

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL COROZAL - SUCRE

---

Corozal, Sucre, veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022).

**SALA:** LifeSize

**Hora Inicio:** 03:00PM del 26 de enero de 2022

**Hora final:** 04:15 PM del 26 de enero de 2022

**CLASE DE PROCESO:** Declarativo De Pertenencia

### INTERVINIENTES:

**Juez:** OLGA ROSA PÉREZ DE VÉLEZ

**Demandante:** LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ (No asistió)

**Apoderado demandante:** ALEXANDER JOSÉ DE LA OSSA COLON

**Demandado:** HEREDEROS INDETERMINADOS

JUAN CLIMACO MENDOZA TOVAR Y

PERSONAS INDETERMINADAS

**Curador Ad Litem:** YIDIAM ANDRÉS PÉREZ PÉREZ

**Radicación N°** 702154089002-2019-00036-00

### I. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Como ya culminó la práctica probatoria en este proceso, se procedió a concederse un término común de hasta veinte (20) minutos a las partes, empezando por el demandante y continuando con el demandado, representando por el Curador Ad Litem, para de forma breve y concisa expongan sus alegatos de conclusión.

Apoderado de la parte demandante rindió sus alegatos.

Curador Ad Litem que representa a los herederos indeterminados del demandado y personas indeterminadas rindió sus alegatos.

### II. SENTENCIA.

Cumplida la ritualidad procesal, procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del expediente de referencia.

### III. ANTECEDENTES PROCESALES.

#### a) PRETENSIÓN.

Mediante apoderado judicial, la señora LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ, promovió demanda declarativa de Pertenencia contra los herederos de JUAN CLIMACO MENDOZA TOVAR y personas indeterminadas, pretendiendo se declare a su favor la prescripción extraordinaria de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 37A N° 29B – 69 Barrio Calle Nueva de Corozal, Sucre e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 342-23089 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Corozal, Sucre.

## **b) ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN e INFORME DE LA EXISTENCIA DEL PROCESO**

1. El día 14 de marzo de 2019, se admitió la presente demanda, ordenándose la inscripción de la misma como medida cautelar, la cual fue inscrita en la anotación N° 2 el día 20 de marzo de 2019 del folio de matrícula inmobiliaria N° 342-23089, providencia notificada por estado N° 40 del 15 de marzo de 2019 al demandante, y se le informó de su existencia a las siguientes entidades:

2.1. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO mediante oficio N° 1319 de fecha 14 de marzo de 2019, y ante su falta de pronunciamiento fue requerida mediante oficio N° 05-10-2019-00036 el 5 de octubre de 2021 y notificada a las direcciones electrónicas [notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co](mailto:notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co) y [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co), sin embargo, no rindió el informe pedido.

2.2. EL INSTITUTO COLOMBIANO PARA EL DESARROLLO RURAL (INCODER) hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, se le informó mediante oficio N° 1316 de fecha 14-03-2019, manifestando a través de respuesta emitida el 14 de mayo de 2019 por medio de oficio N° 20193100266561, que según el FMI 342-23089 el inmueble objeto de prescripción es de carácter urbano, por lo tanto carece de competencia para proferir decisión de fondo, correspondiéndole su competencia a los entes territoriales, en este caso, Alcaldía Municipal de Corozal, Sucre.

2.3. EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), se le comunicó mediante oficio N° 1317 de fecha 14-04-2019, quien atendió la petición, ofreciendo respuesta mediante oficio 1702019EE18123-O1 – F:1 - A:0 e informa que consultada su base de datos catastral con el número de matrícula inmobiliaria el número predial es 70-215-01-00-00-00-0082-0011-0-00-00-0000, ubicado en la C 37A 29B 69, propietario JUAN CLIMACO MENDOZA TOVAR, con un área total del terreno es de 429M2 y construida 66M2.

2.4. La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A VÍCTIMA, mediante oficio N° 1318 de fecha 14-03-2019, requerida mediante oficio 05-10-2019-00036 de fecha 4 de octubre de 2021, quien atendió la petición, rindiendo el respectivo informe por oficio N° 202172331456751, comunicando que al revisar la base de datos de los bienes administrados por el FRV no se encontraron registros de inmuebles identificado con la matrícula inmobiliaria N° 342-23089.

