

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA QUINDÍO

Siete (07) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso: Verbal sumario de declaración de pertenencia

Radicado: No. 630014003009 2022 00468 00

Sentencia: 78

Demandante: Blanca Cenobia Buitrago Ceballos, identificada con la C.C. No. 1.094.884.099

Demandados: Dorey Romero Tique, identificada con la C.C. No. 41.935.248 y Luis Enrique Díaz López, identificado con la C.C. 9.721.528 y demás personas indeterminadas

Surtido el trámite de rigor y teniendo en cuenta que no hay causal de nulidad que impida desatar de fondo la cuestión planteada, procede el Despacho, conforme lo autoriza el numeral 5 del artículo 373 del C.G.P., a dictar sentencia de manera escrita.

Pretensiones

1) Pretende la parte demandante que mediante sentencia judicial se declare que la señora demandante, Blanca Cenobia Buitrago Ceballos, identificada con la C.C. No. 1.094.884.099 adquirió por prescripción especial extraordinaria de dominio sobre el lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, segunda etapa, manzana 13, casa 15 de Armenia Q., distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 280-158661.

2) Que, como consecuencia de la declaratoria de propiedad antes indicada, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-158661 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia.

Antecedentes fácticos

En esencia, manifestó la señora demandante ser madre cabeza de familia, convivir con tres hijos y detentar la posesión plena y material sobre el bien inmueble objeto de la litis desde el día 06 de septiembre año 2010, fecha desde la cual llegó a residir en la casa 15 de la manzana 13 de la segunda etapa de la Urbanización Ciudadela Simón Bolívar de Armenia, Quindío.

Adujo que cuando llegó a poseer el inmueble, el mismo se encontraba abandonado y totalmente vandalizado, y según declaraciones de los residentes del sector, la casa estaba siendo usada para la comercialización de sustancias psicotrópicas, además, indicó que nadie le hacía mantenimiento al predio, convirtiéndose en un foco de inseguridad y violencia para los habitantes de la zona, por esa razón, la promotora de la demanda, con

el auxilio de los vecinos inició a realizar mejoras al predio para que el mismo fuer habitable para ella y sus tres hijos menores de edad para la época.

Igualmente refirió que, con el propósito de protocolizar las mejoras realizadas sobre el predio, el día 7 de marzo de 2016 suscribió la escritura pública No. 670 en la Notaria Cuarta de esta ciudad, dejando constancia de la posesión ejercida sobre el inmueble objeto del proceso, igualmente refirió que en calidad de poseedora, solicitó ante la administración municipal la prescripción del impuesto predial, petición que fue atendida de manera satisfactoria, razón por la cual siguió pagando dicho tributo hasta la actualidad, asimismo indicó que ante las Empresas Publica de Armenia, EPA, Efigas, EDEQ figura como suscriptora de los servicios públicos del agua potable, alcantarillado, gas domiciliario y energía.

Actuación procesal

Presentada la demanda, la misma fue admitida mediante auto interlocutorio No. 1157 de fecha 6 de diciembre de 2022, providencia notificada por estado 212 de fecha 07 de igual mes y año y visible en el anexo 008 del expediente digital, en dicha providencia se ordenó la inscripción de la demanda en el certificado de tradición respectivo, el emplazamiento del extremo demandado y de las personas indeterminadas que se crean con derechos para intervenir en el proceso.

Igualmente se ordenó la instalación de una valla y también oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia de Desarrollo rural y a la Agencia Nacional de Tierras, las cuales reemplazaron al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (INCODER), el cual fue suprimido por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, mediante el Decreto 2365 del 7 de diciembre de 2015, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, a la Oficina de Catastro de Armenia, entidad que reemplazó Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, asimismo, a la Fiscalía General de la Nación y a la Oficina de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, para que se manifieste si sobre el inmueble objeto de este asunto se está tramitando algún proceso judicial o de extinción de dominio que se pronunciaron como consta en los folios 20 a 27, 44 y 45 del expediente digital.

Allegada la prueba de instalación de la valla respectiva, las publicaciones del emplazamiento, la prueba de haber sido registrada la demanda en el certificado de tradición y fenecido el término para que cualquier interesado se haga parte, se nombró como curador ad-litem de los demandados e indeterminados al profesional Cesar Augusto López Velandia, quien debidamente notificado contestó la demanda aduciendo desconocer todos los hechos y formulando como excepción las que oficiosamente se prueben durante el trámite del proceso, es decir, técnicamente no propuso excepciones, razón por la cual no se corrió traslado de dicho escrito.

