

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintiuno 2.021)

Radicación No: 73001-31-03-005-2.019-00294-00

Proceso: Pertenencia

Demandante: Yaneth Castro Hernández

Demandado: Luisa Fernanda Sánchez Torrecillas y otros.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Tal como se anunciare dentro de la audiencia pública celebrada el pasado viernes diecinueve (19) de noviembre del año en curso de dos mil veintiuno (2.021), dentro del presente proceso verbal – ***acción de pertenencia*** – promovido por intermedio de apoderado judicial por la ciudadana ***YANETH CASTRO HERNÁNDEZ*** contra ***LUISA FERNANDA SÁNCHEZ TORRECILLAS, y personas inciertas e indeterminadas*** que se consideraren con derechos sobre el bien inmueble materia de la usucapión, audiencia en la que se anunció el sentido del fallo mediante el cual se desatará el presente proceso, procede esta instancia judicial a proferir sentencia escrita, tal como lo prevé el inciso 3 del numeral 5. del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES:

1. Demanda

La señora **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ** a través de apoderado judicial, promovió acción de pertenencia en contra de **LUISA FERNANDA SÁNCHEZ TORRECILLAS**, así como en contra de las **personas inciertas e indeterminadas** que se consideraren con derechos sobre el bien inmueble materia de la usucapión, procurando se declare que ella adquirió por el fenómeno de la prescripción extraordinaria, el dominio del bien inmueble apartamento 304, tercer piso, que hace parte del **Edificio El Danubio 1**, ubicado en la calle 45 A., número 3 - 16, barrio Piedra Pintada de la ciudad, con un área privada de 86.59 metros cuadrados, altura libre de 2.45 metros, con un coeficiente de propiedad sobre los bienes del 5.91%, cuyos linderos se dan por reproducidos, e identificado con el folio de Matricula inmobiliaria **350-67519**. Consecuencialmente, se ordene la inscripción del fallo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué.

2. Admisión de la demanda:

La demanda se radicó ante la Oficina Judicial de la ciudad el día 20 de noviembre de 2.019, habiendo correspondido por reparto a esta sede judicial, en tanto luego de superar el análisis inicial, se admitió mediante auto del 3 de diciembre de 2.019, corregido conforme proveído del 16 de enero de 2.020, habiéndose dispuesto previo el emplazamiento de **LUISA FERNANDA SÁNCHEZ TORRECILLAS**, como el de las **personas inciertas e indeterminadas**, su notificación y traslado, ordenándose igualmente la inscripción de la demanda ante inmueble identificado

con el folio de matrícula inmobiliaria **350-67519**, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

3. Notificación del auto admisorio y traslado.

Acredita el emplazamiento, y vencido el término de que disponían los emplazados para comparecer al proceso, a una y otros se les designó ***curador ad litem***, con quien se surtió tanto la notificación del auto admisorio del libelo genitor, como traslado de la demanda, quien manifestó estarse a lo que resultare probado.

4. Fase oral

Trabada la litis entre sus contradictores, mediante proveído del 7 de abril de 2.021 se decretaron las pruebas, por lo que fenecida la etapa escritural, el Despacho se embarcó en el recaudo de las mismas, en tanto luego se superada tal actividad procesal, se convocó a las alegaciones de las partes, de lo cual da cuenta el acta del martes 19 de octubre del año en curso, en la que además se anunció el sentido del fallo, quedando pendiente el asunto para su resolución mediante el presente proveído escrito.

III. DEL PROBLEMA JURÍDICO

*Se encuentran debidamente acreditados los elementos axiológicos propios de la acción de pertenencia, como para declarar que **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ** adquirió el dominio del bien inmueble a que se contare el petitum, por el modo de la prescripción extraordinaria.?*

IV. CONSIDERACIONES:

I. De la acción de pertenencia:

1. Entre los modos de adquirir el dominio se encuentra la prescripción¹, la cual *“es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*².

Este, es un fenómeno que castiga a quien teniendo un derecho lo abandona o no lo ejerce, y premia a quien sin tenerlo lo ejerce de forma esmerada y diligente por el tiempo señalado en la ley. Su configuración genera una alteración en el derecho real de dominio, ya que al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para el otro se adquiere³.

2. Aquella, puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo evidente, conforme a la pretensión, cómo **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ** optó por la segunda.

En esa orilla, para hacerse con el dominio del inmueble alinderado y determinado dentro del escrito incoativo, la accionante, so pena de que sus pretensiones no resulten prosperas, debe acreditar, probar o demostrar de manera certera, los elementos axiológicos de su pretensión⁴: **a.** *Posesión material actual en la prescribiente*⁵. **b.** *Que el bien sea susceptible de adquirirse por*

¹ Artículo 673 del Código Civil.

² Artículo 2512 del Código Civil.

³ CSJ SC16250-2017. Exp. 2011-00162-01.

⁴ CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G.J. Tomo CXCI, pág. 278, reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000. Rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad 2002-01092-01.

⁵ Artículo 762 del Código Civil: *“es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*.

*prescripción*⁶. **c.** *Que el bien hubiere sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en continua e ininterrumpida*⁷. **d.** *Identidad de la cosa a usucapir*⁸.

II. Elementos de la acción de pertenencia:

a. Posesión material actual en la prescribiente

La posesión se encuentra definida en el artículo 762 del compendio sustantivo civil, y para edificarse requiere de la fusión de un elemento subjetivo, el ***animus***, y uno externo, el ***corpus***⁹.

Su presencia, en quien se reputa poseedora con ánimo de señora y dueña para el asunto que concita la atención del Despacho - ***YANETH CASTRO HERNÁNDEZ*** -, es la que la distingue de otros títulos de mera tenencia que se hallan diseminados por el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis, la retención, entre otros.

En el asunto bajo estudio, la posesión actual se encuentra acreditada, pues al momento de interponer la demanda ***YANETH CASTRO HERNÁNDEZ***, posee con ánimo de señora y

⁶ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num.4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁷ “La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley”. (CSJ SC16250-2017).

⁸ “El bien debe identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 83 y 375 del Código General del Proceso. En algunas ocasiones debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembró de un globo de mayor extensión”. (CSJ SC16250-2017).

⁹ CSJ SC1716-2018. Exp. 2008-00440-01.

dueña, el apartamento identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **350-67519**, Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué, cuestión que terminó de confirmarse con la inspección realizada por esta sede de justicia el 6 de julio del presente año.

b. Bien susceptible de adquirir por prescripción.

Dispone la norma sustantiva que “*se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*”¹⁰

Con observancia de aquello, y en parangón con la acción que concita la atención del Despacho, no se advierte prueba de la cual se pudiese servir esta sede judicial para determinar que el bien inmueble, apartamento 304 del Edificio **EL DANUBIO 1**, e identificado con la citada matrícula inmobiliaria **350-67519**, y pretendido por **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ**, sea de los de los que la ley ha prohibido adquirir de ese modo, coligiéndose que este es susceptible de obtenerse de la manera procurado.

c. Bien poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma continua e ininterrumpida.

c.1. Como se anunciare en renglones anteriores, **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ** adelantó la presente acción tras considerar que se encuentra en posición de adquirir por el modo de la **prescripción extraordinaria**, el dominio del multicitado bien inmueble, apartamento 304 del Edificio **EL DANUBIO 1**.

¹⁰ Artículo 2518 del Código Civil.

Conforme a ello, la accionante no requiere de título alguno, sino de la posesión continua e ininterrumpida durante el tiempo mínimo exigido por la ley¹¹, tal y como lo ha referido el órgano de cierre de esta especialidad en caso análogo, en el que señaló: *Al precisar el código los requisitos de la prescripción extraordinaria, se basta con el establecimiento y uso por cierto tiempo, sin exigencia adicional alguna, pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia, excluyente de la posesión ad-usucapión*¹², posición que ha sido reiterada por la **Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia** en actuales pronunciamientos¹³.

Así, la promotora de la causa está en el deber procesal de acreditar, probar o demostrar posesión continua e ininterrumpida de diez (10) años.

c.2. En atención a la norma adjetiva imperante, *“toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*, las cuales ciertamente deben ser aportadas por las partes extremas de la relación procesal para soportar, ya sus pretensiones (*demandante*), bien sus excepciones (*demandado*)¹⁴.

Así, para apuntalar y/o vigorizar sus pretensiones, la accionante **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ** se valió de alguna prueba documental, habiendo aportado dictamen pericial, a más de

¹¹ Artículo 2532 del Código Civil.

¹² CSJ. Civil. Sentencia. ID.420879 del 07 de diciembre de 1967, Mg. Ponente Fernando Hinestroza.

¹³ CSJ. Civil. Sentencia. ID.244473 del 08 de agosto de 2013, Mg. Ponente Ruth Marina Diaz Rueda.

CSJ. Civil. Sentencia. ID.492675 del 27 de julio de 2016, Mg. Ponente Fernando Giraldo Gutiérrez.

CSJ. Civil. Sentencia. ID.650978 del 07 de diciembre de 2018, Mg. Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁴ Artículo 167 del Código General del Proceso.

prueba testimonial, en tanto el Despacho decretó su interrogatorio de parte, en tanto en su oportunidad se practicó diligencia de inspección judicial sobre el inmueble materia de la causa.

c.3. En cuanto a la documental, se encuentra compuesta, particularmente, con comprobante de pago de impuesto predial, de administración, como con la copia del certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **350-67519**, Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué, ficha catastral 3001010801260040901.

c.4. Como es de rigor en esta clase de procesos, el Juzgado practicó sobre el inmueble materia de la usucapión, diligencia de ***inspección judicial***, a la cual acudió el perito aportado junto con el libelo introductorio, señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, diligencia con la cual se constató tanto la existencia del bien, como su ubicación, destinación, y demás circunstancias que lo identifican, diligencia a la que también compareció la demandante **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ**, en tanto en el impulso de tal actividad procesal y probatoria, el personal no tuvo ningún impedimento de tercera persona que obstaculizare su desarrollo.

