellos la enchaparon y le pusieron puerta a un cuarto e incluso la pintaron en una ocasión. Ella varias veces ayudó a pintar la reja. Jahir trabaja y Katherine es ama de casa, atiende a los niños. Ellos siempre han estado en el predio incluso ella se fue un tiempo para Medellín, durante un año, y las veces que yo llegué ellos estaban ahí; en ningún momento he visto que se han ido y que hayan abandonado la casa.

Perito HERNÁN FRANCISCO AROCA ZULETA: Dice ser auxiliar de la justicia por más de 15 años. Ha sido nombrado por varios juzgados para hacer esta clase de diligencias tanto urbanas como rurales. En el informe de la visita realizada el 21 de abril del 2019, se estableció que se trataba de un bien inmueble casa urbana, ubicada en la manzana 51 casa 18, de la Urbanización Bellavista, de Valledupar, estrato 2, área de la casa 102 metros cuadrados, matrícula inmobiliaria 190-12 7534, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar. Los linderos son: por el norte con el predio de la señora Melvis Hernández Cadena, con manzana 51 casa 2; por el sur con el predio de Danilo Morales, manzana 58 casa 2, con calle en medio; por el Este, con



Nerys Urbay Carrillo, manzana 51 casa 19 y, por el oeste con Carolina Calderón, manzana 31 casa 17. Vivienda de interés social donde viven 4 personas, los esposos y dos hijos. En la entrada se encuentra una reja Metálica con su puerta también metálica seguida de una pequeña terraza descubierta; luego una puerta de hierro de entrada al inmueble con su respectivo protector; accede a una pequeña Sala comedor con dos ventanas de lado y lado; a la derecha hay dos cuartos con sus puertas y ventanas de hierro, un baño enchapado en medio de los dos cuartos, con su puerta de madera. Después del corredor se pasa a la cocina y, al final, se encuentra una puerta metálica que da salida al patio, con piso natural donde hay un lavadero en ladrillo y cemento con su teja Eternit. toda la vivienda tiene piso de baldosa de cerámica y techo de eternit con cielorraso de machimbre. El inmueble posee todos los servicios públicos: agua, luz, gas, alcantarillado; las vías de acceso se encuentran con sus calles y carreras pavimentadas; cuenta con transporte urbano; en términos generales el inmueble se encuentra en muy buenas condiciones. Aporta material fotográfico del inmueble del día que hizo la visita.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:

Doctor JHONATAN MIGUEL DOMÍNGUEZ SARMIENTO: respecto a la titularidad del derecho que se debate en este proceso, los testimonios dieron cuenta del cumplimiento de uno de los requisitos que potencializan el derecho a usucapir que es la publicidad. Entonces, quedó probado que la posesión que alegan sus representados ha sido pública, han sido los únicos propietarios desde hace más de 9 años. Los testigos se sorprendieron al notar que fueron citados por los demandantes para que dieran su testimonio. También se pudo acreditar, a través de ellos, que realizaron mejoras en el inmueble dado que hoy cuenta con condiciones diferentes a cuando fue entregado por la constructora. El aspecto volitivo que pregona como exigencia la ley como animus de propietario ha sido probado hasta la saciedad por los testigos y por los demandados. La falta de contestación no se produjo no por imposibilidad jurídica para hacerlo sino por desinterés total de los demandados quienes fueron notificados en legal forma y no se pronunciaron dentro de la oportunidad procesal. En síntesis, se puede concluir que se cumplieron los tres requisitos exigidos por la ley civil en el artículo 762: el ánimo de propietario; tener la materialidad la aprehensión del bien y el tiempo. Ahora en tratándose de bienes inmuebles con naturaleza jurídica de interés social, como se ve en la notación número 003 del folio de matrícula 190127534, nos habla que un bien de interés social, con arreglo a la ley 1753 del 2015, artículo 90, dice que uno de los requisitos para establecer si es una vivienda de interés social es el avalúo que tiene el bien y habla de hasta 135 salarios mínimos mensuales vigentes, alrededor de \$111.000.000.00, que según el avalúo presentado por el perito no se aproxima siquiera a ese monto. Finalmente se debe aplicar el principio iura novit iura, según la sentencia T-577 el 2017, que establece que corresponde al juez la determinación correcta del derecho debiendo discernir los conflictos litigiosos y dirigirlos según el derecho vigente calificando autónomamente la realidad del hecho y subsumiéndolos en las normas jurídicas que los rige. En este caso, se debe declarar la prescripción extraordinaria de dominio del bien de interés social que en virtud de la 51 del 89 redujo los tiempos situándolos, para el extraordinario en 5 años entonces.

