

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

PROCESO	VERBAL SUMARIO -Pertenencia
DEMANDANTE	ARTURO ANTONIO CARDONA GONZÁLEZ
DEMANDADOS	NÉLSON ANTONIO GIRALDO NARANJO
RADICADO	76-147-40-03-001-2020-00254-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 06
FECHA	MARZO 23 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 párrafo 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, se pretende obtener la declaratoria de pertenencia respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-39139 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 compraventa 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° 2159 del 20/10/20, 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; situación que no se cumplió por secretaría, por tanto se procedió a requerir a la secretaría para que procediera de conformidad,

mediante proveído N° 270 del 22/02/23, sin que se diera pronunciamiento alguno; se ordenó la instalación de la valla correspondiente; la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria; y el emplazamiento de la parte demandada, y de las personas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de usucapión.

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

Se decretó prueba de oficio, ante lo cual, el 24/10/22, la parte actora allegó registro de defunción, e indicó que era el único hijo, y allegó planos e información que reposa en el IGAC, en cuyo efecto debe tenerse en cuenta que el IGAC, mediante resoluciones 1546/19 y 609/20, habilitó como gestor catastral al Departamento del Valle del Cauca -Unidad Administrativa Especial de Catastro, que a su vez designó a la empresa de economía mixta, Sociedad de Avances Tecnológicos Para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca "VALLE AVANZA S.A.S.", Nit 901237483-0, como operador catastral.

### **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 etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas (art. 372-8 en concordancia con el art. del C.G.P.).

En primer lugar y conforme el acervo probatorio, debe indicarse 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, concurriendo los demás requisitos legales (art. 2512 C.C.); se prescribe entonces una acción o derecho cuando se extingue por 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, que 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 pretensiones<sup>1</sup>; 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. Presupuestos que se cumplen cabalmente dentro de la presente acción, dentro de la que, el último propietario Nelson Antonio Giraldo Naranjo, quien adquirió el inmueble según escritura pública N° 1538 del 04/10/74, debidamente registrada en el certificado de tradición, prometió en venta al difunto padre del aquí actor, el inmueble, según documento debidamente autenticado el 27 de enero de 1976 ante la Notaría Primera de esta localidad, título que da cuenta de la fecha de suscripción, y de cadena ininterrumpida frente al inmueble objeto de usucapión, 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 existe compraventa autenticada que da cuenta de continuidad, figurando en el certificado de tradición del inmueble y en el certificado de pago de impuesto catastral, como propietario, la persona quien vende el derecho al padre del aquí demandante, quien adquirió del anterior propietario y poseedor. Conforme lo cual el actor, como hijo del adquirente de la posesión, ha residido en el inmueble, y efectúa la continuidad en la posesión, luego de la muerte de su padre.

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 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-

<sup>1</sup> Sentencia SC3271-2020. Radicación 50689-31-89-001-2004-00044-01, M.P.

demuestren lo contrario, así como el poseedor a su vez, se presume su dueño, mientras otro no demuestre serlo (LXXXIII, 776)<sup>2</sup>.

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, que el actor reside en el inmueble desde su adquisición, por su padre, el 27/01/76, hasta su muerte el 19/06/90, según registro de defunción anexo, con lo cual cuenta el de manera independiente con una posesión no disputada desde junio de 1990, esto es, hace más de veinte años, además del tiempo de ejercicio con su padre, desde el año 1976; igualmente, se da cuenta de la existencia de un negocio jurídico mediante el cual el padre del demandante adquirió el inmueble objeto de la pretensión de usucapión, según compraventa suscrita el 27/01/76, en donde, el propietario inscrito en el certificado de tradición y según registro de impuesto predial N° 7614701020000077002500000000, señor Nelson Antonio Giraldo Naranjo CC 4.497.934 expedida en Pereira, vende sus derechos de propiedad y posesión al padre del aquí demandante, documento que cuenta con autenticación de firmas ante la Notaría Primera de esta localidad. Es decir, la cadena de compraventas que aparece continua e ininterrumpida, parte desde la compraventa suscrita por quien figura como propietario 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; incluso se itera, que el propio actor desde la muerte de su padre, acaecida el 19/07/90, ostenta por sí solo un término de posesión no discutida, que supera el término legal prescrito de diez años. Encontrándose debidamente probado mediante título suficiente, que la posesión fue convenida y consentida por quien se indica como poseedor y propietario antecesor; antecesor primario que, además, figura como vendedor según escrito suscrito el 27/01/76.

Verificándose, además, la alegada posesión por el actor, quien adquirió además la posesión, se reitera, del propietario y poseedor anterior que figura inscrito según certificado de tradición y factura de impuesto de predial, como propietario del inmueble. Encontrándose probados los dos elementos, que difieren uno del otro, como son la detentación física y el animus, este último que se itera, consiste en que el poseedor se comporte como su dueño y 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, e incluso como posesión directa por el actor, se ha detentado la posesión continua del inmueble, sumando posesiones que dan cuenta de un término amplio que supera el exigido por la norma, y se reitera, incluso un término personal que supera el término exigido.

Por tanto, se encuentra probada la suma de posesiones y su continuidad, y la propia posesión directa del demandante, por espacio que requiere la norma, conclusión respecto de la que redundo que el inmueble se encuentra actualmente inscrito en catastro a nombre del propietario y poseedor anterior; probando la parte 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, y la propia posesión directa del actor.

<sup>2</sup> 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

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 parte 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 **ARTURO ANTONIO CARDONA GONZÁLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.209.858 expedida en Tuluá, Valle del Cauca, por haberse configurado a su favor, el fenómeno de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble con casa de habitación, ubicado en el área urbana de esta localidad, en la carrera 10 N° 15-47, cuya área verificada en inspección judicial corresponde a 05 metros de frente por 17 metros de fondo, que coincide con el área inscrita de 75m2, predial N° 761470102000000770025000000000, y matrícula inmobiliaria N° N° 375-39139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, cuyos alinderamientos según título de adquisición son: **NORTE:** con predio de Noe Ossa Hoyos. **ORIENTE (E):** con extensión de 05 metros con propiedad de Jesús Arley Ospina. **SUR:** con extensión de 18 metros con propiedad de Faunier Torres. **OCCIDENTE (W):** con extensión de 05 metros con la carrera 10. **TRADICIÓN:** Adquirió el señor Nelson Antonio Giraldo Naranjo según escritura pública N° 1538 del 04/10/74, de José Abrahán Cordobés Nieto y Carmen Emilia Cordobés Sepúlveda.

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° 375-39139 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad. Por secretaría expídase copia digital, para el efecto, allegando plano e información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro.

**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