



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá, Valle del Cauca, septiembre diecisiete (17) de dos mil veinte (2020).

SENTENCIA No. 143.-

Proceso: Verbal de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.
Demandante: María Myralba García de Peña.
Demandados: Germán García Cifuentes e Indeterminados y Personas Desconocidas que se crean con derechos sobre el bien a prescribir
Radicación: No. 76-834-40-03-004-**2017-00175-00**.

OBJETO DEL PROVEÍDO

Proferir la sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso sobre **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, instaurado por la señora **MARÍA MYRALBA GARCÍA DE PEÑA**, por medio de apoderado judicial, en contra **GERMÁN GARCÍA CIFUENTES y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**.

Fallo que se emitirá bajo la preceptiva consagrada en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso -en forma escrita-.

SUSTENTO DE LA DEMANDA

La señora MARÍA MIRALBA GARCÍA DE PEÑA, mayor de edad y vecina de Tuluá Valle, a través de mandatario judicial, presentó demanda el 20 de octubre de 2017, a través de la cual solicita se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto, por haberlo adquirido por el modo de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, el siguiente predio: “*Bien inmueble ubicado en el Callejón Moncho número 27-50B del corregimiento de aguaclara Jurisdicción del Municipio Tuluá-Valle, conocido como LOTE DE TERRENO NUMERO 15, identificado por las siguientes medidas y linderos: NORTE: La carrera 1 A oeste, en longitud de seis (6) metros; ORIENTE; Lote número 15, en longitud de veintidós (22) metros; OCCIDENTE; Lote número 14, en longitud de veintidós (22) metros y SUR: Lote número 4, en longitud de seis (6) metros. Este predio se identifica con la cédula catastral 000100022804000 y matrícula inmobiliaria número 384-92854 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá (V)*”.

La demanda va dirigida en contra del señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES identificado con cédula 7.518.560 y contra PERSONAS INDETERMINADAS

Hechos; Como fundamentos fácticos de sus pretensiones indica la actora; **(i)** que ejerce la posesión sobre el inmueble antes descrito desde hace más de 10 años, lo ha mejorado y realizado actividades de conservación, habitando el mismo en condiciones de señora y dueña desde el año 2002, **(ii)** que ha realizado reparaciones locativas como; “a) repello de paredes del primero piso, (b) Cambio total del alcantarillado, (c) Instalación en la primera planta del piso (baldosa), (d) Construcción de la cocina, (e) Instalación de puerta garaje metálico, (f) Instalación de línea telefónica y gas domiciliario, (g) Pintada de puertas y ventanas, (h) Construcción de segundo piso, la cual consiste en cuatro (4) alcobas, un (1) baño, un (1) de luz (sic), (i) Entechada de terraza, (j) Construcción y enlucimiento de fachada de toda la propiedad, (k) Construcción de jardín, (l) Mantenimiento y conservación en general de la propiedad, (m) pago de impuestos”; **(iii)** que la

demandante es reconocida como poseedora por diversos vecinos, **(iv)** que la posesión ejercida ha sido de “manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de diez (10) años”.

Pretensiones; **(i)** que se declare que la señora MARÍA MYRALBA GARCÍA DE PEÑA ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el predio que se refirió al inicio, **(ii)** que se ordene la cancelación del registro del señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES y la inscripción de la sentencia, y, **(iii)** que se condene en costas a la parte demandada, en caso de se opondan y salgan vencidos.

Pruebas; Como tales allegó las referidas en su respectivo acápite¹ y reposan en el expediente².

TRÁMITE PROCESAL

La presente es la relación cronológica de las actuaciones sustanciales proferidas en el transcurrir del presente proceso; **(i)** octubre 20 de 2017 es presentada la demanda ante la Oficina de Apoyo Judicial de Tuluá Valle³; **(ii)** noviembre 15 de 2017 se emite el interlocutorio No. 1614⁴ admitiendo la demanda y emitiendo los demás ordenamientos propios del trámite de este tipo de procesos; **(iii)** enero 31 de 2019 dispuso por medio de auto de sustanciación 086⁵ no tener en cuenta notificación por aviso y ordenó emplazamiento de personas indeterminadas, **(iv)** septiembre 26 de 2019 se emitió el auto de sustanciación 769⁶ ordenando tener por válida la valla fijada, la inclusión en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia y el emplazamiento del demandado GERMÁN GARCÍA CIFUENTES; **(v)** Noviembre 14 de 2019 auto de sustanciación 884⁷ teniendo por surtido el emplazamiento del demandado, se designa Curador Ad Litem, ordena su notificación y fijan gastos; **(vi)** febrero 4 de 2020 interlocutorio 213⁸ fija fecha para inspección y decreta pruebas y audiencia de los artículos 372 y 373 del C.G.P.; **(vii)** Julio 15 de 2020 se profiere interlocutorio 628⁹ fijando nueva fecha para para las diligencias anteriores el día 3 de septiembre pasado.

Los Curadores Ad Litem de demandado y personas indeterminadas se notificaron el 27 de noviembre y 3 de diciembre de 2019, respectivamente, quienes allegaron sus respectivos escritos de contestación de demanda.

RÉPLICA DE LA PARTE DEMANDADA

La Curadora Ad Litem del demandado GERMÁN GARCÍA CIFUENTES, dice desconocer todos los hechos de la demanda, así como el tiempo de posesión sobre el inmueble aducido por la parte actora¹⁰.

Por su parte, el Curador Ad Litem de las personas indeterminadas y/o desconocidas, dice no constarle la mayoría de los hechos, los cuales deberán ser probados en la práctica de pruebas, respecto a las mejoras y tiempo de posesión que ostenta la demandante, dice que dentro del certificado de tradición del bien inmueble, “se vislumbra una gran contradicción respecto a los hechos, ya que da cuenta que para el año 2002 a través de la escritura pública No. 206 del 28 de enero de 2002, el bien fue adquirido por el señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES y por medio de la escritura No. 399 del 12 de julio de 2017 de la Notaría Única de Zarzal Valle se registró construcción en suelo propio a nombre del señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES, luego la posesión de la demandante se configuraría

¹ Folio 120. Cuaderno 1

² Folio 2 a 114. Cdno Idem.

³ Folio 123 frente Cdno Idem.

⁴ Folio 126 frente y vuelto. Cdno Idem.

⁵ Folio 222 cuaderno 2.

⁶ Folio 251 cuaderno 2.

⁷ Folio 257 cuaderno 2.

⁸ Folio 270 cuaderno 2.

⁹ Folio 271 cuaderno 2.

¹⁰ Folio 265 y ss. Cuaderno 2.

únicamente a partir del 25 de julio de 2017 fecha en la cual se reconoce derecho real de dominio en cabeza del demandado, motivo suficiente para deprecar su oposición a las pretensiones de la demanda.

**TRÁMITE SURTIDO DENTRO DE LA AUDIENCIA DE INSPECCIÓN –
ARTÍCULOS 372 Y 373 C.G.P.-**

Llevada a cabo la diligencia de inspección judicial al inmueble que se pretende usucapir, con la asistencia de todas las partes, así como testigos y demandante, ubicados en el sitio de la diligencia, se constató que allí habita la señora MARÍA MYRALBA GARCÍA DE PEÑA, en compañía de su núcleo familia, verificándose que en el segundo piso del inmueble se encontraba fijada la valla, misma que en fotografías fue aportada al proceso, que reúne los requisitos establecidos por el artículo 375 numeral 7º del CGP., se verificó además los hechos constitutivos de la demanda, así como que el inmueble en este momento es poseído por la demandante; además que por las medidas, linderos y ubicación se pudo establecer que se trata del mismo inmueble objeto de este proceso, como quiera que se consideró procedente y pertinente por haber asistido los apoderados de los intervinientes, se procedió con el desarrollo de las actividades prevista en los artículos 372 y 373 del C.G.P.

Culminada la diligencia de inspección al inmueble a usucapir se procedió a evacuar una a una las etapas consagradas en el artículo 372 del C.G.P., declarándose clausuradas y superadas las relativas a la **RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS** y **CONCILIACIÓN**, por no haber sido propuestas las primeras y por razones obvias la segunda, se continuó con el trámite respectivo, recibíendose el **INTERROGATORIO DE LAS PARTES** a la demandante MARÍA MYRALBA GARCÍA DE PEÑA; Expone que a partir del año 2001 vive en dicha residencia y que su papá murió en el 2008 y ella siguió en el bien, mejorándolo y construyendo con la ayuda de la pensión del papá, de su hijo, que el demandado vive en Estados Unidos, pero no sabe dirección ni más nada desde hace 20 años no sabe nada de él ya que a la casa nunca más volvió desde hace 21 años, que el lote lo compró para el papá, pero como él murió ella siguió con el lote, que el papá murió en el 2008, que ha realizado mejoras por un valor aproximado a 40 o 50 millones de la pensión del hijo, que administra apartamentos de un sobrino, trabaja en casas de familia, plancha ropas y que el hermano nunca ha reclamado nada, le ayuda un hijo y una hija ingeniera industrial, que el demandado nunca manda nada y ella paga los impuestos, empezó mejoras desde el 2001, cita los testigos como trabajadores que han hecho las mejoras, respecto al registro de las mejoras dijo no saber lo de la escritura, sostiene que no había iniciado antes el proceso porque la hija le decía que no le metiera plata porque no tenía escritura, pero al vivir allí optó por mejorarla y acudir a un abogado para que la asesorara, que no ha tenido presión alguna, que se trataba de un lote, mejorado con casa en esterilla, obra negra, sin baldosa, sin el 2º piso, que las relaciones con el hermano demandado son normal, aunque no tiene ninguna comunicación con ella y no ha tenido problemas, que hace más de 20 años no se comunica con él, no sabe correo electrónico, teléfono, nada del demandado, que ella tiene ingresos mensuales de \$2.500.000.00, se la van en gastos de \$2.000.000 y guarda medio millón, culmina insistiendo que se siente dueña del lote.

Posteriormente se recibieron los testimonios de los señores JOHN HARVEY GARCÍA HOLGUÍN; Dice ser constructor y vecino del sector, desde hace 12 o 13 años que distingue a la señora MARÍA MYRALBA y que en varias oportunidades le ha trabajado en obras como alcantarillado, arreglo de habitaciones y el techo, que el trabajo es espontáneo, una o dos veces en el año y que lleva aproximadamente unos nueve años trabajándole a la señora MARÍA MYRALBA, que como vecino vive hace trece años y no conoce al demandado, dice no saber cuánto tiempo hace que vive allí la demandante, que la última ocasión le arreglo en el primer piso el garaje, techos, cocina baños, lavamanos, sanitario, cocina mueble, y en el segundo piso techo y alcantarillado, que ignora de dónde provienen los recursos, hace unos doce años la distingue en ese mismo inmueble, dice reconocer a MARÍA MYRALBA como dueña.

DUVALIER ORTEGA GARCÍA; Dice que conoce la demandante hace 10 años aproximadamente, le ha trabajado construcción en la fachada del primero y segundo

piso, enchape escalas, baños, fundición de plancha, techo 2º piso, dice no conocer a GERMÁN GARCÍA ni saber quién es, que la demandante vive allí de forma pacífica, que la señora MYRALBA era quien le pagaba los trabajos y que la última vez que lo hizo fue hace como año y medio cuando hicieron la fachada y que la distingue hace diez años, que ignora de dónde provienen los recursos para el pago de las reparaciones locativas, reitera distinguirla hace más o menos diez años, que la fachada no estaba, no tenía techo el 2º piso, dice reconocer como dueña a la señora MYRALBA y no le ha conocido ninguna labor o trabajo a la demandante.

WILMER ANTONIO BOLAÑOS RENTERÍA. Dice ser constructor y no tener parentesco con ninguna de las partes, que distingue a la demandante y le hace arreglos en la casa de pintura, fachada, goteras, siempre la ve en la casa, no distingue a nadie más allí, es ella quien paga, y la distingue hace como 18 o 19 años en ese sector y hace un mes le trabajó arreglando goteras, la canal y un tubo de un bajante cercano al garaje, no sabe de dónde provienen los recursos con que le cancelan los trabajos, que la señora MARÍA MYRALBA, vivía con don GERMÁN que era el papá y los hijos de doña MYRALBA, reconoce a MARÍA MYRALBA como la persona que cubre todos los gastos de la casa, nunca ha abandonado el inmueble, no le consta que otra persona haya hecho mejoras y que él para el 2017 estaba en Cali, donde duró 6 u 8 meses, reconoce a MARÍA MYRALBA como única dueña de la casa la que paga servicios y mejoras, que hace 20 años de la casa no había nada, un lote solo había piedras y estaban haciendo una pedacito de columna en la parte de atrás, de atrás hacia adelante era lote, estaba encerrado en guadua, ayudó a hacer columnas, ella vivía ahí con el papá, no sabe cómo se adquirió el lote, tiene entendido que ahí vivía don GERMÁN el papá de doña MYRALBA, que la distinguió ahí con don GERMÁN el papá, dice que la señora MYRALBA vivió con su tío TULIO quien murió hace aproximadamente 12 o 13 años pero que su tío no ayudó para mejorar el inmueble, sostiene que a los 14 años se fue para Bogotá, trabajó construcción allí como ocho años.

En dicha diligencia se les brindó la oportunidad a los apoderados de los intervinientes con el fin de que interrogaran a los testigos, lo que así se hizo, se continuó con la **FIJACIÓN DEL LITIGIO**, dejándose por parte del despacho la respectiva constancia, se les concedió el uso de la palabra a los intervinientes quienes hicieron sus respectivas intervenciones, sin objeción alguna, se procedió a continuación por parte del despacho al **DECRETO DE PRUEBAS DE OFICIO**; se decretó como pruebas documentales; que se allegara copia de la escritura pública No. 399 del 12 de julio de 2017 de la Notaría Única de Zarzal Valle, para tener mejores elementos de juicio al momento de arribar a una decisión de fondo, lo mismo que oficiar a Inmigración con el fin de obtener las salidas e ingresos al país del señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES, ordenándose por Secretaría librar las respectivas comunicaciones, se concedió el uso de la palabra a las partes, sin objeción alguna, procediendo a decretar el **CONTROL DE LEGALIDAD**; por parte del despacho se dispuso ejercido el debido control de legalidad, al no vislumbrarse causal o defecto alguno constitutivo de nulidad o que fuera procedente poner en conocimiento de los intervinientes, se continuó con la diligencia y se declaró el **SANEAMIENTO DEL PROCESO**; por las mismas razones antedichas, continuando luego con los **ALEGATOS DE LAS PARTES**, una vez concedido el uso de la palabra a los apoderados de las partes hicieron sus respectivas intervenciones y una vez concluidas, procedió el despacho de conformidad con el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del C.G.P., a diferir la sentencia hasta por el término de 10 días, con el fin de proferirla de manera escritural, acorde con la situación de emergencia sanitaria por la pandemia del Covid 19.

