REPUBLICA DE COLOMBIA –RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
El Águila Valle del cauca, veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia Civil No. 003
Proceso: Prescripción adquisitiva de dominio –Pertenencia-
Demandante: Oscar de Jesús Galeano
Sucesores procesales: Jhon Faber Galeano Vallejo y otros
Apoderado: Jesús Albeiro Giraldo Piedrahita
Demandado: Hernando de Jesús Patiño y otros
Curador ad litem: Yamid Humberto Restrepo Agudelo
Radicado: 2020-00115-00

Procede este despacho a dictar sentencia que corresponde dentro del proceso de la referencia, al no encontrar nulidad que afecte lo actuado, dejando de presente que la misma se profiere de forma escrita conforme a la constancia que el Despacho dejo en la audiencia continuación de instrucción, juzgamiento y alegatos.

ANTECEDENTES.

Pretensiones de la demanda[1]:

Solicitó, la parte demandante, que se declarará, a favor de ésta, la prescripción ordinaria de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.375-4681 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago Valle, y ficha Catastral No. 76243030000000006000 2000000000.

Hechos de la Demanda.

El bien en referencia: Un lote de terreno y casa de habitación ubicado en el corregimiento de La María del municipio del Águila Valle. Calle 4 No. 3-32. De una sola planta, dos piezas y cocina de Bahareque, piso de madera, teja de barro. Con un área de extensión total de. 715 M2. Situada en parte urbana del Corregimiento. Cuyos linderos son. Por el frente con la calle pública. Y en la actualidad por lado derecho, Rafael Quinchía. Por el lado Izquierdo, Bernardo Ceballos. Inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No.375-4681 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago Valle, y ficha Catastral No. 76243030000000006000 2000000000.

El bien descrito se encuentra alinderado conforme escritura Publica No. 037 de mayo 26 de 2004 otorgada en la Notaria Única de El Águila Valle

Conforme el articulo 375 No. 5º del Código General del Proceso, el certificado especial[2] de tradición aportado al trámite bajo el número de matrícula 375-4681 hicieron constar que se encontró como titular con derecho real al señor Hernando de Jesús Patiño.

[1] Folios 6 y ss Cuaderno Principal.
[2] Certificado especial de tradición folio 4

Que la posesión sobre el predio específicamente, no ha sido interrumpido civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera público, pacífica tranquila e ininterrumpido. sin violencia ni clandestinidad, por la persona señalada, que ha ejercido su señorío mediante una permanente. continuo y adecuado explotación económico del suelo. Consistente, entre otros hechos ostensibles, instalación de contadores, de energía, acueducto, gas domiciliario, asi mismo se ha perpetuado como poseedora, el pago de los servicios públicos, impuestos y todas las obligaciones atinentes al predio del cual se cree ama señora y dueña.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

Posiciones adoptadas por la parte demandada en la contestación de la demanda

El curador ad litem para el caso de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien a usucapir, en la contestación de la demanda, manifiesta que, ante el desconocimiento de los hechos constitutivos del presente proceso, no afirma ni niega ninguno de los señalados por la parte demandante y se atiene a lo que resulte probado dentro del proceso. A su vez, señala que se opone a todas las pretensiones de la demanda que no tengan el debido soporte legal o documentario, o que sean contrarias a la naturaleza del proceso.

TRAMITE DESPLEGADO POR EL JUGADO:

Admitida la demanda, se ordenó emplazar al demandado y a las personas indeterminadas y con interés en el bien usucapir, se dispuso oficiar a las entidades Superintendencia de Notariado y Registro, la Unidad Administrativa Especial de atención integral a las víctimas y al instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC), catastro Valle, Secretaria de Planeación y personería municipal, a fin de que hagan los pronunciamientos pertinentes en el ámbito de sus funciones. Entre las contestaciones, ninguna entidad contesto aduciendo que el bien es un bien baldío o de uso público o común. Sin que ninguno se constituyera parte.

Se dispuso fijar la valla, y se dejó constancia de ello en la respectiva inspección judicial.

Ordenado los interrogatorios y testimonios el Despacho dispuso práctica de la inspección judicial.

Posterior a la inspección judicial y como no había claridad en el bien a usucapir se ORDENO, que se levantara un plano topográfico, - complementación – al que existe si fuere posible, a efecto que se haga constar el área completa del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 375-4861 y la ficha catastral No. 03-00-0006-0002-000.

Para tal efecto se Ofició al Instituto Geográfico Agustín Codazzi- Catastro- de la Gobernación del Valle del Cauca, que por medio de esa entidad sea levantado dicho plano. Esto por cuanto en principio el artículo 234 del CGP, señala la facultad de los jueces de acudir a entidades oficiales, para peritaciones que versen sobre materias propias de la actividad de dicho ente y segundo porque es una área mal medida desde sus inicios de cedulación.

Recibido el debido trabajo de catastro Valle, se procedió a las alegaciones finales.

CONSIDERACIONES.

Decisiones parciales de validez y eficacia.

Se debe analizar si se cumplen a cabalidad cada uno de los presupuestos exigidos por la ley para la debida conformación de la relación jurídica procesal que hacen posible proferir

sentencia de fondo. Se cumple con la DEMANDA EN FORMA, pues la misma reúne los requisitos formales y especiales para este tipo de asuntos, de lo que da fe el auto admisorio, de igual forma, la COMPETENCIA, pues corresponde conocer del presente asunto a este Despacho por el factor objetivo material al tratarse de un proceso de declaración de pertenencia, y por la ubicación del bien objeto de usucapión, CAPACIDAD PARA SER PARTE Y PARA COMPARECER AL PROCESO, están satisfechos estos dos en ambos extremos del litigio, en la demandante por ser persona mayor de edad no declarada incapaz y actuar a través de apoderado judicial, y en la parte demandada, por tratarse de persona determinada e indeterminadas, representadas por Curador Ad-Litem, y por intermedio de apoderado.

Problema Jurídico.

En el presente asunto debe establecerse si se encuentran cumplidos los presupuestos sustanciales para la prosperidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio que en el trámite se solicita, teniendo en cuenta para el caso en concreto la posesión no solo con actos de señor y dueño sino unos actos constitutivos de la misma.

Para dar solución al problema jurídico el Despacho abordara los siguientes temas, **(i)** el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, **(ii)** bienes sujetos de prescripción (iii) síntesis y valor probatorio y (iv) el caso en concreto

EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

El artículo 762 del C.C., nos enseña: "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". El artículo 2512 del Código Civil enseña que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, exteriorizando así dos especies de prescripción: adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales y también se le conoce con el nombre de usucapión; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria. Además, el Código Civil Colombiano, en su articulado refiere sobre el tema de la prescripción lo siguiente:

Por su parte el Artículo 2518. PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Señala que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados. Artículo 2527. CLASES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. Artículo 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA. Modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530". Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión, los siguientes: Posesión material en el prescribiente; Que la posesión material cubra el lapso establecido por

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

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

El artículo 778 del Código Civil permite al último poseedor de un bien agregar el tiempo de posesión de sus antecesores, con el fin de ganarlo por prescripción. Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema recordó que la suma de posesiones exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo. Para demostrar dicho nexo se requiere un contrato como la compraventa, permuta, donación o aporte de sociedad, pero no es necesaria la escritura pública, ya que esto depende de la naturaleza del bien. En todo caso, la corporación insistió en que esa adición no puede incluir la posesión del propietario. Justamente, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo implica desconocer los derechos del que sí lo es y, ante la promesa de venta, ello impone una ruptura automática del consentimiento de este negocio jurídico, lo que impide configurar la suma de posesiones, indicó. La agregación de posesiones supone armonía y consenso entre tradentes y sucesores, lo cual no ocurre si atacan al causahabiente. Por tanto, es ilógico pretender agregar la posesión del propietario demandado a la material del no propietario demandante, destacó el fallo.

BIENES SUSCEPTIBLES DE PRESCRIPCIÓN

El artículo 2518 del C.C, hace alusión a los bienes susceptibles de prescripción "*Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces... que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales*", es decir, que no se trate de un bien perteneciente a una entidad de derecho público o un bien de uso fiscal, frente a los cuales no procede la prescripción adquisitiva de dominio por expresa disposición de la ley. Prescripción adquisitiva que tampoco puede recaer sobre bienes ejidos imprescriptibles, bosques y baldíos o las tierras comunales de grupos étnicos, o las de resguardo, o del patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que en un momento determine la ley, como manda expresamente el artículo 63 de la Constitución Política.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas que se encuentran en el comercio por haberse poseído con las condiciones legales (Artículos 2512 y 2518 código civil.); el Código Civil clasifica ésta en su Artículo 2527 En ordinaria y extraordinaria; aunque en el caso que nos ocupa nos debemos referir además de la prescripción, a la suma de posesiones que el actor alega formas de prescribir que necesitan una posesión ejercida de manera pública, pacífica e interrumpida.

SÍNTESIS Y VALORACIÓN PROBATORIA

Los referidos presupuestos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva son concurrentes, de modo que la ausencia de uno solo de los mismos frustra y da al traste con la pretensión, tornando, además, inane el escrutinio sobre los restantes presupuestos sustanciales. Que la prescripción adquisitiva de dominio se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo.

Pero también, el 375 del ordenamiento procesal ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, para que la demanda sea dirigida contra ellos. En presencia de este preámbulo conceptual, fundamental en el entender del juzgado, porque es a partir del mismo en que el fallador deberá resolver la causa sometida a su juicio, ha de ocuparse seguidamente del estudio jurídicoprobatorio, no solo de los elementos estructurales de la acción de pertenencia, sino igual, en la consideración fáctica probada.

CASO EN CONCRETO

En presencia de este preámbulo conceptual, fundamental en el entender del juzgado, porque es a partir del mismo en que el fallador deberá resolver la causa sometida a su juicio, ha de ocuparse seguidamente del estudio jurídico probatorio, no solo de los elementos estructurales de la acción de pertenencia, sino igual, en la consideración fáctica probada. En el expediente obra la prueba que reclama la anterior disposición con la cual se demuestra sin duda alguna que figura como titular del dominio del predio es el demandado Hernando de Jesus Patiño, se demandó a los herederos indeterminados del mismo, así como a las personas indeterminadas, quien una vez emplazados se integró el contradictorio y de esta manera la relación jurídico-procesal que el legislador exige.

Pues bien, en esta diligencia de inspección judicial, el despacho pudo comprobar que en verdad el demandante Oscar Galeano era la persona que usa y goza para su beneficio el predio cuyo dominio pretende ganar, en dicha audiencia se constató que se trata de una vivienda ubicada en el Corregimiento de La María, calle 4 No. 3-32 casa de habitación de una sola planta. Dos piezas. Y cocina de Bahareque piso de madera, teja de barro, tiene algunos arboles frutales. El inmueble tiene los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. La casa se ve un poco desmejorada , pero insiste el demandante que lo mismo obedece a su estado delicado de salud, que le impide hacer otras mejores, incluso por temas económicos, que al tener que atender sus gastos en salud, no puede invertirlos en su casa.

En la inspección judicial en el recorrido del inmueble se encuentran con una vecina del inmueble, la señora CENELIA VALLEJO HERRERA quien señala que el señor Galeano es el dueño del inmueble y que eso dicen en el corregimiento de la María.

Los señores LUIS BERNARDO CEBALLOS Y JAIME DE JESUS MESA respondieron al Juzgado que el señor GALEANO, era el dueño de la vivienda, quien paga los servicios, los impuestos, ha hecho tramites ante el IGAC para la actualización de predio en área, es conocido en el corregimiento de la María como el dueño de esa casa, que ahora ha estado muy enfermo pero que el siempre planto el café y el lo que tiene de pan coger.

Obra dentro del expediente el dictamen pericial rendido por CATASTRO VALLE-AVANZA- el señor BERNARDO GIRALDO, quien da cuenta y ratifica lo señalado en la inspección judicial practicada al inmueble, el que fue allegado al plenario, permaneció a

disposición de las partes, razón por la cual ha sobrepasado el término indicado en el art. 231 del C.G.P., desde su presentación hasta el día de la audiencia, sin que hubiese efectuado reproche alguno al mismo. En el mismo se detalla que las coordenadas, y área del inmueble, especificándose que el mismo es de 730mtos 2, dicho dictamen es detallado, serio, da cuenta de la percepción en campo del bien por parte del perito topógrafo, consistente y claro.

Tenemos entonces que al señor OSCAR DE JESUS GALEANO se le conoció como dueño del inmueble ubicado en la carrera calle 4 # 3-32 del Corregimiento de la María, inmueble alinderado e identificado en el dictamen pericial, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, o le haya obstaculizado o impedido la construcción de mejoras, usa y goza el inmueble para su beneficio, circunstancia que nos permiten deducir que esa posesión material que reflejan los actos dispositivos adelantados por dicha señora Valencia, ciertamente es pública, pacífica y continua, sin que le hubiese hecho algún reproche, circunstancias indicadoras que a la demandante se le conoce y respeta como señora y dueña.

Es importante destacar que la ocupación que inició en el inmueble el señora OSCAR GALEANO, obedeció a que hace cuarenta años, sus padres cuando fallecieron se lo dejaron y desde ahí siempre vivió en él.

De lo analizado, este Juzgado encuentra que la parte actora en el presente proceso, logró cumplir a cabalidad con su carga probatoria respecto a los requisitos necesarios para poder adquirir el bien inmueble aquí identificado por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues para adquirir el dominio a través de ésta forma especial de prescripción es necesario, además de acreditar los requisitos generales de la usucapión común, esto es, **(i)** Que el bien pretendido sea susceptible de adquirirse por prescripción. **(ii)** Posesión material, pública, pacífica e ininterrupida **(iii)** Prolongación de la posesión por el término exigido por la ley y para el caso en concreto (iv) y el documento privado de contrato de compraventa que estableció la suma de posesiones.

Téngase de presente que el bien que se pretende usucapir es en primera medida un bien susceptible de ello pues no es bien baldío, ni del estado, máxime ninguna autoridad administrativa como la superintendencia de Notariado y Registro, la Unidad Administrativa Especial de atención integral a las víctimas y al instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) hoy CATASTRO VALLE, Secretaria de Planeación y personería municipal, pese a que todas contestaron.

Se tiene entonces que respecto de los instrumentos públicos para verificar la cadena traslaticia, observamos como prueba documental aportada las escrituras públicas hacen constar quienes fueron titulares del bien inmueble en mención, todos aportados al trámite de usucapión donde dan cuenta que se trata del mismo bien e identificación y de donde puede constatarse que el señor OSCAR DE JESUS GALEANO tuvo el bien inmueble de forma continua por mas de 30 años.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema recordó que la cadena de títulos exige como títulos idóneos para acreditar el dominio la forma y modo y eso sólo se consigue con la escritura pública que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.

Es por lo brevemente expuesto que se accederá a las pretensiones de la demanda, y se declarará que es de propiedad del señor OSCAR E JESUS GALEANO el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 4 # 3-32 del Casco Urbano del Corregimiento La María, jurisdicción del Municipio de El Águila. Identificado con la Nro. Matrícula 375-46871, de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Cartago-Valle del Cauca y NUMERO CATASTRAL Según la consulta en la base alfanumérica tiene asignado el siguiente Numero Predial 76-243-03-00-00-00-0006-0002-0-00-00-0000 y LINDEROS DEL PREDIO: Según los linderos relacionados acorde a los predios colindantes según la Tradición son los siguientes: Según Matricula Inmobiliaria No. 375-4681 en lo que respecta a Cabidad y Linderos son: Casa por el frente Calle publica; por el interior con predio del Vendedor y predio del Municipio de El Aguila, por un costado con Rosalba Restrepo de Galeano y por el ultimo costado con predio del Municipio, cuenta con un área de 730 mt²

Sin condena en costas por no presentarse oposición.

Se debe dejar presente en el trámite que mediante providencia No 133 de 7 de septiembre de 2022, el Juzgado reconoció como sucesores procesales del señor OSCAR DE JESUS GALEANO, a los señores JHON FABER, YESICA ALEJANDRA, VÍCTOR HUGO Y ANGIE CAROLINA GALEANO VALLEJO, dentro del presente proceso de Declaración de Pertenencia. Ello dado el fallecimiento del actora dentro del trámite del proceso, posterior a la práctica de la inspección judicial situación que solo aplica para efectos de poder continuar con el proceso, pero que ulteriormente no genera que deba decretarse la prescripción a favor de la sucesora procesal, teniendo en cuenta que el proceso de usucapión es un proceso intuito persona.

Como honorarios finales al curador ad litem se fija la suma de CIENTO VEINTE MIL PESOS, toda vez que asistió a todas las audiencias de que trata los artículos 372 y 373 del CGP, a del art 373 y presento alegatos a la misma, los cuales corren a cargo de la parte actora en el proceso, y son de orden diferente a los gastos inicialmente fijados.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL AGUILA VALLE,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR que es de propiedad del señor OSCAR ED JESUS GALEANO quien se identificaba con la cedula de ciudadanía No. 3.409.760 expedida en Betania, **el bien inmueble urbano** ubicado en la Calle 4 # 3-32 del Casco Urbano del Corregimiento La María, jurisdicción del Municipio de El Águila. Identificado con la Nro. Matrícula 375-4681, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago-Valle del Cauca y NUMERO CATASTRAL Según la consulta en la base alfanumérica tiene asignado el siguiente Numero Predial 76-243-03-00-00-00-0006-0002-0-00-00-0000 y LINDEROS DEL PREDIO: Según los linderos relacionados acorde a los predios colindantes según la Tradición son los siguientes: Según Matricula Inmobiliaria No. 375-4681 en lo que respecta a Cabidad y Linderos son: Casa por el frente Calle publica; por el interior con predio del Vendedor y predio del Municipio de El Aguila, por un costado con Rosalba Restrepo de Galeano y por el ultimo costado con predio del Municipio, cuenta con un área de 730 mt². Por haber operado el fenómeno de la prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, y así se dispondrá de su inscripción de esta providencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de la medida cautelar vigente.

SEGUNDO: CANCELAR LA MEDIDA CAUTELAR de inscripción de la demanda que pesa sobre el bien objeto de usucapión, identificado con matrícula inmobiliaria 375-4681.

TERCERO: Se deja constancia que obra dentro del tramite los señores JHON FABER, YESICA ALEJANDRA, VÍCTOR HUGO Y ANGIE CAROLINA GALEANO VALLEJO actúan como sucesores procesales del señora OSCAR DE JESUS GALEANO.

CUARTO: Sin costas, por no haberse presentado oposición.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se encuentre ejecutoriada esta providencia y cumplidos los ordenamientos anteriores.

Notifíquese Y Cúmplase

(firma electrónica)
Bianca M. González Bermúdez
Jueza

Firmado Por:
Bianca Mildred Gonzalez Bermudez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
El Aguila - Valle Del Cauca

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: **e22626de06f26d3c22db91bd1142a191f82d484a35069a0f952cdab2d48c8e3b**
Documento generado en 26/09/2023 02:22:22 PM

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