Cumplido lo anterior, mediante auto de sustanciación No. 345 de fecha 29 de febrero de 2024 notificado en estado 35 del día 01 de marzo de igual año, se fijó fecha para adelantar la inspección judicial como requisito legal dentro del este tipo de procesos, la respectiva inspección judicial se realizó estando presentes en la casa objeto del proceso, audiencia en la cual, además se realizó todo el desarrollo probatorio, incluida la recepción del interrogatorio de parte y tres testimonios, además el saneamiento del proceso, se fijó el litigio y finalmente las partes realizaron la presentación de sus alegaciones de conclusión,

diligencia que fue adelantada el día 25 de abril de 2024 a las 3 p.m., tal y como consta en las anotaciones 71 y 72 del expediente digital.

Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, tanto por su naturaleza, como por su cuantía, la vecindad del extremo demandante y el lugar de ubicación del inmueble objeto del proceso, igualmente las partes acreditaron tener capacidad civil y procesal para intervenir en la litis y la demanda reunió los requisitos exigidos por el C.G.P., en especial el artículo 375 del C.G.P., por lo tanto es viable que se dicte la sentencia que resuelva de fondo la materia sometida al escrutinio judicial.

Marco Jurídico

La prescripción es concebida como aquel instituto jurídico, mediante el cual, por el paso del tiempo, se pueden consolidar situaciones de hecho, permitiendo la extinción de algunos derechos a la propiedad o en su defecto la adquisición de las cosas ajenas.

Lo anterior se extrae de lo dispuesto por el artículo Art. 2512 del C.C., que de manera literal dispone lo siguiente sobre la prescripción: *"es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales"*.

Del contenido del artículo transcrito se establece que la prescripción puede ser bien sea extintiva, es decir que por ella se pierde el derecho a ejercer una acción por el transcurso del tiempo; o adquisitiva, cuando a través de ella se adquiere la propiedad de una cosa ajena, así como otros derechos reales, esencialmente por el ejercicio de la posesión durante el tiempo que señalado en el art. 2518 C.C.

Para este caso en concreto, el despacho estudió la prescripción en su modalidad adquisitiva, la cual puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda modalidad mencionada es la que interesa para el caso de marras y se configura mediante el lleno de los siguientes presupuestos:

- 1) que verse sobre cosa prescriptible ajena
- 2) que se demuestre posesión material en el demandante
- 3) que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley
- 4) que la posesión ocurra ininterrumpidamente

Lo anterior conforme a los artículos 981, 2518, 2521, 2529, 2531, 2532; del C.C. y el artículo 407 del C.G.P.

Ahora bien, conforme al artículo 2518 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales. Como también los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados, mientras que por su parte el artículo 2519 prevé que los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso.

Por lo demás, el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia de 7 de diciembre de 2007 del M.P. Rodolfo Arciniegas Cuadros Rad. 04-02-00192-01. Manifestó que: *“son prescriptibles, y por ende susceptibles de adquirirse mediante el proceso de pertenencia, todas las cosas corporales que pueden ser apropiables y los derechos reales no exceptuados; por tanto, se excluyen los bienes sobre los cuales el propietario ejerce todos sus poderes, los bienes del Estado (de uso público y fiscales) y aquéllos sobre los cuales existe prohibición legal para usucapir, como son las cosas que están fuera del comercio, sin que en éstas se deban incluir los bienes embargados por decreto judicial, sino que como tales deben entenderse los que no obstante ser susceptibles de apropiación, por su propia naturaleza o por disposición legal, no pueden ser objeto de propiedad particular exclusiva, como la atmósfera, el mar, armas de guerra (monopolio estatal), etc.; las servidumbres discontinúas de todas clases y las continuas inaparentes, los ejidos municipales, los derechos reales de hipoteca, prenda y censo”*.

De otra parte, la posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño.”*

Para que se configure dicha figura jurídica es indispensable la concurrencia simultánea de la tenencia física y real de una cosa, perceptible en su materialidad externa u objetiva por los sentidos (o corpus) y la intención de señorío (animus domini) o hacerse dueño (animus remsibi habendi) misma, que por obedecer a un aspecto subjetivo es susceptible de inferir por la comprobación de actos externos razonables, coherente, explícita e inequívocamente demostrativos”

Los elementos constitutivos de la posesión han de demostrarse a plenitud, siendo admisible todo medio probatorio idóneo; por lo expuesto, el problema jurídico que corresponde resolver en esta oportunidad consiste en determinar si en el asunto bajo estudio se cumplen los presupuestos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deprecada por la parte actora.

