

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA**

**SENTENCIA Nro. 023
RADICACIÓN: 76-109-40-03-004-2019-00283-00
PRIMERA INSTANCIA**

Marzo ocho (08) de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada, dentro del presente proceso verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, propuesto por la señora **ELENA MARTINEZ RAMIREZ**, por intermedio de apoderado judicial, contra la señora **ROSA MARÍA CORTES REVELO** y **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS** que se crean con derecho sobre el bien inmueble a usucapir.

HECHOS Y PRETENSIONES:

La demandante **MARTINEZ DE RAMIREZ**, solicita que se declare que, es la propietaria del bien inmueble consistente en un predio ubicado en la zona urbana de Buenaventura, calle 6ª # 41-05, barrio el Campin; con una extensión total de 206 metros, cuyos linderos son : Por el Norte, en una longitud de 11.20 mts., con terrenos de Mercedes Rivas; por el Oeste, en una extensión de 18.40 mts., con propiedad de Altagracia Morcillo; por el Occidente, con una longitud de 18.40 mts., con la carrera 41 de esta ciudad. Bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 372-29637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, código catastral No. 010205210037000.

Tal pretensión, se sustenta en el hecho de venir la demandante en posesión del referido inmueble con ánimo de señora y dueña, posesión que ejerce de manera pacífica, quieta, tranquila e ininterrumpida por un tiempo que supera los diez años.

ACTUACION PROCESAL Y LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

De la demanda en los términos anotados, se admitió con auto de fecha 20 de enero de 2020, surtiéndose la notificación personal del mismo a la demandada **CORTES REVELO** el pasado 5 de febrero.

La notificación del auto a las personas indeterminadas, se llevó a cabo por intermedio de curador ad litem, luego de que se cumplió con el respectivo emplazamiento de dichos sujetos.

Durante el término de traslado de la demanda, la señora **ROSA MARIA CORTES REVELO**, por intermedio de su apoderado judicial, se opone a las pretensiones de la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, proponiendo como excepciones la de COSA JUZGADA, FALTA DE LOS REQUISITOS PARA LA USUCAPION y la INNOMINADA.

Fundamento de tales excepciones, en lo que concierne a la de cosa juzgada, lo es el ya haberse tramitado y fallado un proceso ordinario de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio entre las mismas partes y sobre el mismo bien inmueble, proceso que cursó en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de este lugar, asunto en donde le fueron negadas las pretensiones a la accionante.

En cuanto a la falta de requisitos legales para adquirir el bien por la modalidad de la prescripción, expresa que, la posesión que sobre el inmueble ostenta la demandante fue objeto de interrupción, en razón del primer proceso ordinario de pertenencia que se adelantó entre las mismas partes, a lo que suma el hecho de que actualmente cursa un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado por parte de **ROSA MARIA CORTES** en contra de **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**.

A su turno el curador ad litem manifestó que, una vez este juzgado examine todas las circunstancias, se enmarque y ubiques todas y cada una de las circunstancias fácticas y jurídicas que, sirvan como fundamento necesario a declarar unas excepciones de fondo de las personas demandadas.

Del escrito de excepciones de fondo presentado por el apoderado de **ROSA MARIA CORTES**, se corrió traslado a la parte demandante, la que responde manifestando que, se opone a que se reconozca la excepción de cosa juzgada en atención a que los hechos fundamento de las pretensiones dentro del presente asunto, no son los mismos que se expusieron en el proceso fallado, pues el factor tiempo para que opere la prescripción, se cuenta dentro de un periodo totalmente diferente.

En cuanto a la falta de requisitos para usucapir, dice que no es cierto que dejó de cumplirse con el tiempo exigido por la ley para prescribir, al haberse dado una presunta interrupción, pues no existe constancia alguna que indique que, la señora **ROSA MARIA** ha pretendido por cualquier medio retomar la posesión del bien inmueble.

CONSIDERACIONES:

Es deber ineludible del despacho, examinar al momento de proferir sentencia, si se encuentran o no reunidos los presupuestos procesales. Estos como los requisitos necesarios para la formación válida de la relación jurídico-procesal determinan el nacimiento del proceso, su desenvolvimiento y culminación con la sentencia, deben concurrir al formularse la demanda. Así lo ha puntualizado la Corte en muchas oportunidades cuando ha expresado que: “tiene sentado la jurisprudencia - ha dicho - que el juez, para proceder a definir un litigio, debe previamente comprobar que, estén reunidos los requisitos indispensables para la constitución regular de la relación jurídico procesal que son: Competencia en el juez del conocimiento o sea, la facultad para resolver en concreto la litis; capacidad del demandante y demandado para ser parte, que sólo la tienen los sujetos de derecho; capacidad de ellos mismos para comparecer en juicio o capacidad procesal; y demanda idónea, es decir, que sea perfecta en su forma. La ausencia de uno siquiera de estos presupuestos procesales, impide al fallador dictar sentencia de mérito, pues son condiciones previas indispensables para que el juez pueda proveer en el fondo del negocio...” (G. J.2427 Año de 1987, pág. 278)

Por lo anterior, los requisitos establecidos por la ley, como necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo del proceso, se encuentran presentes, en virtud de lo cual puede pronunciarse en esta oportunidad sentencia de fondo.

Efectivamente, la demanda, en su estructuración cumple con las formalidades legales; la actuación recibió el trámite del proceso correspondiente; los requisitos establecidos por la ley como necesarios, así como la capacidad para ser parte están presentes y por último tenemos que decir, que de este asunto nos correspondió conocer, no solo por la naturaleza jurídica de la acción sino también por la cuantía.

Por otro lado, la figura de la sentencia anticipada, se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, para brindar una solución pronta a los litigios. En dicho artículo se establece que:

(...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando

las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Con fundamento en este artículo, es necesario afirmar, que es un deber y no una facultad del juez dictar sentencia anticipada si se cumplen cualquiera de las tres hipótesis anteriormente.

En cuanto a la acción, tenemos que está encaminada a que se declare en favor de la demandante **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, la propiedad del bien inmueble ubicado en la zona urbana de esta ciudad, calle 6 # 41-05, barrio El Campin, pretensión sustentada en el hecho de que viene en posesión continua e interrumpida del mismo por un tiempo que supera los 10 años.

Frente a tal pretensión, la titular de dominio del referido bien, o sea la demandada **ROSA MARIA CORTES**, se ha opuesto bajo el argumento que la nombrada no es poseedora sino tenedora del inmueble a título de arrendataria; además que tales circunstancias ya fueron ventiladas en proceso anterior, en donde la judicatura le negó la declaración de pertenencia, debido a que no cumplía con el tiempo que exige la ley para prescribir; igualmente por el hecho de que no había identidad entre el inmueble enunciado en la escritura pública y la demanda con el encontrado al momento de cumplir con la inspección judicial. Es por lo anterior que la demandada ha propuesto las excepciones de mérito de falta de requisitos para usucapir y cosa juzgada.

Sea entonces el entrar a resolver de forma primigenia tales excepciones, en especial la de cosa juzgada, porque de darse por probada, solo corresponderá denegar las pretensiones de la demandante, sin que se haga necesario, de conformidad con el inciso 3° del artículo 282 del C.G. P., entrar a considerar la segunda de las excepciones o sea si reúnen o no los requisitos para adquirir el inmueble por prescripción.

Acorde con lo establecido en el artículo 303 del Código General del Proceso, la sentencia ejecutoriada proferida en un proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes; precisando el artículo 304 ibidem, las sentencias que no hacen tránsito a cosa juzgada, sin que dentro de ellas figure la de pertenencia.

No está de por demás decir, que la figura de cosa juzgada se encuentra íntimamente ligada con los principios del debido proceso y

seguridad jurídica, por lo que la sentencia ejecutoriada proferida en un proceso contencioso obtiene tal categoría.

Ahora, en lo que concierne al proceso de pertenencia, la cosa juzgada también se configura si en su desarrollo se demuestran la identidad de objeto, causa y sujeto; entendiéndose por identidad de objeto, la demanda que verse sobre la misma pretensión material o inmaterial de la cual ella se predica y que se presenta cuando en relación con lo reclamado existe ya un derecho reconocido, declarado respecto de una o varias cosas dentro de una relación jurídica.

Respecto de la identidad de causa (*eadem causa petendi*), alude a que la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada, tengan los mismos fundamentos o hechos como sustento, y por último en lo referente a la identidad de las partes, presupone que al juicio concurren los mismos sujetos intervinientes o sus causahabientes o cesionarios que resultaron vinculados y obligados por la decisión que se tome.

En el asunto a estudio se tiene que, la pretensión de la señora **MARTINEZ DE RAMIREZ**, es la de que se le declare dueña del predio ubicado en la zona urbana de Buenaventura, calle 6ª # 41-05, barrio el Campin; con una extensión total de 206 metros, cuyos linderos son : Por el norte en una longitud de 11.20 mts con terrenos de Mercedes Rivas; por el oeste en una extensión de 18.40 mts con propiedad de Altagracia Morcillo; por el occidente con una longitud de 18.40 mts con la carrera 41 de esta ciudad.- Bien con matrícula inmobiliaria # 372-29637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, código catastral # 010205210037000, del cual es titular de dominio, según el certificado de tradición, la señora **ROSA MARIA CORTES**.

Tal petición de la demandante se sustenta en el hecho de que viene en posesión del inmueble de forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida desde el año de 1997, con la aclaración que dentro el periodo comprendido entre el 12 de diciembre de 1997 y el 13 de agosto de 2007, la señora **ROSA MARIA CORTES**, quien ostenta la calidad de dueña del bien, lo mantuvo hipotecado a favor del banco AV VILLAS para efectos de garantizar el pago de un crédito otorgado por dicha entidad.

Ahora, repasado el primer proceso que se adelantó con el propósito de obtener la declaratoria de pertenencia del bien inmueble, asunto que fue objeto de trámite en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de este lugar, observamos que fuera de ser el mismo bien el pretendido con la presente acción, las partes también son las mismas y que como hecho fundamental de tal pretensión, se expone el venir en posesión continua e ininterrumpida desde el año de 1997, salvo el hecho de reconocer, en ese

momento, que la propietaria del inmueble lo había mantenido hipotecado durante el periodo atrás referido.

En la sentencia que puso fin a tal proceso se consideró, para efectos de negar las pretensiones de la demandante, que la posesión del bien por parte de la nombrada no cumplía con el tiempo mínimo exigido por la ley para prescribir a su favor el dominio, pues si bien podía ser cierto, que venía en posesión de él desde año de 1997, se había demostrado también, que la propietaria había ejercido sus derechos sobre el bien, al haberlo dado en hipoteca a favor del banco AV VILLAS, durante el periodo comprendido entre diciembre 12 de 1997, fecha en que constituyó el gravamen y el 8 abril de 2008 cuando lo canceló, por lo que ante tal interrupción, el termino prescriptivo solo se podía contar a partir de ésta última fecha y como la presentación de la demanda se dio el día 15 de mayo de 2017, solo habían transcurrido 9 años, 1 mes, 7 días, tiempo insuficiente para adquirir por prescripción.

Igualmente se dijo por el juez de conocimiento, que fuera de no cumplirse con el factor tiempo para prescribir, se comprobó que el bien objeto de la acción, no se identificaba con el detallado en el título de propiedad y la demanda pues, no coincidían en cuanto a la extensión y los linderos detallados por el perito al momento de la inspección judicial.

La sentencia en los términos anotados, que como vemos no acogió las pretensiones de la demandante, fue objeto del recurso de apelación, impugnación que el superior resuelve a favor a la parte demandada, confirmándola en su integridad, quedando de esta manera ejecutoriada.

Es indudable entonces, que existe identidad en los tres elementos que exige la norma, para que prospere la excepción de cosa juzgada, como son, que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes, como se anotó, tanto en el primer asunto como en el segundo se pretende la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva del mismo bien, con el argumento de venir en posesión material por más de diez años, siendo las partes las mismas.

