



***JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL
CIRCASIA QUINDIO***

Sentencia 61

Radicación 631904089002201900202-00

Ocho de septiembre de dos mil veintitrés.

ASUNTO:

El objeto de este pronunciamiento es de proferir sentencia que en derecho corresponde como parte de la ritualidad típica de esta instancia, misma que se enmarca como anticipada y total teniendo en cuenta que conforme el artículo 278 del C.G.P., se configuran los eventos de no se hace necesario practicar pruebas, ya que con el informe de la perito topógrafo advierte de una irregularidad no sanable en consecuencia se encuentran elementos suficientes para dictar fallo dentro del presente proceso de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, adelantado por ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ contra MARIO DE JESUS SANCHEZ ESCOBAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES:

Dijeron las demandantes a través de su apoderada que le han conferido poder pretendieron adquirir por prescripción adquisitiva el predio ubicado en el condominio cerrado “La Palma” # 26 en el área urbana del Municipio de Circasia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-99434 y la cedula catastral No. 63190010100810017000, a través de la figura de suma posesión.

El inmueble identificado en el numeral anterior tiene un área de 48 metros cuadrados y se encuentra alindado así: Por el FRENTE con una extensión de 6 metros con la calle 8ª; por un COSTADO, en una extensión de 8 metros; con el Lote # 27 de la II etapa; Por el otro COSTADO en una extensión de 8 metros con el Lote 25 de la III Etapa y por el fondo en 6 metros con el Lote # 31 de la III etapa.

Las demandantes como compradoras y el señor BRIGADIER RAMOS como vendedor celebraron contrato de promesa de compraventa de posesión y mejoras el 22 de agosto de 2012 por un valor de \$ 22.000.000,00.

Aduce que la posesión sobre el inmueble del que se solicita la pertenencia, una vez iniciada hasta el momento de la presentación de esta demanda no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

Asevera que, desde la fecha del inicio de la posesión, las señoras ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ han pagado en la Tesorería de la Alcaldía de Circasia, el impuesto predial



unificado, como se demuestra con los recibos que adjuntan; correspondientes al año 2019.

Con fundamento en los anteriores hechos pretende que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto a las demandantes ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio urbano ubicado en la Condominio cerrado la “Palma” Lote 26 de la Tercera Etapa de Circasia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-99434 y la Cédula catastral No. 63190010100810017000.

Como pruebas aportó: Promesa de compraventa celebrada entre ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ y BRIGADIER RAMOS, el 22 de agosto de 2012 por un valor de \$ 22.000.000,00.; recibos de pago de impuestos, paz y salvo de impuestos predial, certificado de tradición del inmueble No. 280-99434 y poder conferido.

Mediante auto del 01 de julio de 2020, se admitió la demanda en contra de los MARIO DE JESUS SANCHEZ ESCOBAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS a quienes se ordenó su emplazamiento.

Surtido el emplazamiento de MARIO DE JESÚS SANCHEZ ESCOBAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, se designó curador ad-Litem al Dr. ANTONIO MARÍA PATIÑO ARBELAEZ, quien contestó la demanda y propuso excepción de MERITO por inepta demanda con la que pretenden adquirir la titularidad del bien inmueble objeto del presente asunto.

Igualmente fue vinculado el acreedor hipotecario a BANCOLOMBIA, quien fue debidamente notificado a través de su apoderado y quien manifiesta que el banco que representa no es interesado en hacerse parte del proceso de la referencia toda vez que a la fecha no existen obligaciones vigentes con BANCOLOMBIA.

Corridos el traslado de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas, la apoderada actora se pronunció señalando los linderos del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 280-99434 y anexa copia en un folio de la escritura que contiene los linderos.

En cuanto a la excepción no señaló nada al respecto.

El 6 de septiembre de 2022, se citó a la audiencia de que tratan los art. 372-373 del código general del proceso, se le designó como perito topógrafo para llevar a cabo la “**prueba pericial**”: donde se verifique la identificación, ubicación, medidas (longitudes y linderos), colindantes actuales, mejoras, explotación económica, vías de acceso, estado de conservación actual; establezca las medidas de los lotes de mayor extensión, sus linderos, se verifique su ficha catastral y matrícula inmobiliaria; se realice el levantamiento planimétrico con



coordinadas; y, demás información de importancia que ofrezca a esta funcionaria elementos de juicio para adoptar la decisión de fondo.

Se designa como perito topógrafo a MARIA EUGENIA ROMERO ROMERO, a quien se le concede el término de 8 días para que rinda el informe, el cual quedará a disposición de las partes a partir del siguiente de su presentación hasta la celebración de la audiencia. La perita deberá coordinar con la parte demandante, sobre la obtención del plano catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 280-99434 expedido por el IGAC.

Teniendo en cuenta que mediante escrito la perito María Eugenia Romero Romero, informa que requiere mayor tiempo con el fin de realizar el levantamiento planimétrico del inmueble, como uno de los ítems solicitados en la labor encomendada, se accede a lo solicitado por la perito topógrafo y consecuente con ello, se ADICIONA por un término igual al concedido inicialmente, esto es, ocho días, el que empezará a correr al día siguiente de la ejecutoria del presente auto.

Por lo anterior, se suspende la audiencia fijada para los días 11 y 12 de octubre de 2022, a partir de las 9:00 a.m.

Presentado el informe por el perito topógrafo María Eugenia Romero Romero, el 13 de octubre del 2022, encuentra esta funcionaria, que con el fin de tener claridad sobre los elementos de juicio para una mayor claridad, frente a la decisión de fondo a adoptar, se requiere a la perito, para que sirva hacer claridad sobre dos puntos específicos del mismo, así, el significado del informe de la secretaria de infraestructura de Circasia Quindío y de las zonas resaltadas en el folio 8 del informe presentado.

Hechas las aclaraciones requeridas por el Despacho al perito topógrafo se constituyen causales de peso para entrar a proferir sentencia anticipada en el presente caso, de acuerdo a lo manifestado por el Artículo 278 del C.G.P.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si se cumplen con los requisitos para declara la prescripción adquisitiva de dominio a favor de las demandantes, tratándose de un bien inmueble el cual se encuentra ubicado en zona de alto riesgo no mitigable por efectos de la naturaleza.

CONSIDERACIONES

En efecto, esta jueza, tienen el deber de proferir sentencia definitiva en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, sin trámites adicionales, una vez exista claridad fáctica.

El argumento que se utilizó para realizar esta omisión de no citar a audiencias se fundamenta, en que las pruebas allegadas por parte el perito topógrafo, son



suficientes para determinar la veracidad de los hechos. Así, la Corte indico que al proferir sentencia por escrito y de manera anticipada no afecta la oralidad del proceso civil.

Por lo anterior la Corte indico que el carácter anticipado de una resolución definitiva de un proceso judicial supone la necesidad de suprimir algunas fases procesales previas que deberían cumplirse dentro del proceso. La oralidad en el proceso civil admite excepciones, como la sentencia anticipada, con el fin de darle aplicabilidad a los principios de celeridad y economía procesal, que prevalecen en cualquier momento de la actuación procesal. Esto en un mecanismo que se logra tener para la búsqueda de decisiones prontas sin retrasos injustificados en el proceso. Se aclara que esta figura procesal se hace por escrito sin que esto genere una afectación al sistema de oralidad del proceso civil que está establecido en el Código General del Proceso:

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 Proceso, al unísono del artículo 1757 del Código Civil, la H. Corte Constitucional ha sostenido que “luego de una prologada 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. PRESCRIPCION 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 PRESCRIPCION 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 figura como titular del dominio del predio es el demandado MARIO DE JESUS SANCHEZ ESCOBAR, y por no haberse demostrado que falleció, se demandó a las demás personas indeterminadas, quien una vez emplazados se integró el contradictorio y de esta manera la relación jurídico-procesal que el legislador exige.

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.

Para demostrar dicho nexo se requiere un contrato como la compraventa, permuta, donación o aporte de sociedad, pero no es necesaria la escritura pública, ya que esto depende de la naturaleza del bien.

En todo caso, la corporación insistió en que esa adición no puede incluir la posesión del propietario. Justamente, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo implica desconocer los derechos del que sí lo es y, ante la promesa de venta, ello impone una ruptura automática del consentimiento de este negocio jurídico, lo que impide configurar la suma de posesiones, indicó.

La agregación de posesiones supone armonía y consenso entre tradentes y sucesores, lo cual no ocurre si atacan al causahabiente. Por tanto, es ilógico pretender agregar la posesión del propietario demandado al material del no propietario demandante, destacó el fallo.



Pues bien, en esta diligencia de inspección judicial, el despacho pudo comprobar que en verdad las demandantes ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, son las personas que usan y goza para su beneficio el predio cuyo dominio pretende ganar.

