



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR
DEMANDADO: CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON, LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS Y PERSONAS INDETERMINADAS.
APODERADO: JOSÉ ANTONIO RIPOLL GRANADOS
REFERENCIA: 44-430-40-89-002-2021-00212-00

Maicao, febrero veintisiete (27) de dos mil veinticuatro (2024).

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho, a pronunciarse sobre la presente demanda de prescripción extraordinaria de dominio, instaurado a través de apoderado judicial por la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR identificado con C.C. No 64.541.932, en contra de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON, LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS y PERSONAS INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES

La señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR identificada con cedula de ciudadanía No. 64.541.932, con domicilio y residencia en esta municipalidad, a través de su apoderado que le ha conferido poder para que solicite en su nombre, declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva del inmueble ubicado en la carrera 29 No.16B-10, denominado en el certificado de Tradición y Libertad como Lote Dos (02) de la manzana seis (6), Urbanización Buenos Aires del perímetro urbano de la ciudad de Maicao, predio que catastralmente lo identifican con la dirección carrera 28 No 18-10 y Código No 0102000001040011000000000, Lote de Terreno que tiene una extensión superficial de CIENTO CINCO (105) metros, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 212-9390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Maicao, manifestando que:

"1.- Mi representada NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR ha tenido la posesión real, material y efectiva de manera quieta, pacífica, no interrumpida conforme a lo ordena la ley por un espacio superior a 21 años, sobre un lote de terreno junto con la vivienda de Interés social en el construida ubicado en la Carrera 29 No.16 B-10 Denominado en el certificado de Libertad y tradición como Lote Dos (02) de la manzana seis (6) de la Urbanización Buenos Aires del perímetro urbano de la ciudad de Maicao, predio que catastral mente lo identifican con la dirección Carrera 28 Numero 18-10 y código Número 010200000104 0011000000000, Lote de Terreno que tiene una extensión superficial de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS (105. MTS2) cuyas medidas y linderos son los siguientes NORTE en una longitud de Quince Metros (15:00 Mts) Colinda con predios Número Tres (3) de la manzana Seis (6); SUR en la misma longitud anterior de Quince Metros (15:00 Mts) Colinda con predios Número Uno (1) de la manzana Seis (6); ESTE en una longitud de Siete Metros (7:00 Mts) Colinda con predios Número Diecisiete (17) de la manzana Seis (6) y por el OESTE en la misma longitud anterior Siete Metros (7:00 Mts) antes carrera 28 hoy carrera 29 en medio en medio colinda con el predios número diecisiete (17) de la Manzana número tres (3).

2.- Que la Señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, durante los más de 21 años ha realizado hechos positivos de aquellos que solo da el Derecho de Dominio, tales como Cancelar a la entidad Unidad Administrativa Liquidadora el valor de la obligación Hipotecaria que nunca pudieron cancelar los adjudicatarios

3.- ha realizado mejoras y reforma total del inmueble, hasta el punto de construirla con bases, columnas, vigas y cimientos para un segundo piso, cuenta con techo vaciado en concreto y estructura para la segunda planta.



4.- La poseedora ha matriculado a su nombre la instalación de los servicios públicos de la vivienda tales como agua y alcantarillado, luz, Gas, Servicio de Internet y televisión por cable y a la fecha cancelado oportunamente dichos servicios.

5.- La señora NANCY ANAYA TOVAR, viene cancelando los impuestos prediales y de valorización a la Alcaldía Municipal, de ello se anexan pruebas.

6.- El inmueble objeto de esta acción prescriptiva está amparado por la Escritura Pública Número 343 de fecha 28 de septiembre de 1.984 Notaría Única de Maicao, registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria 212-9390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Maicao.

7.- Mi mandante NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR ha tenido el inmueble en su poder por un espacio superior al que requiere la norma para la prescripción de las viviendas de interés social con ánimo de señor y dueño.

8.- La demandante Canceló a INURBE el valor de la Hipoteca que pesaba sobre el predio, hecho ocurrido el día 25 de enero del año 2000, es decir hacen más de 21 años.

9.- Sobre el inmueble pesa un gravamen de PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE el cual fue constituido por la parte demandada a su favor y en favor de los hijos que llegase a tener en el futuro, afectación constituida hacen aproximadamente 37 años al momento de la compra del predio.

10.- De acuerdo con la norma que regula la prescripción de este tipo de inmueble los demandados al perder el derecho de dominio y posesión, es lógico que deba desaparecer la afectación de Patrimonio de Familia que afecte sobre el predio, para no afectar el derecho adquirido por el demandante a través de la Acción”.

Con fundamento en los anteriores hechos, pretende que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto a la demandante NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva del inmueble ubicado en la carrera 29 No.16 B-10, denominado en el Tradición y Libertad como Lote Dos (02) de la manzana seis (6), Urbanización Buenos Aires del perímetro urbano de la ciudad de Maicao, predio que catastralmente lo identifican con la dirección carrera 28 No 18-10 y Código No 0102000001040011000000000, Lote de Terreno que tiene una extensión superficiaria de CIENTO CINCO (105) metros, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 212-9390.

El inmueble identificado en el numeral anterior se encuentra alinderado así: NORTE: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 3 de la misma Manzana; SUR: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 1 de la misma Manzana; ESTE: En una longitud de 7:00 metros y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana; OESTE: En una longitud de 7:00 metros carrera 28 en medio y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana.

Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio real de la Oficina de Registro de Maicao.

Se condene a la demandada al pago de las costas, gastos y agencias en derecho que se originen en el presente proceso, en caso de oposición.

ACTUACIÓN PROCESAL

Realizado el reparto la presente causa fue admitida por esta Agencia Judicial, mediante auto de fecha siete (07) de julio de 2022, la cual fue debidamente notificada a través de la página web de la Rama Judicial TYBA el día veintitrés (23) de marzo de 2023, teniendo en cuenta que se cumplieron cabalmente todas las



premisas inherentes al emplazamiento se designa curador AD-LITEM de los ejecutados al doctor ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS.

El día dieciocho (18) de julio de 2022, mediante oficio, se notificó al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, en el cual se indicó lo siguiente: *“Me permito comunicarle que este despacho judicial, en providencia de fecha Julio siete (07) del año en curso, proferida dentro del proceso VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovido por NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR identificada con C.C. No.40.877.478 mediante apoderado judicial Dr. JOSE ANTONIO RIPOLL GRANADOS, identificado con C.C. No. 91.215.124 y T.P. No.57.782 del C.S.J. en contra de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON y LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS y PERSONAS INDETERMINADAS, ordenó se sirva inscribir la demanda antes referenciada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 212-9390 de esa Oficina de Registro”.*

El día veintinueve (29) de julio de 2022, mediante oficio, se notificó a la SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO, DIRECTOR TERRITORIAL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC, DIRECTOR TERRITORIAL - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LA VICTIMA, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, PERSONERO MUNICIPAL MAICAO - LA GUAJIRA, *“En atención a lo ordenado mediante auto adiado Julio siete (07) de dos mil veintidós (2022), me permito informarle que en esta Agencia Judicial se encuentra en curso PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovido por NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, identificada con C.C. No. 40.877.478, a través de apoderado doctor JOSE ANTONIO RIPOLL GRANADOS y en contra de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON, LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS y PERSONAS INDETERMINADAS, a través del cual el demandante pretende adquirir el bien inmueble registrado con Matrícula Inmobiliaria No. 212-9390”.*

El día veintidós (22) de septiembre de 2022 se recibió oficio por parte del MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL, *“De acuerdo con lo anterior, una vez observado su oficio y los datos allí consignados, se logró establecer que el predio identificado con el FMI 212-9390 es de carácter URBANO, debido a su ubicación catastral, razón por la cual no se emitirá respuesta de fondo a la solicitud, toda vez que no corresponde a esta Subdirección emitir conceptos con respecto a procesos judiciales referentes a inmuebles ubicados en el perímetro urbano, al carecer de competencia para ello.*

Por tanto, se indica que la competencia de esta clase de predios está en cabeza del municipio correspondiente. Al respecto, es pertinente señalar que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 que modificó la Ley 9 de 1989, reglamentó algunos aspectos de los planes de desarrollo municipal, dispuso: “De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental, pertenecerán a dichas entidades territoriales”.

Para los fines pertinentes me permito anexar el Certificado de Tradición y Libertad No. 354952958”.

El día catorce (14) de octubre de 2022 se recibió oficio por parte del apoderado de la parte demandante, *“JOSÉ ANTONIO RIPOLL GRANADOS, abogado inscrito T.P.No.57.782 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la C.C. No. 91.215.124 expedida en Bucaramanga (Santander), actuando en mi calidad de apoderado de la señora NANCY NAYA TOVAR, mayor de edad, vecina y residente*



en Maicao, Correo electrónico para la comunicación nancyanayatovar@gmail.com, muy respetuosamente acudo a usted con el fin de allegar Fotografía del pendón instalado en el inmueble objeto de Prescripción de conformidad con el ultimo ordinal del numeral 7 del artículo 375 del C.G. del P.

Solicito a usted se sirva hacer entrega del oficio para el emplazamiento de los demandados y se surta la notificación para la parte Indeterminada en un periódico de amplia Circulación Nacional”.

El día veinticuatro (24) de octubre de 2022 se aportan fotografías de instalación de valla en el inmueble dentro del presente proceso, se aportó una (1) fotografía.

El día veintitrés (23) marzo de 2023 por secretaria Se publica en la web de la rama judicial TYBA, por el término de la ley emplazamiento de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON, LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS Y PERSONAS INDETERMINADAS”

Mediante auto adiado veintisiete (27) de abril de 2023 esta agencia judicial DESIGNA CURADOR AD-LITEM, “Teniendo en cuenta que se cumplieron cabalmente todas las premisas inherentes al emplazamiento, en el presente asunto y conforme al núm. 7º del artículo 48 del C.G del P, se designa como Curador Ad-Litem de los ejecutados al doctor ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS, identificado con C.C. No. 15.205.892 y T.P. No. 170.962 del Consejo Superior de la Judicatura”.

El día dieciséis (16) mayo de 2023 por secretaria se oficia al doctor ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS. “De manera atenta, me permito comunicarle que este Despacho Judicial, mediante auto de fecha abril veintisiete (27) del año en curso, dictado dentro del proceso de la referencia, dispuso designarlo Curador Ad-Litem de conformidad con lo previsto en el núm. 7º del artículo 48 del Código General del Proceso.

Sírvase acusar recibido para proceder a darle la debida posesión del cargo”.

El día trece (13) de junio de 2023 se recibió oficio por parte del doctor ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS en respuesta a la designación de Curador Ad-Litem:

“ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS, varón mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.205.892 expedida en Maicao, La Guajira, Abogado titulado y en ejercicio portador de la T. P No. 170.972 del C. S de la J, en mi calidad de Curador Ad Litem de los señores CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCÓN y LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS, cargo para el cual fui designado por su Despacho, con el debido respeto, me dirijo ante usted, para dar contestación, a la demanda de la referencia, de la siguiente manera:

HECHOS

Los contestos así:

I. No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilitaa tener conocimiento de este hecho, son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demándate. Pero obra en el expediente digital escrituras públicas, entere otros documentos que podrían indicar la posesión relacionada.

II. No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizas por el apoderado de la parte demandante. Pero obra en el expediente digital visto a folio No 33. Volante de consignación No. 2431269. Que soportan pagos a la entidad referenciada.



III. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante. Pero obra en el expediente digital visto a folios 36-45. Planos de estructuras arquitectónicas.*

IV. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante. Pero obra en el expediente digital visto a folios 20-25. Facturas expedidas por la empresa Electricaribe, aguaste de la península y gases de La Guajira.*

V. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante. Pero obra en el expediente digital visto a folios 26-28. factura de impuestos predial del municipio de Maicao, paz y salvo impartido por la secretaria de hacienda del municipio en mención.*

VI. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante. Pero obra en el expediente digital visto a folios 7-15 escrituras públicas referenciadas.*

VII. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante.*

VIII. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante.*

IX. *No me consta, toda vez que mi condición de Curador Ad Litem, me imposibilita a tener conocimiento de este hecho. Son afirmaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante”.*

El día catorce (14) de junio de 2023 por secretaria con nota secretarial al despacho del señor JUEZ se informa: *“Al Despacho del señor Juez, el presente proceso informándole que dentro del término legal el Curador Ad Litem designado contesto la demanda y no propuso excepciones, y se encuentra pendiente el proceso para fijar fecha para Diligencia de Inspección Judicial”.* Sírvase proveer.

Mediante auto del día trece (13) de julio de 2023 esta agencia judicial señala fecha de INSPECCIÓN JUDICIAL, *“Visto el informe secretarial que antecede con el cual pasa al Despacho el proceso de la referencia, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el núm. 9º del artículo 375 del Código General del Proceso; este recinto judicial señala el día veintiuno (21) de Julio de la presente anualidad, a la hora judicial de las diez de la mañana (10:00 A.M.), para llevar a cabo la práctica de la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL de que trata la norma en cita”.*

El día veintiuno (21) de julio de 2023 se lleva a cabo Inspección Judicial y consta en acta lo siguiente: *“JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MAICAO. En Maicao, La Guajira, a los veintiún (21) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023), siendo la hora judicial de las diez (10:00) de la mañana, día y hora previamente fijados en auto que antecede, dentro del trámite del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA promovido por la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, identificada con C.C. No. 64.541.932, en contra de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON, LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS y PERSONAS INDETERMINADAS. Acto seguido el señor Juez en asocio de su Secretaria y con la asistencia del apoderado de la parte actora, doctor JOSE ANTONIO RIPOLL GRANADOS, identificado plenamente dentro del proceso; se constituyó en audiencia*



en el recinto del Juzgado Segundo Civil Municipal de Maicao, con el fin propuesto y seguidamente nos trasladamos hasta la carrera 29 No.16B-10 Urbanización Buenos Aires de la nomenclatura urbana de esta ciudad, donde se encuentra ubicado el inmueble materia de Litis y una vez allí se procede a verificar los linderos de dicho inmueble de la siguiente manera: por el NORTE: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 3 de la misma Manzana; SUR: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 1 de la misma Manzana; ESTE: En una longitud de 7:00 metros y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana; OESTE: En una longitud de 7:00 metros carrera 28 en medio y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana. Así mismo verificamos que la valla se encuentra instalada en lugar visible de la entrada del inmueble; y se pudo observar que la misma cumple con los requisitos exigidos por la ley, y el sector donde se encuentra ubicado dicho inmueble es una vía bastante transitada por peatones y vehículos. Se deja constancia que se tomaron fotografías del inmueble donde se evidencia la valla materia de Inspección Judicial (4 fotografías). No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma por los que en ella intervinieron, después de leída y aprobada como aparece”.

El expediente contiene cuatro fotografías de la evidencia en la visita de la inspección judicial.

Mediante oficio la parte ejecutante allega sendas declaraciones de las señoras ANA ELISA MAESTRE CUJIA “El suscrito Notario Público deja constancia que recibió dicha declaración de personas idóneas y merecen credibilidad, resolución 00357 del 23 de enero de 2023 de la superintendencia de notario y registro” y AIDA ERUDINA DIAZ OJEDA con resolución 00387 del 23 de enero de 2023 “Esta declaración se autoriza a insistencia del interesado. Así lo dijo, otorga y firma. Se le advirtió al compareciente sobre la responsabilidad del juramento.

CONSIDERACIONES

Los consabidos presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad, sin que merezcan reparo alguno, toda vez que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte, el Juzgado es competente para conocer y decidir el asunto, situación que ante el alejado vicio que pueda invalidar la actuación, se impone una decisión de fondo.

Así las cosas, ante los rigorismos previstos en el artículo 167 del C.G. del P, al unísono del artículo 1757 del Código Civil, la H. Corte Constitucional ha sostenido que “Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; al demandado cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa, y; el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.

Las reglas generales de la carga de la prueba admiten excepciones si se trata de hechos indefinidos o si el hecho objeto de prueba está respaldado por presunciones legales o de derecho”.

El artículo 762 del C.C, nos enseña: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con 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”.

