



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, febrero quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE ANA MARÍA GALINDO CANO CONTRA DESTELINA ISABEL SARMIENTO Y NELLY SARMIENTO SARMIENTO. Rdo N° 2016-392.

Acumulado: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA DE NELLY SARMIENTO SARMIENTO CONTRA ANA MARÍA GALINDO CANO Y PERSONAS INDETERMINADAS. (Proveniente del Juzgado Tercero de Pequeñas Causas de Soledad)

Asunto: SENTENCIA ESCRITA – ARTÍCULO 373 CGP – REGLA 5ª inciso 3.

En el presente asunto en la fecha indicada fue celebrada audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, oídas los alegatos de conclusión y previa anunciación del sentido del fallo, es el escenario propicio para dictar la **SENTENCIA** que en derecho corresponde, previas consideraciones del caso.

ANTECEDENTES

La demandante ANA MARÍA GALINDO CANO mediante apoderado judicial presenta demandada verbal reivindicatoria, solicitando se condene a los demandados DESTELINA ISABEL VIUDA DE SARMIENTO y NELLY SARMIENTO SARMIENTO a restituir a favor de la señora ANA MARÍA GALINDO CANO el inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 Urbanización La Arboleda del municipio de Soledad, y que se ordene a los demandados a pagar el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos sino los que el dueño hubiere llegado a percibir con mediana inteligencia y cuidado. Además, que se condene a los demandados a pagar costas y agencias en derecho.

Las pretensiones precedentes se fundamentaron en los hechos que el despacho sintetiza así:

- La demandante ANA MARÍA GALINDO CANO es la propietario del bien inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 Urbanización La Arboleda del municipio de Soledad.
- Que la señora ANA MARÍA GALINDO CANO adquirió el inmueble por compra según consta en la Escritura Pública N° 7739 del 2 de diciembre de 1997 de la



Notaría Única del Círculo de Soledad, registrada en el folio de Matrícula inmobiliaria N° 041-36759 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Soledad.

- La señora DESTELINA ISABEL SARMIENTO VIUDA DE SARMIENTO y su familia aprovecharon el viaje de la señora ANA MARÍA GALINDO CANO a Venezuela, para ocupar el inmueble, a pesar de ser acreedora de una obligación hipotecaria, la cual graba el inmueble y al mismo tiempo está recibiendo el pago de intereses de dicho préstamo. Así mismo la demandada DESTELINA SARMIENTO a través de proceso hipotecario que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad radicado 2006-495 pretende rematar el inmueble y apropiarse de su dominio.
- Las demandadas iniciaron proceso de pertenencia en contra de la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, siendo poseedoras de mala fe.

ACTUACIONES PROCESALES

La demanda fue admitida mediante auto del 27 de enero de 2017, y mediante auto del 30 de septiembre de 2019 fue aceptada reforma de demanda, y se admitió acumulación de la presente demanda con la verbal especial de pertenencia promovida por NELLY SARMIENTO SARMIENTO contra ANA MARÍA GALINDO cursando en el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Soledad, bajo radicado 2017-606.

Las demandadas DESTELINA ISABEL VIUDA DE SARMIENTO y NELLY SARMIENTO SARMIENTO fueron notificadas en legal forma de la demanda, quienes en el término de traslado oportunamente contestaron la demanda y presentaron excepciones de mérito así:

- **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN EL DEMANDANTE.** Por considerar que la demandante ANA MARÍA GALINDO CANO perdió los derechos sobre el inmueble al haberlo abandonado sin justificación alguna y no haberlo dejado en manos de terceros con el fin de darle explotación económica y con ello cumplir con su función social.
- **EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA MODALIDAD DE EXTRAORDINARIA.** Alegada en favor de la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO, por haber poseído el inmueble por el término exigido por la ley, con ánimo de señora y duela, desconociendo dominio ajeno, con los elementos constitutivos de la posesión: CORPUS Y ANIMUS.



Por su parte la demanda de pertenencia acumulada, presentada por la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO contra ANA MARÍA GALINDO CANO y personas indeterminadas, fue notificada en legal forma a la demandada y admitida por el Juzgado de origen el 21 de febrero de 2018.

Mediante la demanda de pertenencia pretende la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 barrio La Arboleda del municipio de Soledad, distinguido con el folio de MI N° 041-36759.

Las pretensiones precedentes se fundamentaron en los hechos que el despacho sintetiza así:

Que ha tenido la posesión real y material del inmueble desde hace más de 12 años en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida.

Que ha ejercido posesión con ánimo de señora y dueña con actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho y dominio, realizando sobre el inmueble mejoras, construcciones, cerramientos, pagado servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, aseo y gas natural. Precisa que las mejoras han consistido en: arreglo de fachada, techos, pintura y demás obras para el mantenimiento del inmueble, las cuales probará con documentos y testigos.

Como **Problemas jurídicos** para abordar el estudio de las pretensiones propuestas por la demandante en proceso reivindicatorio el juzgado plantea los siguientes:

Determinar si la parte demandante logró acreditar la concurrencia de los siguientes requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria que persigue: **(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;** (ii) *Que el demandado tenga la posesión material del bien;* (iii) *Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;* (iv) *Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado;* y además, (v) *que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.*

Para el estudio de la declaración de pertenencia pretendida por la demandada debe este despacho:

- (i) Establecer, de manera inequívoca, si el inmueble urbano ubicado en la carrera 32 N° 43-88 barrio La Arboleda del municipio de Soledad, – distinguido con MI N° 041-36759 jurídicamente es susceptible de adquirirse por el modo de la



prescripción extraordinaria adquisitiva; si lo anterior resultare positivo, se procederá a

- (ii) Determinar si en cabeza de la demandada en el proceso reivindicatorio y demandante en proceso de pertenencia **NELLY SARMIENTO SARMIENTO**, se reúnen las exigencias de ley para adquirir el mismo por el modo de la prescripción extraordinaria; para lo cual se confrontará el material probatorio recaudado con las normas jurídicas constitucionales y legales que regulan el tópico de la prescripción como modo adquisitivo.

CONSIDERACIONES

Según el inciso primero del artículo 58 de la Constitución Política, se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

El Título XII del Código Civil trata el tema de la acción reivindicatoria o de dominio.

El artículo **946 del C.C** establece que: *“La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”*

El artículo **947** prevé que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

Por su parte el artículo **950** establece que la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

Según el artículo **952** la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

La doctrina y jurisprudencia nacionales han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

Por otro lado, en lo que a la declaratoria de pertenencia perseguida por la señora **NELLY SARMIENTO SARMIENTO**, tenemos las siguientes:



PREMISAS NORMATIVAS

El derecho a la propiedad privada está consagrado en el artículo 58 de la Carta Política de 1991, que establece:

“ARTICULO 58. <Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. (...)”

Por su parte el artículo 63 de la misma Carta Política nos señala de manera explícita que

“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En el mismo sentido el numeral **4** artículo **375 del Código General del Proceso** establece que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

La normatividad sustantiva de carácter legal que gobierna el tópico de la figura jurídica de la prescripción se encuentra plasmada en el título XLI del Libro Cuarto del Código Civil. El artículo 2512 del citado código, prescribe:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir 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. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

A su turno el artículo 2518 ibídem, establece:

“Se ganan por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”



Por mandato del artículo 2519 del código en cita, “*Los bienes de uso público no prescriben en ningún caso*”.

El precepto del artículo **2527** del Código civil escinde la prescripción adquisitiva en ordinaria y en extraordinaria.

En el presente caso la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO invoca la **prescripción extraordinaria**.

Para ganar el dominio de las cosas por este medio, según lo dispuesto en el artículo **2531** ibídem, se exige la posesión material ininterrumpida sobre el bien pretendido por espacio de diez (10) años. En este modo adquisitivo no se requiere de título alguno; se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 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 circunstancias:

- a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años, haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega su prescripción.
- b.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

EL ACERVO PROBATORIO

Con el escrito introductorio del proceso la demandante **ANA MARÍA GALINDO CANO** acompañó los documentos que se detallan a continuación, a los cuales se les dará el valor probatorio correspondiente por haber sido allegados en la oportunidad procesal pertinente y no haber sido tachados de falsos:

1. Constancia de no conciliación de fecha 29 de abril de 2016, expedida por el centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, por la inasistencia de la convocada DESTELINA ISABEL SARMIENTO viuda SARMIENTO.
2. Copia de la Escritura Pública N° 7739 del 2 de diciembre de 1997 que contiene el acto de Compraventa del bien: Lote N° 25 de la manzana 9 de la urbanización La Arboleda de Soledad. vendedor: CASTRO TCHERASSI & COMPAÑÍA LIMITADA. Comprador: ANA MARÍA GALINDO CANO.
3. Certificado de tradición del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041 –36759 objeto de la Litis, expedido el 9 de marzo de 2016. En el que se tiene como último



titular de dominio inscrito a la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, conforme anotación N°4 del correspondiente folio.

4. Factura de impuesto predial unificado expedido en el año 2016, por la Secretaría de Hacienda de Soledad, sobre el inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 manzana 9 lote 25 de Soledad, de la que se extrae mora en el pago de las vigencias de dicho impuesto de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
5. Informe rendido por el secuestre RAMÓN MANJARRÉS MANJARRÉS dentro del proceso ejecutivo hipotecario cursante en el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, el 14 de agosto de 2016, sobre el estado del inmueble.

Sin más pruebas que las documentales descritas.

Con la contestación de la demanda reivindicatoria presentaron prueba documental de CERTIFICADO DE TRADICIÓN del inmueble – folio de matrícula inmobiliaria N° 041-36759.

La demandante en el proceso de pertenencia, aportó los documentos que se detallan a continuación, a los cuales se les dará el valor probatorio correspondiente por haber sido allegados en la oportunidad procesal pertinente y no haber sido tachados de falsos:

1. Certificado de tradición del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041 – 36759.
2. Certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos de Soledad, de fecha 15 de mayo de 2015, del que se tiene que el último titular de dominio inscrito es ANA MARÍA GALINDO CANO.
3. Factura de impuesto predial unificado expedido en el año 2017, por la Secretaría de Hacienda de Soledad, sobre el inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 manzana 9 lote 25 de Soledad, de la que se extrae mora en el pago de las vigencias de dicho impuesto de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017.
4. Copia de Pagaré y carta de instrucciones suscrito por NELLY SARMIENTO a favor de ELECTRICARIBE SA ESP , para garantizar el pago de facturas de servicio público domiciliario de energía en mora desde junio del año 2010 hasta junio del año 2012, por valor de \$1.618.990.
5. Copia de facturas del servicio público domiciliario de energía eléctrica del inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 La Arboleda – Soledad, emitidas por



ELECTRICARIBE SA ESP, titular RUBEN ROBLES de los siguientes periodos: agosto de 2012, diciembre de 2015, agosto de 2015, septiembre de 2014, diciembre de 2013, noviembre de 2013, enero de 2013, con sellos de cancelado de diferentes puntos recaudadores.

6. Comprobante de pago expedido por Electricaribe SA ESP de fecha 08 de septiembre de 2012, sobre cuota de acuerdo de pago por valor de \$139.980.
7. Copia de facturas del servicio público domiciliario de agua, aseo y alcantarillado del inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 La Arboleda – Soledad, emitidas por TRIPLE A SA ESP, titular RUBEN ROBLES, de los siguientes periodos: diciembre de 2012, diciembre de 2013, enero de 2014, diciembre de 2014, diciembre de 2015, con sellos de cancelado de diferentes puntos recaudadores.
8. Copia de facturas del servicio de gas natural del inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 La Arboleda – Soledad, emitidas por GASES DEL CARIBE SA ESP, titular RUBEN ROBLES, de los siguientes periodos: agosto 2012, octubre 2012, diciembre de 2012, noviembre de 2013, enero de 2014, diciembre de 2014, con sellos de cancelado de diferentes puntos recaudadores.
9. Copia de factura del servicio de gas natural del inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 La Arboleda – Soledad, emitidas por GASES DEL CARIBE SA ESP, titular RUBEN ROBLES, del periodo: enero de 2015, sin constancia de pago.

En el curso del proceso se llevó a cabo diligencia de inspección judicial sobre el predio objeto del proceso, con la asistencia de un perito, quien presentó informe pericial en el que expuso las características constructivas del inmueble, su identificación en cuanto a su ubicación, linderos, medidas y área. Asimismo, se escuchó en interrogatorio a la demandante en proceso de pertenencia NELLY SARMIENTO SARMIENTO y se recepcionó el testimonio de los ciudadanos JOSÉ ALFREDO GALOFRE MAURY y MIRIAM AMPARO ROFRÍGUEZ LLÍNAS.

Asimismo, fueron allegados los siguientes procesos solicitados oficiosamente por el despacho por versar sobre el bien inmueble objeto de la litis:

1. Proceso Ejecutivo Singular cursante en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Barranquilla, radicado N° 2016-00753 – juzgado de origen: veintisiete civil municipal de Barranquilla, promovido por XIOMARA ALICIA PEZZOTI DIAZGRANADOS, contra ANA MARÍA GALINDO CANO, en el que fue llevada a cabo diligencia de remate del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041-36759 el día 25 de agosto de 2021, adjudicando el inmueble a la rematante KAREN SEK RUA, remate que fue aprobado mediante auto del 6 de septiembre de 2021.
2. Proceso cursante en el Juzgado veintidós de Pequeñas Causas de Barranquilla, radicado N° 2019-128, promovido por ANA MARÍA GALINDO CANO contra



DESTELINA ISABEL SARMIENTO VIUDA DE SARMIENTO, cuyo juzgado remitió acceso al expediente, tratándose de declarativo de EXTINCIÓN DE OBLIGACIÓN POR PRESCRIPCIÓN Y EXTINCIÓN DE HIPOTECA, cuya última actuación reportada es fijación en lista de excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, de fecha 20 de abril de 2022.

3. Proceso Ejecutivo Hipotecario que cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, demandante DESTELINA SARMIENTO VIUDA DE SARMIENTO contra ANA GALINDO CANO, radicado N° 2006-495, terminado mediante auto del 1° de febrero de 2017 por desistimiento tácito, el cual fue corregido mediante providencia del 13 de febrero de 2019, dejando a disposición las medidas cautelares a favor del proceso ejecutivo radicado 2016-753 cursante en el Juzgado 27 Civil Municipal de Barranquilla, en virtud de embargo de remanente. Se destaca además de esta prueba trasladada el contenido del acta de diligencia de secuestro del bien inmueble llevada a cabo el 10 de marzo de 2007 y de informe del secuestro elaborado el 14 de agosto de 2016, cuyas apreciaciones probatorias serán posteriormente analizadas.

Fue decretada como prueba oficiosa la remisión de certificado de tradición actualizado del bien inmueble objeto de la Litis, distinguido con folio de MI N° 041-36759, el cual fue allegado mediante correo electrónico adiado 9 de febrero de 2023, por parte de la ORIP de Soledad, expedido el 9 de febrero de 2023, en cuya anotación N° 12 del 3 de noviembre de 2022, fue inscrito adjudicación en remate a favor de la señora KAREN SEK RUA, identificada con CC N° 1.143.340.938, por parte del Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla, radicado N° 2016-00753.

Para el estudio de la prosperidad de la acción reivindicatoria perseguida por ANA MARÍA GALINDO CANO tal como se planteó en el problema jurídico, deben concurrir varios requisitos que se reiteran:

***(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;** (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.*

Al estudio del primero requisito, esto es, que el **demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue, debe decirse que,** con la presentación de la demanda reivindicatoria fueron aportados documentos que acreditaron en su momento tal calidad respecto a la señora



ANA MARÍA GALINDO CANO, vemos como de la Copia de la Escritura Pública N° 7739 del 2 de diciembre de 1997 que contiene el acto de Compraventa del bien: Lote N° 25 de la manzana 9 de la urbanización La Arboleda de Soledad. vendedor: CASTRO TCHERASSSI & COMPAÑÍA LIMITADA. Comprador: ANA MARÍA GALINDO CANO. Y del Certificado de tradición del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041 –36759 objeto de la Litis, expedido el 9 de marzo de 2016, se tiene como último titular de dominio inscrito a la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, conforme anotación N°4 del correspondiente folio.

Sin embargo, al analizar en conjunto: (i) el proceso ejecutivo Singular cursante en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Barranquilla, radicado N° 2016-00753 – juzgado de origen: veintisiete civil municipal de Barranquilla, promovido por XIOMARA ALICIA PEZZOTI DIAZGRANADOS, contra ANA MARÍA GALINDO CANO, se tiene que, fue llevada a cabo diligencia de remate del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041-36759 – objeto de la acción reivindicatoria de dominio - el día 25 de agosto de 2021, adjudicando el inmueble a la rematante KAREN SEK RUA, remate que fue aprobado mediante auto del 6 de septiembre de 2021, y: (ii) el certificado de tradición actualizado al 9 de febrero de 2023, se observa, anotación N° 12 del 3 de noviembre de 2022, mediante la cual fue inscrita adjudicación en remate a favor de la señora KAREN SEK RUA, identificada con CC N° 1.143.340.938, por parte del Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla, radicado N° 2016-00753.

De lo anterior se tiene que, si bien al momento de la presentación de la demanda reivindicatoria de dominio fue acreditada la calidad de propietaria del inmueble la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, conforme la anotación N° 04 del folio de MI N° 041-36759, lo que la hacía legítima en la causa por activa para promover esta acción, lo cierto es que, ha surgido una circunstancia modificadora de su condición de titular de dominio, derivada de la adjudicación en remate a favor de un tercero: KAREN SEK RUA, tal como se desprende de la foliatura del proceso ejecutivo cursante en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Barranquilla y de la anotación N° 12 en el correspondiente folio de MI.

Al respecto debe decirse que, el artículo **946 del C.C** establece que: **“La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”**

Por su parte el artículo **950** establece que **la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.**

Es así como, la Doctrina y la Jurisprudencia han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de varios



elementos estructurales, siendo el primero de ellos: **(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue.**

Primer requisito que, a la postre NO cumple le demandante ANA MARÍA GALINDO CANO, pues NO es actualmente la titular del derecho de dominio sobre el inmueble, configurándose en este escenario *falta de legitimación en la causa por activa*, por lo que el Juzgado se abstendrá de continuar con el análisis de los demás requisitos que deben concurrir para la prosperidad de la acción reivindicatoria, y consecuentemente negará las pretensiones perseguidas por la señora ANA MARÍA GALINDO CANO frente a la restitución del bien a su favor.

Ahora bien, procede el Juzgado a pronunciarse en lo pertinente a la pretensión de declaratoria de prescripción extraordinaria de dominio en favor de la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO.