Preciso es hacer claridad que surtida cada una de las etapas de la audiencia se le concedió el uso de la palabra a los intervinientes quienes hicieron sus respectivas intervenciones sin que formularan objeción alguna o recurso que fuera necesario entrar a resolver, declarándose notificadas en estrados acorde con el artículo 194 del C.G.P., clausurada cada etapa y ejercido el respectivo control de legalidad.

ALEGATOS DE LAS PARTES

Concluida la práctica de pruebas se procedió a correr el respectivo traslado a las partes, haciendo uso de la palabra **el apoderado judicial de la parte demandante**;

Expone que desde la admisión, pruebas aportadas y practicadas en esta audiencia se demostró que la demandante ha poseído por más de diez años el inmueble con ánimo de señor y dueño, de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida, ha hecho las reparaciones locativas, construido el 2º piso y es quien cancela todos los servicios públicos e impuesto predial lo que demuestra su intención de señora y dueña, los testigos lo ratifican ya que son constructores contratados por ella para hacer las reparaciones y la conocen hace más de 10 años y siempre la han visto como dueña del inmueble y es quien funge como tal de forma ininterrumpida, no clandestina siendo evidentes los actos de señora y dueña tal como se vio en la audiencia, están entonces demostrados todos los elementos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio y por ende se debe acceder a las pretensiones de la demanda.

Acto seguido tomó el uso de la palabra la señora **Curadora Ad Litem del demandado** emplazado señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES.- Expuso que no pudo localizar al demandado a pesar de haber hecho varias llamadas y enviado mensajes, que hay irregularidades en varias facturas ya que no son factura como tal, a modo de ejemplo citó las No. 29648 26711, se trata de meras cotizaciones, la 08548 de julio 25 de 2013, 07232 del 23 de julio, las fechas no concuerdan la factura de número más alto tiene fecha más antigua que la de menor número y así hay varias, se observa además facturas a nombre de otras personas, además hay facturas de plásticos, espumas y cueros, bombillos, pilas, silicona, gastos que no corresponden para una construcción como la que alude la demandante.

Por su parte el señor **Curador Ad Litem de los indeterminados y/o personas desconocidas**; manifestó que hay que buscar el animus y el corpus, elementos fijados por el Código Civil en los casos de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, los cuales tiene la demandada, pero hay dudas acerca de la posesión, ya que el Código Civil al hablar del dominio establece o señala la constitución de mejoras que fueron registradas en el año 2017, por lo tanto, la posesión no la puede alegar antes, pues a la fecha de la demanda sólo llevaría 3 meses de posesión y de la fecha de la demanda, al día de hoy llevaría como tres años, por lo tanto, no considera procedente en estas condiciones decretar una prescripción adquisitiva de dominio.

Agregó que el primer testigo dice que la conoce hace 10 años, significa que para el año 2017 solo llevaría 7 años de posesión, el segundo testigo, casi lo mismo, y el 3º que es como sospechoso dice cosas traídas de los cabellos, que se graduó a los 14 años y que se fue para Bogotá y regresó en 2019 a estudiar en el Sena, pide en consecuencia que se denieguen las pretensiones de la demanda, pues aquí lo que hay es una construcción en suelo ajeno lo que puede ratificar el señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES otorgándole la propiedad.

Como quiera que al presente proceso se le ha dado el trámite de ley y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir y para ello se anteponen las siguientes,

CONSIDERACIONES

Dentro del presente proceso se dio cumplimiento de forma cabal a todos los ordenamientos efectuados en el auto admisorio de la demanda, así como los que establece el artículo 375 del Código General del Proceso para este tipo de asuntos, como lo es; la instalación de la valla, aportar fotos al proceso, inscripción de la demanda y comunicaciones a las diversas autoridades de orden administrativo, así como emplazamientos y designación de los respectivos curadores.

De igual forma se precisa que dentro del plenario se han observado la plenitud de las formas para este tipo de juicios, no ha habido vulneración de derechos fundamentales como el debido proceso, derecho de defensa o de contradicción, no se observan irregularidades que puedan invalidar por vía de nulidad lo actuado, se encuentran reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma y capacidad para ser parte de demandante y demandada; por lo tanto, se procede a resolver en este asunto, una vez surtido el consabido control de legalidad consagrado en el artículo 132 del C.G.P.

“La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir a título gratuito el dominio y otros derechos reales. Se dice que “es un modo originario porque el derecho del propietario surge directamente del titular, sin mediar acto de anterior titular” y es un modo gratuito porque el prescribiente no tiene que hacer ninguna erogación, no tiene que pagar o efectuar una contraprestación por la adquisición del derecho”.

En Colombia existen cinco modos de adquirir el dominio que son la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte, la ocupación y la prescripción adquisitiva de dominio, esta última también puede ser extintiva del dominio. La prescripción adquisitiva de dominio se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo.

El Código Civil Colombiano en su artículo 762 define la posesión de la siguiente manera:

“(…) 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, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

La posesión puede ser regular o irregular; la primera se da cuando existe justo título y buena fe mientras que en la segunda no es necesario ninguno de estos requisitos. Hay que diferenciar la posesión de la mera tenencia, en la mera tenencia se reconoce la propiedad de otro; a modo de ejemplo, una persona tiene la cosa, pero la tiene a nombre de otro, no ejerce ánimo de dueño, es como si simplemente cuidara la cosa o disfrutara de ella.

