



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
QUIMBAYA, QUINDÍO**

Siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	VERBAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL
DEMANDANTE:	LUZ ENID OCAMPO HIDALGO
APODERADO:	JHON JAIME RESTREPO ROMERO
DEMANDADOS:	ELEUTERIO, ANA TULIA Y MARIA PUEREZA BEDOYA CARDONA, MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, JOSE REINEL LONDOÑO BEDOYA Y BLANCA RUBY LONDOÑO BEDOYA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO:	635944089001-2015-00225-00
ASUNTO:	SENTENCIA No. 001

I. ASUNTO PARA TRATAR:

Agotadas las etapas pertinentes, y tal y como fuera anunciado en diligencia de inspección judicial celebrada el día de 6 de mayo de 2022, se procede a proferir sentencia escrita y anticipada dentro del presente proceso, lo que se hace en los siguientes términos:

II. MEMORIA FÁCTICA Y PRETENSIONES:

Según se expone en el libelo de la acción, la demandante ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida, desde el pasado mes de enero del año 2014, el inmueble objeto de usucapión, ejecutando sin violencia ni interrupción de forma quieta, y pacífica actos de señora y dueña, encaminados a su mejoramiento y conservación, tales como el pago de impuestos y servicios públicos. Así mismo, depreca que, no ha reconocido dueña diferente de ella misma, por el contrario, se ha comportado como tal, siendo reconocida por todo el vecindario. Expresa que la ley, a través del artículo 2521 del Código Civil, en concordancia con el artículo 3 de la Ley 1561 de 2012, autoriza a la poseedora agregar a su posesión, el tiempo en que poseyó su antecesor. Agrega que el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 280-70017, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, y ficha catastral 01-00-090-0013-000, no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales, 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° del ibidem. Finalmente, se manifiestan que la señora Ocampo Hidalgo es soltera.

III. TRÁMITE SURTIDO:

Tras haber sido recaudada previamente la información necesaria sobre la situación jurídica del bien objeto de litigio, la demanda fue admitida a trámite el 27 de abril de 2016. Es de señalar que una vez surtida la inscripción de la demanda, así como la notificación a la parte pasiva de la acción, incluidos los indeterminados, efectuado el emplazamiento en el registro nacional de procesos de pertenencia, y recaudada la información solicitada a distintas entidades en relación all predio, se designó Curador Ad Litem, quien una vez notificado de la demanda, procedió a contestarla, allanándose a las pretensiones en ella contenidas, con la salvedad de que se acogía a lo que

resulte probado en el proceso, ya que en ese momento procesal no tenía pruebas ni argumentos para sustentar cualquier oposición.

Es pertinente resaltar que, los señores ELEUTERIO BEDOYA CARDONA y MARÍA PUREZA BEDOYA, fueron notificados por conducta concluyente el pasado 10 de abril del año 2018, al haber conferido poder general amplio y suficiente a través de su apoderado, esto es, el señor Luis Miguel Marín Cardona, al togado Germán Alonso Quintero Valencia, quien dentro del término legal que tenía para pronunciarse sobre los hechos y pretensiones de la demanda guardó silencio. Dicho mandato fue revocado por el apoderado especial de los demandados, y aceptado por este despacho judicial mediante auto calendado a 22 de mayo del año 2018.

Se destaca además que, mediante auto calendado a 23 de agosto de 2018, se decretó la nulidad parcial de la actuación, surtida a partir del auto admisorio de la demanda, en relación con la demandada ANA TULIA BEDOYA DE LONDOÑO, tras acreditarse que su defunción se produjo antes de haberse presentado a reparto la demanda cuya atención nos ocupa.

Así las cosas, al atemperarse en debida forma la presente actuación, se aceptó mediante auto calendado a 11 de octubre del año 2018, la reforma de la demanda, teniendo como herederos determinados de la causante ANA TULIA BEDOYA DE LONDOÑO, a los señores JOSE REINEL LONDOÑO BEDOYA, BLANCA RUBY LONDOÑO DE CORREA y MARIA CELENY LONDOÑO DE CARDONA, quienes fueron notificados en forma personal de la forma cronológica que se relaciona a continuación:

13 de junio de 2019, fue notificada personalmente en las instalaciones del despacho la señora MARÍA CELENY LONDOÑO DE CARDONA, guardando silencio dentro del término de traslado de la demanda.

28 de octubre de 2020 fue notificada personalmente en la sede del despacho la señora BLANCA RUBY LONDOÑO DE CORREA, guardando silencio dentro del término de traslado de la demanda.

25 de noviembre de 2020 fue notificado personalmente en el despacho, el señor JOSE REINEL LONDOÑO BEDOYA, guardando silencio dentro del término de traslado de la demanda.

Finalmente, al encontrarse saneado el proceso, se fijó fecha y hora para la realización de la diligencia de inspección judicial, la que se celebrara el 6 de mayo de 2022, con anuencia de los demandantes, su apoderado y el perito designado.

IV. PRUEBAS RECAUDADAS:

- Registro civil de defunción de la señora Ana Tulia Bedoya de Londoño.
- Escritura pública 1315 del 27 de diciembre de 1994, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya, Quindío.

- Certificado de libertad y tradición del predio objeto de demanda, identificado con FMI No. 280-70017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.
- Plano.
- Fotografías del bien objeto de usucapión.
- Poder.
- Comunicaciones recibidas del IGAC, la Secretaría de Planeación Municipal de esta localidad, la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Fiscalía General de la Nación y CRQ, verificando las previsiones del Artículo 6º de la Ley 1561 de 2012.
- Registros civiles de nacimiento de los señores María Celeny Londoño de Cardona, José Reinel Londoño Bedoya y Blanca Ruby Londoño.
- Edicto emplazatorio, realizado el día 2 de junio del año 2019, en el periódico la Crónica del Quindío.
- Registro fotográfico que da cuenta de la instalación de la valla en el fundo objeto de usucapión.
- Registro realizado por el despacho, en el registro nacional de emplazados.
- Inspección judicial practicada por el Despacho con intervención del ingeniero ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ, perito designado, llevada a cabo el día 6 de mayo de 2022, en la que se pudo constatar la instalación de la valla, conforme a las especificaciones de ley. De igual forma el Despacho pudo corroborar la ubicación e identificación plena del inmueble, al igual que su cabida y linderos. En igual sentido se constató que el predio no está siendo destinado para actividades ilícitas y se advirtió la ausencia de oposiciones.

En el transcurso de la diligencia de inspección judicial, la señora Jueza interrogó sobre los hechos de posesión sobre el bien inmueble objeto de usucapión a las personas que se acotan a continuación:

MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 24.468.236, quien concurre al presente proceso como demandada, y manifestó que conoce el inmueble objeto de usucapión porque inicialmente fue de sus padres, y al fallecer éstos, quedó en posesión de ella, procediendo con posterioridad a la venta del mismo, a la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO.

Así mismo manifiesta, que desde hace más de 50 años todo su núcleo familiar vivió en la casa sobre la que recae el presente litigio, reconociendo toda la comunidad como dueña del predio a sus padres, es decir a los señores PASTOR LONDOÑO y ANA TULIA BEDOYA, quienes se encargaban del el pago y mantenimiento de la vivienda.

Manifiesta la interrogada, que, al fallecer sus padres, esta, se quedó en el inmueble objeto de usucapión, hasta el día en que realizó su venta a la señora LUZ ENID, por un valor de cincuenta millones de pesos, aproximadamente hace 7 años, fecha hasta la cual se encargó del pago de servicios e impuestos y mantenimiento de la vivienda.

Así mismo, reconoce la demandada, que el inmueble sobre el que se hizo el recorrido, es el mismo que le vendió a la demandante, manifestando que en la actualidad se encuentra arrendado, para vivienda y el patio para el negocio de los carros, y agregó que el predio originalmente era un inmueble de mayor extensión, el cual era de propiedad de su abuelo, y que con posterioridad el inmueble objeto de usucapión fue enajenado a su padre, es decir al señor PASTOR LONDOÑO, lo cual concuerda con lo relacionado en la demanda y con lo relacionado por el perito en el plano que utilizó éste en el recorrido para su descripción.

De otro lado se escuchó el testimonio de la señora MARIA CONSUELO PATIÑO HIDALGO, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 25.025.712, quien manifestó que conoce de toda la vida a la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO y a las demandadas. De igual forma expresó que reconoce a la primera como propietaria desde hace 7 años que compró el inmueble objeto de controversia, manifestando que nadie le ha disputado el dominio de dicho bien, ejerciendo sobre él una posesión pacífica.

Arguyó, que la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, fue propietaria del inmueble por 15 años, y que, con anterioridad a ésta, lo fueron sus padres, los señores PASTOR LONDOÑO y ANA TULIA BEDOYA, quienes eran reconocidos como los propietarios del mismo, ya que desde su llegada al sector, que fue hace mas de 40 años, la señora ANA TULIA era la propietaria del bien, sin que nadie le reclamara en ningún momento algún derecho, por ser ellos los dueños del predio objeto de la demanda.

De igual forma, el despacho recibió la declaración de la señora BLANCA RUBY LONDOÑO DE CORREA HIDALGO, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 25.015.658, quien expresó que conoce hace aproximadamente 20 o 25 años a la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO, por haber sido su vecina. Manifestó además que reside en el sector hace mas de 40 años, y que reconoce como propietaria del inmueble a la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO desde hace 7 años, porque ella le compró el inmueble a su hermana MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, quien fue la propietaria del bien por mucho tiempo, intervalo en el cual ninguna persona le ha disputado el dominio o la posesión del fundo objeto de usucapión.

Aseguró, además, que sus progenitores eran los propietarios del inmueble desde hace más de 60 años, y que una vez que fallecieron éstos, la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA quedó encargada de la casa.

De otro lado, la judicatura recepcionó la declaración del señor JOSE GILDARDO CORREA LOPEZ, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 4.531.866, quien expresó que conoce a la señora LUZ ENID OCAMPO

HIDALGO desde hace 7 años, al igual que a la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA; que la propietaria actual del inmueble es la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO, por compra realizada a la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, hace 7 años; que la posesión ejercida por aquella ha sido tranquila, ininterrumpida y pacífica, y que en la actualidad el inmueble se encuentra arrendado, acotando que desde hace mas de 20 años vive en le sector, y que desde entonces la propietaria del bien era la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, hasta que procedió a su venta a la demandante.

Finalmente, se escuchó en declaración al señor JHON FREDY LLANO LOPEZ, identificado con la CC. 18.470.36, quien se manifestó sobre el valor y pago de los cánones de arrendamiento, por ser éste el arrendatario actual del bien objeto de usucapión, quien afirmó que desde hace 6 años la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO le arrendó inicialmente el inmueble a su hermana por dos años, y que los últimos 4 años él es el encargado de cancelar el canon de arrendamiento, el cual fue inicialmente pactado en la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS y que en la actualidad es de SETECIENTOS MIL PESOS, los cuales se los entrega mensualmente a un hermano de la señora Ocampo Hidalgo.

Es de señalar que, mediante respuesta entregada por el Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del municipio, se dejó claro que la nomenclatura del inmueble es la 16-48 sobre la carrera 10, y que en el desarrollo de la diligencia no se presentó oposición alguna, dejando constancia la titular del Despacho que el bien inmueble en controversia no es de uso público y no está destinado a actividades ilícitas.

- Dictamen pericial rendido por el perito ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ, en el que se ofrece la identificación plena de los predios de mayor y menor extensión, el segundo objeto del litigio, detallado cada uno por sus linderos, áreas, construcciones y mejoras realizadas, así como el valor comercial del inmueble, aportando el siguiente diagnóstico:

“(..)

CÉDULA O FICHA CATASTRAL: 63594-01-00-0090-0013-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-70017

UBICACIÓN: El predio en estudio se encuentra ubicado en zona urbana de Quimbaya, al noroccidente de la misma.

MEJORAS: Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación de un nivel, con las siguientes dependencias: Sala, comedor, dos (2) alcobas, un baño, cocina, zona de ropas y patio. Este nivel presenta pisos en mortero con mineral, paredes en ladrillo tipo tolete revocado con pintura, cielo raso en pino, cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura metálica y baño enchapado parcialmente. En general el estado de la infraestructura habitacional es aceptable. La dirección del predio observada en el certificado y portal web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC es: Carrera10No. 16-48Urbanización Pueblo Nuevo Observando el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 280-70017correspondiente al predio en estudio, se ve que la dirección es: Carrera 10 No. 16-48 calles 16 y 17. Se observa que actualmente se asigna el número 16-48 de la carrera 10, según respuesta No. SPM/409/2021 del 25 de agosto de 2021 dada por la Secretaría de Planeación Municipal de Quimbaya.

ÁREA o CABIDA: Según información del certificado de Matrícula Inmobiliaria 280-70017, el área de terreno correspondiente al predio de mayor extensión es de 448,0m², pero el área de terreno objeto de usucapión corroborada con algunas medidas periciales tomadas en campo el día de la visita periciales de 182,18 m²(60,17+122,01), con un área construida de aproximadamente 60,17m², como se muestra en el siguiente plano.

LINDEROS: De acuerdo al certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280-70017, según la escritura pública 549 del seis (06) de noviembre de 1.963 de la Notaría de Quimbaya, los linderos son los siguientes: "POR EL FRENTE, CON CARRERA 10; POR UN COSTADO, LINDANDO CON PREDIO DE AURORA BETANCOURT; POR OTRO COSTADO, LINDANDO CON LA CALLE 17 Y PREDIO DE PEDRO PABLO LOPEZY POR EL CENTRO, LINDANDO CON PREDIO DE JOSE MERCHAN". Con base en información extraída del IGAC y corroborada en el sitio, los linderos del predio en litigio son los siguientes: NORTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0014-000 en extensión de 6,0 metros y con predio de mayor extensión 63594-01-00-0090-0013-000 en extensión de 2,30 metros. SUR: Con vía pública vehicular carrera 10, en extensión de 8,30 metros. ORIENTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0012-000, en extensión de 21,95 metros. OCCIDENTE: Con vía pública vehicular calle 17, en extensión de 21,95 metros.

AVALUO: (...) NOVENTA Y DOSMILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOSM/CTE".

V. CONSIDERACIONES:

5.1 REQUISITOS DE SANIDAD PROCESAL Y DE ÍNDOLE SUSTANCIAL:

Estos elementos se reunieron sin reparos en el expediente, puesto que: **(i)** conforme a los factores determinantes de la competencia, el Juzgado se encuentra revestido de la potestad para desatar la discusión; **(ii)** las actuaciones hasta ahora desarrolladas son válidas y eficaces, toda vez que se sometieron a las formalidades aplicables al caso en concreto; **(iii)** las partes cuentan con la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin dejar de lado que la demanda fue interpuesta de manera adecuada, lo que conduce a asegurar que las condiciones procesales de la acción concurren ilesas en el actual negocio; y, para finalizar, **(iv)** los enunciados extremos de la litis se encuentran legitimados en la causa y asistidos del interés para obrar en este marco, ya que son los directos involucrados, de suerte que los presupuestos formales y materiales de los pedimentos se han cumplido a cabalidad.

5.2 PROBLEMA JURÍDICO:

Constatados los aspectos ya referidos, le incumbe al Despacho solucionar la controversia, en cuyo contexto ha de determinar si la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO, ha adquirido por el modo de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, un solar con casa de habitación, de una sola planta, con todas sus mejoras, distinguido con el número 16-48, ubicado en la carrera 10 del casco urbano de esta localidad, constante de ocho metros cuadrados con treinta centímetros (8,30) de frente, por veintiún metros cuadrados con noventa y cinco centímetros (21.95) de fondo o centro, para un

total de 182.185 metros cuadrados, identificado con FMI No. 280-70017 y ficha catastral actual número 63594-01-00-0090-0013-000, y alinderado conforme el título adquisitivo así: "POR EL FRENTE, CON CARRERA10; POR UN COSTADO, LINDANDO CON PREDIO DE AURORA BETANCOURT; POR OTRO COSTADO, LINDANDO CON LA CALLE 17 Y PREDIO DE PEDRO PABLO LOPEZY POR EL CENTRO, LINDANDO CON PREDIO DE JOSE MERCHAN".

5.3 ESTUDIO DEL CASO EN CONCRETO Y RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO ANTECEDENTE:

Dentro de los presupuestos sustanciales exigidos por la legislación encontramos que la legitimación en la causa establece que, quien promueve la acción, si quiere obtener decisión favorable a sus peticiones, debe cumplir, fuera de los anteriores requisitos, los de índole sustancial, esto es, dar cuenta de la calidad que invoca y que lo faculta para presentar demanda; así mismo, de la condición que vincula a la parte demandada, y que de acuerdo con la ley o la relación sustancial la habilita para controvertir las pretensiones que en su contra se hacen valer.