En cuanto al cumplimiento de las cargas procesales de que trata el artículo 375 frente a la declaratoria de pertenencia se tiene que:

El emplazamiento ordenado dirigido a personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de la Litis, fueron debidamente publicados en el diario **La Libertad, edición dominical del 8 de abril de 2018**, conforme consta a folio 70 del expediente acumulado.

De la instalación de la valla o aviso con las características que prevé el citado artículo 375., fue allegado registro fotográfico – visible a folios 95-97, y así fue constatado conforme consta en el acta de diligencia de inspección judicial realizada sobre el inmueble el día 17 de agosto de 2022, cuyo contenido conserva los lineamiento del numeral 7 del artículo *ibídem*.

Además, el emplazamiento a personas indeterminadas fue publicado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas por el término de 15 días tal como lo exige el artículo 108 del CGP.

Los demandados emplazados no comparecieron al proceso, por tanto, se encuentran representados por curador ad litem, Dra. ANGÉLICA PATRICIA VERGARA PACHECO, quien fue nombrada mediante auto del 8 de mayo de 2018 proferido por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas de Soledad, y quien dio contestación a la demanda el 05 de junio de 2018, quien no se opuso la prosperidad de las pretensiones de la parte demandante, y se atiene a lo que resulte probado en el proceso, sin hacer uso de ningún medio exceptivo.

La demanda fue inscrita en el folio de MI N° 041 –36759 de la ORIP de Soledad, tal como lo certificó esa entidad.



Las entidades previstas en el numeral 6 del artículo 375 CGP fueron oficiadas.

La Unidad de Reparación de Víctimas certificó que revisado el inmueble distinguido con el folio de MI N° 041 –36759, no se encuentra dentro del inventario del Fondo de Reparación de las Víctimas.

En ese escenario, procede el despacho a pronunciarse sobre la resolución de los problemas jurídicos planteados, con ocasión a la demanda de pertenencia:

En el presente caso el actor invoca la **prescripción extraordinaria**. Para ganar el dominio de las cosas por este medio, según lo dispuesto en el artículo **2531** ibídem, se exige la posesión material ininterrumpida sobre el bien pretendido por espacio de diez (10) años. En este modo adquisitivo no se requiere de título alguno; se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 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 circunstancias:

- a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años, haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega su prescripción.
- b.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

PRIMER PROBLEMA JURÍDICO se resuelve afirmando que el inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 barrio La Arboleda del municipio de Soledad, distinguido con el folio de MI N° 041-36759, objeto de la usucapión, es susceptibles de adquirirse por el modo de la prescripción extraordinaria, por cuanto está exento de las prohibiciones del artículo **63** de la Constitución Política y las otras normas legales señaladas precedentemente; por cuanto no es de uso público, no hace parte de un parque natural, no pertenece a grupos étnicos, ni a resguardos indígenas, ni tampoco es patrimonio arqueológico de la Nación. Pues, según consta en el certificado de tradición y libertad No. **041 – 36759** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad y el Certificado especial, es privado, o sea, que **NO** hace parte de la esfera del patrimonio del Estado. El inmueble según consta en el certificado posee una historia registral que data del día 02 de agosto de 1983, fecha en la que se registró la escritura pública de HIPOTECA, de la Notaría ÚNICA de Soledad, a través de la cual la persona jurídica CASTRO TCHERAZZI Y CIA LTDA inicia acciones de dominio sobre el inmueble.



Además, de las respuestas emitidas por las entidades oficiadas con ocasión a la admisión de la demanda tenemos que, la Unidad para la atención y Reparación Integral para las Víctimas asegura que una vez revisado el Fondo para la Reparación de las Víctimas pudo corroborar que NO se encontró el inmueble distinguido con MI N° 041 – 36759.

Así las cosas, se reitera que el bien es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción, y que actualmente no presenta ningún impedimento de orden jurídico para ello.

Pasamos entonces al estudio del **SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO**, a través del cual se determinará – si la demandante cumple con los requisitos para adquirir el inmueble por el modo de prescripción extraordinaria de dominio.

- **Posesión – definición y elementos**

El artículo 762 del Código Civil, define la **posesión** como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o 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.

De la anterior definición se extraen los dos (02) elementos de la posesión, **el corpus**, es decir, la tenencia de la cosa y **el animus**, aunque resulte imperceptible, se cristaliza con los actos materiales y externos que de forma permanente sean desplegado sobre la cosa.

Solo ante la concurrencia de ambos elementos se está en presencia de un verdadero poseedor.

Analicemos el acervo probatorio con el que se cuenta para efectos de determinar si la posesión alegada se encuentra demostrada durante el término de 10 años exigido por la norma para el caso de la prescripción extraordinaria.

Alega la parte demandante que se encuentra en posesión del inmueble desde hace más de 12 años desde la fecha de presentación de la demanda, la cual tuvo lugar el 13 de junio de 2017, y que desde entonces ha desplegado actos de señora y dueña sobre el inmueble, como el pago de servicios públicos y elaboración de mejoras sobre el bien.

Al análisis del material probatorio recaudado, se tiene que existen sendos motivos para negar las pretensiones de la demanda, es así como no probó el demandante la concurrencia de los requisitos para adquirir por el modo de prescripción extraordinaria el derecho real de dominio del inmueble pretendido. En cuanto a los requisitos de la posesión, siendo el primero de ellos, el *corpus*, narra en los hechos que, ejerce posesión desde hace más de 12 años, teniendo para



ello como fecha de inicio de la posesión el año 2005, sin precisar fecha exacta, pues no fue indicada en la demanda.

En la práctica de interrogatorio de parte a la demandante NELLY SARMIENTO SARMIENTO, se refirió al ingreso del inmueble de la siguiente manera:

Dijo que, ingresó al inmueble porque su mamá DESTELINA SARMIENTO VIUDA DE SARMIENTO, tenía esa casa hipotecada, pasaron muchos años y la señora – refiriéndose a Ana María Galindo Cano – no pagaba los intereses, y un vecino del inmueble de nombre Wilmer, en dos ocasiones le dijo a su mamá que la casa estaba abandonada y que la estaban convirtiendo en un antro, que se metían los delincuentes y estaban afectando a los vecinos. Entonces su mamá decidió que la demandante NELLY SARMIENTO se mudara para la casa, pero que la casa NO era habitable, y ella fue convirtiéndola en una vivienda digna. Como fecha de ingreso relata entre los años 2005 y 2006.

Del recaudo probatorio tenemos que, las únicas pruebas frente a la fecha, modo de ingreso fueron las testimoniales. Al respecto debe decirse que, del testimonio del señor JOSÉ ALFREDO GALOFRE MAURY, vecino del sector desde el año 1985, se obtuvieron los siguientes resultados: admitió que conoció a la señora ANA MARÍA GALINDO CANO y a NELLY SARMIENTO SARMIENTO. Testigo quien presentó imprecisiones y contradicciones en su versión de los hechos entregada al Juzgado, pues en un inicio refirió que, conocía a la señora ANA MARÍA GALINDO quien vivió en el inmueble ubicado en la calle 32 N° 43-88 de la Arboleda, y que tiene 17 años de haberse mudado del barrio, pues se fue para Venezuela. Afirmó que NELLY SARMIENTO tiene más o menos 15 a 16 años que se mudó a la misma vivienda con sus hijos.

Luego, al preguntarle sobre cuánto tiempo pasó entre la fecha en que se mudó la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, hasta el ingreso de la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO a la vivienda, dijo que aproximadamente *una semana*. Véase como en una primera versión hay alrededor de uno o dos años entre el retiro de la señora ANA MARÍA GALINDO y el ingreso de la señora Nelly Sarmiento, y en una segunda versión afirma que entre un hecho y otro transcurrió una semana aproximadamente. Imprecisiones que, le restan credibilidad al testigo, y que además no guardan congruencia con la versión entregada por la demandante.

Así mismo, la testigo MIRIAM AMPARO RODRÍGUEZ LLÍNAS aseguró que la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO “*se metió a vivir*” en la casa a finales del año 2004,



fecha que tampoco coincide con la versión tanto de la demandante como del testigo antes referido.

Ahora bien, no se logró corroborar la narración hecha por la demandante en el interrogatorio frente a los motivos por los cuales ingresó al inmueble a ejercer la alegada posesión. Recordemos que la demandante admitió que sobre la vivienda fue constituido gravamen hipotecario a favor de la señora DESTELINA SARMIENTO viuda de SARIENTO, que la casa fue abandonada por su anterior propietaria ANA MARÍA GALINDO CANO, y que un vecino del sector en 2 ocasiones había contactado a la acreedora hipotecaria para que hiciera algo con la vivienda para contrarrestar la problemática que se había desatado, como era el caso de indigentes visitando y destruyendo el inmueble, que la estaban convirtiendo en un antro, y que se metían los delincuentes.

Al preguntar al testigo JOSÉ ALFREDO GALOFRE MAURY, si en el inmueble en alguna ocasión hubo situación de indigencia, o fue ocupado por habitantes de la calle, respondió que NO, y aclaró que en ese sector el ambiente es sano y es un buen vecindario.

Por su parte la testigo MIRIAM AMPARO RODRÍGUEZ LLINAS, afirmó que sí hubo situación de indigencia en el inmueble, sin embargo, la versión por ella entregada no es lo suficientemente convincente por cuanto no logró precisar la fecha o época en que se vivió esa contingencia, así como tampoco coincide su dicho con el de la demandante y el testigo GALOFRE MAURY sobre el estado en que se encontraba el inmueble al momento del ingreso de la señora NELLY SARMIENTO, pues la testigo manifestó que el inmueble no tenía puertas ni ventanas, y por el contrario la demandante y el señor GALOFRE MAURY manifestaron que la demandante cambió las puertas y ventanas existentes porque se encontraban en mal estado.