El artículo 2512 del Código Civil enseña que: “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, exteriorizando así dos especies de prescripción: adquisitiva y extintiva”.

La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales y también se le conoce con el nombre de usucapión; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria.

Además, el Código Civil Colombiano, en su articulado refiere sobre el tema de la prescripción lo siguiente:

“Artículo 2518. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Se gana 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.

Artículo 2527. CLASES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

Artículo 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA. Modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”.

Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión, los siguientes:

Posesión material en el prescribiente:

Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;
Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y,
Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida (arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del Código Civil; ley 50 de 1936).

La misma Corte ha sostenido respecto del primer presupuesto, que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., porque, como lo tiene dicho la Corte, a partir de la sentencia del 27 de abril de 1965, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio; además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material.

Y se insiste que la posesión debe ser: a) Pública, no clandestina. b) Tranquila, pacífica, no violenta. c) Continua, no discontinua y d) Inequívoca, no ambigua.

Pero también, el 375 del ordenamiento procesal ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, para que la demanda sea dirigida contra ellos.



En presencia de este preámbulo conceptual, fundamental en el entender del juzgado, porque es a partir del mismo en que el fallador deberá resolver la causa sometida a su juicio, ha de ocuparse seguidamente del estudio jurídico probatorio, no solo de los elementos estructurales de la acción de pertenencia, sino igual, en la consideración fáctica probada.

En el expediente obra la prueba que reclama la anterior disposición con la cual se demuestra sin duda alguna que figuraba como titular del dominio del predio los señores CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON y LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS y elevada a patrimonio de familia e favor de sus hijos CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA CUBILLOS y JUNIOR DE LA ROSA CUBILLOS, pero por imposibilidad física para poderle notificar, se demandó a los herederos indeterminados de la misma, quien una vez emplazados se integró el contradictorio y de esta manera la relación jurídico-procesal que el legislador exige.

La misma Corte ha sostenido respecto del primer presupuesto, que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., porque, como lo tiene dicho la Corte, a partir de la sentencia del 27 de abril de 1965, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio; además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material.

Y se insiste que la posesión debe ser: a) Pública, no clandestina. b) Tranquila, pacífica, no violenta. c) Continua, no discontinua y d) Inequívoca, no ambigua.

El artículo 778 del Código Civil permite al último poseedor de un bien agregar el tiempo de posesión de sus antecesores, con el fin de ganarlo por prescripción.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema recordó que la suma de posesiones exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.

Pues bien, en diligencia de inspección judicial, el despacho pudo comprobar que en verdad la demandante NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, es la persona que usa y goza para su beneficio el predio cuyo dominio pretende ganar, porque en él se han efectuado las mejoras y reforma total del inmueble, hasta el punto de construirla con bases, columnas, vigas y cimientos para un segundo piso, cuenta con techo vaciado en concreto y estructura para la segunda planta.

Obra dentro del expediente acta de Diligencia de Inspección Judicial que realizó el titular de esta Agencia Judicial en asocio de su Secretaria y con asistencia de la demandante y su apoderado, se constituyó en audiencia en el recinto de este Despacho Judicial con el fin propuesto, seguidamente se trasladaron hasta el Lote 2, Manzana 6, Urbanización Buenos Aires de la nomenclatura urbana de la ciudad de Maicao, predio que catastralmente lo identifican con el código No 01020000010400110000000, Lote de Terreno que tiene una extensión superficial de CIENTO CINCO (105), metros, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 212-9390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Maicao, donde se encuentra ubicado el bien inmueble materia de la diligencia, procedieron a verificar, identificación del predio, para lo cual se constataron los linderos del mismo, se pudo observar que la valla objeto de la diligencia se encuentra instalada en un lugar visible de la entrada del inmueble; la cual cumple con los requisitos de ley, el sector donde



se encuentra ubicado el inmueble es muy transitado por ser una vía principal de esta ciudad, adicionalmente, consta en el expediente, las declaraciones de las señoras ANA ELISA MAESTRE CUJIA identificada con la cedula de ciudadanía No 26.951.283, y AIDA ERUDINA DIAZ OJEDA identificado con la cedula de ciudadanía No 40.984.524, quienes declaran conocer de vista y trato a la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR, que ha efectuado actos de dominio sobre el inmueble, las mejoras y reforma total del inmueble, hasta el punto de construirla con bases, columnas, vigas y cimientos para un segundo piso, cuenta con techo vaciado en concreto y estructura para la segunda planta, ejercer las funciones con ánimo de señor y dueño, pues es la persona que lo posee, realiza las mejoras y demás arreglos que requiere dicho inmueble, por más de TREINTA (30) años.