Del estudio del caso y de los requisitos para la prescripción extraordinaria:

Los señores JAIR HERNÁNDEZ CASTRO y KATHERINE MENDOZA MENDOZA, compañeros permanentes, ha demostrado sin lugar a dudas que ha realizado actos sobre el inmueble propios de un dueño, de ello existe constancia en las documentales en las que soporta su demanda, pues se aportan facturas en las que constan obligaciones respecto a GASES DEL CARIBE S.A (folio 10-22), ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO (folio 23-28), IMPUESTO PREDIAL (folio 31) ENERGIA ELECTRICA (folio 33-34), los cuales llegan a nombre de los demandantes Jair Hernández Castro y Katherine Mendoza Mendoza son ellos quienes lo mantiene al día en sus



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

pagos. La adquisición del inmueble se remonta a un "convenio" realizado con el hermano y cuñado del demandante, según el cual aquel se postularía para el subsidio que entregaba el gobierno para acceder a vivienda de interés social dado que contaba con vinculación laboral estable y tenía afiliación a la Caja de compensación a través de la cual se debía realizar el trámite. Los demandantes adquirieron la obligación de continuar con el pago de las cuotas como efectivamente sucedió. Los demandante han sido los únicos ocupantes de la vivienda desde el momento de la entrega, hace 9 años, situación que sido pública y sin ninguna restricción, según dan cuenta los testimonios de varios de sus vecinos que los conocieron a la llegada al barrio. También han sido quienes han realizado las mejoras a la vivienda.

Este breve recuento para significar que el Despacho, a través de los diferentes medios suasorios allegados la expediente, puede indicar con probabilidad de verdad que los demandantes JAIR HERNÁNDEZ CASTRO y KATHERINE MENDOZA MENDOZA entraron en posesión del inmueble desde 25 noviembre de 2010, y que desde entonces han ejercido actos positivos como amos y señores de la vivienda, de manera pública y pacífica, sin oposición alguna. Dentro de esos actos han realizado reparaciones tendientes a conservarlo en condiciones habitables, pagar impuestos y facturas por servicios públicos domiciliarios y hacerle mejoras. Estas manifestaciones de señorío, de carácter irrefutable, fueron reconocidas por terceros sin interés en las resultas del proceso. Ahora, frente a la condición de vivienda de interés social que se predica del bien, también ha quedado probado esa categoría dentro del expediente, no solo por provenir de un programa de vivienda de este específico tipo, sino porque fue a través de la Caja de Compensación Familiar que se entregó el monto gubernamental del subsidio; igualmente, el avalúo del inmueble no supera los montos que la norma reguladora indica.

Luego entonces, valoradas conjuntamente las pruebas decretadas y practicadas, no queda más que colegir que los señores JAIR HERNÁNDEZ CASTRO y KATHERINE MENDOZA MENDOZA han sido poseedores del bien inmueble en litigio de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, en tanto que han sido las personas que has ejercido actos de señorío que solo haría quien se reputa dueño.

En consecuencia, se declarará que los señores JAIR HERNÁNDEZ CASTRO y KATHERINE MENDOZA MENDOZA adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto sobre el bien ubicado en la manzana 51 casa 18, Urbanización Bellavista, de esta ciudad, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria n° 190 - 127534 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, por ende, se ordenará la inscripción de esta sentencia y el levantamiento de la afectación familiar que actualmente soporta.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar Cesar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que los señores JAIR HERNÁNDEZ CASTRO y KATHERINE MENDOZA MENDOZA, adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble de interés social ubicado en la manzana 51 casa 18 Urbanización Bellavista de esta ciudad, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria n° 190-127534 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, con aérea de 102 m², identificado con cedula catastral N° 01-06-0461-0059-000.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-46151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar el levantamiento de la afectación familiar que recae sobre el bien inmueble.

CUARTO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demandada ordenada en el numeral 2° del resuelve del auto de fecha 08 de febrero de 2017, proferido por el juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar.

QUINTO: Sin condena en costas.

JOSE EDILBERTO VANEGAS CASTILLO

Juez

NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
EL ESTADO N° 092
HOY 09-07-19
[Firma]