Anteriormente el código civil establecía diez (10) años para la prescripción ordinaria y veinte (20) para la extraordinaria, pero la ley 791 de 2002 redujo las prescripciones veintenarias a diez (10) años y estableció el tiempo de la prescripción ordinaria en cinco (5) años. La modificación realizada por esta ley es muy importante ya que reduce el tiempo para las personas que han poseído y ejercido con ánimo de señor y dueño, dándoles la posibilidad que en menor tiempo puedan, por declaración judicial, a través del proceso de pertenencia tener la propiedad.

Con relación a la figura de la prescripción, el Código Civil Colombiano ha expuesto:

“ARTICULO 2531. . El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos (2) circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

ARTICULO 2532. Texto anterior. **TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.** El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530.

Uno de los conceptos más compartidos, con referencia a la prescripción, se encuentra en la sentencia de la honorable Corte Constitucional de fecha nueve (9) de julio de dos mil catorce (2014), veamos:

“(…) La prescripción adquisitiva (usucapión) es un modo de adquirir las cosas comerciables ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas en la ley (Cód. Civil Arts 2512 y 2518 y ss). La legislación

colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita “posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren” (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531).

“La prescripción adquisitiva ordinaria puede suspenderse en las hipótesis señaladas en el artículo 2530 del Código Civil. Según este último, la usucapión ordinaria se suspende en los casos de incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría; entre el heredero beneficiario y la herencia; entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos; y en favor de quienes se encuentren en imposibilidad absoluta de hacer valer sus derechos (CC art 2530). La usucapión extraordinaria, en cambio, de acuerdo con la norma demandada, no se suspende en esos casos. El precepto acusado establece que el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de diez (10) años, el cual corre “contra tod[a] persona y no se suspende a favor de las enumerad[as] en el artículo 2530”. (...).” (Sentencia C-466/14).

La misma Corporación, en sentencia C-1159 de 2008, expuso:

“(...) La prescripción adquisitiva o usucapión es considerada por el Código Civil (Art. 765) y por la doctrina civil como un modo constitutivo u originario de derechos reales, pues éstos se adquieren sin que exista una voluntad anterior o precedente que los transfiera, en contraposición a los modos derivados o traslaticios, en los cuales sí existe dicha voluntad de transferencia. Se considera que al obrar tal modo de adquisición, el antiguo derecho real se extingue, por ser incompatible con el nuevo derecho real que ha surgido.

Por esta razón, las normas sobre el proceso judicial de declaración de pertenencia contenidas en el Art. 407 del Código de Procedimiento Civil, con fundamento en el carácter absoluto de los derechos reales, esto es, en su oponibilidad a todas las personas, establecen que en el auto admisorio de la demanda se ordenarán la inscripción de la demanda, cuando fuere pertinente, y el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto (Num. 6), y que la sentencia que acoja las pretensiones de la demanda, una vez en firme, producirá efectos *erga omnes*, o sea, frente a todo el mundo (Num. 11).

Lo anterior explica que el Decreto ley 1250 de 1970, por el cual se expidió el estatuto del registro de instrumentos públicos, disponga que, cumplida la inscripción de la sentencia declarativa de pertenencia, en adelante no se admitirá demanda sobre la propiedad o posesión del inmueble matriculado en las condiciones dichas, por causa anterior a la sentencia. (...)”

Ahora bien, con el objeto de verificar lo relativo a la posesión de la demandante, se practicó el interrogatorio de la demandante señora MARÍA MYRALBA GARCÍA DE PEÑA, quien dice vivir en el inmueble desde el año 2001 en compañía de su papá, quien murió en el año 2008, pero ella continuó en el predio haciendo mejoras, asegura que su hermano el demandado GERMÁN GARCÍA CIFUENTES vive en Estados Unidos, pero no sabe dirección ni más nada desde hace 20 años ya que a la casa nunca más volvió desde hace 21 años, pero que el lote lo compró para el papá, se tiene entonces que si se mira el título antecedente, es decir, el certificado de tradición del inmueble a usucapir, se tiene que mismo fue adquirido por el señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES por compraventa a la señora FANNY PEÑARANDA URRAGO, por medio de escritura pública No. 206 del 28-01-2002 de la Notaría Primera de Tuluá Valle –ver anotación 001-, lo cual denota un alto grado de contradicción y a modo de confesión está aceptando la demandante que el inmueble fue adquirido por su hermano GERMÁN para, entre otras cosas, prodigarle un techo y bienestar a su señor padre, según su dicho, de que el lote lo compró para el papá, sostiene que su señor padre falleció en el año 2008, significa que está reconociendo derecho ajeno en cabeza de su hermano, desde la fecha en que adquirió el bien, hasta la fecha que falleció su señor padre, es decir, hasta el año

2008, lo que se traduce en gracia de discusión, que una vez fallecido su progenitor si pudo haber entrado en posesión de dicho inmueble y si se cuenta el término de diez (10) años a partir del deceso de su progenitor, dicho lapso se cumpliría en el año 2018, por ende, a la fecha de presentación de la demanda –octubre 20 de 2017- no estaría cumplido dicho requisito de forma objetiva.