Tenemos entonces que la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR identificada con cédula de ciudadanía No. 64.541.932 expedida en Sincelejo - Sucre, se le conoce como dueña del inmueble ubicado en el Lote 2, Manzana 6, Urbanización Buenos Aires de la nomenclatura urbana de la ciudad de Maicao, predio que catastralmente lo identifican con el código No 01020000010400110000000, Lote de Terreno que tiene una extensión superficial de CIENTO CINCO (105) METROS, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 212-9390, alinderado así: *NORTE: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 3 de la misma Manzana; SUR: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 1 de la misma Manzana; ESTE: En una longitud de 7:00 metros y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana; OESTE: En una longitud de 7:00 metros carrera 28 en medio y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana*, Dichos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 343 de la Notaria Única del Círculo de Maicao de fecha 28 de septiembre de 1984, quien ha realizado las mejoras y reforma total del inmueble, hasta el punto de construirla con bases, columnas, vigas y cimientos para un segundo piso, cuenta con techo vaciado en concreto y estructura para la segunda planta, como también los pagos de servicios públicos de este inmueble y adecuándolo para dejarlo en las condiciones advertidas, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, o le haya obstaculizado o impedido la construcción de esas mejoras, usa y goza el inmueble para su beneficio, circunstancia que nos permiten deducir que esa posesión material que reflejan los actos dispositivos adelantados por la demandante, ciertamente es pública, pacífica y continua, sin que le hubiese hecho algún reproche, circunstancias indicadoras que la demandante se le conoce y respeta como señora y dueña.

Los documentos que fueron allegados al expediente desde la génesis del juicio no fueron tachados, discutidos o controvertidos por la parte demandada, lo cual se convierte en una de las piezas fundamentales para deducir que la demandante sí tiene a su haber todas las condiciones para ganar el dominio por efectos de la prescripción extintiva de ese inmueble, si se advierte que el ejercicio de ese derecho es superior a los diez (10) años que exige el art. 2532 del Código Civil para hacer próspera la acción de pertenencia por vía extraordinaria adquisitiva.

Nótese que el momento cumbre que sustenta la posesión, es que consta en el expediente las DECLARACIONES JURAMENTADAS de las ciudadanas ANA ELISA MAESTRE CUJIA identificada con la cedula de ciudadanía No 25.951.283, expedida en Valledupar - Cesar y AIDA ERUDINA DIAZ OJEDA identificado con la cedula de ciudadanía No 40.984.524, expedida en Maicao – La Guajira, quienes declaran conocer de vista y trato a la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR que ha efectuado actos de dominio efectuados sobre el inmueble, como es el de construcción, pago de impuestos, como también los pagos de servicios públicos y adecuándolo para dejarlo en las condiciones advertidas, ejercer las funciones con ánimo de señor y dueño, pues es la persona que realiza las mejoras y demás arreglos que requiere dicho inmueble, por más de TREINTA (30) años, en tanto, se



ha consumado el respectivo termino prescriptivo, de ahí que sus pretensiones tienen vocación de prosperidad, al concurrir el presupuesto temporal de la declaración de pertenencia que establece el artículo 2532 del Código Civil.

Así entonces, en vista que no se presentó excepción alguna por parte del señor Curador Ad-Litem de los señores CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCON y LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS, el Despacho ha constatado preliminarmente que éstos son quienes figuran como propietarios del inmueble en la anotación No 7 del Certificado Especial de Pertenencia, pleno dominio y en la escritura pública No. 343 de la Notaria Única del Círculo de Maicao de fecha 28 de septiembre de 1984, sin perjuicio de la afectación a Patrimonio de Familia del que fue objeto el inmueble en favor de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA CUBILLOS y JUNIOR DE LA ROSA CUBILLOS, que consta en la anotación No 4.