No es admisible lo expuesto por la parte accionante frente a la excepción en tal sentido propuesta por la demandada, de que los hechos fundamento de la actual demanda, no son los mismos de la primera, porque en esta segunda oportunidad acoge el hecho de que la titular de dominio actual (Rosa María Cortes), ejerció sobre el inmueble sus derechos de propietaria al mantenerlo hipotecado durante el periodo comprendido entre diciembre de 1997 y abril de 2008; pues si ello fuere así, no se entiende por qué en la demanda que origina el presente proceso, se insiste en que la

posesión viene del año de 1997, no otra cosa se lee del hecho primero, que claramente reza: “... 1.- La señora *ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ*, mi apoderada (sic) se encuentra habitando el bien inmueble mencionado bien (sic) en calidad de poseedor desde el año de 1997 y desde esta fecha ha ejercido actos de señor y dueño, sobre el inmueble antes mencionado.” En tales condiciones no puede decirse, que el hecho relacionado con el año en que la demandante tomó posesión del inmueble, no es el mismo narrado en la primera demanda, si se lee, el texto es idéntico en ambos casos.

Ahora, en lo que concierne al bien que se pretende usucapir, su descripción por cabida, linderos y extensión en ambos casos corresponde al mismo, es decir que, se trata de un inmueble ubicado en la zona urbana de Buenaventura, calle 6ª # 41-05, barrio el Campin; con una extensión total de 206 metros², cuyos linderos son : Por el Norte, en una longitud de 11.20 mts., con terrenos de Mercedes Rivas; por el Oeste, en una extensión de 18.40 mts., con propiedad de Altagracia Morcillo; por el Occidente, con una longitud de 18.40 mts., con la carrera 41 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 372-29637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, código catastral No. 010205210037000.

Se observa que pese a que, por parte del juez que conoció del primer proceso, se dijo en su sentencia, para efectos de denegar las pretensiones, que el inmueble atrás enunciado, no se identificaba con el inspeccionado por él y el perito, pues no coincidían en cuanto a extensión y linderos, la parte accionante insiste en describir el mismo bien, con cabida y colindancias iguales a las que suministró en la primera oportunidad, es decir, que ni siquiera se intentó verificar, para posteriormente rectificar, si fuere el caso, asimismo, las medidas y límites del inmueble, para de esta manera, por lo menos reconocer que nos encontramos frente a una demanda cuyas pretensiones y su fundamentos, son diferentes a las de la primera demanda.

En tales condiciones es imposible no reconocer, que la sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de este lugar, frente a la pretensión de la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, de adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble de que da cuenta este proceso, es cosa juzgada, pero solo en cuanto que, con tal pronunciamiento, se abstuvo de declararla dueña del mismo, al no cumplir en posesión con el tiempo mínimo exigido por la ley y por la indebida identificación del inmueble, motivo por el que corresponde en esta oportunidad, negar sus pretensiones al estar demostrado que son las mismas, objeto de debate en el primer proceso, al igual que los hechos en que se fundamentaron y qué decir de las partes, la antes nombrada a título de demandante y **ROSA MARIA CORTES** como demandada.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de **COSA JUZGADA** propuesta por la demandada señora **ROSA MARIA CORTES REVELO**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior negar las pretensiones de la parte demandante señora **ELENA MARTINEZ RAMIREZ**.

TERCERO: Condenar en costas a la demandante señora **ELENA MARTINEZ RAMIREZ** a favor de la demandada señora **ROSA MARIA CORTES REVELO**.

CUARTO: Una vez en firme esta providencia, archívese este proceso, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE

(FIRMA ELECTRÓNICA)

JHONNY SEPÚLVEDA PIEDRAHÍTA

Juez

Firmado Por:

JHONNY SEPULVEDA PIEDRAHITA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BUENAVENTURA-VALLE DEL CAUCA

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:

**d48609eda2dff9ac9f278fe7529688664730c539c82c5ec4f36aa928eddf
709b**

Documento generado en 08/03/2021 04:28:41 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**