El anterior aserto se convalida con la escritura pública No. 206 del 28 de enero de 2002 por medio de la cual el señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES adquiere el inmueble por intermedio de poder otorgado a su señor padre GERMÁN GARCÍA PADILLA, lo que afirma la versión de la demandante de que el predio se adquirió para el bienestar de su progenitor.

Otro hecho que se pone de manifiesto y de forma contradictoria por parte de la señora MARÍA MYRALBA en su interrogatorio, es el atinente a la afirmación que empezó a mejorar el predio a partir del año 2001, cuando es la misma escritura pública que nos está llevando a la convicción de que el inmueble fue adquirido el 28 de enero de 2002, sin que acreditara el motivo por el cual había hecho tales mejoras antes de dicha fecha, ahora bien, quién en su sano juicio, adquiere un bien como el objeto de prescripción, y lo entrega de inmediato a un hermano para que éste lo “gane” por prescripción, siendo lo más lógico hacerle de una vez la respectiva escritura pública.

Otro hecho que queda desvirtuado con la susodicha escritura pública, es el de que cuando la demandante entró al bien inmueble, se encontraba mejorado con una casa muy humilde, cuando la escritura habla de un lote solo, sin mejora alguna, es más, fue segregado de uno de mayor extensión, lo que conlleva a concluir, que no había ninguna mejora cuando ella “entró en posesión”.

Otra prueba documental pertinente y conducente que ofrece certeza plena, además de convalidad lo expuesto hasta el momento, es la escritura pública No. 399 del 12 de julio de 2017 suscrita en la Notaría Única de Zarzal Valle, donde el demandado GERMÁN GARCÍA CIFUENTES por medio de apoderada procede a asentar el acto de “DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO” documento que reza que “...su poderdante, es propietario del siguiente bien inmueble...Este inmueble se encuentra registrado al folio de Matrícula Inmobiliaria Número **384-92854**...y se distingue en el Catastro como el predio **00-010002-2804-000**...” datos que concuerdan con el predio que pretende prescribir la demandante.

Más adelante dice en la cláusula tercera; “Expone la otorgante...que desde hace más o menos CATORCE (14) AÑOS, con sus propios recursos y expensas personales, EL PODERDANTE **GERMÁN GARCÍA CIFUENTES**, CONSTRUYÓ sobre el lote determinado en el punto PRIMERO, lo siguiente:.....UNA “**CASA DE HABITACIÓN**” de DOS (2) PLANTAS, construida en paredes de ladrillo, techo en tejas de barro, pisos en cerámica, que consta **EL PRIMER PISO** de: Garaje, sala, comedor, estudio, dos (2) alcobas, cocina, dos (2) baños, jardín y patio de ropas: **ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO:** ciento cuarenta y dos metros cuadrados (142 mts2) y el **SEGUNDO PISO** de: Tres (3) alcobas, un (1) salón, estar (1) y dos (2) baños. **ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO:** ciento cuarenta y dos metros cuadrados y sesenta centímetros cuadrados (142;60 mts2)...”.

Se detalla en la escritura pública ya citada, que dicho instrumento se protocoliza junto con la “**RESOLUCIÓN número 066, de FECHA 07 DE FEBRERO DE 2017, LICENCIA URBANÍSTICA BAJO LA MODALIDAD DE RECONOCIMIENTO VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS (2) PISOS, LA CUAL SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EJECUTORIADA, EXPEDIDA POR EL CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE TULUÁ, VALLE DEL CAUCA**.....Manifiesta la otorgante que por haber sido levantada LA EDIFICACIÓN, con recursos propios del PODERDANTE, estima su valor en la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) M/CTE.**, y que el inmueble **TERRENO y EDIFICACIÓN**, es de exclusiva propiedad de su poderdante.....”.

El anterior documento público, como ya se dijo, se muestra contundente y deja sin piso los hechos y pretensiones de la demandante, pues según el mismo, el señor GERMÁN GARCÍA CIFUENTES desde la fecha que adquirió el inmueble en el año

2002, hasta el año 2017 que registró las mejoras realizadas al inmueble, estuvo ejerciendo su posesión a través de terceras personas, pues todos los actos registrales fueron llevados a cabo por medio de poderes otorgados desde el exterior, primero a su señor padre para adquirir el lote y segundo para el trámite, construcción y registro de mejoras, éstas últimas realizadas a lo largo de “catorce (14) años y con dineros propios”.

Se les da plena validez probatoria a los documentos públicos antes referidos dado que no han sido controvertidos en juicio público y menos aún, tachados de falsedad alguna, huelga decir, que la escritura pública sobre registro de mejoras y trámites previos para el registro de las mismas, fueron conocidos por parte de la demandante, pues para otorgar la licencia se debió practicar visita al inmueble por parte del funcionario de la Administración Municipal, así como para la construcción del inmueble el permiso respectivo por la Curaduría Urbana y/o Planeación Municipal.