Del patrimonio de familia.

El instituto jurídico del patrimonio de familia está vinculado a la protección y garantía del derecho a la vivienda, para lo cual dota al inmueble respectivo de condiciones de inembargabilidad e inalienabilidad. Esta medida se predica de todas las modalidades de conformación familiar, quienes son acreedoras de manera equitativa de la protección estatal de acuerdo con el mandato previsto en el artículo 42 de la Constitución Política.

Todas las familias, entendidas como elemento natural y fundamental de la sociedad, tienen derecho a ser protegidas por el Estado y la sociedad, y dentro de esa protección debe garantizarse la posibilidad de constituir un patrimonio especial, el que tiene la calidad de ser inembargable y se denomina patrimonio de familia.

La figura jurídica del patrimonio de familia se encuentra consagrada en las leyes 70 de 1931 y 495 de 1999; consistente en afectar un bien inmueble con la calidad de patrimonio especial, convirtiéndose de esta manera, en un bien inembargable. El valor del bien sobre el cual se pretenda constituir el patrimonio de familia no debe superar los doscientos cincuenta salarios mínimos mensuales vigentes, según el artículo 3 de la Ley 70 de 1931, modificado por el artículo 1, de la ley 495 de 1999.

Por su parte, la figura de la afectación a vivienda familiar, se encuentra regulada por la Ley 258 de 1996, la que en su artículo 1° establece, que se entenderá afectado a vivienda familiar *“el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia”*.

El artículo 29 de la ley 70 de 1931, refiere que cuando todos los comuneros lleguen a la mayoría, se extingue el patrimonio de familia, y el bien que lo constituye queda sometido a las reglas del derecho común; por otro lado, el levantamiento de la afectación a vivienda familiar deberá realizarse mediante la acuerdo de voluntades de los cónyuges o, en todo caso, *“por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.”*

En sentencia C-317 del 5 de mayo de 2010, la Corte Constitucional, destacó:

“(…) El patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar han sido dos figuras dispuestas por la legislación civil para proteger a la familia y a los hijos menores de edad en su vivienda familiar. Las dos medidas de salvaguarda recaen sobre el mismo objeto: el bien inmueble destinado a la vivienda familiar, y tienen hoy en día, como se verá, la misma finalidad: proteger el inmueble contra los terceros acreedores que pretendan saldar el crédito con la vivienda familiar del deudor y



oponerse al cónyuge o compañero permanente que quiera disponer autónomamente del bien destinado a vivienda. Del mismo modo, las dos entidades tienen como objetivo garantizar el derecho a la vivienda digna, para el mejor desenvolvimiento de la familia aún en situaciones de quiebra o crisis financiera. (...)"

No obstante, estos derechos también pueden extinguirse por la prescripción extintiva, la cual constituye un modo extintivo de las obligaciones y de los derechos personales y reales, tal como se desprende de lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 1625 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2512 y siguientes del mismo estatuto sustancial. Lo anterior, toda vez que al ser el patrimonio familia y la afectación a vivienda familiar derechos accesorios al de propiedad o dominio, se tiene que extinto el derecho principal, no queda sustento alguno que se mantengan vigentes los derechos que derivan del mismo.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el bien que se pretende usucapir, si bien procede la declaración de pertenencia que se solicita, no debe perderse de vista que si el bien inmueble fue afectado a patrimonio de familia mediante la escritura pública No 343 del 07 de septiembre de 1984 en favor de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA CUBILLOS y JUNIOR DE LA ROSA CUBILLOS, que consta en la anotación No 4, haciendo una operación simple y si tomamos la fecha de ese acto, al momento de incoar la demanda, los beneficiarios ya habrían alcanzado la mayoría de edad, con lo cual en criterio de este Agente Judicial el patrimonio de familia sufrió un decaimiento, en tanto, el Despacho atenderá la solicitud principal que es la declaración de pertenencia y la accesoría que es la cancelación del patrimonio de familia, siendo esta de competencia del Juez de Familia en virtud del artículo 21 núm. 4° del Código General del Proceso, deberá la demandante acudir ante esa Agencia Judicial para lograr la autorización de su cancelación.