Recordemos, además, que la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, calidad que la puede ostentar él mismo u otro que se tenga por tal, en este último caso habrá per se de tener la cosa, u otra persona deberá hacerlo a nombre de él.

Conforme al artículo 764 ibídem, la posesión puede ser regular o irregular; la regular procede de justo título y debe haber sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Y la irregular no cuenta con justo título.

El artículo 167 del Código General del Proceso, por su parte, establece en forma perentoria que "*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*". Y le corresponde a la parte demandante con el fin de que pueda salir avante su pretensión demostrar la condición de poseedor.

Según el artículo 2518 del Código Civil, "*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...*".

Es de señalar entonces, que está legitimado para pedir la declaración de pertenencia todo aquél que pretenda haber adquirido por prescripción ordinaria o extraordinaria. Ahora, para adquirir por prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, siendo el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de usucapión, de 20 años (artículos 2531 Código Civil y 1º de la Ley 50 de 1936). Pero la norma especial, es decir, la Ley 1561 de 2012, establece dicho plazo en diez (10) años en su artículo 3º, y por aplicación inmediata de la misma, de conformidad con el artículo 26 de dicha normativa, ese será el término prescriptivo a tener en cuenta en el asunto de marras.

Sumado a lo anterior, dispone el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 que deberá

acompañarse a la demanda lo siguiente, en tratándose de bienes inmuebles urbanos sobre los que se pretenda la prescripción:

“a) Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados;

b) Los medios probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición. Para estos efectos pueden utilizarse, entre otros, documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada, sin perjuicio de las demás oportunidades probatorias a que tenga derecho;

c) Plano certificado por la autoridad catastral competente que deberá contener: la localización del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región. En caso de que la autoridad competente no certifique el plano en el término establecido en el párrafo de este artículo, el demandante probará que solicitó la certificación, manifestará que no tuvo respuesta a su petición y aportará al proceso el plano respectivo;

d) Prueba del estado civil conforme a lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de esta ley”.

Bajo esa perspectiva, ya descendiendo al caso cuya atención nos ocupa, se advierte que los requisitos de los literales a), b), c) y d) se vislumbran cumplidos, conforme se desprende de la revisión de los medios de conocimiento incorporados en el expediente digital.

Retomando las normas procedimentales que regulan este tipo de asuntos, precisa indicar que el Juez deberá practicar forzosamente inspección judicial sobre el bien, con el fin de verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante (Artículo 15 Ley 1561 de 2012), presupuesto que en igual sentido se ha verificado dentro del presente trámite.

Y para la configuración del fenómeno jurídico de la posesión, es necesario que quien lo aduce observe un contacto con el bien litigioso por sí o por otro a nombre suyo; lo anterior como manifestación de una voluntad dirigida a su fin, la cual consiste en el señorío físico sobre la cosa, con el ánimo de ungirse como propietario de la misma; por tanto, los actos llevados a efecto por la persona

que ostenta los elementos que tradicionalmente se consideran conformantes de la posesión (el corpus y el ánimos), deberán excluir interferencia en su calidad y ratificar la misma.

DE LA PRESCRIPCIÓN:

El Código Civil en su artículo 2512 define la prescripción como:

“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, y concurriendo los demás requisitos legales”.

La legislación consagra entonces dos clases de prescripciones: la usucapión o adquisitiva y la extintiva; importando para el caso bajo estudio sólo la consideración de la primera.

Este tipo de prescripción fue consagrada en el ordenamiento jurídico con el objetivo de sancionar a aquellos que por descuido o negligencia han abandonado sus bienes, dejando de ejercer sus derechos; y por otra parte premiar la actividad de aquellos poseedores que ejercen la responsabilidad de los bienes descuidados; es por esto que el legislador supone que el titular inscrito ha hecho un abandono voluntario del bien, y por tal razón, que el verdadero propietario es el poseedor, pues la prescripción es un respaldo al poseedor que trabaja el bien, que lo explota en beneficio propio o de la sociedad y, a la vez, una sanción al propietario que se cruza de brazos con su título y no hace producir su bien.

DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA:

La prescripción extraordinaria se caracteriza porque quien la alega ha ejercido una posesión irregular sobre un bien pues a diferencia de la posesión regular, la irregular se caracteriza por echarse de menos en esta el justo título y/o la buena fe. Cuando la posesión que ostenta es de esta calidad sólo podrá alcanzarse la declaración de pertenencia por vía de prescripción extraordinaria, ya que, como se ha expuesto, en la misma no se necesita de justo título y la buena fe se presume de derecho”.

Como características esenciales de la prescripción extraordinaria, el artículo 2531 del Código Civil establece:

“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
- 2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*
- 3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

1. Modificado Ley 791/2002, artículo 5º, “Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción”. (20 años, de no aplicarse la Ley 791/2002).

2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Y el artículo 4º de la Ley 1561 de 2012 prevé:

*“Artículo 4º. **Poseedores de inmuebles urbanos.** Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).*

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).

Parágrafo. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989”.

Diremos entonces, que acreditado se encuentra el primer elemento, pues del material probatorio allegado al expediente y la inspección judicial llevada a cabo en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-70017, consta que la demandante ha ostentado la tenencia del solar con casa de habitación, de una sola planta y bajos, distinguida con el número 16-48, ubicado en la carrera 10, del casco urbano del municipio de Quimbaya, Quindío, con una cabida de constante de ocho metros cuadrados con treinta centímetros (8,30) de frente, por veintiún metros cuadrados con noventa y cinco centímetros (21.95) de fondo o centro, para un total de 182.185 metros cuadrados, identificado con FMI No. 280-70017 y ficha catastral actual número 63594-01-00-0090-0013-000.

Y ello es así, porque de los documentos allegados al proceso y de los interrogatorios realizados en la diligencia de inspección judicial previamente practicada, se puede corroborar que los señores PASTOR LONDOÑO Y ANA TULIA BEDOYA (Q.E.P.D.) padres de la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, ostentaban el derecho de propiedad, posesión y dominio sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 10 No 16-48, del Municipio de Quimbaya, Quindío desde el día 30 de agosto de 1968, por compra que hiciera la señora ANA TULIA BEDOYA al señor JUAN MANUEL LOAIZA a través de escritura pública No. 488 del Círculo Notarial de Quimbaya, Quindío, registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, bajo la matrícula inmobiliaria No. 280-70017.

Así mismo, en la diligencia de inspección judicial se pudo verificar por testimonio que rindiera la señora MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, que dicho predio es de propiedad de la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO,

por compra que ésta última le hiciera por valor de 50 millones hace más de 7 años, y que es aquella quien a través del tiempo han realizado actos de señora y dueña sobre el mismo, de manera pacífica a ininterrumpida, siendo reconocidas en el sector como la única propietaria del inmueble en mención.

En cuanto al segundo elemento, este se manifiesta a través de actos que lo exterioricen, es decir, el poseedor debe demostrarlo mediante la intención de ejercer el derecho de propiedad sobre el mismo.

La doctrina define la intención de ejercer el derecho de propiedad como el poder de hecho, es decir, el vínculo voluntario de dominio que surge entre el hombre y la cosa; situación que debe plasmarse en su comportamiento para que sea considerado frente a un conglomerado social como la persona de quien depende la cosa, es decir, que las personas que rodean ésta, lo consideren como su dueño.

A través de las pruebas recaudadas en el proceso, y de la contestación de la demanda realizada a través de Curador Ad Litem, se puede evidenciar que la actora ostenta tal calidad, toda vez que, tal y como lo manifiestan los vecinos del sector (carrera 10), *“desde que los señores PASTOR LONDOÑO Y ANA TULIA BEDOYA (Q.E.P.D.) fallecieron, su hija MARIA CENELY LONDOÑO DE CARDONA, fue la encargada del mantenimiento del inmueble objeto de usucapión, hasta el día que fue enajenado a la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO por parte de esta, reconociéndola en la actualidad como única dueña del inmueble ubicado en la carrara 10 Nro. 16-48”*, mediante actos de señora y dueña, y es de esa manera que han realizado mejoras estructurales al inmueble, han pagado el impuesto predial y servicios públicos, y han arrendando dicho inmueble, reconociéndose dicha posesión única y exclusivamente sobre el bien inmueble que en su exterior posee la nomenclatura urbana 16-48; circunstancia que ofrece certeza sobre la conducta requerida para acreditar la calidad que invocan las demandantes para que se acceda favorablemente a sus pretensiones.

En cuanto al dictamen pericial realizado por el auxiliar de la justicia tras la práctica de la diligencia de inspección judicial, se tiene que aquél identificó plenamente el inmueble objeto del proceso, determinando su extensión, cabida y linderos, e indicando que el mismo se encuentra en la carrera 10 Nro. 16-48 del municipio de Quimbaya, Quindío. Nótese, que dicho dictamen no fue motivo de controversia u oposición por parte de los intervinientes en el proceso.

Téngase presente además, que en el desarrollo del proceso no se presentaron excepciones u oposiciones encaminadas a controvertir las pretensiones de la parte demandante, y con las pruebas obrantes en el expediente, era suficiente para adoptar decisión de fondo, a fin de dar aplicación a lo previsto en el inciso final del párrafo tercero del artículo 17 de la Ley 1561 de 2012, en armonía y consonancia con el numeral 2° del artículo 278 del CGP, esto es, dictar sentencia anticipada, escrita y de fondo, ello, en la medida que el dictamen allegado por el ingeniero ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ, tiene la virtualidad de remplazar el informe técnico – jurídico encomendado por disposición legal al Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural, que en esta municipalidad no ha sido implementado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, tal y como lo preceptúa el inciso 3° del artículo 12° de la Ley 1561 de 2012.

Por todo lo anterior considera esta judicatura, que la demandante probó con suficiencia su calidad de poseedora material del fundo, (inciso 2, Art. 2º de la Ley 1561 de 2012)¹, cumpliendo los términos descritos en las normas ya enunciadas a lo largo de esta providencia, esto es, **manteniendo un vínculo o relación con el bien por un término de más de 10 años, bajo la figura jurídica de la suma de posesiones (Art. 778 del CC)**, lo que en su conjunto conduce a la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Por ello, y tras responder afirmativamente al problema jurídico plasmado en precedencia, se dispondrá la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio con efectos erga omnes sobre una parte del predio de mayor extensión, cuyas medidas fueron corroboradas en el sitio y corresponden a una mejora en material de 8,30 metros sobre la carrera 10, por 21,95 metros sobre la calle 17, ubicado en la carrera 10 No. 16-48, zona urbana de Quimbaya, Quindío, bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-70017 y ficha catastral No. 63594-01-00-0090-0013-000 según información del IGAC.

El área del terreno correspondiente al predio es de ocho metros cuadrados con treinta centímetros (8,30) de frente, por veintiún metros cuadrados con noventa y cinco centímetros (21.95) de fondo o centro, para un total de 182.185 metros cuadrados, que hace parte de uno de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 280-70017 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, y ficha catastral Nro. 63594-01-00-0090-0013-000 ubicado en la carrera 10 No. 16-48, zona urbana de Quimbaya, Quindío, alinderados así: "POR EL FRENTE, CON CARRERA10; POR UN COSTADO, LINDANDO CON PREDIO DE AURORA BETANCOURT; POR OTRO COSTADO, LINDANDO CON LA CALLE 17 Y PREDIO DE PEDRO PABLO LOPEZY POR EL CENTRO, LINDANDO CON PREDIO DE JOSE MERCHAN"; y con base en información extraída del IGAC, los linderos del predio en litigio son los siguientes: NORTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0014-000 en extensión de 6,0 metros y con predio de mayor extensión 63594-01-00-0090-0013-000 en extensión de 2,30 metros. SUR: Con vía pública vehicular carrera 10, en extensión de 8,30 metros. ORIENTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0012-000, en extensión de 21,95 metros. OCCIDENTE: Con vía pública vehicular calle 17, en extensión de 21,95 metros.

A la par de lo advertido, se decretará la consecuente extinción de los derechos reales principales sobre el lote de terreno descrito con antelación, que ostentan los demandados, para lo cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia, realizará la cancelación que corresponda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-70017, en el cual deberá registrar este fallo y la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda.

Finalmente, no se condenará en costas a la parte demandada, ya que la misma no se opuso a las pretensiones de la demanda. Se ordenará el archivo del expediente, si no quedan más actuaciones por realizar.

