



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
GUEPSA- SANTANDER

Guepsa S., veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022).

VERBAL DE PERTENENCIA

Rad. 683274089001-2017-00051-00

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** propuesto por **MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA** identificada con C.C No. 63.495.439 expedida en Bucaramanga, quien actúa como representante legal de su hijo menor de edad **JORGE LUIS CUBIDES PÉREZ** mediante apoderado judicial contra **FABIOLA CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 28.181.668**, **ERNESTO CUBIDES BENAVIDEZ C.C NO. 5.660.342**, **JEANNETH CUBIDES PULIDO C.C NO. 28.182.799**, **JAZMIN CUBIDES ARTEAGA C.C NO. 52.884.893**, **ÁLVARO JAVIER CUBIDES ARTEAGA C.C NO. 80.685.160**, **ISABEL CUBIDES BERMÚDEZ C.C NO. 39.685.160**, **VICTORIA MOGOLLÓN CUBIDES C.C NO. 52.561.386**, **REINALDO CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 79.312.467**, **MARTHA AZUCENA CUBIDES GAONA C.C NO. 28.182.604**, **RESURRECCIÓN CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 79.381.923**, **YENNY CUBIDES PULIDO C.C NO. 52.495.152**, en calidad de herederos determinados de **RESURRECCIÓN CUBIDES (q.e.p.d)**, quien en vida se identificó con la C.C No. 2.103.019, **BLANCA CECILIA MORENO CUBIDES** identificada con C.C No. 28.182.398 contra los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE RESURRECCIÓN CUBIDES (q.e.p.d)** y **DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derecho sobre **EL BIEN OBJETO DE LITIGIO**.

ACTUACIÓN PROCESAL

Referidos los hechos y pretensiones como quedaron establecidos en la audiencia inicial, se procede a relacionar la actuación procesal desarrollada en este trámite judicial, de lo cual se determina que mediante auto de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil dieciocho (2018) este despacho admitió la demanda conforme a las disposiciones del artículo 375 del Código General del Proceso; emitiendo las órdenes, respecto de la inscripción de la demanda, y el emplazamiento de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE RESURRECCIÓN CUBIDES (q.e.p.d) Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DEL LITIGIO.**, conforme a las disposiciones especiales consignadas en los numerales 6 y 7, ibídem.

En la etapa de la vinculación del contradictorio, dispuesto el emplazamiento de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE RESURRECCIÓN CUBIDES (q.e.p.d) Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DEL LITIGIO**, de conformidad con el artículo 108 C.G.P., sin que alguna persona, dentro del término dispuesto por el numeral 7 del artículo 375 CGP se hiciera parte, se procedió a designarles curador ad-litem, quien dio contestación a la demanda mediante escrito presentado ante este juzgado el día 3 de diciembre de 2021, manifestando no constarle los hechos de tal libelo, ni oponerse a las pretensiones, ateniéndose a lo probado y demostrado en el proceso.

Ahora bien, agotadas las ritualidades propias del presente trámite, este juzgado mediante auto de fecha 17 de febrero de 2022, determinó fijar fecha para adelantar las audiencias de que trata el artículo 392 C.G.P, disponiendo para tal fin el día 11 de mayo último, fecha en la que efectivamente se agotaron las etapas y



actividades dispuestas por los artículos 372 y 373 del C.G.P., y se practicó la diligencia de inspección judicial, que ordena el artículo 375 ibídem, disponiendo proferir sentencia el día de hoy 20 de mayo de 2022.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

No observa el despacho irregularidades o vicio alguno en el trámite de esta actuación, que pueda producir la nulidad parcial o total de lo actuado y que deba ser declarada. Se puede constatar igualmente, que se han respetado en su conjunto elementales principios procesales y constitucionales, debido proceso, la garantía del derecho de defensa y la contradicción de la prueba, etc., y en la suscrita Juez, no concurre causal alguna de impedimento para fallar el fondo y no hay incidentes o cuestiones accesorias pendientes de resolver.

El libelo introductorio reunió los requisitos formales de ley, la suscrita juez ostenta jurisdicción y de igual manera competencia para conocer, tramitar y decidir el negocio. La demandante es persona capaz desde el punto de vista jurídico, compareciendo a través de profesional del derecho en ejercicio del *jus postulandi* y facultada para litigar en causa ajena.