Queda en duda también, la afirmación de la demandante en el sentido de que sus ingresos ascienden a \$2.500.000 y si los gastos ascienden a \$2.000.000, lo que le podría invertir a la casa sería muy poco, además qué persona hoy en Colombia percibe dichos ingresos de “administrar unos apartamentos, trabajo en casas de familia y arreglo de ropas”. Las anteriores consideraciones desvirtúan la pretendida posesión por más de diez (10) que dice la parte demandante haber ejercido dentro del bien inmueble objeto de usucapión.

Lo anterior es confirmado con la declaración rendida por el señor JOHN HARVEY GARCÍA HOLGUÍN, quien dice ser vecino del sector desde hace 12 o 13 años igual período en el que distingue a la señora MARÍA MYRALBA, pero no saber hace cuánto tiempo lleva viviendo en dicho inmueble la demandante, situación que se muestra dubitativa, pues si retrocedemos los 13 años, nos daría como resultado el mes de septiembre del año 2007 al día 20 de octubre de 2017 no cumpliría con el período de diez (10) años para que se operara el fenómeno de la prescripción, testimonio que se muestra por demás contradictorio cuando más adelante afirma que hace unos doce años la distingue en ese mismo inmueble, haciendo que se concluya que no se cumple con el tiempo de prescripción.

Igual situación se presenta respecto del testigo DUVALIER ORTEGA GARCÍA; quien asegura que conoce la demandante hace 10 años aproximadamente porque le ha trabajado construcción, igual dicho tiempo nos llevaría al mes de septiembre del año 2010, al 20 de octubre de 2017 cumpliría siete (7) años y unos días, lo que convalida que no se cumple el tiempo necesario para operarse la prescripción. Otro hecho que se cae de su peso es cuando este testigo afirma que la última vez que le trabajó a la demandante fue hace año y medio cuando hicieron la fachada del primero y segundo piso, ello significa que ello ocurrió en marzo del año 2019 y bien se puede observar de acuerdo al álbum fotográfico allegado como prueba que ello se llevó a cabo antes de la presentación de la demanda, es decir, previo al 20 de octubre de 2017. Igualmente, este testigo asevera que desconoce la labor en que se desempeña la demandante.

WILMER ANTONIO BOLAÑOS RENTERÍA; Testigo que convalida que hace 20 años de la casa no había nada, que solo había un lote con piedras y estaban haciendo un pedacito de columna en la parte de atrás, de atrás hacia adelante era lote, estaba encerrado en guadua, lo que desmiente la versión de la demandante de que había una casa muy humilde y que ella empezó a mejorar, en cambio si convalida lo inserto en la escritura pública de que lo que se adquirió fue un lote sin mejora alguna, testigo que en síntesis aporta poco respecto al tiempo para ganar por prescripción el susodicho inmueble; el despacho no pone en duda que fuera la señora MARÍA MYRALBA quien contratara los trabajadores y les cancelara, pues ello no fue desvirtuado con las pruebas allegadas al proceso y practicadas por el despacho.

Acorde con lo analizado hasta el momento considera innecesario el despacho emitir pronunciamiento alguno respecto a la tacha de sospecha argumentada por el señor Curador Ad Litem de las personas indeterminadas y/o desconocidas con derechos

sobre el bien a usucapir, pues con las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se concluye que las pretensiones no están llamadas a prosperar.

Se concluye sin el menor asomo de duda, que la parte demandante no cumplió con lo dispuesto por el artículo 167 del Código General del Proceso en su inciso 1º *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran en el efecto jurídico que ellas persiguen”*, consecuente con ello, se reitera, serán negadas las pretensiones de la parte actora y la consecuente condena en costas.

RESPUESTA A “RECURSO DE REPOSICIÓN” DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE.

El apoderado principal de la parte actora presenta el 3 de septiembre escrito a través del cual retoma su poder y pide se reponga “el auto” a través del cual se decretó la práctica de pruebas de oficio y ordenó proferir la sentencia dentro de los diez (10) días siguientes, lo cual fundamenta en el hecho de que lo que se debió haber hecho y no se hizo fue decretar las pruebas de oficio, permitir los alegatos de conclusión y dictar sentencia, sostiene además que se le está “...vulnerando el derecho al debido proceso porque va a dictar sentencia con base en las pruebas cuyo resultado el juez la va a conocer pero no las partes y por disposición del C.G.P., todas las pruebas tienen que ser controvertidas., al no ser controvertidas tal como está planteado este proceso por usted señor juez, estas pruebas tornarían ilegalmente practicadas. Ese es el primer error que le endilgo en la providencia del día de hoy”.

Otro supuesto yerro en que incurrió el despacho fue que al culminar los alegatos de conclusión y como no se iba a dictar sentencia, se debió haber emitido el sentido del fallo y comunicar de ello al Consejo Superior de la Judicatura.

En primer lugar, tiene a bien el despacho en manifestar al “recurrente” que el mecanismo de ataque a la decisión adoptada en la audiencia referida, deviene en improcedente de acuerdo a las voces del artículo 318 del C.G.P., inciso 3º *“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto”*. Consecuente con lo transcrito, se colige sin mayor esfuerzo mental, que dicho recurso se debió haber interpuesto en la misma audiencia e inmediatamente se emitió el ordenamiento respectivo, lo cual no ocurrió así y en cambio la parte que se encontraba legitimada para hacerlo no lo hizo, guardó absoluto silencio, al contrario, cuando se le concedió el uso de la palabra manifestó no tener objeción alguna, decisión que quedó notificada en estrados, ejecutoriada y sometida a control de legalidad, sin que en su momento se atacara por vía de reposición.