Consideraciones

El presente trámite se enmarca en la llamada acción de prescripción adquisitiva extraordinaria como modo de adquirir el dominio, conforme el artículo 2512 del Código Civil antes indicado, pretendiéndose la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria, regulada en la ley 9ª de 1989, aduciendo que el inmueble determinado en el libelo tiene la calidad de vivienda de interés social, por lo que desde ya debe anotarse que la especial naturaleza de este bien deviene de las condiciones que debe reunir y la finalidad que está llamada a cumplir, que no es otra que el dispensar a las familias de escasos recursos una solución habitacional en condiciones dignas, razón por la cual a esta clase de vivienda la ley le ha reconocido una naturaleza jurídica de carácter especial, y consecuentemente la normatividad que la regula se encamina a concretar el fin social perseguido.

Es así como el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 estipuló lo siguiente:

A partir del primero (1º) de enero de 1990, reducece a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”

Por su parte el artículo 91 de la ley 388 de 1994, que derogó el artículo 44 de la ley 9 de 1989 y consecuentemente el 3º de la ley 2 de 1991, dispuso:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá 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, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

"(...) "Parágrafo 2. El precio de este tipo de vivienda corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Igualmente, el artículo 134 de la misma norma preceptuó lo siguiente:

"La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística."

Asimismo, el numeral 3 del artículo 94 de la última codificación indicada, previó que:

"3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles."

En atención a las normas expuestas, es claro que, en litigios de esta especie, se debe acreditar la calidad de vivienda de interés social del inmueble a usucapir, para que se le pueda otorgar el tratamiento especial consagrado por el legislador, y en el presente asunto, teniendo en cuenta el avalúo comercial aportado, según el cual el precio del inmueble ascendió a la suma de \$4.200.000., para el año 2022, nos lleva a la conclusión que para la fecha en que inició la demandante a poseer el predio, su valor obviamente encuadra dentro de la normativa antes expuesta para ser considerado como de interés social, igualmente la destinación del mismo fue verificada por el Juzgado en la inspección judicial, siendo usado para proveer techo a una humilde madre cabeza de familia y sus tres hijos.

Ahora bien, verificado el certificado de tradición y libertad del inmueble que se pretende usucapir, se determina que es de propiedad privada, toda vez que el derecho real de dominio lo detenta dos personas naturales diferente a la demandante, así mismo no se encuentra registrado embargo sobre el mismo, y no se trata de un bien de uso público o fiscal; así las cosas, se advierte por esta oficina judicial que se cumple el primero de los presupuestos establecidos para la procedencia de la acción de pertenencia que aquí nos ocupa.

Corresponde además a quien ha invocado la usucapión extraordinaria demostrar que sobre el bien que pretende adquirir, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío, esto es la posesión material, el corpus y el ánimos, como lo norma el Art. 778 del C. C.

Dicha situación fáctica debe trascender ante terceros por medio de actos que indiquen la propiedad como lo son la ostentación y explotación económica. Debe precisarse que en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es suficiente comprobar *“la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido... sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad “*

Es oportuno relieves que la carga de la prueba de la demandante se circunscribió a demostrar los actos de posesión como mínimo durante los últimos 5 años anteriores a la presentación de la demanda sobre el bien materia de la petición, los cuales, conforme atrás se expuso, debieron haberse ejecutado de forma pública, pacífica e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno.

En este asunto, con los 3 testimonios solicitados por el extremo demandante, los cuales fueron debidamente escuchados en la diligencia de inspección judicial, claramente se pudo advertir que los testigos efectivamente conocen al demandante desde hace más de 10 años como poseedora del predio, deduciéndose además que las condiciones en las cuales se ha desarrollado la mentada posesión permiten concluir que es quieta, pacífica e ininterrumpida y que no reconocen dueños distintos, toda vez que nadie ha hecho presencia en el inmueble para oponerse a las pretensiones o para reclamar algún derecho.

De otra parte, en la inspección judicial grabada en video y que hace parte del expediente electrónico, quedo la reseña fílmica sobre la conformación del inmueble, su dependencia, el cerramiento, las mejoras, estado de conservación, la conexión de servicios públicos y en general, se evidenció la situación de habitabilidad del inmueble sobre el que versa la demanda, lo cual permite inferir también que hay otra razón para concluir que además de tratarse de un bien prescriptible, la posesión de la demandante es idónea para acceder a sus pretensiones.