Igualmente, en cuanto hace la legitimación en la causa de las partes, no existe reparo alguno, pues en el *sub-judice* se tiene que las partes se encuentran legitimadas tanto activa como pasivamente para ocupar los extremos procesales del juicio, la demandante como poseedor del bien objeto de pertenencia desde hace mucho más de diez años y puede verse así mismo que han sido debidamente citados al proceso como parte pasiva, quien en virtud de la certificación expedida por el señor registrador de instrumentos públicos, respecto del bien inmueble objeto de este proceso, aparecen como titulares de derecho real sujeto a registro, para el caso concreto **BLANCA CECILIA MORENO CUBIDES** así mismo **LAS DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE LITIGIO**, en observancia del artículo 375 del Código General del Proceso; ahora bien, dado que **RESURRECCIÓN CUBIDES**, falleció el día 5 de febrero de 2015, fueron vinculados los **HEREDEROS DETERMINADOS** de esta última quienes responden a los nombres de **FABIOLA CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 28.181.668**, **ERNESTO CUBIDES BENAVIDEZ C.C NO. 5.660.342**, **JEANNETH CUBIDES PULIDO C.C NO. 28.182.799**, **JAZMIN CUBIDES ARTEAGA C.C NO. 52.884.893**, **ÁLVARO JAVIER CUBIDES ARTEAGA C.C NO. 80.685.160**, **ISABEL CUBIDES BERMÚDEZ C.C NO. 39.685.160**, **VICTORIA MOGOLLÓN CUBIDES C.C NO. 52.561.386**, **REINALDO CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 79.312.467**, **MARTHA AZUCENA CUBIDES GAONA C.C NO. 28.182.604**, **RESURRECCIÓN CUBIDES BENAVIDES C.C NO. 79.381.923**, **YENNY CUBIDES PULIDO C.C NO. 52.495.152** como también los **INDETERMINADOS**, los cuales, junto a las personas indeterminadas, fueron debidamente representados a través de curador ad-litem.

NATURALEZA JURIDICA DE LA PRETENSIÓN

Del *petitum* de la demanda y de la *causa petendi* en ella invocada, se colige con claridad que la acción petitoria de dominio, es la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, correspondiendo entonces determinar los supuestos que deben configurarse para la prosperidad de tal pretensión.

Debe recordarse que la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los varios previstos en el art. 673 del Código Civil y dicho modo aparece especialmente regulado en los artículos 2518, 2519, 2522, 2523, 2531 y 2532 opus cit, y para el caso *sub-judice* específicamente el artículo 2531 del Código Civil, modificado por la ley 791 de 2002 art. 6° normas de las cuales surge la diferencia entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria consagradas en la ley. Respecto de la última que es la que interesa a esta Litis y se configura en la medida en que



la posesión material con ánimo de señor y dueño se ejerza de manera ininterrumpida sobre el respectivo bien inmueble, por un tiempo de diez (10) años y que se trate de bienes que estén en el comercio humano.

Es así como la H. Corte Suprema de Justicia en pronunciamiento del 15 de julio de 2013 con ponencia del H. Magistrado Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, ilustra de manera reiterativa los elementos que nutren esta clase de acciones prescriptivas así como los requisitos esenciales que deben concurrir para su exitosa estructuración, al señalar que:

"4.- La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por la posesión de las mismas, sin que los últimos se hayan ejercido durante un tiempo determinado y concurriendo ciertos requisitos legales (artículo 2512 del Código Civil).

La de índole adquisitiva presupone la calidad de poseedor material del usucapiente, a quien se le reconoce el derecho real por haberse comportado como señor y dueño del bien durante el término fijado por la ley en función de la especie de posesión detentada: si regular, esto es, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de tales elementos (artículos 2518 y 764 ibídem).

Por tanto, la clase de señorío ejercido determina el tipo de prescripción que es viable invocar para obtener la declaración de propiedad, pues, según sea regular o irregular será la ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriendo entonces un lapso igual o superior al fijado en la normatividad que rige el tema -Leyes 50 de 1936 y 791 de 2002- y que sea aplicable al caso, según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887. Y tratándose de la extraordinaria su configuración requiere la concurrencia de los elementos siguientes: 1º Posesión material en el usucapiente; 2º que la cosa haya sido poseída, como mínimo, durante diez años; 3º que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida; y 4º Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce -claro está- sea susceptible de adquirirse por usucapión".

