

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

PROCESO	VERBAL SUMARIO -Pertenencia
DEMANDANTE	DIANA MARÍA ÁLZATE LARGO
DEMANDADOS	DORA PARRA MARÍN
RADICADO	76-147-40-03-001-2019-00535-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 05
FECHA	MARZO 21 DE 2023

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el art. 278 del C.G.P.; advirtiendo que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464-2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, toda vez que la Litis se circunscribe a prueba documental allegada al expediente, siendo suficiente el material probatorio existente en el proceso; sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, en términos del art. 278-2 en concordancia con el inciso 2° del parágrafo 3° del art. 390 del C.G.P., y sin que tenga lugar ningún otro trámite, ante la plena identidad del bien, y el emplazamiento de la parte demandada.

II.-ANTECEDENTES

Por los ritos de un proceso Verbal Sumario, Diana María Álzate Largo presentó demanda contra Dora Parra Marín, para obtener la declaratoria de pertenencia respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-12763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, al haberlo adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva, y conforme a suma de posesiones mediante compraventas bajo firmas auténticas.

III.-ACTUACIONES PROCESALES

Se allegó con la demanda certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, que da cuenta de la titular de derechos sobre el inmueble objeto de usucapión, términos en los cuales, ajustada a derecho la demanda, se admitió mediante auto N° 4383 del 23/09/19, proveído mediante el cual se ordenó informar a las entidades correspondientes en términos del art. 375-6 del C.G.P., incluida-

la alcaldía municipal (quienes se pronunciaron, sin que den cuenta que el inmueble sea imprescriptible y/o propiedad de entidad de derecho público); se ordenó la instalación de la valla correspondiente; la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria; y el emplazamiento de la demandada, y de las personas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de usucapión.

Se procedió al emplazamiento de la demandada y personas indeterminadas, bajo designación de curador ad-litem, el que no se opuso a las pretensiones, ni presentó excepción alguna.

El 10/03/21, la parte actora allegó experticia rendida por el topógrafo Luis Aníbal Isaza Valencia CC 16228338 y Licencia Profesional N° 01-11027, quien allegó planos y delimitación georreferenciada bajo coordenadas, que permiten la identidad plena del bien, el cual hace parte de otro de mayor extensión. En cuyo efecto, además, en el expediente obra factura de cobro de impuesto predial que da cuenta que el inmueble cuenta con predial N° 010204040009001, figura con nomenclatura K 30B 2-91 y como propietario Leonel Antonio Marín Montoya.

CONSIDERACIONES

Previo a resolver lo conducente, se observan reunidos los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la *litis* no podría desatarse, entre ellos la llamada demanda en forma la cual cumple a cabalidad los requisitos y exigencias del art. 82 y s.s. del C.G.P., se tiene competencia en razón de la cuantía, y la ubicación del inmueble, además, las partes están capacitadas para comparecer al proceso. Sin que tenga lugar medida alguna para sanear vicios de procedimiento, los que no se avizoran, encontrándose integrado debidamente el contradictorio, sin que tenga lugar la integración de Litis Consorcio necesario alguno, siendo posible decidir de fondo el presente asunto (art. 42-5 en concordancia con el inciso 2° parágrafo 3° del art. 390 del C.G.P.).

Igualmente, se ha ejercido el control de legalidad para asegurar la sentencia de fondo y sanear los vicios que puedan acarrear nulidades u otras irregularidades del proceso, los cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas (art. 372-8 en concordancia con el art. del C.G.P.).

En primer lugar, se tiene, conforme el acervo probatorio, que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales (art. 2512 C.C.); se prescribe entonces una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

La prescripción debe alegarse por quien busca sus efectos declarativos o extintivos (liberatorios) y no puede pronunciarse oficiosamente (art. 2513 C.C.). Se gana por prescripción adquisitiva el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales (art. 2518 C.C.).

Según el art. 2527 del C.C., la prescripción es ordinaria o extraordinaria, y, en el caso de estudio se demanda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión, que exige una posesión material, esto es, la posesión de propietario, la cual debe ser inequívoca, no presentar solución de continuidad, y debe ser pacífica y pública.

Al respecto, en términos del precedente jurisprudencial, se requiere para que se hagan procedentes las pretensiones de la demanda, que se prueben los presupuestos de la acción demandada, ya que ante la ausencia de uno solo de ellos deben despacharse desfavorablemente las pretensiones¹; en efecto, desde que se formula la demanda hasta que termina el proceso, la controversia jurídica gira en torno de la demostración de los elementos estructurales de la acción; de suerte que ante la falta de prueba de uno o algunos de ellos se impone el fracaso de las pretensiones.