Lo anterior para concluir que, no logró demostrar la demandante por un lado la fecha de ingreso al inmueble, y por el otro las circunstancias temporo-modales en que se produjo el ingreso. Si bien, al momento de practicar la diligencia de inspección judicial, la demandante NELLY SARMIENTO SARMIENTO se encontraba ocupando el inmueble, no existe prueba de la que se pueda valer el Despacho para constatar los años de permanencia que se requieren para la declaratoria de pertenencia perseguida, que para este caso serían 10 años.

Ahora bien, analizado en conjunto las demás pruebas documentales, a la misma conclusión arriba el Despacho, pues debe decirse que, fueron aportadas sendas facturas de servicios públicos domiciliarios correspondientes a energía eléctrica, gas natural, y agua, que datan desde los años 2012 hasta 2015, y precisamente en el año 2012 la demandante suscribe



acuerdo de pago con ELECTRICARIBE SA ESP para el pago de facturas en mora desde junio de 2010 hasta junio de 2012, no habiendo prueba alguna de la que se desprenda que la demandante se encuentra en posesión desde el año 2005, como lo expone en la demanda.

Concluyendo entonces que, los testigos, no fueron convincentes, ni congruentes en sus declaraciones, ni guardan unanimidad con la versión entregada por la demandante. No se registra rastro alguno de actos positivos de posesión anteriores al año 2012, tal como se estableció al análisis de las facturas de servicios públicos domiciliarias y acuerdos de pago arribados como pruebas documentales.

Posición que toma aún más relevancia si se tiene en cuenta el contenido del acta de diligencia de secuestro llevada a cabo dentro del proceso ejecutivo hipotecario cursante en el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, sobre el bien inmueble objeto de la Litis, el día 10 de marzo de 2007, la cual fue atendida por la señora LILIANA CARDONA BENÍTEZ, a quien le fue dejado en depósito el inmueble.

Llaman poderosamente la atención del Despacho que, del informe rendido por el secuestre RAMÓN MANJARRÉS MANJARRÉS dentro de esa misma ejecución, el 14 de agosto de 2016, sobre el estado del inmueble, las siguientes salvedades:

1. El inmueble se encuentra habitado por la señora NELLY SARMIENTO, quien dice ser cesionaria del crédito hipotecario de la referencia.
2. La señora Nelly Sarmiento, nos recibió una vez me identifiqué como secuestre del bien inmueble y su trato fue cordial y muy amable.
3. El inmueble fue entregado en depósito a la señora LILIANA CARDONA BENÍTEZ, a quien dice la señora NELLY SARMIENTO no conoce.

De esto último se llegan a varias conclusiones a saber, una de ellas es que para la fecha 10 de marzo de 2007 ocupaba el inmueble – sin precisar la calidad – la señora LILIANA CARDONA BENÍTEZ, pues fue quien recibió la diligencia de secuestro, y no ocupada el inmueble la señora NELLY SARMIENTO, pues admitió no conocer a quien fungió como depositaria del inmueble a partir de la diligencia de secuestro. Y nuevamente se advierte la presencia de la demandante NELLY SARMIENTO en el inmueble en fecha muy posterior a la alegada, esto es, año 2005. Pues el informe del secuestre fue elaborado el 14 de agosto de 2016, fecha en que sí se encontraba la demandante en presencia física del inmueble.

A todas las anteriores razones de tipo fáctica y jurídica, se suma que, la demandante no ha cancelado vigencia alguna del impuesto predial unificado, pues de la Factura de impuesto



predial unificado expedido en el año 2017, por la Secretaría de Hacienda de Soledad, sobre el inmueble ubicado en la carrera 32 N° 43-88 manzana 9 lote 25 de Soledad, se desprende que existe mora en el pago de las vigencias de dicho impuesto de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017.