Con las anteriores directrices el Despacho acomete el estudio y verificación de los diversos elementos de juicio aportados al proceso, en orden a establecer si dichos requisitos se hallan acreditados, determinándose si el bien es o no susceptible de prescripción, si se acreditó la posesión alegada con ánimo de señor y dueño por el tiempo necesario, y con las cualidades que las propias normas legales señalan y su explotación económica, y por consiguiente si hay lugar a que se despachen favorablemente las pretensiones de la actora.

En el desarrollo del proceso se arrió con la demanda prueba documental, así como también fue decretada y practicada diligencia de inspección judicial directamente por este juzgado y realizada el día once (11) de mayo último, en ella se identificó plenamente el predio objeto de la presente acción, conforme a su situación, ubicación y linderos, estado de explotación económica, habiéndose constatado lo siguiente: que se trata de inmueble rural que hace parte de uno de mayor extensión denominado LA LAGUNA, ubicado en la vereda Centro del municipio de Güepsa, Santander, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 324-31680 de la ORIP de Vélez y con Código Catastral No. 000000010123000 **y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: POR CABECERA NORTE con callejuela pública que conduce a Güepsa, en longitud de treinta y tres metros (33.38 mts) de ancho (sic)POR EL COSTADO ORIENTAL: Con propiedades de herederos de RESURRECCIÓN CUBIDES con sesenta y ocho metros con cuarenta y dos centímetros (68.42 mts) POR EL PIE O SUR: Con predios de Roberto Barbosa en longitud de Veinticuatro metros en setenta y seis centímetros (24.76 mts) POR EL COSTADO OCCIDENTAL: con terrenos de ROBERTO BARBOSA en longitud de cuarenta y tres metros con trece centímetros (43.13 mts) continua en una longitud de treinta metros con dieciséis centímetros (30.16 mts) con terrenos de TITO BALLESTEROS y encierra, con una extensión superficial de DOS MIL NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.094. M2).** Los linderos generales del predio son los siguientes: POR EL PIE. Con predios de Benigno Marín y Evaristo Blanco, cerca de



alambre al medio; POR EL COSTADO: Con predios de Marco Tulio Nieves, cerca de alambre POR EL OTRO COSTADO: con predios de Benigno Marín, Neftalí Díaz, predios de María de los Ángeles Holguín de Díaz, cerca de alambre POR CABECERA: con una callejuela pública que conduce a un aljibe o pozo y encierra.

Igualmente se pudo verificar la persona que se encuentran actualmente en posesión del lote de terreno es la señora MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA, quien se encuentra al momento de la diligencia y es quien atiende la misma.

Así mismo, en la diligencia se constató que el predio se encuentra en su totalidad en buenas condiciones de mantenimiento, debidamente delimitado, como puede verificarse en el registro de audio y video realizado. Se observó que en el predio se construyó una casa de habitación con todos los servicios públicos correspondientes, lo que hace presumir e inferir que siempre ha estado en posesión real y material en cabeza de la aquí demandante, quien ha realizado actos propios de señor y dueño, tales como reparaciones locativas, construcción y mantenimiento de vivienda, es quien pagó los impuestos y complementarios del inmueble. Además de ello se observaron cultivos de naranjos y café, como también criadero de animales domésticos como gallinas y pavos.

Dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento fueron recibidos los testimonios de los señores: ÁLVARO ARIZA OLARTE C.C NO. 5.659.871 y MARCO ALIRIO RINCÓN OLARTE C.C NO. 5.659.517 testigos que son contestes en manifestar que conocen a la demandante MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA desde hace más de 20 años, dado que todos los días transitan por esa vía, así mismo refieren al unísono que la posesión que ha ejercido la demandante ha sido pacífica, no han escuchado ningún escándalo. Por otra parte el señor ARIZA OLARTE afirma que la posesión ha sido tranquila, que todo el vecindario la conoce a ella como la dueña de esa porción de terreno y que nunca ha tenido que entrar clandestinamente a su vivienda, saliendo y entrando sin ningún problema. Así mismo la identifican como la persona que vivió un tiempo con el señor RESURRECCIÓN CUBIDES.