A lo anterior hay que sumarle que *“Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso.”* Según voces del inciso 2º, parte inicial del artículo 169 del C.G.P., además las pruebas decretadas de oficio se tornaron procedentes y conducentes, además que se tornaron *“...útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes...”* Inciso 1º ibídem.

Además no se tornaba procedente someter a contradicción la escritura pública solicitada, toda vez que se trata de un documento público emanado de un funcionario público investido de la guarda de la fe pública, que si es susceptible de ser atacado por cualquier medio idóneo, no es en este estadio procesal, ello se debió haber atacado en su debido momento ante la autoridad judicial o administrativa competente, lo cual no se ha hecho, por lo tanto no se le debe correr traslado ya que no admite contradicción, como ya se dijo en este proceso y estado del mismo, además se trata de un documento que en aras de la lealtad y buena fe, debió allegarse como anexo con la presentación de la demanda, de lo que se colige que no se vulneraron derechos fundamentales como el debido proceso y derecho de defensa de la parte demandante.

De otro lado, se tiene que por prudencia, en aras de no incurrir en prejuzgamiento y en aplicación del numeral 9º del artículo 372 del C.G.P., **“Salvo que se requiera la práctica de otras pruebas, a continuación, en la misma audiencia y oídas las partes hasta por el término de veinte (20) minutos cada una, el juez dictará sentencia”**, por esas

potísimas razones no fue anunciado el sentido del fallo, decisión que tampoco fue atacada por el medio idóneo al momento de adoptarse, pues hasta el último momento se les concedió el uso de la palabra a los intervinientes, sin que propusieron objeción alguna, quedando todas las decisiones adoptadas sometidas a contradicción, sin que así lo hicieran, quedando notificadas en estrados, ejecutoriadas y ejercido el control de legalidad respectivo.

Se reitera, que la prueba decretada fue determinante para arribar a la decisión que se ha adoptado de no acoger las pretensiones de la demanda, pues muestra que las mejoras fueron realizadas a lo largo de 14 años y con dineros del demandado GERMÁN GARCÍA CIFUENTES, por lo tanto, la prueba si *“útil para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes”*, se hizo además en uso de las facultades y poderes oficiosos del juez y no fue decretada ni practicada de forma subrepticia, ilegal o ilícitamente, tan procedente y conducente lo fue, que nos llevó verter al proceso la verdad real.

Se reitera, que no se ha incurrido en violación de derecho fundamental alguno como debido proceso y derecho de defensa, toda vez que se brinda mayor garantía a las partes, por dictarse esta decisión en forma escrita, contarán con el término de tres (3) días para proponer el mecanismo de ataque que considere procedente.

En otro escrito expone el inconforme, que a pesar de considerar improcedente las peticiones anteriores, pide que se ejerza de manera oficiosa el control de legalidad con el fin de evitar incurrir en la nulidad inserta en el numeral 8º del artículo 355 del C.G.P. *“Existir nulidad originada en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptible de recurso”*. Preciso es reiterarle que en el curso de la audiencia se le concedió el uso de la palabra al apoderado judicial al cual le sustituyó el respectivo poder, guardando absoluto silencio respecto a la supuesta causal nulidad que ahora alega, de ahí su rechazo.

Ahora bien, cuando el despacho convocó a la audiencia de inspección con el consecuente desarrollo de los actos insertos en los artículos 372 y 373 del C. G. P., se adujo que la sentencia sería proferida dentro de los diez (10) días siguientes, “por razones de seguridad y salubridad pública”, como consecuencia de la declaratoria de emergencia sanitaria por la pandemia del Covid 19, amén de brindarle culto al principio de celeridad y eficacia, guardó absoluto silencio, cuando dicha decisión si era susceptible del recurso de reposición.

Ahora bien, como quiera que no se ha dado aviso a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, acerca de la emisión de la sentencia de forma escrita, debido a la complejidad del asunto, ello será dispuesto en la parte resolutive de esta decisión.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda como consecuencia de las consideraciones hechas en el cuerpo de este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, las cuales se liquidarán por Secretaría en su momento procesal oportuno.

TERCERO: NEGAR el recurso de reposición propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante de acuerdo a las consideraciones hechas en el cuerpo de esta de esta decisión.

CUARTO: NEGAR por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta decisión, la petición de ejercer control de legalidad y consecuente nulidad solicitadas por el apoderado de la parte demandante.

QUINTO: DÉSELE aviso de lo pertinente a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura para los fines pertinentes.

SEXTO: NOTIFÍQUESE la presente decisión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



JESÚS FERNANDO GÓMEZ JARAMILLO
Juez

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN

LA DEL AUTO ANTERIOR SE FIJA POR ESTADO No. 066

HOY, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:00 A.M.

HOLBERG HIGUITA OCAMPO
Secretario