En conclusión, no hay elementos de juicio suficientes que permitan llevar al Despacho al convencimiento de los hechos narrados. Por el contrario, analizadas en conjunto las pruebas documentales aportadas, el interrogatorio de parte de la demandante NELLY SARMIENTO SARMIENTO y la recepción de los testimonios de los señores JOSÉ ALFREDO GALOFRE MAURY y MIRIAM AMPARO RODRÍGUEZ LLÍNAS, los expedientes cuya remisión se solicitó, como lo es el expediente del proceso ejecutivo hipotecario radicado 2006-495 del Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, se tiene que, aún hasta el 10 de marzo de 2007 se encontraba ocupando el inmueble una persona diferente a la demandante de nombre LILIANA CARDONA BENÍTEZ, quien resulta ser desconocida para la demandante, por otro lado, se tiene que, la versión de ingreso de la demandante al inmueble data de los años 2005 a 2006 – sin precisar fecha, la cual que no pudo ser corroborada por ninguno de los demás medios exceptivos, pues el testigo: GALOFRE MAURY presentó inconsistencias en su dicho al respecto como se explicó precedentemente, y la testigo RODRÍGUEZ LLINAS indicó una fecha muy anterior a la alegada por la demandante – *finales de 2004* -, lo que le resta veracidad a sus manifestaciones, y sobre las circunstancias de modo del ingreso tampoco existió unanimidad de versiones. Aunado al hecho que fueron aportadas facturas de servicios públicos domiciliarios solamente entre el periodo comprendido entre el año 2012 hasta 2015, sin que haya rastro alguno de permanencia de la demandante antes de esas anualidades en el inmueble. Además, tampoco ha asumido el pago de impuestos del inmueble pues la mora en el impuesto predial unificado se reporta desde el año 2004 hasta 2017 inclusive.

Además, de los resultados obtenidos en la inspección judicial y la sustentación del dictamen pericial rendido por el arquitecto SALVADOR HOSSAIN VILLA, se obtuvo que, las mejoras o anexidades del inmueble – como lo es una segunda planta en estado de construcción al momento de practicar la inspección judicial el 17 de agosto de 2022 – se produjeron aproximadamente unos 9 meses antes de llevar a cabo la visita en el inmueble, es decir, dichas mejoras resultan ser muy posteriores a la fecha de la presentación de la demanda.

Ultimando entonces que, tal como fue analizado el acervo probatorio, no es posible por lo menos establecer un punto de inicio de la supuesta posesión detentada por la actora, no se



avizoran los requisitos para que la demandante adquiriera el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, pues NO logró probar su permanencia por espacio de 10 años en el inmueble, así como tampoco las acciones positivas desplegadas sobre el inmueble por ese mismo lapso.

Luego entonces, de conformidad con todo lo anterior, no le queda a este despacho sendero jurídico que, despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda, y así se resolverá a continuación.

Siendo el estadio procesal pertinente se fijarán los honorarios definitivos del perito, de conformidad con las reglas de remuneración previstas en el numeral 6.1.6., artículo 37 del Acuerdo 1518 de 2002, modificado por el acuerdo 1852 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura. Los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante en el proceso de pertenencia. La suma a cancelar de \$ 1.160.000 correspondiente a 30 salarios mínimos diarios vigentes; es preciso indicar que para establecer dicha tarifa fueron tenidos en cuenta los criterios de calidad del experticio y complejidad del mismo, tal como lo establece el artículo 36 ibídem. Así las cosas, las tarifas establecida corresponde al contenido y la calidad del informe allegado al proceso.

Se condenará en costas a ambas partes en consideración a que han resultado vencidas, en el proceso reivindicatorio resultó vencida la parte demandante y será condenada en costas en dicha actuación, y la parte demandante en el proceso de pertenencia resultó vencida también, por lo que será condenada en costas frente a ese proceso, en consecuencia, la condena en costas habrá de hacerse por separado en sus liquidaciones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la acción reivindicatoria presentada por la señora ANA MARÍA GALINDO CANO, tal como fue explicado en las consideraciones que antecedieron.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda de prescripción extraordinaria de dominio del bien inmueble urbano ubicada en la carrera 32 N° 43-88 barrio La Arboleda de



Soledad, distinguido con MI N° 041 – 36759, perseguidas por la señora NELLY SARMIENTO SARMIENTO, de conformidad con las motivaciones que antecedieron.

TERCERO: Se ordena cancelar la inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Soledad dentro del presente asunto. Oficiése en tal sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

CUARTO: Fíjese como honorarios definitivos del perito la suma de \$ 1.160.000 correspondiente a 30 salarios mínimos diarios vigentes, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante en el proceso de pertenencia.

QUINTO: Condénese en costas a ambas partes, esto es, dentro del proceso reivindicatorio a la parte demandante y en el proceso de pertenencia a la parte demandante. Por secretaría liquidense por separado, de conformidad con la regla 7ª del artículo 365 CGP. Oportunamente archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Angela Ines Pantoja Polo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
Soledad - Atlantico

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: **b2d23118077886acc125d2ace0c7c4bc662ac8533638a3dda8fd80888d623ea9**

Documento generado en 15/02/2023 12:50:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
EN ORALIDAD DE SOLEDAD

EN LA FECHA NOTIFICO EL AUTO ANTERIOR

POR ESTADO ELECTONICO No. **015**

SOLEDAD, **FEBRERO 16 DE 2023**

LA SECRETARIA:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S Goenaga C', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

STELLA PATRICIA GOENAGA CARO