En cuyo efecto, al tenor de lo preceptuado por los art. 981 y 2512 del C.C., y el precedente jurisprudencial, los presupuestos para la prosperidad de la acción de usucapión extraordinaria demandada, son: **i)** que el actor pruebe la posesión material por un espacio mínimo de diez años; **ii)** que la posesión no sufra interrupciones; **iii)** que se haya ejercido la posesión sin clandestinidad ni violencia, esto es, quieta y pacíficamente; **iv)** que la cosa permita usucapión. Presupuesto que se cumplen cabalmente dentro de la presente acción, dentro de la que, además, los títulos de adquisición como falsa tradición, se encuentran debidamente autenticados, y dan cuenta de la fecha de suscripción, y de cadena ininterrumpida frente a la franja de terreno, objeto de usucapión, que hace parte de otro de mayor extensión, que se encuentra plenamente identificado.

Adicionalmente, para el caso de estudio, en los términos indicados anteriormente, la jurisprudencia ha considerado como insustituibles ciertos requisitos para que se configure la pretendida suma de posesiones: **a)** que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor, que permita la creación de un vínculo sustancial, como la compraventa, la permuta, la donación, la adjudicación en un proceso sucesorio, etc; **b)** que el antecesor haya sido poseedor del bien, y que la cadena de posesiones sea ininterrumpida; **c)** que se entregue el bien, de suerte que el sucesor ejerza actos indicativos de posesión. Presupuestos que se itera, se cumplen dentro de esta causa, donde existen compraventas autenticadas en continuidad, figurando en el certificado de pago de impuesto catastral, como propietario, la persona quien vende el derecho a la aquí demandante, quien adquirió de la anterior poseedora.

Precedente jurisprudencial, que de paso sea decirlo, prima desde el cambio jurisprudencial establecido en la sentencia proferida el 05/07/07 por la CSJSC M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez, Ref. exp. 08001-3103-007-1998-00358-01, en la que claramente se dejó sentado el siguiente criterio:

"Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. Por eso el sucesor de posesión no tiene que exhibir escritura pública, sino acreditar que no se trata de ningún usurpador o ladrón u ocupante de una cosa, porque precisamente tiene una relación jurídica de posesión frente a su antecesor, vale decir, que el derecho de posesión lo derivó del antiguo poseedor."

Igualmente, debe contarse con un animus (art. 981 C.C.), actos dispositivos de la cosa (cerramientos, cultivos, construcción de edificios, etc), además de actos de propietario (enajenación, explotación, disfrute, uso, etc), ejecutados sin el consentimiento de otro; los cuales conforman el aspecto subjetivo que se traduce en el ánimo de poseer por parte de quien alega detentar la posesión sobre el inmueble. Elemento interno o acto volitivo, intencional, que se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor a su vez, se presume su dueño, mientras otro no demuestre serlo (LXXXIII, 776)².

¹ Sentencia SC3271-2020. Radicación 50689-31-89-001-2004-00044-DI, M.P.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de abril 4 de 1994, "Código Civil Colombiano", comentado, Editorial "Leyer", julio de 2003, Bogotá D.C., Colombia, pág. 475.0

En primer lugar, compete el estudio de la relación jurídica de posesión de la demandante frente a su antecesor, vale decir, que el derecho de posesión lo derivó del antiguo poseedor. Verificándose en dicho efecto, la existencia de un negocio jurídico mediante el cual la demandante adquirió el inmueble objeto de la pretensión de usucapión, según compraventa suscrita el 16/05/18, en donde, el poseedor inscrito ante registro de impuesto predial N° 010204040009001, señor Leonel Antonio Marín Montoya CC 6479699, vende sus derechos de posesión a la aquí demandante, documento que cuenta con autenticación de firmas ante la Notaría Novena de Santiago de Cali, Valle del Cauca. El señor Marín Montoya, a su vez, adquirió la posesión mediante compraventa suscrita el 12/05/81, de manos de la poseedora María Del Carmen Mejía de Hernández CC 29610940. Y, a su vez, la citada señora Mejía de Hernández, había adquirido los derechos de posesión del Movimiento Popular de la Vivienda, representado por Robertulio Lora Muñoz CC 6235452 y Dora Parra de Dávila CC 29376140, según documento suscrito el 29/03/81; siendo la citada señora Dora Parra de Dávila, quien figura inscrita como propietaria del inmueble, en cuanto figura como Dora Parra Marín CC 29376140, conforme se observa a partir de la anotación N° 156 del certificado de tradición, anexo. Es decir, la cadena de compraventas que aparece continua e ininterrumpida, parte desde la compraventa suscrita por quien figura como propietaria del inmueble objeto de usucapión.

Cadena de compraventas, como documentos precedentes que por sí sola da cuenta de la detentación del inmueble de manera legal por un espacio que supera los diez años. Encontrándose debidamente probado mediante título suficiente, que la posesión fue convenida y consentida por quien se indica como poseedora antecesora; antecesora primaria que, además, figura como vendedora según escrito suscrito el 29/03/81.