c.5. En lo que respecta a la prueba testimonial, se recaudaron los testimonios de **LUZ ANGELA ARIZA HERNÁNDEZ, LIBIA INES CHALARCA SANTA, ANA SOFIA CAMELO PAEZ, LEYLA YANETH QUINTERO NIETO, JHON FREDY RIVERA BEJARANO, y NELSON VILLAREAL GALINDO.**

Todos ellos manifestaron conocer a la demandante **YANETH CASTRO HERNÁNDEZ**, como al inmueble materia de la causa desde un tiempo igual o superior a los 10 años, en tanto todos consideran a aquella como la propietaria o titular del dominio del apartamento, quien no solo ha vivido en él, sino que ha dispuesto de reparaciones locativas, detentando la posesión continua e ininterrumpida desde un lapso de tiempo muy superior a los 10 años.

Estas exposiciones en su conjunto, le ofrecen al despacho plena credibilidad, pues unos y otros demostraron ser conocedores de los hechos que exponen tanto por su edad, parentesco, amistad y/o profesión, sin que se atisbara en alguno ánimo de parcialidad. Por el contrario, fueron espontáneos, uniformes y contestes.

c.6. En cuanto al interrogatorio absuelto por **YANETH CASTRO HERNANDEZ**, es de destacar como confirma los principales hechos expuestos al interior de su escrito de demanda y respaldo de sus pretensiones.

d. Identidad de la cosa a usucapir.

De cara al dictamen pericial aportado como anexo de la demanda y rendido por **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, cuya **contradicción** se efectuó dentro de la oportunidad señalada para el efecto, se advierte como sus conclusiones sirven finalmente para tener certeza, tanto sobre la ubicación del apartamento, su alinderación, extensión superficiaria, características, y en cuanto a sus aspectos esenciales se refiere, todo lo cual coincide con las observaciones que se destacaron durante la

diligencia de inspección judicial, siendo relevante la documentación fotográfica arrimada al experticio.

Así, de un parangón entre lo advertido a lo largo de la diligencia de inspección judicial, lo ofrecido por el dictamen pericial, como de la documental anexada al mismo, deviene como hay identidad entre el inmueble a que se contraen las pruebas, y el predio procurado por **YANETH CASTRO HERNANDEZ** en pertenencia.

III. Conclusión:

Reluce para esta sede judicial como **YANETH CASTRO HERNANDEZ**, logró acreditar los elementos axiológicos propios de la acción, lo cual conlleva que se despachen favorablemente las pretensiones, en el sentido de declarar que pertenece a la accionante, por haberlo adquirido por prescripción, el inmueble alinderado dentro del petitum, lo cual conlleva a que se ordene la inscripción del presente proveído ante el folio de matrícula inmobiliaria **350-67519**, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, disponiéndose la cancelación de la inscripción de la demanda, en tanto no habrá condena en costas.

V. DECISION:

En razón y merito a lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE:

1. DECLARAR que **YANETH CASTRO HERNANDEZ** con cedula de ciudadanía número 65.786.002 de Rovira, adquirió por ***prescripción extraordinaria***, el dominio del bien inmueble, apartamento 304, tercer piso del ***Edificio El Danubio 1***, ubicado en la calle 45 A., número 3 – 16, barrio Piedra Pintada de la ciudad de Ibagué, con un área privada de 86.59 metros cuadrados, altura libre de 2.45 metros, con un coeficiente de propiedad sobre los bienes del 5.91%, alinderado, por el ***norte*** en longitud de 9.45 metros muro común de por medio con la propiedad de ***Héctor Villarraga***, por el ***oriente*** en línea quebrada de norte a sur en 8.20, 035 y 3.95 metros, fachada común de por medio con el vacío de aislamiento de la calle 46, por el ***sur*** en línea quebrada de oriente a occidente en 3.70, 0.15 y 1.10 metros, muro común de por medio con el apartamento 303, y el shut de basuras, por el ***occidente*** en línea quebrada de sur a norte, 6.25, 4.30, y 5.90 metros, ventanas, puertas y muro común por medio con vacío del aislamiento posterior y las escaleras de acceso. Por el ***nadir*** placa de por medio con el apartamento 204, y por el ***cenit*** placa de por medio con el apartamento 404, el cual consta de sala - comedor, cocina semi integral, zona de ropas, alcoba y baño de servició, hall de alcobas, tres (3) alcobas, dos (2) baños, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria ***350-67519***.

2. Ordenar la inscripción del presente proveído ante el folio de matrícula inmobiliaria No. ***350-67519***, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, para lo cual se librará oficio con los insertos y anexos del caso.

3. Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda ante el folio de matrícula inmobiliaria No. ***350-67519***,

Sentencia escrita de primera instancia.

Rad. 73001 31 03 005 2019 00294 00.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, para lo cual se libraré oficio con los insertos y anexos del caso.

4. Sin costas de la instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



HUMBERTO ALBARELLO BAHAMON

Juez