



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

Rad. 41001-31-03-004-2021-00008-00

Neiva, dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Procede el despacho a resolver el incidente interpuesto por Martha Isabel Ardila Moreno, dentro del proceso de expropiación como tercero con derecho.

ANTECEDENTES

En lo que respecta al incidente se tiene que, en la oportunidad procesal, a través de apoderado Martha Isabel Ardila Moreno presentó incidente, en el que pretende se reconozca como poseedora material del lote No. 4, Manzana 1 de la Urbanización La Pradera con ocho metros de frente por 16 metros de fondo con un área de extensión superficial de 128 m²; que se reconozcan los valores determinados en el avalúo comercial realizado por FEDELONJAS, que por concepto de construcción más terreno da un valor total de \$27.837.260 (veintisiete millones ochocientos treinta y siete mil doscientos sesenta pesos mcte), y se ordene con la sentencia de expropiación, el pago de la indemnización, por concepto de construcción más terreno ubicados dentro del Lote No. 4 Manzana 1 de la Urbanización La Pradera, de los cuales afirma, son requeridos únicamente 103,86 M² por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para el proyecto de la AUTOVIA NEIVA-GIRARDOT.

Como sustento de sus pretensiones indicó que, el 29 de agosto del 2000 suscribió con el señor Carlos Mauricio Rojas Gómez, en calidad de representante legal de la LADRILLERA ANDINA S.A., documento privado de promesa de compraventa denominado Documento de Adjudicación del Lote No. 4 Manzana 1 de la Urbanización La Pradera, con ocho metros de frente por 16 metros de fondo, con un área de extensión superficial de 128 m². Afirmó que dicha negociación no fue elevada a escritura pública, pero que, desde el momento de la suscripción del documento privado, fue entregado el lote, sobre el cual, ha ejercido posesión material de manera sana y pacífica. Señala que, se hace necesario el reconocimiento y pago del terreno donde se encuentran las mejoras construidas de acuerdo con los valores por M² de \$30.300 determinados en el ITEM uf1 del Numeral 10. CALCULO



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

DE VALORES, por lo que, el valor del terreno requerido es de \$3,146.958, que sumado a la construcción asciende a un total de \$27.837.260 (VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS MCTE).

Contra la anterior solicitud, la parte demandante no presentó oposición, sin embargo, realizó las siguientes salvedades: afirma que la señora Martha Isabel Ardila es poseedora material de algunas de las construcciones principales y anexas ubicadas en el inmueble objeto de expropiación, específicamente La Construcción C3- VIVIENDA EN OBRA NEGRA con un área de 45,63 M2; la Construcción Anexa denominada M11 ESTRUCTURA EN MUROS con un área de 58,50 M2, debidamente inventariadas en la Ficha Predial ANG-UF2-086-D; que, en cuanto al reconocimiento del valor del terreno por el área que ocupan las mejoras sobre el bien objeto de expropiación, el cual constituye una sola unidad inmobiliaria, que se identifica con el Folio de Matrícula No. 200-244385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, resulta improcedente por cuanto, a la fecha no ha operado la inscripción de los documentos privados de adjudicación en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y que por tal motivo se reconoció como Mejorataria; que no se oponen al reconocimiento de las mejoras establecidas en el avalúo, sin embargo el pago deberá realizarse en los términos del numeral 12 del artículo 399 del CGP.

CONSIDERACIONES

El numeral 11 del artículo 399 del Código General del Proceso, permite que, en los procesos de expropiación, durante la diligencia de entrega del bien, los terceros que se opongan y aleguen ser poseedores materiales o tengan derecho de retención, puedan interponer incidente dentro de los 10 días siguientes. Lo anterior, con el fin de amparar a aquellos que no cuentan con un derecho real sobre el bien, pero se verían afectados con la decisión.

Igualmente, el numeral 12 *ibidem*, establece que, una vez registrada la sentencia y el acta, se entregará a los interesados la indemnización respectiva. Sin embargo, el numeral 4° de la misma, en aras de salvaguardar el derecho que tiene toda persona a gozar de una vivienda digna, establece que, cuando en el proceso se demuestre



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

que el bien objeto de expropiación está destinado de manera exclusiva como vivienda del demandado, se hará la entrega anticipada del mismo siempre y cuando, previamente se efectuó el pago de la indemnización, esto, para que la persona pueda buscar un nuevo hogar y no quede desprotegida.

Debe recordarse que, según el Código Civil Colombiano, existen dos tipos de posesión, la regular y la irregular, se entiende que se está en presencia de la primera cuando existe justo título y buena fe, además, si el título es traslativo de dominio debe también hacerse la tradición, por lo que, a falta de alguno de los requisitos antes mencionados se está en presencia de una posesión irregular, con la cual se puede acceder al derecho real de dominio a través de la prescripción adquisitiva o usucapón, cumpliendo los requisitos que para el efecto dispone la norma.

Por su parte, el artículo 1857 *ibidem* establece que el contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona mediante escritura pública, la cual, por disposición del artículo 764 de la misma norma, al ser traslativo de dominio, para que exista posesión regular, debe hacerse la tradición, que, en este caso, se configura con la inscripción de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En el caso concreto se tiene que, en acta de audiencia del 24 de febrero de 2021, el suscrito Juez realizó entrega de la franja de terreno identificada en audiencia anterior y, exceptuó solo la parte en donde se ubica la vivienda de las señoras Rubiela Gutiérrez Moreno y Claudia Patricia Gutiérrez, por cuanto, se evidenció que el inmueble estaba destinado exclusivamente a su vivienda y la de sus menores hijos, a fin de garantizar el restablecimiento de los derechos de los mismos. De igual manera, dentro del término Martha Isabel Ardila Moreno presentó incidente, donde indica aceptar los valores dispuestos en el avalúo presentado por la demandante, en el que se individualiza las mejoras realizadas por ella y el valor de las mismas, sumado al pago del valor del terreno que estas ocupan; también aportan documento privado de promesa de compraventa entre el presidente de la Asociación de Vivienda Cruce Guacirco y ella.

Además, revisado el expediente, se observa que, en el escrito de demanda se reconoce la existencia del derecho que tiene la señora Ardila Moreno y el valor de las mejoras realizadas por ella, y que en el avalúo presentado se identifica una



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

construcción principal de 45,36 m² y una construcción anexa de 58,50 m², donde se le reconoce como mejorataria. Igualmente, en escrito de contestación por parte de la Ladrillera Andina S.A., se indica la existencia de derechos a su favor como poseedora a través de documento privado suscrito.

Teniendo en cuenta lo anterior, y que frente a las pretensiones no hubo oposición, este despacho procederá a vincular a la incidentante como poseedora material del bien por las mejoras realizadas, al no contar con justó título en los términos de los artículos 764, 765 y 1857 del Código Civil y no observarse la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio. En cuanto al pago y valor de la indemnización, se establecerá al proferirse sentencia, en los términos del numeral 12 del artículo 399 del C.G.P.

En consecuencia, EL Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva,

RESUELVE

PRIMERO: VINCULAR al proceso a Martha Isabel Ardila Moreno como poseedora material, por las mejoras realizadas sobre la franja de terreno objeto de expropiación del bien inmueble de mayor extensión identificado con Matricula Inmobiliaria No. 200-244385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ

EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA