



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

SENTENCIA No. 059

RADICACIÓN No. 76-834-40-03-007-2020-00028-00

PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA

DEMANDADOS: CESAR JULIÁN CAMELO CORTÉS, ELMER CORTÉS GARCÍA, EDISON CORTÉS GARCÍA y demás Personas Inciertas e Indeterminadas.

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá - Valle, tres (03) de mayo del dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DEL PRESENTE PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia de primera instancia en razón de su cuantía, dentro del presente proceso declarativo de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesto por la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA con C.C. No. 31.203.080, a través de apoderado judicial, en contra de los señores CESAR JULIÁN CAMELO CORTÉS, ELMER CORTÉS GARCÍA y EDISON CORTÉS GARCÍA, identificados con C.C. No. 94.151.665, 16.361.645, 16.364.047 respectivamente, y demás Personas Inciertas e Indeterminadas.

II. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA,

A través de apoderado judicial, la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA, pretende que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la pertenencia sobre un lote de terreno con su respectiva casa de habitación dotada con servicios públicos domiciliario, ubicada en la transversal 9 No. D 23-20, barrio Porvenir de Tuluá, cuyos linderos se determinan por los siguientes. NORTE: Con el lote número 5 de propiedad del mismo comprador, por el SUR: Limita con la carrera 9, por el ORIENTE: Con el lote correspondiente a Cesar Julián Camelo Cortés, por el OCCIDENTE: Con el lote número 27 de propiedad de la caseta comunal, el cual hace parte de un predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria **384-6810**.

De igual manera, explica el profesional del derecho la forma de como su poderdante adquirió el bien, indicando que el señor CAYETANO GARCÍA LEON, mediante escritura pública 3590 del 01 de noviembre de 1994, de la Notaría Segunda del Círculo de Tuluá, realizó venta del inmueble en porciones del 25% a sus tres hijos y un nieto, dentro de los cuales se encuentra el señor FERNEY DE JESÚS CORTÉS GARCÍA, quien posteriormente, formaliza mediante escritura pública No. 2297 del 08 de septiembre de 2008, contrato de compraventa con la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA, respecto de la cuota parte del derecho de copropiedad.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.

Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asimismo, aduce que su representada ha poseído el bien de forma pacífica e ininterrumpida, ejerciendo los actos de ánimo de señora y dueña defendiendo contra las perturbaciones de terceros, realizando las adecuaciones y mejoras propias de un poseedor, así como el pago de impuestos, habitándolo junto con su familia hasta la actualidad.

III. TRÁMITE PROCESAL

Por reparto del día 23 de enero del 2020¹, le fue asignada a este Despacho la presente demanda, la cual inicialmente fue objeto de inadmisión, por lo que luego de ser subsanada fue admitida mediante auto No. 0350 del 17 de febrero del 2020², ordenándose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. **384-6810** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, V, al igual que la notificación de los demandados y el emplazamiento de las demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien. Por último, se dispuso a dar cumplimiento a los derroteros establecidos por el artículo 375 del C.G.P.

Es importante destacar, que respecto a los demandados quienes efectivamente fueron notificados por conducta concluyente, allegan escrito informando que conocen de la existencia del proceso y no se oponen a las pretensiones de la demanda y por lo tanto se allanan³.

En cuanto a las demás personas inciertas e indeterminadas, fueron representadas por la profesional del derecho NELLY MONCADA BEDOYA, quien manifestó no oponerse a que el Despacho haga las declaraciones enumeradas en la demanda siempre y cuando estén debidamente probadas.

Finalmente, realizada la inspección judicial sobre el inmueble objeto de usucapión, cuya diligencia se llevó a cabo el día 18 de marzo del 2022⁴, a las 09:00 horas, a fin de verificar la posesión material por parte de la demandante y donde se recepción el testimonio de la señora ELIZABETH QUINTERO VELÁSQUEZ, identificada con C.C. No. 66.716065.

IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se encuentran reunidos los presupuestos necesarios para regular la formación de la relación jurídico procesal, como son: DEMANDA EN FORMA, COMPETENCIA DEL JUEZ, CAPACIDAD PARA ACTUAR Y COMPARECER EN EL PROCESO POR LA DEMANDANTE, ASÍ COMO LOS DEMANDADOS, se encuentran presentes.

¹ Ver folio 35 del expediente

² Ver folio 37 del expediente

³ Ver folio 75 del expediente

⁴ Ver folio 111 del expediente



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por otra parte, también se encuentra reunido el presupuesto material de la pretensión, denominado LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, tanto por activa, como por pasiva, por lo que al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado y que pueda declararse de oficio, el suscrito juez de conocimiento procede a resolver de fondo lo que en derecho corresponda.

Ahora bien, teniendo en cuenta que se discute si por el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la demandante adquirió la propiedad del inmueble objeto de usucapión, razón por la cual, debe hacerse el estudio correspondiente de la pretensión relativa a la pertenencia, acudiendo a los criterios de la jurisdicción civil, así:

De acuerdo al art. 2.512 del C.C.: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.(...)". Del anterior precepto, se puede concluir, que la prescripción puede ser adquisitiva de las cosas o extintiva de las acciones y derechos.

Por lo tanto, el propósito de la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra encaminada a obtener las cosas ajenas mediante la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que exija la norma, dependiendo de la existencia o no de un justo título. Además, el art. 2.518 del C.C. establece: "*se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados*".

Desde luego, para adquirir el dominio por la figura de la prescripción adquisitiva, también conocida como "usucapión", se requiere que la persona que la alega haya ostentado la posesión sobre el bien, con ánimo de señor y dueño, por el tiempo que la ley requiera, dependiendo de si se trata de prescripción ordinaria ó extraordinaria.

Significa entonces, que la procedencia de la posesión para adquirir el bien por prescripción está sujeta a que la misma cuente con dos elementos: (i) el *corpus* o tenencia material de la cosa como elemento externo, y (ii) el *animus* como elemento interno, entendido como esa vocación de propietario que se concreta en la realización de una serie de actos positivos tendientes a preservar el bien y al ejercicio de los derechos sobre el mismo, como construcciones o mejoras, pago de impuestos, etc.⁵. En efecto, tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer.

⁵ Vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá, probarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho de dominio: "(...) como el corte de madera, la construcción de edificios y cerramientos, el cultivo de plantaciones y sementaras y otros de igual significación (...)".



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Requisitos de la prescripción extraordinaria de dominio: En el presente asunto, al examinar la solicitud, se constata que la parte actora pretende que se la declare dueña del bien inmueble por haberlo adquirido mediante la modalidad de la **prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio**. En ese sentido, es menester adentrarse a examinar cuales son los presupuestos necesarios para la prosperidad de esta acción y que son los siguientes:

a. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. Son susceptibles de ganarse por este modo los bienes corporales, raíces o muebles que estén en el comercio humano y se hayan poseído con las condiciones exigidas (artículo 2.518 del Código Civil) y siempre que la ley no los haya declarado imprescriptibles.

b. Que la posesión no haya sido interrumpida. Es decir, que se haya ejercido de manera pública y pacífica, prolongada en el tiempo, y que el vecindario en general reconozca al prescribiente como dueño, con hechos positivos sin que medien actos violentos, ni en forma clandestina.

c. Que la cosa se haya poseído por el espacio que la ley requiera: Inicialmente para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, se encontraba fijado un término de 20 años para la modalidad extraordinaria (artículo 2.532 C.C.). Sin embargo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley 791 de 2002, se redujo a 10 años, siempre y cuando se cuente el tiempo de la posesión a partir de la entrada en vigencia de esta última ley, lo cual se dio el 27 de diciembre de esa anualidad.

En síntesis, la posesión debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que por disposición legal tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad, aquí debe concurrir el *corpus* y el *animus*. El primero, como relación directa con la cosa, y el segundo, como elemento psicológico sentimental de detentar la cosa para sí.

La Jurisprudencia ha determinado que el cumplimiento de estos elementos es fundamental para la prosperidad de la usucapión y, por tanto, su juzgamiento debe hacerse con el mayor esmero posible, apreciando cada coyuntura en sus circunstancias especiales y haciendo el correspondiente deslinde con figuras o instituciones afines, y observando que se trata de una verdadera y única posesión, una situación de hecho especial, prolongada por el espacio de tiempo exigido por la ley.

Al respecto, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, puntualizó indicando que "(...) *debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con*



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

*la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer (...)*¹⁶.

V. CASO CONCRETO

En primer lugar, es importante precisar que de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial en cualquier estado del proceso, entre otro eventos, *"cuando no hubiere más pruebas por practicar"*; acontecimiento que ciertamente es aplicable al presente asunto, toda vez que, luego de verificar las pruebas solicitadas con la demanda, se advierte que en su mayoría son documentales, y en cuanto a las testimoniales, estas fueron practicadas en la diligencia de inspección judicial.

Además, se tiene en cuenta que mediante auto No. 1497 del 14 de septiembre del 2020, este Despacho, aceptó el allanamiento de las pretensiones de la demanda presentadas por los señores CESAR JULIÁN CAMELO CORTÉS, ELMER CORTÉS GARCÍA y EDISON CORTÉS GARCÍA, quienes fungen como demandados dentro del proceso de pertenencia, de conformidad con dispuesto en el art. 98 del Código General de Proceso.

Con referencia a lo anterior, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, ha considerado la viabilidad de dictar sentencia anticipada de fondo, prescindiendo las demás fases procesales previas en procura de los principios de celeridad y economía, incluyendo la convocatoria de audiencia para dictar sentencia oral, por resultar ser innecesaria. En este sentido, refiere la Alta Corporación señalando lo siguiente:

"Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis habilitadas por el legislador para dicha forma de definición de la litis.

*De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las cuales, es buen ejemplo la presente, donde las causales para proveer de fondo por anticipado se configuraron cuando la serie no había superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta innecesaria."*¹⁷

¹⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia de Enero 22/93 Exp. No. 3524.M.P. Esteban Jaramillo Schloss

¹⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC2776-2018, del 17-07-2018. M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: 107cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Seguidamente, se pasa entonces a verificar si en el presente asunto la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA, acreditada los requisitos para la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

- a. Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción:** Frente a este típico, se logra determinar con la documentación aportada con la demanda, que el bien ubicado en la transversal 9 No. D 23-20, barrio Porvenir de Tuluá, el cual hace parte de un predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria **384-6810**, es susceptible de ganarse por usucapión, comoquiera que no existe prueba en contrario donde se determine la condición de imprescriptible, por tanto, su adquisición no está prohibida.
- b. Que la posesión sea pública, pacífica y no se haya interrumpido y que se haya poseído durante el término que la ley señala:** De las pruebas recaudadas como fue el testimonio de la señora ELIZABETH QUINTERO VELÁSQUEZ, identificada con C.C. No. 66.716.065, se observa que son claras, precisas y obedecen a circunstancias de tiempo, modo y lugar, que permiten crear certeza en el Juez sobre sus dichos. Luego, sopesados y valorados bajo el principio de la sana crítica (ciencia, experiencia y lógica), se colige, que efectivamente la declarante es conocedora de los hechos positivos realizados por la demandante desde hace más de 10 años. Hechos que involucran el cuidado y manutención del predio, al igual que la utilización del mismo como casa de habitación familiar, toda vez que, durante la practicada de la diligencia de inspección judicial, la testigo fue contundente al expresar que la poseedora es quien ha usufructuado el inmueble desde tiempo atrás, y que durante dicho tiempo, luego de que ella le comprara la cuota parte del terreno al progenitor, le ha realizado construcciones y mejoras sin que tenga que pedir permiso a otra persona.

Igualmente, manifiesta que conoce a la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA de toda la vida, tiempo durante el cual nunca se presenciaron reclamaciones por parte de terceros respecto a la ocupación del inmueble. Además, dice que es a quien conoce como la persona que paga los servicios públicos domiciliarios y el impuesto predial de la casa.

Adicionalmente, en la misma diligencia de inspección judicial, se pudo establecer, que la posesión que ejerce la demandante es respecto al equivalente del 25% sobre el predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria **384-6810**, el cual comprende los siguientes linderos. NORTE: Con el lote número 5 de propiedad del mismo comprador, por el SUR: Limita con la carrera 9, por el ORIENTE: Con el lote correspondiente a Cesar Julián Camelo Cortés, por el OCCIDENTE: Con el lote número 27 de propiedad de la caseta comunal.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Así las cosas, del acervo probatorio se pudo concretar la ubicación del inmueble con sus correspondientes, linderos y mejoras, sin que sea uno de aquellos que la ley prohíbe su adquisición por este medio.

En consecuencia, es evidente que la demandante, sí es la poseedora material del inmueble, y que su posesión es un hecho generador de derecho, ejercido de manera pública pacífica e ininterrumpidamente, inclusive superando el lapso exigido por la ley, ganando así la propiedad para su haber.

Dadas las condiciones que anteceden, este Despacho, considera que se configuran todos los requisitos exigidos por la ley para que se consolide la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO a favor de la demandante, por lo que así se reconocerá en la parte resolutive de este fallo.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora MARÍA ENID CORTÉS GARCÍA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.203.080, en razón de haberlo adquirido por el fenómeno de la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el inmueble que comprende una casa de dos pisos que consta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño, patio de luz, ubicado en la transversal 9 No. D 23-20, barrio Porvenir de Tuluá, cuyos linderos se determinan por los siguientes. NORTE: Con el lote número 5 de propiedad del mismo comprador, por el SUR: Limita con la carrera 9, por el ORIENTE: Con el lote correspondiente a Cesar Julián Camelo Cortés, por el OCCIDENTE: Con el lote número 27 de propiedad de la caseta comunal. El bien inmueble a prescribir corresponde al equivalente del 25% sobre el predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria **384-6810**.

SEGUNDO: Inscríbase el presente fallo al folio de matrícula inmobiliaria No. **384-6810**, para cuyo efecto se expedirán, a costa de la parte demandante las correspondientes copias.

TERCERO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUÁ, VALLE, que realice la apertura del nuevo folio de matrícula inmobiliaria al bien objeto de prescripción.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

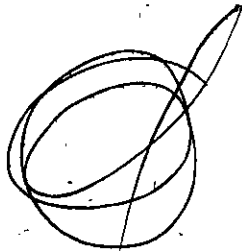
CUARTO: Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. **384-6810**. Líbrese el correspondiente oficio al señor registrador de instrumentos públicos de la ciudad, a fin de que proceda a cancelar la medida comunicada mediante oficio No. 0106 de febrero 17 de 2020.

QUINTO: Abstenerse de condenar en costas.

SEXTO: Cumplido lo anterior, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez



DIEGO VICTORIA GIRÓN

Radicado 2020-00028-00

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ - VALLE DEL CAUCA

Hoy 04-05-2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO VIRTUAL No. 073.

MARÍA XIMENA RECIO VERA
Secretaria