



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPARRAPÍ CUNDINAMARCA

Carrera 4 N° 6-05 Barrio San Judas
j01pmcaparrapi@cendoj.ramajudicial.gov.co
Celular 3168768769

Caparrapí, siete (7) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Pertenencia de Fabián Real Real c/. Herederos indeterminados de Luis Carlos Isaza Correa y demás personas indeterminadas. Exp. 25148-40-89-001- 2022-00130-00. Sentencia 0030.

Por no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, pasa a dictarse sentencia dentro del presente asunto.

Antecedentes

Fabián Real Real presentó ante este juzgado proceso de pertenencia contra herederos indeterminados de Luis Carlos Isaza Correa y demás personas indeterminadas, con el propósito de que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio una parte del predio de mayor extensión denominado 'Lote 2' ubicado en la vereda 'El Llano' del barrio 'Las Ferias' en la manzana P lote 4 de este municipio, que en adelante se denominará 'El Lirio'; asimismo, se ordene la cancelación de la inscripción de la demanda, se inscriba la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de La Palma - Cundinamarca, y se le ordene al Instituto Geográfico Agustín Codazzi asignar una cédula catastral al predio; finalmente, se condene en costas y en agencias en derecho a quienes concurren como opositores.

Como fundamento de esas pretensiones adujo que José Antonio Medina le compró el predio objeto de la litis a Luis Carlos Isaza Correa, quien desde 1997 había adquirido el predio de mayor extensión, y desde el 30 de agosto de 2008 el señor Medina ejerció posesión, para luego celebrar contrato de promesa de compraventa con Alba Cecilia Real Ordoñez el 4 de julio de 2012, siendo esta última la que le vendió la parte del predio que

viene solicitando, sobre el que ha actuado de buena fe, tiene y ejerce la posesión exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, y sin reconocer dominio ajeno desde el 10 de julio de 2015, acudiendo a la figura de sumatoria de posesiones que en ese tiempo tuvieron los mencionados, obteniendo el tiempo que exige la ley para adquirir por prescripción extraordinaria; ha ejecutado actos propios de señor y dueño, como mejoras, instalación de servicios públicos domiciliarios [agua, gas y energía eléctrica, los cuales están a su nombre], mantenimiento, cuidado, explotación y provecho económico, pues construyó varias plantas para arrendarlas, también ha sembrado cultivos de pan coger, yuca y plátano; la comunidad lo reconoce como “*único dueño del predio*”, por lo que ha tenido la posesión exclusiva real y material de dicho inmueble “*desde hace más de diez años*”.

El predio en discusión hace parte de uno de mayor extensión denominado ‘Lote 2’, inscrito ante la oficina de instrumentos públicos de La Palma - Cundinamarca, con folio de matrícula inmobiliaria 167-17147, cédula catastral 25148000100000016035600000000 asignada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En el certificado emitido el 23 de septiembre de 2022 por la oficina de registro, indica que el único propietario inscrito es Luis Carlos Isaza Correa.

Mediante providencia de 4 de noviembre de 2022, se admitió a trámite la demanda, y se ordenó oficiar a las distintas entidades para dar cumplimiento al numeral 6° del artículo 375 de código general del proceso. El demandante cumplió con la publicación del edicto emplazatorio de este asunto en la emisora Colina Stereo, y a través de fotografías demostró la instalación de la valla con el contenido requerido en la norma. En auto de 29 de marzo de 2023 se ordenó la inclusión en el Registro Nacional de Emplazados; surtido dicho trámite se designó como curador *ad-litem* al abogado Debinson Guzmán Jaraba, quien se posesionó el 29 de junio siguiente.

La oficina de registro de instrumentos públicos de La Palma - Cundinamarca, comunicó la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria 167-17147.

El 10 de octubre hogaño se adelantó la inspección judicial, así como las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil, en la que se hizo recorrido por el predio rural, se constató la instalación de la valla, se practicó

interrogatorio al demandante y se recepcionaron los testimonios de Julio César Fajardo Bolaños [a quien se le efectuó en horario de la mañana porque tenía citas médicas programadas a la hora de la diligencia], Edgar Ariel Ballén Beltrán y Emérita López Bejarano, también se puso de presente el dictamen pericial rendido por Jaime Enrique Bustos Sierra [que no fue objeto de modificación, aclaración y/o corrección], se determinó la fijación del litigio, y como no se evidenció vicio que invalidara lo actuado, se escucharon los alegatos de conclusión y se emitió el sentido del fallo, respecto del cual no se interpusieron recursos.

Consideraciones

Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, y capacidad para ser parte, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto, no se advirtieron nulidades que puedan invalidar lo actuado, y cumplida la ritualidad propia del proceso es oportuno emitir la presente sentencia.

Ahora, según la naturaleza jurídica de la acción de dominio, en el artículo 2512 del código civil, la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica, pues solo extingue el derecho que se puede tener sobre las cosas por falta de ejercicio y no uso oportuno de las acciones legales, sino que también permite adquirir las cosas ajenas por haber poseído estas con ánimo de señor y dueño, en forma pacífica y tranquila, sin interrupción alguna por el término que señala la ley; institución que reviste dos formas, la prescripción extintiva o liberatoria y la adquisitiva o usucapión, cuando la prescripción asume la modalidad adquisitiva es el modo de adquirir el derecho de dominio erigida en el artículo 2518 *ibídem*, como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas muebles o inmuebles y de los demás derechos reales apropiables, es ordinaria o extraordinaria, la primera, fundada en la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere artículo 2527, y la extraordinaria apoyada en la posesión irregular, en la cual no es necesario título alguno, se presume de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio, en ambos casos exige que se demuestren unos elementos que la configuran, como son: la posesión material del usucapiente, que la cosa haya sido poseída por el término establecido por la ley, la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida, y que el inmueble sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

Así, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la prescripción, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y, siendo éstos *-corpus-* de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permita probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo *-ánimus domini-* de ser o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento.

En este asunto tenemos que el solicitante pretende que se dé aplicación a la figura de suma de posesiones de que tratan los artículos 778 y 2521 del código civil, al respecto la jurisprudencia ha indicado que cuando se trata de “*sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico*” (Sentencia de 29 de julio de 2004, Rad. 7571, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia).

En la inspección judicial practicada, se evidenció que el demandante está ocupando el predio rural manzana P lote 4, denominado ‘El Lirio’, ubicado en el barrio Las Ferias de la vereda ‘El Llano’ de esta localidad, con área de 156 m², conforme al levantamiento planimétrico incorporado a este plenario, el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado ‘Lote 2’; se accede al predio por carretera destapada, se observó que está cuidado y ocupado por el demandante, donde los linderos corresponden: “*Se toma como punto de partida el detalle número 6 al noroccidente dónde concurren las colindancias con Melba Gaitán Fandiño y el lote número 3 propiedad de María Yolanda Fajardo Bolaños, colinda así **Noroccidente:** En colindancia con Melba Gaitán Fandiño en dirección nororiental en una distancia de 6mtrs del punto 6 hasta el punto 1. **Nororiente:** En colindancia con el Lote 5 propiedad de Sonia Elizabeth Páez López, en dirección suroriental en una distancia de 31.57 m, del*

punto 1 hasta el punto número 4. **Sur:** En colindancia con vía pública en dirección occidental en una distancia de 6 mtrs, del punto a al punto 5. **Suroccidente:** En colindancia con el lote número 3 en dirección noroccidental en una distancia de 27.88, del punto 5 al punto 6, siendo punto de partida y encierra” (folio 3, 02Demanda del expediente digital 2022-00130), linderos y área que coinciden con el libelo de la demanda, y el trabajo efectuado por el perito.

Dicho predio se lo prometió en venta su madre, Alba Cecilia Real Ordoñez, quien a su vez lo había adquirido el 4 de julio de 2012 por compra que le hizo a José Antonio Medina, y pese a que en el escrito de demanda refiere que ingresó al predio el 10 de julio de 2015 -misma fecha en la que suscribió el contrato con su progenitora-, otra cosa refirió en el interrogatorio, pues dijo que en el 2012 hizo un préstamo e inició la construcción del primer piso porque el lote “*no tenía nada*”, cuando la terminó la arrendó y después pasó a residir ahí, la segunda planta fue edificada en el 2015, y la tercera en el 2018, piso en el que habita con su esposa Angie Tathiana León Muñoz, mientras que los dos primeros pisos los tiene arrendados a Heidy Triana y a Camilo Castañeda, también cancela los servicios de agua, luz y gas, así como el impuesto predial; circunstancias que corroboró el testigo Julio César Fajardo Bolaños, quien afirmó conocer al demandante, porque son “*vecinos hace unos 12 años*”, sabe que “*arrienda por pisos*”, y que él “*vive con la esposa Tathiana en el tercero*”, “*cancela los servicios públicos (...) es propietario del predio, nadie más ingresa al inmueble, ni lo ha intentado sacar*”; Edgar Ariel Ballén Beltrán, indicó que son “*vecinos hace 8 años*”, pero que cuando “*nosotros llegamos, él ya estaba*”, por lo que “*lleva unos 12 años más o menos*”, “*el segundo piso lo tiene arrendado a Camilo Castañeda, le cancela el arriendo a Fabian Real*”, y la última, Emérita López Bejarano, apuntó que lo conoce hace aproximadamente “*11 años*”, son vecinos y “*siempre*” lo ha visto en la casa, incluso, él inició desde ceros la construcción del inmueble.