3. El emplazamiento a los herederos indeterminados del señor JUAN CLIMACO MENDOZA TOVAR y PERSONAS INDETERMINADAS se realizó de acuerdo a los parámetros del artículo 108 del CGP publicándose el respectivo edicto en el periódico local el MERIDIANO DE SUCRE los días domingo 28 de abril de 2019 y 23 de junio de igual año, así mismo en la estación radial Corozal FM Estereo el día 27 de abril de 2019, ordenándose la inscripción del mismo en el Registro Nacional de Personas Emplazadas mediante auto de fecha 30 de julio de 2019<sup>1</sup>.

La instalación de la valla se realizó con las indicaciones métricas, técnicas y

---

<sup>1</sup> Folios 48 al 58

sustanciales indicadas en el numeral 7º del artículo 375 del Código General del Proceso, ordenándose mediante auto de fecha 3 de septiembre de 2019 la inclusión de su contenido en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia<sup>2</sup>

### **c) TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

4. Vencido el término de los herederos indeterminados del señor JUAN CLIMACO MENDOZA TOVAR y PERSONAS INDETERMINADAS, para comparecer al proceso, por auto de fecha 7 de noviembre de 2019 se designó como Curador Ad Litem para la representación judicial de aquellos, al abogado YIDIAM ANDRÉS PÉREZ PÉREZ, quien aceptó el cargo con la presentación de la contestación de la demanda el día 25 de noviembre de 2019, donde no propuso ninguna excepción.

### **d) DECRETO DE PRUEBAS**

1. Mediante auto de fecha 6 de febrero de 2020, se fijó fecha y hora para el desarrollo de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP, y se decretaron las siguientes pruebas:

#### 1.1. Documentales:

- a) Copia del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 342-23089.
- b) Respuesta a la solicitud de verificación de medida expedida por la Secretaria Municipal de Planeación del Municipio de Corozal, Sucre.
- c) Copia de la Escritura Pública N° 28 de fecha 18 de enero de 1951 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Corozal, Sucre.
- d) Copia de las facturas de servicios públicos domiciliarios de gas, energía eléctrica y agua.
- e) Certificado de paz y salvo del impuesto predial.

1.2. **INSPECCIÓN JUDICIAL** en el inmueble urbano identificado con la matrícula inmobiliaria N° 342-23089 ubicado en la calle 37A N° 29B – 69 barrio Calle Nueva del Municipio de Corozal, la cual se señaló para el día de la audiencia, esto es 22 de abril de 2020 a partir de las 10:00AM, sin embargo, debido a la situación originada por la pandemia del Covid-19, la misma se pospuso para el día 22 de septiembre de 2021.

1.3. **DECLARACIÓN DE TERCEROS**, se ordenó la citación de los testigos AIDA LUZ VERGARA DE MENDOZA y ROSA SUSANA BALETA MARTÍNEZ.

### **e) AUDIENCIA INICIAL**

1. **CONCILIACIÓN.** Por tratarse de un proceso de pertenencia dirigido contra indeterminados la conciliación judicial no es procedente.

2. **INTERROGATORIO DE PARTE.** La señora Juez en ejercicio del numeral 4 del artículo 42 y 372 del CGP, interrogó oficiosamente a la demandante acerca de los hechos expuestos en la demanda, quien atendió todas las preguntas realizadas.

---

<sup>2</sup> Folios 21 al 27 y 46 y reverso

**10. FIJACIÓN DEL LITIGIO.** Se le concedió el uso de la palabra a las partes, con el fin de que determinaran los hechos relevantes que hasta el momento se encuentran acreditados y cuales carecen de demostración, refiriéndose a los hechos y pruebas acreditados en el proceso.

**11. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizando el proceso y con el fin de purificar el mismo, el Juzgado no observa vicios, nulidades o irregularidades que pudieren impedir el desarrollo y conclusión válido del proceso, razón por la cual se pasara a las siguientes etapas.

## **12. PRACTICA DE PRUEBAS.**

12.1. El día 22 de septiembre de 2021, se realizó la inspección judicial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 342-23089, en la que se observó la valla de acuerdo a las indicaciones dadas por este Juzgado.

El día de la inspección judicial, esta funcionaria observó un lote con tres edificaciones construidas de un solo piso, en la primera edificación, se encuentra localizada a mano derecha entrando, con una terraza de 15M<sup>2</sup>, con piso en cerámica en buen estado, a mano derecha una puerta y ventana en madera, con sus respectivos protectores metálicos, una sala de 12 M de área, con piso en cerámica, muros en mampostería pañetados, techo en eternit, siguiendo por un hall derecho a su izquierda encontramos una cocina de 4.5M<sup>2</sup> de área, mesón en concretos, lavamanos metálicos y sus respectivos enchapes, siguiendo por el fondo de la cocina a su izquierda continua el hall de un 1.20M de ancho, a su derecha se encuentra una alcoba de 12 M<sup>2</sup>, paredes en mampostería, piso en cerámica, puerta de madera, continuado por el hall, a su derecha se ubica un baño con puerta de madera, piso en cerámica debidamente enchapado y sus respectivos accesorios sanitarios; más adelante se encuentra una alcoba de 12M<sup>2</sup> de área, puerta y ventana al patio elaborada en madera, piso en cerámica, muro en mampostería y techo en eternit, al final del hall para salir al patio, puerta metálica y salida a un patio amplio, piso en tierra y algunos árboles frutales.

Segunda edificación: por el centro del lote, a la izquierda de la primera edificación, se encuentra un lote de 4.5 M<sup>2</sup> de frente, con un portón en madera en mal estado, entrando se encuentra un kiosco en mal estado con techo de palma sin paredes.

Tercera edificación: se encuentra a la izquierda del lote entrando y consiste en un apartamento, con terraza de 2ML con 2ML, piso en cerámicas y puertas y ventanas en aluminio y vidrio, a su derecha se encuentra un garaje de 8M<sup>2</sup> de área con su respectiva puerta metálica; una sala de estar de un área de 13M<sup>2</sup>, piso en cerámicas, muros estucados, cielo raso en icopor; se sigue al fondo se encuentra un hall de 1.2 M<sup>2</sup> de ancho, a su izquierda se encuentra una alcoba con un área de 9M<sup>2</sup>, puerta en madera, piso en cerámica y cielo raso en icopor y muros estucados; continua el hall hacia la izquierda se encuentra una cocina con mesón y paredes enchapados y sus respectivos accesorios, siguiendo el hall hasta el fondo se encuentra una alcoba de 12M<sup>2</sup> de área, puerta en madera, piso en cerámicas, muros estucados y cielo raso en icopor, más adelante por el hall a su derecha, hay otra alcoba con puerta y ventana al patio, baño interno con todos sus accesorios, piso en cerámicas, muros estucados y cielo raso en icopor, guardaropa en madera, finalizando el hall salida al patio en puerta metálica, en el patio se encuentra un kiosco en palma en buen estado, piso en plantilla y muro de cerramiento en mampostería.

Sumado a ello, se aportó Escritura Pública N° 22 de fecha 18 de enero de 1.951

de la Notaría Única de Corozal, Sucre, y se procedió a describir el inmueble así:

*“(...) el señor doctor Luis Taboada Vivero, varón, mayor, casado vecino de esta ciudad y portador de la cedula de ciudadanía número 1569566 de mi conocimiento personal, de lo que doy fe y dijo, que el exponente da en venta al señor Juan C. Mendoza, un solar o lote, ubicado en esta ciudad, en el barrio denominado calle nueva, y cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por **el este** colinda con Justo Cuello y terrenos del vendedor y mide este lado treinta (30) metros; por el **oeste**, colinda con terreno del vendedor y mide por este lado treinta (30) metros; por el **norte**, colinda con terreno del vendedor y mide este lado quince (15) metros; por el **sur**, calle en medio con terreno del vendedor y mide por este lado quince (15) metros..”* (Negrillas fuera del texto original)

En esa misma diligencia se procedió a decretar y practicar declaración de tercero a la señora AYDA LUZ VERGARA DE MENDOZA identificada con CC No 42.206.552, quien rindió el testimonio previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 de la Constitución Política y 442 del Código Penal, y manifestó:

Que tenía 65 años de estar viviendo en el barrio de ubicación de la vivienda objeto de prescripción; así mismo aseguró que conoce a la señora LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ desde hace años más o menos 45 años y en la actualidad vive arrendada en una habitación de la casa de ésta y que son amigas; informó que los vecinos de la demandante durante los años que ha durado habitando el presente inmueble han sido Vicente Puentes, Rosa Baleta, Eligio Mercado y Ovidio Assia; aseguró que a la señora LUCIA MENDOZA ningún familiar del difunto JUAN CLIMACO MENDOZA le han presentado problemas por su posesión en el inmueble; así mismo afirmó que la demandante le ha hecho mejoras al lote que le compró al fallecido Juan Climaco, pues construyó un apartamento para que viviera su hijo; también afirmó que la demandante paga los servicios públicos de agua, gas y energía eléctrica.

Así mismo se recibió el testimonio de la señora ROSA SUSANA BALETA MARTÍNEZ identificada con la C.C. N° 22.861.227, manifestando lo siguiente:

Afirmó que conoce a la señora LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ hace más de 40 años porque son vecinas del barrio Calle Nueva de esta Municipalidad; indicó que la demandante adquirió el inmueble que habita de compra que le hiciera a Juan Mendoza hace más de 40 años; aseguró que en ese inmueble construyó un apartamento de tres habitaciones para su hijo, también tiene una casa donde vive ella con dos alcobas, baños, cocina, y sus respectivos servicios públicos domiciliarios, que los paga la demandante; manifestó que no conoce ni ha visto reclamo que familiares de JUAN CLIMACO MENDOZA contra la señora, quien no ha tenido problemas con la posesión de su inmueble.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

De conformidad con el **artículo 2512. Del Código Civil** que enseña *“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, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”*.

De acuerdo con la norma anterior, la prescripción puede ser extintiva o liberatoria y adquisitiva o usucapión.

La prescripción adquisitiva que es la que para el caso nos interesa está regulada en el **artículo 2518 de la norma ibídem** que dice “*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*”.

La Corte Suprema de Justicia en sala de Casación Civil, sentencia SC19903-2017 de fecha 29 de noviembre de 2017, Radicado N° 73268-31-03-002-2011-00145-01, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA en relación con la prescripción adquisitiva de dominio señaló:

*“2.4. La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.*

*Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado<sup>3</sup> o ya inviolable<sup>4</sup> en épocas antiguas; natural en tiempos modernos<sup>5</sup>; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones<sup>6</sup>, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) **posesión material actual en el prescribiente<sup>7</sup>**; (ii) **que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida<sup>8</sup>**; (iii) **identidad de la cosa a usucapir<sup>9</sup>**; (iv) **y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia<sup>10</sup>**.*

*De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que*

*“(…) para adquirir por prescripción (…) es (…) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (…) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (…); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”<sup>11</sup>.*

<sup>3</sup> FUSTEL de Coulanges. *La Cité Antique. Étude sur le Culte, le Droit, les Institutions de la Grèce et de Rome*. Editorial Cambridge Library Collection. New York. 2009.

<sup>4</sup> PETIT. Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 9ª Edición. Ediciones Jurídicas. Buenos Aires. Pág. 229.

<sup>5</sup> GALGANO. Francesco. *Historia del Derecho Mercantil*. Editorial Marcial Pons. Madrid. 2016.

<sup>6</sup> El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológicos. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: “(…) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)”.

<sup>7</sup> Según el canon 762 del Código Civil es “(…) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

<sup>8</sup> La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

<sup>9</sup> El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *eiusdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

<sup>10</sup> Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

<sup>11</sup> CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665.

En cuanto al requisito de la posesión el Alto Tribunal de la Jurisdicción Ordinaria en la sentencia referida manifestó:

*“Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi”<sup>12</sup>, requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.”*

Siguió explicando la Corte en la aludida sentencia:

*“2.4.1. El anotado instituto puede ser de dos clases: ordinario y extraordinario.*

*2.4.1.1. El primero, a voces del artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se **ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente**<sup>13</sup>, que en concordancia con el canon 764 ejúsdem, “**procede de justo título** y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión”.*

*Lo anterior supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, **el justo título y la buena fe**, cada uno con contenido propio, pero interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, “cuando no exista circunstancia alguna contraindicante”<sup>14</sup>.*

*Es privativo suyo que la posesión sea regular, aspecto que traduce la existencia del justo título y buena fe.*

*La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil<sup>15</sup>, en armonía con el precepto 770<sup>16</sup> del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles<sup>17</sup>. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejercita la posesión regular.*

---

<sup>12</sup> Ánimo de quedarse con la cosa.

<sup>13</sup> Artículo 4 de la Ley 791 de 2002, modificatorio de la regla 2529 del Código Civil.

<sup>14</sup> CSJ. Civil. G.J. T. CVII, pág. 365, sentencia de 26 de junio de 1964. Se trata de los términos previstos en el sistema fundacional del Código Civil, y luego de la Ley 50 de 1936, anteriores a la Ley 791 de 2002.

<sup>15</sup> “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

“1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3ª. 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:

“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.

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

<sup>16</sup> “Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 [buena fe y justo título]”.

<sup>17</sup> La prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, es de 5 años, según lo previsto por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

*Ya, más de una centuria, esta Corporación, con sabiduría inquebrantable, hubo de diferenciar, siguiendo no solo la legislación de la Siete Partidas, sino también la obra de Manuel Ortiz de Zúñiga<sup>18</sup>, “(...) doctrina que ha prevalecido (...)”, la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de treinta años o más, “sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título”<sup>19</sup>, y sin la distinción entre presente o ausentes.”*

De acuerdo a la lectura realizada, tenemos que el **primer requisito para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio**, es la **posesión material**, la cual encontramos definida en el artículo 762 del Código Civil así: *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.”*

La Doctrina ha desintegrado el anterior artículo y dice que de él se desprenden dos elementos: uno material, objetivo, la tenencia, el corpus y otro intelectual, subjetivo y psíquico, el animus, la intención de comportarse como dueño de la cosa (Escobar, 2014, pág. 57)

El corpus, por medio del cual la posesión se hace visible, pública, conocible, son los hechos o los actos positivos que citan el artículo 981 y otros, tales como los de uso, goce y transformación, en tanto que el animus, condición esta que se deduce de la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente, con la ejecución de actos de señorío.

Al subsumir el anterior requisito al caso bajo examen tenemos como pruebas, los testimonios de las señoras ROSA SUSANA BALETA MARTÍNEZ y AIDA LUZ VERGARA DE MENDOZA , quienes manifestaron al Despacho en declaración jurada, que la señora LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ hace más de 40 años le compró el inmueble objeto de prescripción al señor JUAN CLIMACO MENDOZA, ha construido su casa, donde habita y tiene una habitación arrendada y construyó un apartamento para que viviera su hijo; aseguraron además, que dichas casas cuentan con los servicios públicos de energía eléctrica, gas y agua, los cuales son cancelados por la señora LUCIA MENDOZA.

Así mismo aportó la demandante como prueba de señora y dueña del inmueble objeto de prescripción el pago de impuesto predial unificado ante la ALCALDÍA MUNICIPAL DE COROZAL (FI. 12).

De modo que, los medios probatorios expuestos logran demostrar que la demandante tiene la posesión del inmueble objeto de usucapión, con el ánimo de señor y dueño, así lo reconocen sus vecinos quienes afirman que le ha realizado mejoras al mismo y ha construido un apartamento al lado, donde permite que su hijo lo habite. De manera que el primer requisito se cumple.

El **segundo requisito**, esto es, que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, el artículo 2532 del Código Civil establece *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta*

---

<sup>18</sup> ORTIZ DE ZÚÑIGA, Manuel. *Jurisprudencia civil de España*, tomo 1. Madrid: 1869, p. 236.

<sup>19</sup> CSJ. Civil. Sent. de casación del 13 de septiembre de 1895, G.J. Tomo XI, p. 58-62.

*especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo [2530](#)”*

De acuerdo a las pruebas obrantes en el expediente, se evidencia que la posesión material ejercida por la señora LUCIA ESTHER MENDOZA JIMENEZ ha sido publica porque sus vecinos lo conocen como dueña del inmueble objeto de usucapión desde hace muchísimos años y de la publicación de los emplazamientos nadie compareció al Juzgado a oponerse a esa afirmación, como tampoco se recibió por parte de las entidades oficiadas (Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Tierras, Unidad Administrativa Especial de Atención y reparación a víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi) informe sobre denuncias o demandas sobre el predio referido.

De la anterior exposición se observa cumplida una posesión pacífica, dada la falta de oposición o demostración de pleitos o denuncias instauradas contra la demandante sobre la posesión del mencionado inmueble.