En igual sentido refiere que comenzó a ejecutar de manera continua e ininterrumpida y en forma exclusiva, todos los actos propios de señora y dueño tales como: construcción de casa de habitación e instalación de servicios públicos, pago de impuestos y demás actos de preservación del inmueble, lo cual les consta han hecho con sus propios recursos y por su propia cuenta y para su propio beneficio la aquí demandante, que tales hechos los ha ejecutado sin pedir permiso o autorización a persona alguna, y en todo este tiempo que supera ampliamente los 10 años. Que la aquí demandante ha ejercido todos los actos conservatorios y de disposición, con ánimo de señora y dueña y en forma exclusiva, sin que hayan tenido conocimiento que en alguna época persona alguna le haya disputado la posesión del mismo, lo cual les consta ha sido ejercida por la señora PÉREZ SANTAMARÍA, en forma continua, exclusiva, a la vista de todas las personas, sin violencia; estos testigos igualmente manifiestan que todo el vecindario reconoce actualmente a la demandante como señora y dueña del predio objeto de la Litis, por tal razón para el Despacho tales testimonios gozan de plena credibilidad por ser personas que han tenido percepción de manera continua de los hechos en que la demandante funda sus pretensiones e igualmente por estar dichos testimonios también conforme con la prueba documental arimada con el libelo de demanda.

Así mismo se recibió el interrogatorio de la señora FABIOLA CUBIDES BENAVIDES, quien funge como demandada dentro del presente proceso y quien manifestó que conocía a la señora MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA, quien es la persona que ha ejercido posesión del predio objeto de posesión, reputándose dueña del mismo, quien construyó su casa de habitación y quien vive actualmente en ella, quien le instaló los servicios de agua, luz, gas y alcantarillado. En igual sentido depuso que la señora MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA sostuvo una relación con su papá (el señor RESURRECCIÓN CUBIDES), sabiendo que él le dejó a ella y a su hijo el predio objeto de la presente Litis. Así mismo constata que nunca ha conocido que le discutan la posesión del bien inmueble que pretende reclamar y que siempre lo ha hecho de forma pacífica, identificando claramente los linderos del mismo.

En ese mismo sentido rindió interrogatorio la señora MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA quien manifestó que en efecto convivió con el señor RESURRECCIÓN CUBIDES, persona que le vendió a ella dicho terreno, igualmente



precisa que ha trabajado esa porción de terreno, sembrándole café, maíz, yuca, refiriendo que es quien paga impuestos y los servicios.

Ahora bien, El perito designado ABRAHAM SUÁREZ TELLEZ, por su parte rindió su dictamen pericial en los siguientes términos: que se trata de inmueble rural sin nombre, que se encuentra ubicado en la vereda CENTRO, del municipio de Guepsa, Santander, que forma parte de uno de mayor extensión denominado LA LAGUNA que se distingue con la matrícula inmobiliaria con la matrícula inmobiliaria N No. 324-31680 de la ORIP de Vélez y con Código Catastral No. 000000010123000 y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR EL PIE. Con predios de Benigno Marín y Evaristo Blanco, cerca de alambre al medio; POR EL COSTADO: Con predios de Marco Tulio Nieves, cerca de alambre POR EL OTRO COSTADO: con predios de Benigno Marín, Neftalí Díaz, predios de María de los Ángeles Holguín de Díaz, cerca de alambre POR CABECERA: con una callejuela pública que conduce a un aljibe o pozo y encierra. El predio objeto de la presente pertenencia, tiene una construcción levantada en ladrillo y material, el cual cuenta con dos habitaciones, un baño con ducha, una cocina, artesanal.

Permite la prueba demostrar entonces, que la posesión de la demandante, se remonta en el tiempo a mucho más de diez (10) años, término este durante el cual, ha ostentado en forma continua, pacífica, a la vista de todo el mundo, la posesión en el predio objeto de pertenencia, sin que igualmente de la actuación surtida pueda inferirse o demostrarse en forma alguna que la posesión de la demandante hubiere sufrido interrupciones naturales o civiles.