El elemento referido a la identidad del predio, quedo plenamente corroborado con el certificado especial del predio aportado, el certificado de libertad y tradición y la escritura pública que contine su cabida y linderos, pues al examinarlos no existe duda que se refiera al mismo inmueble suplicado en el acápite de pretensiones de la demanda.

Por lo tanto, analizado en conjunto lo expuesto por los declarantes, al unisonó con la documentación probatoria arrojada con la demanda y la contestación a la excepciones, se puede inferir que existe congruencias en las versiones ofrecidas a la justicia, las cuales por lo demás no fueron desvirtuados con algún otro elemento probatorio, por lo tanto merecen credibilidad; igualmente, reviste importancia indicar la evidencia del pago del impuesto predial y los servicios públicos del inmueble objeto de esta acción por parte del demandante.

Solo resta manifestar, que el curador ad litem nombrado para representar a los demandados e indeterminados no formuló excepción alguna para desvirtuar los fundamentos fácticos sobre los cuales se apoyó la demanda, conforme lo regula el artículo 167 del C.G.P., contrario sensu, la parte demandante aportó las escrituras públicas contentivas de la cabida y linderos del predio objeto del proceso y acredito en debida forma la posesión ejercida por la demandante.

Igualmente, en las alegaciones de conclusión dicho curador solo manifestó que se sometía a lo dispuesto por el despacho en este caso, igualmente, no hubo contradicción a

lo informado por los testigos de la parte demandante ni tampoco hubo prueba testimonial o documentaria suficiente que favoreciera a sus representados para desvirtuar la posesión alegada y finalmente en la diligencia de inspección judicial, no hubo una oposición en contra de la posesión alegada.

Finalmente se resalta que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2518 del C.C., el inmueble es susceptible de ser apropiado por la vía de la usucapión, porque no pertenece a aquellos que se encuentren fuera del comercio o que estén en manos de entidades del Estado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve:

1) Declarar que la señora Blanca Cenobia Buitrago Ceballos, identificada con la C.C. No. 1.094.884.099, adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, segunda etapa, manzana 13, casa 15 de Armenia Q., distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 280-158661.

Predio de 50 metros cuadrados con ficha catastral 01-01-0000-1258-0013-0000-00000, comprendido dentro de los siguientes linderos: //Por el Norte en 5 metros con el Lote 13 de la misma Manzana, Por el Oriente en 10 metros con el Lote 14 de la misma Manzana, Por el Sur en 5 metros con la Vía peatonal 47 A, y por el Occidente en 10 metros con el Lote 16 de la misma Manzana//. Linderos tomados de la escritura pública 2442 de fecha 22 de noviembre de 2002 de la Notaría Tercera de Armenia Quindío.

2) Que, como consecuencia de la declaratoria de propiedad antes indicada, se ordena la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-158661 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia, reconociéndose a la señora demandante Blanca Cenobia Buitrago Ceballos, identificada con la C.C. No. 1.094.884.099 como propietaria del inmueble descrito en el numeral anterior.

3) Se ordena la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 280-158661, medida que había sido comunicada mediante oficio No. 1729 de fecha 12/12/2022 librado por la Secretaría de este Juzgado.

4) Se ordena cancelar la prohibición judicial de enajenación de bienes ordenada por el Juzgado 4 Penal Municipal de Armenia con funciones de control de garantías, inscrita la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 280-158661, medida que había sido comunicada con oficio No. 0500 de fecha 28 de agosto de 2006.

5) Se ordena cancelar la constitución de patrimonio de familia constituido mediante escritura pública 2442 del día 22 de noviembre de 2002 de la Notaría Tercera de Armenia a favor de los anteriores propietarios demandados en este proceso y sus hijos, actuación inscrita en la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 280-158661.

6) Por secretaría líbrese y envíese un oficio a la Oficina de Registro respectiva informado lo resuelto en esta sentencia, con la advertencia de que es carga de la parte demandante pagar los emolumentos necesarios para que se registren las anotaciones respectivas en el certificado de tradición y libertad No. 280-158661.

7) Sin costas a las partes.

8) Cumplido lo anterior y en firme esta providencia, archívese el expediente.

Notifíquese,

Providencia notificada en estado No. 76
Fecha de notificación por estado 08/05/2024
Eduard Andrés Gómez
Secretario

5

Firmado Por:

Jose Mauricio Meneses Bolaños

Juez

Juzgado Municipal

Civil 009

Armenia - Quindío

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: **0633fc3fe2825f88a50821e18ffbb572ce0175cbb095161029316d2c5902e992**

Documento generado en 07/05/2024 12:28:15 PM

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