Verificándose, además, la alegada posesión por la demandante, quien adquirió además la posesión, se reitera, del poseedor anterior que figura inscrito según factura de impuesto de predial, como propietario del inmueble. Con lo cual, se encuentran probados los dos elementos, que difieren uno del otro, como son la detentación física y el animus, este último que se reitera, consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario.

En los referidos términos, se tiene que, según un amplio término legal, probado mediante cadena de posesión mediante documentos auténticos, se ha detentado la posesión continua del inmueble, sumando posesiones que dan cuenta de un término amplio que supera el exigido por la norma.

Por tanto, se encuentra probada la suma de posesiones, y su continuidad, por espacio que requiere la norma, conclusión respecto de la que redundo que el inmueble se encuentra actualmente inscrito en catastro a nombre del poseedor anterior; probando la demandante, que cuenta con un tiempo de posesión que le permite adquirir el bien por prescripción.

Se encuentra, probado además que existe un negocio jurídico traslativo entre sucesor y antecesor, que permite la creación de vínculo sustancial, ya que quien figura vendiendo ostenta tal calidad. Probándose un término legal que supera el exigido por la norma, bajo la suma de posesiones con los antecesores.

Conforme lo expuesto, en términos de la fundamentación fáctica y legal, y precedente jurisprudencial expuesto, se abre paso la pretensión contenida en la acción operando el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contenida en el art. 2532 del C.C., por lo que resulta más que procedente acceder a la pretensión de la demandante y en consecuencia se habrán de conceder las súplicas de la demanda.

Finalmente, no se producirá condena en costas por no resultar causadas, conforme la actuación surtida (art. 365-8 C.G.P).

Por lo expuesto, el Juez Primero Civil Municipal de Cartago, Valle del Cauca, administrando justicia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que **PERTENECE** a **DIANA MARÍA ÁLZATE LARGO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.160.193 expedida en Anserma Nuevo, Valle del Cauca, por haberse configurado a su favor, el fenómeno de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble identificado como lote N° 24 de la Manzana N, y su respectiva mejora con casa de habitación, ubicado en el área urbana de esta localidad, en la carrera 30B N° 2-91 del barrio Robertulio Lora Muñoz, predial N° 010204040009001 y matrícula inmobiliaria N° 375-12763, cuya área según visita y levantamiento topográfico, según experticia allegada, es de 80.35 m², cuyos alinderamientos según el perito topógrafo son:

NORTE: con la vía carrera 30B, y partiendo con el **P1** con coordenadas $N=1^{\circ}014.315.06$ $E=1^{\circ}129.962.86$ con un rumbo $S82^{\circ}56'E$ y a una longitud de 5.00 ML (metros lineales) para llegar al **P2** con coordenadas $N=1^{\circ}014.314.50$ $E=1^{\circ}129.967.83$.

ORIENTE (E): con el predio de la Institución Educativa Hernando Niego García y partiendo con el **P2** con coordenadas $N=1^{\circ}014.314.50$ $E=1^{\circ}129.967.83$ con un rumbo $S02^{\circ}56'W$ y a una longitud de 16.10 ML (metros lineales) para llegar al **P3** con coordenadas $N=1^{\circ}014.298.42$ $E=1^{\circ}129.967.06$.

SUR: con predios de Edison y partiendo con el **P3** con coordenadas $N=1^{\circ}014.298.42$ $E=1^{\circ}129.967.06$ y con rumbo $N86^{\circ}59'W$ y a una longitud de 4.88 ML (metros lineales) para llegar al **P4** con coordenadas $N=1^{\circ}014.298.69$ $E=1^{\circ}129.962.19$.

OCCIDENTE (W): con predios de Yolmer Escobar y partiendo con el **P4** con coordenadas $N=1^{\circ}014.298.69$ $E=1^{\circ}129.962.19$ con rumbo $N02^{\circ}10'E$ y a una longitud de 16.39 ML (metros lineales) para llegar al **P1** con coordenadas $N=1^{\circ}014.315.06$ $E=1^{\circ}129.962.86$ donde cierra el lindero.

CUADRO DE COORDENADAS

Punto	Norte	Este	Distancia
1	1014315.06	1129962.86	16.39
2	1014314.50	1129967.83	5.00
3	1014298.42	1129967.06	16.10
4	1014298.89	1129962.19	4.88

Decisión que atiende a las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 375-12763 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad. Por secretaría expídase copia digital, para el efecto, allegando copia de la experticia surtida por topógrafo.

TERCERO: LEVANTAR la medida de inscripción de la demanda. Por secretaría librese el oficio correspondiente.

CUARTO: No producir condena en costas conforme lo previsto en la parte motiva.

QUINTO: Archívense las diligencias previo descargo de la radicación en el sistema.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez