

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez, informando que el término de traslado de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada se encuentra vencido y en silencio. Bucaramanga, dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022).

De conformidad con lo previsto en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto legislativo 806 de 2020, pasa el despacho a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del PROCESO VERBAL ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD (LEY 1561 DE 2012) promovido por URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO en contra de RUDOLF MEYER FABER, CARLOS ERNESTO MEYER FABER y JHOANA MEYER FABER.

1. DE LA DEMANDA.

El señor URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO formuló demanda VERBAL ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD (LEY 1561 DE 2012) en contra de los señores RUDOLF MEYER FABER, CARLOS ERNESTO MEYER FABER y JHOANA MEYER FABER en la que se pretende lo siguiente:

- Que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el lote de terreno rural conocido como “LAS DELICIAS” situado en la vereda Menzulí – Los cauchos, jurisdicción del municipio de Piedecuesta e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-3739 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.
- Que se inscriba la sentencia en el folio de matrícula correspondiente.
- Que se condene en costas a quien se oponga al presente asunto.

Las anteriores pretensiones tienen como sustento, entre otros, los siguientes hechos así:

- Que el 04 de agosto de 1993 los señores ALVARO VEGA MEYER como promitente vendedor de una parte y por otra el señor LUIS ERNESTO GARCÍA TORRES y URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO, como promitentes compradores, celebraron un contrato de promesa de compraventa, mediante el cual el primero prometió vender a los segundos el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No.314-3739, el cual para ese entonces, era de propiedad de la señora ILSE FABER DE MEYER, quien

según se estableció en la promesa, se encontraba residenciada y domiciliada en el exterior.

- Que a finales del mes de diciembre de 1993, en razón a que el señor ALVARO VEGA MEYER no hizo entrega del terreno prometido en venta, a la fuerza, el promitente comprador LUIS ERNESTRO GARCÍA TORRES tomó posesión del único espacio del lote prometido en venta que encontró libre, el cual correspondía a un terreno de aproximadamente 2.924 mts², que es lo que se pretende en pertenencia.
- Que dado que la posesión del predio solo era ejercida por el señor LUIS ERNESTRO GARCÍA TORRES, el señor URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO le propuso al primero la compra de su parte en el citado inmueble y como consecuencia de la aceptación del negocio propuesto, el día 04 de agosto de 1994 suscribieron una promesa de compraventa, en donde se deja constancia que en esa fecha el acá demandante recibió la posesión del predio materia de la demanda, posesión que viene ejerciendo de manera pública, quieta y tranquila, esto es, sin violencia ni clandestinidad y no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente.
- Que el demandante ha ejercido su señorío sobre el predio cuya pertenencia solicita, mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo por más de 10 años, con un verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio, ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismo.

2. DE LAS EXCEPCIONES.

Dentro del término de traslado de la demanda el curador ad-litem designado para ejercer el derecho de defensa de la parte demandada no propuso excepciones.

3. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La señora JUEZA SEGUNDA PROMISCUA MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE PIEDECUESTA hoy JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA, en providencia proferida en audiencia celebrada el día 07 de octubre de 2020, declaró que URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO y los señores NELSON DELGADO SERRANO y HÉCTOR RAÚL FARELO PINZÓN en calidad de cesionarios de un 25% del señor URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO, adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio del lote de terreno rural conocido como "LAS DELICIAS" situado en la vereda Menzulí – Los cauchos, jurisdicción del municipio de Piedecuesta e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-0003739 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, ordenando como consecuencia de lo anterior, el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

La anterior decisión la sustentó en que las pruebas decretadas y practicadas permitieron establecer los presupuestos de la acción instaurada y que de conformidad con la inspección judicial realizada con intervención de un perito topógrafo, se pudo determinar con claridad la identidad del predio, así como su extensión, cabida y linderos. Así mismo, no condenó en costas por considerar que las mismas no se había causado.

4. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU TRÁMITE.

Oportunamente el apoderado de la parte demandada, dentro del término legal para tal fin formuló recurso de apelación y presentó los reparos en contra la sentencia, motivo por el cual este despacho procedió a admitir la alzada, advirtiendo que a la misma se le daría el trámite contemplado en el artículo 14 del Decreto legislativo 806 de 2020.

Dentro del término de ejecutoria del auto que admitió el recurso de apelación no se solicitaron pruebas y dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de la ejecutoria de dicha providencia se presentó escrito de sustentación de la alzada, del cual se le corrió traslado a la parte demandante, el cual venció en silencio.

5. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso se circunscribe a lo siguiente:

¿Le asiste razón al apelante al señalar que el a quo realizó una indebida valoración probatoria que lo llevó a concluir erróneamente que el predio objeto del proceso cumplía con los requisitos para ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, en los términos de la Ley 1561 de 2012?

6. TESIS.

La tesis que se sostendrá es que no le asiste razón al demandado y en consecuencia la sentencia de primera instancia será confirmada.

Lo anterior con fundamento en las siguientes:

7. CONSIDERACIONES.

La competencia en segunda instancia, de conformidad con lo estipulado en el inciso primero del artículo 328 del Código General del Proceso, está limitada a estudiar los aspectos de inconformidad presentados por el apelante. Significa lo anterior que el superior no podrá pronunciarse en extenso frente al fallo de primera instancia, sino solamente frente a lo que fue objeto de reparo. Veamos entonces las discrepancias planteadas en el presente caso:

El punto de inconformidad del apoderado del demandado radica en que a pesar de que la pretensión se erigió bajo los presupuestos de la Ley 1561 de 2012, la juez de primera instancia le imprimió al proceso el trámite de un proceso verbal, desatendiendo que uno de los presupuestos que se deben cumplir para que prospere la pretensión bajo los términos de la ley antes señalada, es que el valor del avalúo catastral del predio no supere los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes; que la posesión debe ser adquirida

de forma pacífica; que debe estar plenamente demostrada su explotación económica y que no acreditó el pago de impuestos.

Dilucidado lo anterior, lo primero que ha de tenerse en cuenta es que el proceso que nos ocupa es un proceso verbal especial de titulación de la posesión material sobre un inmueble urbano de pequeña entidad económica, el cual se encuentra reglamentado por la ley 1561 de 2012, como claramente lo señaló el actor en su demanda.

Sobre el particular debe precisarse que el numeral 3 del artículo 18 del Código General del Proceso, indica que los jueces civiles municipales conocen en primera instancia de los procesos especiales para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble de que trata la ley 1182 de 2008, o la que la modifique o sustituya.

Al respecto se advierte que la ley 1182 de 2008 fue derogada por la ley 1561 de 2012, por lo que esta última sustituyó a la primera.

Así las cosas, es claro que la competencia para conocer los procesos especiales que se tramiten bajo el procedimiento establecido en la ley 1561 de 2012 como el que nos ocupa, es el juez civil municipal del lugar donde se encuentre ubicado el bien, independientemente de su cuantía.

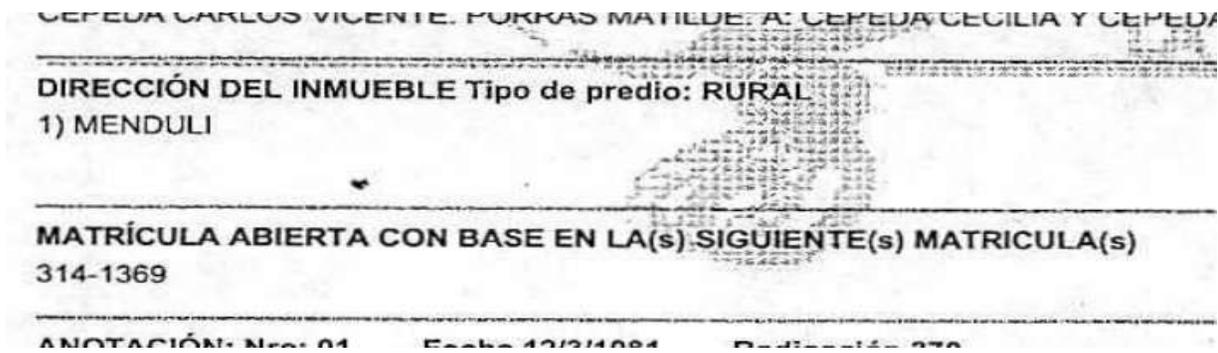
Así se establece en el artículo 8 de la ley 1561 de 2012: *“Para conocer el proceso verbal especial de que trata esta ley, será competente en primera instancia, el Juez Civil Municipal del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si estos comprenden distintas divisiones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.”*

Es claro entonces que el trámite escogido por el actor es el previsto en la ley 1561 de 2012 referente al proceso verbal especial para la titulación de la pequeña propiedad y no el establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso, alusivo al proceso verbal de declaración de pertenencia.

En dicho entendido, se hace necesario traer a colación los presupuestos que la ley 1561 de 2012 establece para que la acción impetrada tenga visos de prosperidad.

El primero de ellos lo encontramos en el artículo 3 de la mentada ley, según el cual quien pretenda obtener el título de propiedad sobre un inmueble rural, debe demostrar la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de 5 años para posesiones regulares y de 10 años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda una (1) unidad agrícola familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Respecto a este primer requisito, el apelante se equivoca al ubicar el bien inmueble objeto del proceso como un bien inmueble urbano, pues como se colige del folio de matrícula inmobiliaria, el mismo tiene la connotación de ser un bien inmueble rural, como se observa a continuación:



Es por ello que el presupuesto a tener en cuenta es que la extensión del bien inmueble no supere una unidad de agrícola familiar (UAF) establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones y no el referente a que el avalúo catastral del bien inmueble no supere los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes, pues este último requisito se exige solo frente a inmuebles urbanos.

Se hace necesario entonces entrar a determinar la extensión de una unidad agrícola familiar (UAF) en el municipio de Piedecuesta. Al respecto debe indicarse que para la fecha de presentación de la demanda, se encontraba vigente la Resolución No. 041 de 1996 en la que se determinó que la UAF en la regional Santander, más exactamente para el municipio de Piedecuesta que hace parte de la Zona Homogénea No.2 - Provincias de Mares y Soto, la unidad agrícola familiar estaba comprendida en el rango de 9 a 12 hectáreas.

De acuerdo a lo señalado en la demanda y a lo debidamente probado en el proceso mediante pruebas documentales tales como el certificado expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por el Área Metropolitana de Bucaramanga y por el trabajo pericial presentado por el perito VÍCTOR MARTINEZ, el predio en cuestión tiene una extensión aproximada de 2.924 mts², es decir, un área inferior a la determinada como máxima para la UAF.

Por lo anterior, no existe asomo de duda en cuanto a que el a quo sí analizó correctamente dicho requisito, pues así quedó plasmado en las consideraciones de su decisión.

Respecto al reparo referente a que la posesión no fue adquirida de forma pacífica, por cuanto de los mismos hechos de la demanda se puede extraer que el demandado deriva su posesión de una posesión violenta que ejerció el señor LUIS ERNESTO GARCÍA TORRES, lo siguiente:

La posesión violenta es aquella que es adquirida de forma injusta coaccionando a una persona para que se desprenda de la posesión o tenencia de un bien. De igual forma, existe violencia cuando alguien se apodera de la cosa en ausencia de su dueño y cuando este regresa, lo repele.

Revisadas las pruebas recaudadas, especialmente de orden testimonial, como las versiones rendidas por ANA ROSA CARREÑO, LIBARDO MALAVER y JORGE RUEDA ORTIZ,

así como la diligencia de inspección judicial, se puso constatar que el demandante se ha hecho reconocer como el dueño del predio Las Delicias y ha asumido tal condición desde el año 1993 o 1994, aproximadamente, cuando afirma que le fue entregado el bien por el señor LUIS ERNESTO GARCÍA TORRES y por virtud de promesa de compraventa suscrita con este, sin que de ello se desprenda que su posesión inició de manera violenta.

Ahora bien, el hecho de que el señor GARCÍA TORRES haya tomado posesión del bien a la fuerza, como se afirma en el hecho tercero de la demanda, no vicia la posesión del acá demandante, pues este último no invocó, para materializar su derecho, la figura de la suma de posesiones prevista en el artículo 778 del Código Civil, según la cual, quien pretenda añadir a la suya la posesión de su antecesor, se la apropia con sus calidades y sus vicios. Como quiera que el accionante no pretende valerse de dicho instituto jurídico (la agregación de posesiones), sino que su intención es que la posesión se cuente desde que dio inicio a sus actos materiales, no resulta posible afirmar que los vicios de la anterior posesión se le hayan transmitido.

Así mismo, ningún declarante refirió que el demandante URIEL ENRIQUE HERNÁNDEZ SERRANO ejerciera su posesión en forma oculta o clandestina en el predio Las Delicias; se encuentra por el contrario acreditado, que al menos desde el año 1993 o 1994 ha poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente el predio de marras, hasta la presentación de la demanda.

Respecto a la condición de la posesión material, el inciso segundo del artículo 3 de la Ley 1561 de 2012, establece que “también” se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, *“la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental”*; De donde se colige que no solo mediante estos últimos 3 actos se podrá ejercer la posesión, sino también de cualquier forma que demuestre la tenencia con ánimo de señor o dueño, resultando plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 981 del Código Civil según el cual *“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*. Se desgaja de lo expuesto que el corpus o tenencia necesaria para poseer, hace referencia a los actos materiales realizados sobre un bien, tales como habitar, servirse de él, transformarlo, construir en él, arrendarlo, cultivarlo y, en general, actos que evidencien el ejercicio del uso, goce y disposición material por parte del poseedor que se comporta como si fuese el propietario.

En el caso particular tales actos materiales, indicativos de posesión, fueron demostrados de diferentes formas. En la inspección judicial se pudo constatar que el demandante había realizado los siguientes actos: cerramiento total de los linderos, muro en mampostería, portón metálico, cerca natural de árboles, vegetación tupida y arbustos en la entrada, tiene malla, horcones en concreto, vivienda principal, y construcciones anexas y/o aledañas a la vivienda principal, dos enramadas, un cuarto de herramientas, barbecue, cuneta en concreto, pozo séptico, huellas en piedra y concreto, postes en concreto y metálicos para el servicio de luz, jardineras externas e internas, rampa de acceso, árboles frutales y ornamentales, plantas ornamentales, sectores de pasto y maleza, y valla o aviso sobre la fachada anterior del predio rural.

También se observa del material arrimado al proceso, que el demandante gestionó para el año 2011 una solicitud de concesión de aguas la cual le fue aprobada mediante Resolución No. 000835 del 17/12/2011 expedida por la CORPORACIÓN DE LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA y para el año 2003 gestionó ante la ELECTRICADORA DE SANTANDER S.A., lo correspondiente a la cuenta No. 1082586 con la que el predio objeto del proceso cuenta con el servicio de energía eléctrica.

Actos todos estos que demuestran posesión material y que son válidos para ello, aun a la luz de lo dispuesto en la ley 1561 de 2012, pues como ya se vio “*la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental*”, son formas de ejercer la posesión sobre un bien rural pero no las únicas.

Ahora bien, el apelante echa de menos que no se probó el pago de valorización e impuestos, considerando que dicha prueba es imperativa para que salga adelante la pretensión prescriptiva.

Sobre el particular debe indicarse que el literal b) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, establece los medios probatorios que, entre otros, “puede” el interesado allegar al proceso para probar su posesión, sin que en modo alguno pueda interpretarse que estos sean imperativos.

Por otro lado, si bien la parte demandada aportó constancia del pago de impuestos realizado por ellos, lo cierto es que dicha prueba fue allegada al proceso de manera extemporánea, por lo que no puede tenerse en cuenta; pero aun en el evento en que hubiese sido presentada en tiempo, se observa que el pago de dichos impuestos se realizó tiempo después de la presentación y admisión de la demanda, por lo que el referido pago en forma alguna incide en la prescripción alegada por el actor.

Por último, frente al requisito establecido en el literal c) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 referente a la presentación de un plano catastral con las características allí consignadas, debe advertirse que dicho anexo se encuentra allegado con la demanda y es visible a folios 5 y 6 del cuaderno principal. Adicionalmente, la inspección judicial se hizo con la intervención de un perito topógrafo, quien realizó el levantamiento topográfico correspondiente, el cual es acorde al elaborado por el IGAC; por otra parte, en la inspección judicial se pudo constatar la actividad económica alegada por el demandante, la que también fue certificada por parte de la entidad catastral, por lo que el reparo expuesto por la parte pasiva no tiene fundamento alguno.

En ese orden de ideas, no queda otro camino que CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia celebrada el día 07 de octubre de 2020, por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL GARANTÍAS DE PIEDECUESTA hoy JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.

Ante la NO prosperidad de la alzada se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante.

Sin más consideraciones, el Juzgado Décimo (10º.) Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia celebrada el día siete (07) de octubre de dos mil veinte (2020) por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE PIEDECUESTA hoy JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) salario mínimo mensual vigente, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas.

TERCERO: Una vez se surta la notificación de la presente decisión, se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Elkin Julian Leon Ayala

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Bucaramanga - Santander

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:

b2e93f4418b564cc0f19a87b51fb853afb4f8c19c20f7d46b0aa10eff3dfb115

Documento generado en 02/05/2022 03:49:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>