Obra dentro del expediente el dictamen pericial rendido por la perito topógrafa MARIA EUGENIA ROMERO ROMERO, quien da cuenta y ratifica lo señalado en la inspección judicial practicada al inmueble, el que fue allegado al plenario, permaneció a disposición de las partes, razón por la cual ha sobrepasado el término indicado en el art. 231 del C.G.P., desde su presentación hasta el día de la audiencia, sin que hubiese efectuado reproche alguno al mismo. En el mismo se detalla que la dirección actual del inmueble es Condominio Cerrado la “Palma” # 26 de la III Etapa de la zona urbana del Municipio de Circasia, dicho dictamen es detallado, serio, da cuenta de la percepción en campo del bien por parte de la auxiliar de la justicia, consistente y claro, al igual de la manifestación en el sentido de que dicho bien se encuentra en zona de alto riesgo, al igual que sus colindantes.

Es de tener en cuenta que de dicho informe presentado por la señora Perito Topógrafo se corrió el respectivo traslado a la parte demandante, representada por apoderada, la cual guardó silencio al respecto.

De otra parte tenemos entonces que a las señoras ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, se le conoce como dueñas del inmueble ubicado en Condominio Cerrado la “Palma” # 26 de la III Etapa de la zona urbana del Municipio de Circasia, quien ha levantado las mejoras existentes en el inmueble, alinderado e identificado en plenamente, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, circunstancia que nos permiten deducir que esa posesión material que reflejan los actos dispositivos adelantados por dicha señoras ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, ciertamente es pública, pacífica y continua, sin que le hubiese hecho algún reproche, circunstancias indicadoras que a las demandantes se le conoce y respeta como señora y dueña.

Pero junto a esa condición, es importante destacar que la ocupación que inició en el inmueble las señoras ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, obedeció a un acto lícito adelantado entre ella y el señor BRIGADIER RAMOS, quien le vendió el derecho de posesión y mejoras sobre el lote de terreno y la casa de habitación existente para ese momento, el 22 de agosto de 2012 por un valor de \$ 22.000.000,00.

Dadas todas esas condiciones que en el transcurso del proceso han aportados que se veía que inicialmente era posible prescribir el inmueble a favor de las demandantes se ve desdibujado no solo por la apreciación de la Perito Topógrafo que advierte en su informe de la inestabilidad del terreno donde se encuentre construida la vivienda y que pone en inminente riesgo la vida de su



moradores, mal haría esta jueza acceder a sus pretensiones, en vez de proteger sus vidas, mas aun cuando existe normatividad vigente que ordena al Despacho ejercer rigurosidad al momento de dictar sentencia en procesos de Prescripción adquisitiva de dominio, tal como lo provee la Ley 1561 de 2011 en su artículo 6 numeral 4 que dice:

Artículo 6°. Requisitos.

“1....

2..

3..

4.- *Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:*

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.

Parágrafo *Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines”.*

Aunado a lo anterior referente al informe de la auxiliar de la Justicia se sustenta con la respuesta de la secretaria de infraestructura del municipio de circasia en el que manifiesta que el inmueble se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, al no estar acreditados los presupuestos para declarar probada la prescripción adquisitiva de dominio en virtud a la ubicación del inmueble por encontrarse en zona de alto riesgo no mitigable, imperativo se hace desestimar la misma.

DECISIÓN

En Merito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. Desestimar las pretensiones por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.



SEGUNDO: Comunicar a la alcaldía del Municipio de Circasia que las señoras ROSABEL LOPEZ LONDOÑO, MARÍA ELIZABET PINEDA LOPEZ y SANDRA MILENA PINEDA LOPEZ, se encuentre en zona de alto riesgo no mitigable en el lugar que habitan por efectos de la naturaleza y que el inmueble está plenamente identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que por lo tanto deberán ser incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal.

TERCERO: Cancelar la inscripción de esta demanda en el folio No. 280-99434, la cual fue comunicada mediante oficio número 874 del 17 de agosto del 2020. Ofíciase.

CUARTO: Ordenar el archivo de las presentes diligencias, previa desanotación en el sistema de Gestión Judicial.

QUINTO: Sin condena en costas

SEXTO: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Acuerdo PCSJA20-11549 de mayo 07 de 2020 Del Consejo Superior de la Judicatura, la presente sentencia se notifica haciendo uso de los medios tecnológicos, concretamente los estados electrónicos habilitados en la página Web de la Rama Judicial.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE.

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ

Jueza

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN
ESTADO EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA
SECRETARIA

Firmado Por:

Adriana Gaviria Marquez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Circasia - Quindío

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d65ab350ee25d44246985a3696e33a7bf5ff310347a02fbe5d186890a2b76d70**

Documento generado en 08/09/2023 11:37:41 AM

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