Entonces, probado está en el proceso que nadie reclama mejor derecho que el Usucapiente sobre el bien objeto de Litis, por lo que estima el despacho que es procedente acceder a las pretensiones de la demandante y, en consecuencia, se ordenará la cancelación del patrimonio de familia que pesa sobre el bien sujeto de esta acción.

Así las cosas, analizadas, valoradas y sopesadas en conjunto las pruebas documentales allegadas con la demanda, decretadas y practicadas, lo constatado por el Despacho en la Inspección Judicial, advierte este Operador Judicial que el demandante ha completado un tiempo suficiente para ganar el dominio del predio pretendido por vía de la prescripción extraordinaria, en cuanto a la posesión que adquirió y detentó por el espacio de tiempo que la ley exige para el éxito de sus pretensiones.

Es de advertir que dentro del proceso no obra prueba alguna que demuestre que el bien que se pretende usucapir se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal alguna o sea un bien que pertenezca al estado o sea un bien de uso público.

De otro lado y como no existió oposición alguna a las pretensiones, no se proferirá condena en costas a la parte demandada.

En tanto, se fijarán honorarios al señor perito designado, doctor ALFYD ELED HERNANDEZ VANEGAS, los que deberán ser cancelados por la parte actora, dentro del término consagrado en el art. 363 del C.G. del P.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Maicao, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.



DISPONE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora NANCY DEL CARMEN ANAYA TOVAR identificado con cédula de ciudadanía No. 64.541.932 expedida en Sincelejo - Sucre, ha ganado por efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio pleno y absoluto del inmueble urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 212-9390 y Carta Catastral No 0102000001040011000000000, ubicado en el Lote 2, Manzana 6, Urbanización Buenos Aires de la nomenclatura urbana de la ciudad de Maicao, alinderado por el: *NORTE: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 3 de la misma Manzana; SUR: En una longitud de 15:00 metros y colinda con Lote No. 1 de la misma Manzana; ESTE: En una longitud de 7:00 metros y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana; OESTE: En una longitud de 7:00 metros carrera 28 en medio y colinda con Lote No. 17 de la misma Manzana. El bien inmueble antes alinderado tiene un área aproximada de CIENTO CINCO (105) metros cuadrados. Dichos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 343 de la Notaria Única del Círculo de Maicao de fecha 28 de septiembre de 1984, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Maicao – La Guajira bajo la matrícula inmobiliaria No 212-9390.*

SEGUNDO: NEGAR la solicitud de cancelación del patrimonio de familia que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 212-9390 de la de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Maicao y Carta Catastral No 0102000001040011000000000, ubicado en el Lote 2, Manzana 6, Urbanización Buenos Aires de la nomenclatura urbana de la ciudad de Maicao, que constituyeron los señores CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA RINCÓN y LUZ MARINA TRIANA CUBILLOS, mediante escritura pública No. 343 del 28 de septiembre de 1984 de la Notaría Única del Círculo de Maicao, en favor de CARLOS ENRIQUE DE LA ROSA CUBILLOS y JUNIOR DE LA ROSA CUBILLOS, registrado en la anotación No 04 del mencionado folio y consta en el Certificado Especial, en virtud de la competencia fijada por el artículo 21 núm. 4° del Código General del Proceso.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 212-9390. Envíense copias y el oficio que corresponda a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Maicao - La Guajira.

CUARTO: CANCELAR la inscripción de esta demanda en el folio real No 212-9390. Ofíciase.

QUINTO: FIJAR la suma del 50% de un S.M.L.M.V, como honorarios del perito designado, los que deberán ser cancelados en la forma y términos como se dijo en la parte considerativa.

SEXTO: DECLARAR que no hay lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez,


FREDI ENRIQUE DE ARMAS MEJÍA

Firmado Por:
Fredi Enrique De Armas Mejia
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 02 Promiscuo Municipal
Maicao - La Guajira

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: **e8105317301c91f7cb76752b385294f907bea290b06fb5c6910600bb803960d0**

Documento generado en 27/02/2024 07:32:29 AM

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