Por lo anterior, la manifestación del interesado concuerda con la de los testimonios, los que llevan al convencimiento de que está dada la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza del accionante, dado que, únicamente lo reconocen a él como propietario del predio rural denominado ‘El Lirio’, encontrándose que, en efecto, su posesión ha sido ininterrumpida, pública y pacífica durante más de 10 años

-tal como lo dejó establecido la ley 791 de 2002, norma mediante la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil-, sin que nadie perturbe su posesión, incluso, durante la diligencia ninguna persona formuló oposición; además, dentro del plenario se encuentran los contratos de promesa de compraventa aludidos en los antecedentes, recibos de pago de los servicios públicos, el estado de cuenta del impuesto predial, y en la inspección judicial se evidenció la construcción de la vivienda de tres plantas, descripción detallada que hizo el perito designado, en donde los linderos y colindantes concuerdan con los del escrito de demanda y los dados por la testigo Emérita López Bejarano.

Así las cosas, pese a que el demandante alude aplicar la figura de suma de posesiones, lo cierto es que de la valoración probatoria se extrae que desde el 4 de julio de 2012 -data en la que su progenitora lo adquirió en promesa de compraventa-, aquél empezó a realizar actos de señor y dueño, como fue la construcción del inmueble sin que mediara orden de otra persona, el dar en arriendo el primer y segundo piso, respecto de los cuales recibe el canon, por otro lado, se tiene que el certificado especial allegado con la demanda correspondiente al predio discutido, no figura gravamen o medida cautelar vigente, ni se halla sometido a ningún proceso administrativo agrario ante la Agencia Nacional de Tierras; en ese orden, cumplidos los presupuestos formales u sustanciales establecidos en la ley, se acogerán las pretensiones del demandante, y se ordenará la titulación de la propiedad del predio denominado ‘El Lirio’ a su favor.

En mérito de lo expuesto el juzgado promiscuo municipal de Caparrapí - Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

Resuelve

Primero: Otorgar el título de propiedad a Fabián Real Real, identificado con cédula de ciudadanía 1.071.578.637 de Caparrapí, estado civil casado con Angie Tathiana León Muñoz, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en los términos y condiciones establecidas en el artículo 375 del código general del proceso, se anexa copia del levantamiento topográfico para la ilustración del predio que se denomina ‘El Lirio’, ubicado en la manzana P lote 4 del barrio ‘Las Ferias’ de la vereda ‘El Llano’ de esta localidad, segregado de otro de mayor extensión denominado ‘Lote 2’,

comprendido por los siguientes linderos: “*Se toma como punto de partida el detalle número 6 al noroccidente dónde concurren las colindancias con Melba Gaitán Fandiño y el lote número 3 propiedad de María Yolanda Fajardo Bolaños, colinda así* **Noroccidente:** *En colindancia con Melba Gaitán Fandiño en dirección nororiental en una distancia de 6mtrs del punto 6 hasta el punto 1.* **Nororiente:** *En colindancia con el Lote 5 propiedad de Sonia Elizabeth Páez López, en dirección suroriental en una distancia de 31.57 m, del punto 1 hasta el punto número 4.* **Sur:** *En colindancia con vía pública en dirección occidental en una distancia de 6 mtrs, del punto a al punto 5.* **Suroccidente:** *En colindancia con el lote número 3 en dirección noroccidental en una distancia de 27.88, del punto 5 al punto 6, siendo punto de partida y encierra”.* Este predio tiene un área de un área de ciento cincuenta y seis metros cuadrados (156 m²).

Segundo: Ordenar la cancelación del registro de la demanda introductoria de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria 167-17147 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de La Palma - Cundinamarca.

Tercero: Ordenar a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de La Palma - Cundinamarca, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la inscripción del predio que se denomina ‘El Lirio’, ubicado manzana P lote 4 en la vereda ‘El Llano’ de esta localidad, al señor Fabián Real Real, identificado con cédula de ciudadanía 1.071.578.637 de Caparrapí, como titular de derechos reales, con nota de referencia del folio matriz de mayor extensión.

Cuarto: Ordenar a la oficina de catastro Instituto Geográfico Agustín Codazzi -Regional Cundinamarca-, la apertura de un nuevo código catastral perteneciente al predio manzana P lote 4 denominado ‘El Lirio’, ubicado en la vereda ‘El Llano’ de esta localidad, al señor Fabián Real Real, identificado con cédula de ciudadanía 1.071.578.637 de Caparrapí, como titular de derechos reales.

Quinto: Expídase copia auténtica de esta providencia, su notificación y la constancia de ejecutoria, así como copia levantamiento planimétrico a costa de la parte actora.

Sexto: No condenar en costas por no haberse causado.

Notifíquese,

Beatriz Helena Montealegre Pachón
Juez

Firmado Por:
Beatriz Helena Montealegre Pachon
Juez
Juzgado Municipal Juzgado
Promiscuo Municipal
Caparrapi - Cundinamarca

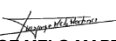
Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 2e8185b7abf59fcc4eb2538ae580fcbd634272c8ba58ecb19d7051742c6558ff
Documento generado en 07/12/2023 03:43:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CAPARRAPI
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Se notifica el auto anterior por anotación en el ESTADO Nro. 151
Fijado hoy 11 Diciembre 2023.


LUIS JORGE MELO MARTÍNEZ
El Secretario