

105

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, treinta de enero de dos mil quince
Expediente No. 2013-00204-00

Por haberse agotado el trámite en este proceso, se procede a dictar sentencia previa las siguientes anotaciones:

1. ANTECEDENTES

1.1. PRETENSIONES. Las señoras MARIA MARLENY, PIEDAD, MARIA RUTH, GONZALO HERNANDO GOMEZ ALVAREZ Y JUAN FERNANDO GONZALEZ MONTOYA, quienes actúan en forma proporcional a sus derechos es decir 16.67, 33.32, 16.67, 16.67 y 16.67 respectivamente, inicialmente presentaron demanda de pertenencia, posteriormente por auto del 18 de marzo de 2014 cedieron sus derechos litigiosos a favor del **FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES ÉXITO**, representado legalmente por el señor FABIO LEON GIRALDO MARTINEZ, mayor de edad y residente en Medellín - Antioquia, mediante apoderado judicial, solicitan de la jurisdicción del Estado, previamente con el trámite del proceso Ordinario por prescripción Extraordinaria de pertenencia e igualmente para que se hicieran las siguientes declaraciones:

Que los señores MARIA MARLENY, PIEDAD, MARIA RUTH, GONZALO HERNANDO GOMEZ ALVAREZ Y JUAN FERNANDO GONZALEZ MONTOYA, quienes actúan en forma proporcional a sus derechos es decir 16.67, 33.32, 16.67, 16.67 y 16.67 respectivamente, los cuales cedieron sus derechos dentro de este proceso a favor del FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES ÉXITO ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de un (1) lote de terreno situado en sector Marta y Boca de la Ciénaga, jurisdicción del municipio de Coveñas-Sucre; determinado por los siguientes linderos y medidas: NORTE: Linda con predio del señor Guillermo Restrepo con 130,00 metros, POR EL SUR: Linda con predio del señor Jorge Mejia Salazar y mide 130,00 metros; ESTE: Linda con manglares y mide 130,00 metros y por el OESTE: Linda la carretera Tolú-Coveñas, de por medio con playas del mar caribe y mide 15,00 metros.

Que en fallo que cause ejecutoria, se declare que el FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES ÉXITO, ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, lo inmuebles anteriormente señalados.

Que como consecuencia de la anterior declaración, el juzgado se sirva ordenar la inscripción de dicho fallo dentro de los folios de matrículas Nos 340-21789 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

1.2.3. Que se condene en costa a los demandados, en caso de oposición.

1.2. HECHOS RELEVANTES. La causa pretendí se fundamenta en los siguientes hechos que a continuación se sintetizan:

1.2.1. Que el prescribiente tiene la posesión desde hace más de 23 años

1.2.2. Que el inmueble se encuentra ubicado en el sector comprendido entre la entre los sitios denominados Marta y Boca de la Ciénaga, jurisdicción del municipio de Coveñas-Sucre y determinado por los siguientes linderos y medidas: NORTE: Linda con predio del señor Guillermo Restrepo con 130,00 metros, POR EL SUR: Linda con predio del señor Jorge Mejia Salazar y mide 130,00 metros; ESTE: Linda con manglares y mide 130,00 metros y por el OESTE: Linda la carretera Tolú-Coveñas, de por medio con playas del mar caribe y mide 15,00 metros. Se encuentra identificado con el folio 340-21789 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

1.2.3. Que los prescribientes han poseído el inmueble de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho de dominio, ha realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras, ha pagado los impuestos correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

1.2.4. Por haber trascurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado inmueble por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, le confirieron poder especial para iniciar esta acción.

1.3. ACTUACIÓN DEL JUZGADO. Repartida la demanda el día 11 de diciembre de 2013, su conocimiento correspondió a este juzgado, y al revisarla se observó que reunía los requisitos legales, por lo que fue admitida el día 13 de diciembre de 2013, providencia en la cual se ordenó que en la forma y términos establecidos en el artículo 318 del C.P.C., se ordenó el emplazamiento al señor **PABLO EMILIO MORENO MARULANDA** y de conformidad con el artículo 407 del C.P.C. se emplazara a las **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derechos sobre el inmueble materia del proceso, e igualmente se ordenó la inscripción de esta demanda dentro de los folios de matrícula inmobiliaria No. 340-21789 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Sincelejo y se le reconoció personería a la doctora **MARTA MARIA GOMEZ VAZQUEZ** como apoderado de los señores **MARIA MARLENY, PIEDAD, MARIA RUTH, GONZALO HERNANDO GOMEZ ALVAREZ Y JUAN FERNANDO GONZALEZ MONTOYA**, quienes actúan en forma proporcional a sus derechos es decir 16.67, 33.32, 16.67, 16.67 y 16.67 respectivamente, quien posteriormente cedieron sus derechos a favor del **FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES EXITO**, en los términos y fines del poder conferido.

Notificadas en forma correcta a las personas determinadas e indeterminadas, se nombró los respectivos curadores ad-litem en aras del debido proceso y derecho de defensa, aceptando el doctor **ROBER DEL CRISTO MJIER MARTINEZ Y CARLOS VERGARA DE LEON** como apoderado de las personas determinadas e indeterminadas, quienes contestaron la demanda ateniéndose a lo que resultare probado dentro del proceso.

II

Mediante providencia del 15 de agosto de 2014 se abrió el proceso a pruebas, se tuvieron como tales los documentos aportados con la demanda, para estimarlos al momento de decidir; se ordenó la práctica de una inspección judicial sobre el inmueble materia del proceso, para establecer su ubicación, medidas, características, posesión, etc., y la recepción de las declaraciones juradas a los señores **NOHEMI GUERRERO Y YERLIS PAJARO**, para que depusieran lo que les conste sobre los hechos de la demanda.

Según auto del 24 de septiembre de 2014, se corrió traslado a las partes por el término de ocho días para que presentaran sus alegatos de conclusión.

2. CONSIDERACIONES

2.1. PRELIMINARES. En el proceso no se observan vicios de nulidad que invaliden lo actuado, ni impedimentos que declarar, ni incidentes pendientes por resolver, por lo que considera el juzgado que es la oportunidad para proferir el fallo que en derecho corresponda y le ponga fin a este litigio, lo cual se hace seguidamente.

2.2. LA USUCAPIÓN. Esta institución de origen romano la consagra nuestra legislación en el artículo 673 del Código Civil como uno de los modos de adquirir el dominio.

Manifiesta el artículo 2512 del Código Civil, que 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, y concurriendo los demás requisitos legales.

Expresa el artículo 2518 del Código Civil, que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que estén en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

A su vez el artículo 2535 ibídem enseña, que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos, exige solamente cierto lapso, durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

La acción de pertenencia está reiterada además por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, según el cual y conforme a los demás preceptos consagrados en el Código Civil que regula la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se requiere para su triunfo tres elementos fundamentales: a) Que verse sobre una cosa legalmente prescriptible; b) Que sobre el inmueble a usucapir se ejerza una posesión pacífica, pública e interrumpida; y, c) Que la reclamada posesión haya durado un lapso no inferior a veinte años.

2.3. EL SUB LITE. En el presente caso, sin lugar a equívocos, si esta llamada a la prosperidad la acción de declaración petitoria de dominio, pues de los testimonios traídos por los demandante como son los de los señores YERLIS PAJARO GUERRERO, c.c. No. 1.404.865.804 de Tolú y NOHEMI GUERRERO PRIMERA, c.c. No. 64.518.337 de San Onofre-Sucre de los que se deduce, de conformidad con la sana crítica, que la entidad demandante son poseedores material de manera quieta, pacífica y durante más de 20 años por suma de posesión del presente inmueble.

Tomando el tema del modo como han poseído el inmueble objeto de prescripción es del caso "en el derecho civil se distinguen claramente las nociones de título y modo. Así, el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales, conforme lo tiene establecido desde antiguo la doctrina universal, al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título. Y precisamente en virtud de estos dos fenómenos los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas, el cual permanecerá en cabeza de su propietario mientras no sobrevenga una causa extintiva del mismo, tal como ocurre con la prescripción adquisitiva que del mismo objeto hace un tercero. Por ello, el legislador ha regulado de manera específica lo atinente a los modos de adquirir, uno de los cuales es la prescripción adquisitiva, ya ordinaria, ora extraordinaria, con la consecuencia extintiva del derecho de dominio para el anterior propietario (Art. 673 y 2512 del C.C.). 2)

PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Ordinaria y Extraordinaria: "tratándose del modo de la prescripción adquisitiva ordinaria, conforme a lo dispuesto por el artículo 2528 del Código Civil, se exige para su operancia posesión regular no interrumpida del usucapiente por el término que las leyes requieren, es decir de diez años para los bienes raíces, o de tres para los bienes muebles, a tenor del artículo 2529 del mismo Código. De la misma manera, para la prescripción extraordinaria, exige la ley tan solo la posesión no interrumpida del bien inmueble por espacio de veinte años, sin que interese para nada en este caso la existencia o ausencia de justo título y regularidad de la posesión, pues el artículo 2531, en su numeral 2o. establece una presunción de derecho de la buena fe del prescribiente "sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio". F.F.: art.2528 , 2529, 2531 num.2 del C.C. 3) **PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Fundamento:** "el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien determinado por el tiempo y con los requisitos

exigidos por la ley, lo que quiere decir que la entidad prescribiente por tener mas de 20 años de posesión se le debe decretar que lo adquirió por esta forma; entonces que la sentencia que declare haberse adquirido ese derecho real en virtud de la usucapión, no es constitutiva del mismo, sino simplemente declarativa, ya que no es la sentencia sino la posesión ejercida sobre el bien acompañada de justo título y buena fe si se trata de la prescripción adquisitiva ordinaria, o la sola posesión del mismo por espacio de veinte años, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial simplemente se limita a declarar. 4) PRESCRIPCION ADQUISITIVA Y EXTINTIVA: "al paso que opera como adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea, la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil preceptúa que 'la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse 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', norma ésta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo". F.F.: art.2512 del C.Co. 5) LA POSESION PARA ESTE CASO ESPECIFICO- Suma: Concepto y distinción. TRADICION - Distinción. REGISTRO PUBLICO : "para efecto de la suma de posesiones fundada en la transferencia de derechos posesorios efectuada por actos entre vivos, hay que tener en cuenta los derechos que éstos les confieren conforme a la ley, como es principalmente el derecho del sucesor a iniciar una nueva posesión con el derecho adicional a añadir las posesiones y derechos de ésta que sus antecesores le hubieren transferido a título universal o singular (Art. 778, C.C.), con independencia de su registro. Pues para que este efecto opere resulta indiferente que tales títulos escriturarios se hubiesen registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, y mucho menos que se hubiese anotado en la primera o sexta columna correspondiente a los modos adquisitivos del dominio o a los hechos constitutivos de falsa tradición del dominio, porque no tratándose en este caso de transferencia de dominio en virtud de dichos títulos, resulta aquí intrascendente que se haga en una u otra columna. Por el contrario, se trata acá de una mera transferencia de los derechos de la posesión, que son los que en sentido estricto se transmiten más no la posesión misma que, por ser un hecho, solamente se principia y continúa con el derecho a la suma de las anteriores. Y como se sabe, la posesión es un hecho no sujeto a registro y, por lo tanto, tampoco lo son los derechos que de ella generalmente se derivan; en tanto que la tradición es uno de los modos de adquirir el dominio, que requiere, si se trata de inmuebles, de inscripción registral". F.F.: art.778 del C.C. Por lo tanto haciendo un recorrido del modo de adquirir y traspaso de la propiedad tenemos que el FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES EXITO, hubieron la totalidad del lote, mediante este proceso ordinario de pertenencia por cuanto demostraron su posesión por más de 20 cesión de los derechos litigiosos dentro de este proceso a su favor, el cual tenía más del tiempo estipulado por la ley para este caso específico, y el cual se encuentra más que demostrado dentro del plenario que obra en el presente proceso.

2.4. Durante todo ese tiempo, es decir desde hace más de 20 años, tal como lo dice los hechos de la demanda hasta la fecha, indica la actora que su mandante, y quienes le antecederon en la posesión real y material del predio que hoy se titula, ejercieron a su debido tiempo, hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como el de construir mejoras, cercarlo, pagar los impuestos, y mantener y modernizar las construcciones. De igual manera indica la apoderada de los prescribientes que sus poderdantes, han tenido el inmueble en su poder desde hace más de veinte (20) años, con ánimo de señores y dueños en forma pública continua y sin reconocer derechos a persona alguna, ni haber recibido perturbaciones.

De manera pues que, como conclusión obligada del análisis de los anteriores documentos surge que existe unos documentos escriturarios en los que se indican que los prescribientes tienen más 20 años de posesión de un lote de

terreno en el nuevo municipio de Coveñas-Sucre, sector Martha y boca de la ciénaga, en un inmueble que se encuentran a más de 50 metros de la jurisdicción de la DIMAR y cuyas medidas y linderos son: NORTE: Linda con predio que fue de Guillermo Restrepo hoy del Fondo de Empleados Almacenes Éxito y mide 78,00 metros; POR EL SUR: Linda con predio que fue del señor Jorge Mejía Salar y mide 78.00 metros; ESTE: Linda con carretera nueva Tolú-Coveñas en medio de manglares de la nación y mide 15,00 metros; y por el OESTE: Linda con antigua carretera Tolú-Coveñas en medio con el golfo de morrosquillo y mide 15,00 metros. La anterior medida se realizó respetando los 50 metros de la jurisdicción de la DIMAR.

Además se constató en la misma diligencia de inspección judicial efectuada el día 5 de septiembre de 2014, en los que se recibieron los testimonios de los señores YERLIS PAJARO GUERRERO, c.c. No. 1.404.865.804 de Tolú y NOHEMI GUERRERO PRIMERA, c.c. No. 64.518.337 de San Onofre-Sucre, los que con sus declaraciones claras y precisas indicaron que el inmueble que aquí se prescribe su posición viene desde hace más de 20 años.

Con fundamento podemos decir o establece que la zona ocupada por la prescribiente o FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES EXITO, se encuentra clasificada como ASENTAMIENTO DE COLONOS ubicado en el municipio de Coveñas – Sucre, sector de Martha Y Boca de la Ciénaga. Para este Juzgado se encuentra clara la delimitación del terreno correspondiente al bosque secundario y que ocupan los prescribientes.

Teniendo en cuenta lo probado con la inspección judicial, lo expresado por los declarantes y todos los documentos adjuntos a esta demanda, apreciadas en su conjunto bajo los criterios de la sana crítica, concluye el juzgado que se encuentran demostrados los hechos de la demanda y satisfechos los requisitos exigidos por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, razones suficientes para acceder a las pretensiones de la demanda, lo que se dirá en lo resolutivo.

3. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

3.1. Declarase que le pertenece al FONDO DE EMPLEADOS ALMACENES ÉXITO, representada legalmente por la doctora ADRIANA RESTREPO GALLEG0, la propiedad y posesión por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de pertenencia, los bienes inmueble ubicado en el Municipio de Coveñas-Sucre, sectores MARTA Y BOCA DE LA CIENAGA, en la vía Tolú-Coveñas y comprendido entre los siguientes linderos y medidas: municipio de Coveñas-Sucre, sector Martha y boca de la ciénaga, en un inmueble que se encuentran a más de 50 metros de la jurisdicción de la DIMAR y cuyas medidas y linderos son: NORTE: Linda con predio que fue del señor Guillermo Restrepo, hoy del Fondo de Empleados Almacenes Éxito y mide 78 metros; por el sur, con predios que fue del señor Jorge Mejía Salar y mide 78 metros; por el este, con nueva carretera Tolú - Coveñas en medio con manglares de la Nación y mide 15 metros; y por el oeste, con antigua carretera Tolú - Coveñas en medio con el Golfo de Morrosquillo y mide 15 metros. Para un área total de 1.170.00 metros cuadrados. Esta medida se hace respetando los 50 metros de la jurisdicción de DIMAR. Sobre este predios se encuentran ruinas de antiguas construcciones y pares que por sus bases ayudaron a describir el predio. La anterior medida se realizó respetando los 50 metros de la jurisdicción de la DIMAR.

3.2. Para darle cumplimiento a lo establecido en los artículos 2534 del Código Civil y 69 al 71 del Decreto 1250 de 1970, inscribase esta sentencia en el folio No 340-21789 de la

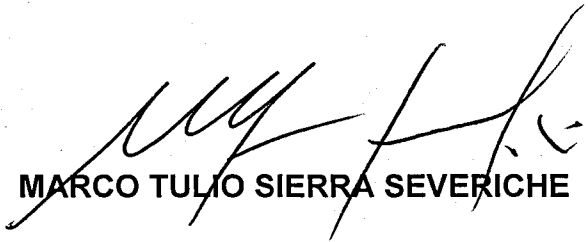
110

oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo e igualmente se ordena la cancelación de la inscripción de esta demanda.

3.3. Una vez ejecutoriada esta providencia, archívase este proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ:



MARCO TULIO SIERRA SEVERICHE