VI. DECISIÓN:

¹ Ver folio 18.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE QUIMBAYA, QUINDÍO**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que la señora LUZ ENID OCAMPO HIDALGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.021.045 expedida en Quimbaya, Quindío, adquirió por el modo de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, una mejora en material de ocho metros cuadrados con treinta centímetros (8,30) de frente sobre la carrera 10, por veintiún metros cuadrados con noventa y cinco centímetros (21.95) de fondo o centro sobre la calle 17, para un total de 182.185 metros cuadrados, ubicado en la carrera 10 No. 16-48, zona urbana de Quimbaya, Quindío, que hace parte de uno de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-70017 y ficha catastral No. 63594-01-00-0090-0013-000 según información del IGAC. alinderados así: "POR EL FRENTE, CON CARRERA10; POR UN COSTADO, LINDANDO CON PREDIO DE AURORA BETANCOURT; POR OTRO COSTADO, LINDANDO CON LA CALLE 17 Y PREDIO DE PEDRO PABLO LOPEZY POR EL CENTRO, LINDANDO CON PREDIO DE JOSE MERCHAN"; y con base en información extraída del IGAC, los linderos del predio en litigio son los siguientes: NORTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0014-000 en extensión de 6,0 metros y con predio de mayor extensión 63594-01-00-0090-0013-000 en extensión de 2,30 metros. SUR: Con vía pública vehicular carrera 10, en extensión de 8,30 metros. ORIENTE: Con predio identificado con Ficha Catastral No. 63594-01-00-0090-0012-000, en extensión de 21,95 metros. OCCIDENTE: Con vía pública vehicular calle 17, en extensión de 21,95 metros.

Tradicón: el inmueble detallado anteriormente lo adquirió la señora ANA TULIA BEDOYA DE LONDOÑO, por compra efectuada al señor JUAN MANUEL LOAIZA, según consta en la escritura pública No. 488 del 30 de agosto de 1968 de la Notaria Única del Círculo de Quimbaya, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, bajo la matrícula inmobiliaria No. 280-70017, y los demandados ELEUTERIO BEDOYA CARDONA, MARIA PUREZA BEDOYA CARDONA y ANA TULIA BEDOYA CARDONA por trabajo de partición y/o adjudicación de bienes de la sucesión doble intestada de los señores LUIS FELIPE BEDOYA OSPINA y MARÍA ROSARIO CARMONA BETANCOURT(Q.E.P.D.), consignada en la escritura pública No. 1315 del 27 de diciembre de 1994, de la Notaria Única del Círculo de Quimbaya, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, bajo la matrícula inmobiliaria No. 280-70017.

Avalúo: es de NOVENTA Y DOS MILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE, conforme al dictamen pericial rendido dentro del expediente.

SEGUNDO: Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia, Quindío, el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble antedicho, y que fuera comunicada mediante oficio No. 655 del 22 de mayo de 2018, a fin de que sea

cancelada la anotación No. 6.

TERCERO: Ordenar la inscripción del fallo en la matrícula inmobiliaria No. 280-70017, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío y como consecuencia solicitar a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia, que asigne un número de matrícula inmobiliaria para el predio objeto de usucapión, a fin de que éste último predio se independice del de mayor extensión antes descrito en el numeral primero de este fallo.

Remítase copia auténtica de este fallo a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, para que obre de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la ley 1579 de 2012. Se remitirá a dicha funcionaria para mayor claridad, copia del dictamen pericial elaborado por el ingeniero ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ.

CUARTO: No condenar en costas a la parte demandada, por no haber lugar a ello.

QUINTO: No se señalan honorarios definitivos para el Curador Ad-Litem, en el asunto de la referencia, como quiera que aquél es un cargo de forzosa aceptación.

SEXTO: La presente sentencia se notificará a las partes e interesados en estados, y contra ella procede el recurso de apelación (Art. 18 Ley 1561 de 2012).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ASTRID ELIANA IMUES MAZO
JUEZA**

Firmado Por:

**Astrid Eliana Imues Mazo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Quimbaya - Quindío**

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: **7dbdcc474deb7df728313ad0ebde2d25651dca9151d78445ae006679753a69e8**

Documento generado en 07/06/2022 04:31:04 PM

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