Encuentra en consecuencia este despacho plenamente acreditada, la posesión exclusiva de MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA, de manera continua e ininterrumpida; con los requisitos y cualidades que manda la ley, posesión que se ha mantenido durante todo el tiempo ya mencionado y que sobrepasa con creces el término exigido en la ley, Diez años o más, artículo 2532 del C.C. modificado por la Ley 791 de 2002 art. 6º, el requerido por las normas legales, para obtener el dominio de las cosas por el modo de la prescripción extraordinaria, igualmente, no cabe duda acerca de que el bien inmueble objeto de esta acción se puede ganar por prescripción, pues se encuentra en el comercio humano, y es de dominio privado, pues así lo acredito el señor registrador en la certificación especial expedida el día 6 de octubre de 2017 por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Vélez Sder, En conclusión, de acuerdo con las pruebas recaudadas, el predio rural ubicado en vereda del Municipio de Guepsa Santander, ha sido ampliamente identificado dentro de la presente audiencia objeto de usucapación, corresponde sustancialmente al descrito en la demanda, y ahora actualizado tal como quedó consignado en la forma en que se ha dicho en esta providencia, pudiéndose en consecuencia ganar el dominio del mismo por la aquí actora, por el modo denominado prescripción Extraordinaria tal y como lo solicita a través de su demanda, pues concurren a cabalidad todos los presupuestos para el buen éxito de su pretensión.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guepsa Sder, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que MERCEDES PÉREZ SANTAMARÍA identificada con C.C No. 63.495.439 expedida en Bucaramanga, ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el siguiente bien inmueble:

que se trata de inmueble rural que hace parte de uno de mayor extensión denominado LA LAGUNA, ubicado en la vereda Centro del municipio de Guepsa, Santander, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 324-31680 de la ORIP de Vélez y con Código Catastral No. 000000010123000 y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: POR CABECERA NORTE con callejuela pública que conduce a Guepsa, en longitud de treinta y tres metros (33.38 mts) de ancho (sic) POR EL COSTADO ORIENTAL: Con propiedades de herederos de RESURRECCIÓN CUBIDES con sesenta y ocho metros con cuarenta y dos centímetros



(68.42 mts) POR EL PIE O SUR: Con predios de Roberto Barbosa en longitud de Veinticuatro metros en setenta y seis centímetros (24.76 mts) POR EL COSTADO OCCIDENTAL: con terrenos de ROBERTO BARBOSA en longitud de cuarenta y tres metros con trece centímetros (43.13 mts) continua en una longitud de treinta metros con dieciséis centímetros (30.16 mts) con terrenos de TITO BALLESTEROS y encierra, con una extensión superficial de DOS MIL NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.094. M2). Los linderos generales del predio son los siguientes: POR EL PIE. Con predios de Benigno Marín y Evaristo Blanco, cerca de alambre al medio; POR EL COSTADO: Con predios de Marco Tulio Nieves, cerca de alambre POR EL OTRO COSTADO: con predios de Benigno Marín, Neftalí Díaz, predios de María de los Ángeles Holguín de Díaz, cerca de alambre POR CABECERA: con una callejuela pública que conduce a un aljibe o pozo y encierra.

SEGUNDO: Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 324-31680 y la apertura del folio matrícula correspondiente al inmueble LA LAGUNA, a fin de que surta los efectos del Art. 2534 del Código Civil. Enviense las comunicaciones de rigor.

TERCERO: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda comunicada por oficio N° 022 de 24 de enero de 2018. Librese el oficio respectivo para tal efecto.

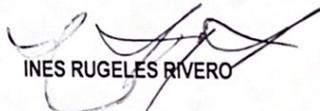
CUARTO: No se señala suma alguna como honorarios al Curador Ad-Litem, por así disponerlo el numeral 7 del art. 48 del Código General del Proceso

QUINTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 1561 de 2012, fijese un salario mínimo legal mensual vigente correspondiente a la suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000) como honorarios finales para el Perito designado ABRAHAM SUÁREZ TÉLLEZ, a cargo de la parte actora y que, conforme información dada por el mismo perito, ya fueron cancelados.

SEXTO: **ORDENAR** el archivo de esta actuación y la reproducción de la grabación magnetofónica o electrónica para que en duplicado forme parte del archivo del despacho

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,


INES RUGELES RIVERO

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
SECRETARIA
Gúepsa, Santander, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022)
La anterior providencia fue notificada por anotación en el estado electrónico del micrositio web del despacho
HELBERT ALFONSO RUIZ DELGADO
Secretario

CONTANCIA: La presente providencia, fue notificada por estados el día martes 23 de mayo y quedó debidamente ejecutoriada el día veintisiete (27) de mayo de 2022. Guepsa, 27 de mayo de 2022.

El secretario,

HELBERT ALFONSO RUIZ DELGADO