Además, según declaraciones de los testigos antes señaladas, afirmaron que la demandante ejerce posesión sobre el referido inmueble hace más de 40 años, demostrando con ello que la aludida posesión ha sido ininterrumpida.

Como se desprende de los anteriores relatos, la demandante ha tenido la posesión material del bien objeto de pertenencia hace más de 40 años, y la ley exige un término mínimo de permanencia de diez (10) años, por lo que se concluye que este requisito también se cumple.

El **tercer requisito**, identidad de la cosa a usucapir, en este caso, tal y como se describió en los antecedentes de esta sentencia el bien objeto de prescripción está registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 342-23089 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Corozal (Fls.5), ubicado en el barrio Calle Nueva, calle 37A N° 29B – 69 numero predial 01-00-00-00-0082-0011-0-00-0000, cuya área es de 429 metros cuadrados, alinderado de acuerdo a lo expresado en la escritura pública N° 22 otorgada en la Notaria Única de Corozal de fecha 18 de enero de 1.951 (Fls.13 al 14 y reversos) así: *“Por **el este** colinda con Justo Cuello y terrenos del vendedor y mide este lado treinta (30) metros; por el **oeste**, colinda con terreno del vendedor y mide por este lado treinta (30) metros; por el **norte**, colinda con terreno del vendedor y mide este lado quince (15) metros; por el **sur**, calle en medio con terreno del vendedor y mide por este lado quince (15) metros.”*

En la inspección judicial realizada por el Despacho el día 22 de septiembre de 2021 se constató las descripciones efectuadas en el sub capítulos de práctica de pruebas de esta sentencia.

De la anterior inspección se realizó una filmación de la fachada del inmueble, donde se observa la instalación del aviso con las indicaciones del numeral 7° del artículo 375 del CGP, así mismo se fotografió el interior de la vivienda y el patio<sup>20</sup>. De lo anterior se observa cumplido el artículo 83<sup>21</sup> del Código General del Proceso, así como el numeral 9<sup>22</sup> del artículo 375 del mismo Código.

---

<sup>20</sup> Folios 71 al 75

El **cuarto y último requisito**, consiste en demostrar que el inmueble sea susceptible de adquirirse por pertenencia, dicho requisito fue expuesto por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia N° SC19903-2017 Radicado N° 73268-31-03-002-2011-00145-01 de fecha 29 de noviembre de 2017, MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, de la siguiente forma:

“Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil”.

Subsumiendo los requisitos antes expuestos al caso bajo examen tenemos lo siguiente:

1) El bien inmueble registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 342-23089 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Corozal no es un bien inapropiado, dado que no se encuentra dentro de condiciones especiales fijadas en la ley, ni esa circunstancia fue advertida por la Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Tierras y Unidad Administrativa Especial de Atención y reparación a víctimas;

2) El bien referido se encuentra dentro del comercio, dado que sobre él no se encuentra registrada ninguna limitación del dominio como tampoco existe embargos inscritos;

3) El aludido inmueble según el certificado de libertad y tradición fue adquirido por JUAN C. MENDOZA a través de Escritura Pública N° 22 del 18 de enero de 1951 de la Notaría Única de Corozal, Sucre, de venta que le hiciere LUIS TABOADA DE VIVERO (Fls.13 al 14 y reversos).

Lo anterior demuestra la debida tradición del inmueble, por lo tanto si es prescriptible y

4) El reseñado bien inmueble si está en el comercio, no tiene derecho o privilegios registrados a favor de otra persona, como tampoco tiene embargos judiciales inscritos.

En conclusión el demandante acreditó los requisitos sustanciales y procesales para adquirir a través de la prescripción adquisitiva y extraordinaria de dominio el bien registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 342-23089 de la Oficina de

---

<sup>21</sup> ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificaran por su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancia que lo identifique.

<sup>22</sup> El Juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexaran fotografías actuales del inmueble en la que se observe el contenido de la valla o aviso fijado.

Instrumentos Públicos de Corozal, lo que así se anotara en la resolutive de esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROZAL, SUCRE, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### V. RESUELVE:

**PRIMERO: DECLÁRESE QUE LE PERTENECE** a la señora **LUCILA ESTHER MENDOZA JIMENEZ**, identificada con la **C.C. N° 42.201.702** de Corozal, la propiedad y posesión por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 342-23089 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Corozal y número predial 01-00-00-00-0082-0011-0-00-00-0000, ubicado en el barrio Calle Nueva calle 37A N° 29B – 69, cuya área es de 429 metros cuadrados, alinderado así: por el **ESTE** colinda con Justo Cuello y terrenos del vendedor y mide este lado treinta (30) metros; por el **OESTE**, colinda con terreno del vendedor y mide por este lado treinta (30) metros; por el **NORTE**, colinda con terreno del vendedor y mide este lado quince (15) metros; por el **SUR**, calle en medio con terreno del vendedor y mide por este lado quince (15) metros.

Inmueble que cuenta con tres edificaciones descritas así: en la **primera edificación**, se encuentra localizada a mano derecha entrando, con una terraza de 15M2, con piso en cerámica en buen estado, a mano derecha una puerta y ventana en madera, con sus respectivos protectores metálicos, una sala de 12 M de área, con piso en cerámica, muros en mampostería pañetados, techo en eternit, siguiendo por un hall derecho a su izquierda encontramos una cocina de 4.5M2 de área, mesón en concretos, lavamanos metálicos y sus respectivos enchapes, siguiendo por el fondo de la cocina a su izquierda continua el hall de un 1.20M de ancho, a su derecha se encuentra una alcoba de 12 M2, paredes en mampostería, piso en cerámica, puerta de madera, continuado por el hall, a su derecha se ubica un baño con puerta de madera, piso en cerámica debidamente enchapado y sus respectivos accesorios sanitarios; más adelante se encuentra una alcoba de 12M2 de área, puerta y ventana al patio elaborada en madera, piso en cerámica, muro en mampostería y techo en eternit, al final del hall salida la patio, puerta metálica y se encuentra un patio amplio, piso en tierra y algunos árboles frutales.

**Segunda edificación:** por el centro del lote, a la izquierda de la primera edificación, se encuentra un lote de 4.5 M2 de frente, con un portón en madera en mal estado, entrando se encuentra un kiosco en mal estado con techo de palma sin paredes.

**Tercera edificación:** se encuentra a la izquierda del lote entrando y consiste en un apartamento, con terraza de 2ML con 2ML, piso en cerámicas y puertas y ventanas en aluminio y vidrio, a su derecha se encuentra un garaje de 8M2 de área con su respectiva puerta metálica; una sala de estar de un área de 13M2, piso en cerámicas, cielo raso en icopor y muros estucados; se sigue al fondo se encuentra un hall de 1.2 M2 de ancho, a su izquierda se encuentra una alcoba con un área de 9M2, puerta en madera, piso en cerámica y cielo raso en icopor y muros estucados; continua el hall hacia la izquierda se encuentra una cocina con mesón y paredes enchapados y sus respectivos accesorios, siguiendo el hall hasta el fondo se encuentra una alcoba de 12M2 de área, puerta en madera, piso en cerámicas, muros estucados y cielo raso en icopor, más adelante por el hall a su derecha, hay otra alcoba con puerta y ventana al patio, baño interno con todos

sus accesorios, piso en cerámicas, muros estucados y cielo raso en icopor, guardaropa en madera, finalizando en hall salida al patio en puerta metálica, en el patio se encuentra un kiosco en palma en buen estado, piso en plantilla y muro de cerramiento en mampostería.

**SEGUNDO: ORDÉNESE** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 342-23099 registrada en la anotación N° 2 el día 20 de marzo de 2019.

**TERCERO: ORDÉNESE** la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliarias N° **342-23089** de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE COROZAL, SUCRE. Expídanse las comunicaciones respectivas, así como las copias auténticas de esta sentencia.

**CUARTO: ORDÉNESE** la protocolización de la partición y la sentencia en la NOTARÍA ÚNICA DE COROZAL, SUCRE.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, en su oportunidad radíquense las decisiones en los libros correspondientes y en el portal TYBA justicia XXI Web y posteriormente archívese el proceso.

LAS PARTES QUEDAN NOTIFICADAS EN ESTRADO

Los apoderados judiciales asistentes a la audiencia **NO instauraron recurso ordinario de apelación**, por lo que se entiende ejecutoriada la misma.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OLGA ROSA PÉREZ DE VÉLEZ**  
**JUEZA**