



REPUBLICA DE COLOMBIA –RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
El Águila Valle del cauca, seis de septiembre de dos mil veintitrés

Sentencia Civil No. 002

Proceso: Prescripción adquisitiva de dominio –Pertenencia-

Demandante: Margarita Restrepo Agudelo

Sucesora procesal María Nancy Ospina Valencia

Apoderado: Yamid Humberto Restrepo Agudelo

Demandado: María Antonia Agudelo de Restrepo y otros

Curador ad litem: Luis Alexander Jiménez Cuartas

Radicado: 2021-00044-00

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 dejó en la audiencia continuación de instrucción, juzgamiento y alegatos.

ANTECEDENTES.

Pretensiones de la demanda¹:

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.375-21272 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago Valle, y ficha Catastral No. 01000000002600030000000000.

Hechos de la Demanda.

El bien en referencia: se trata de una casa de habitación en el sector urbano del municipio de el Águila Valle, en la carrera 2 esquina, con la calle 10 que consta de dos plantas en el sector urbano del municipio lote de terreno que mide nueve (9) metros, con sesenta (60) metros de frente, consta de dos plantas con paredes en bahareque techo en tejas de barro piso en madera, con su respectivo solar, con ficha catastral o. 01-0-026-003 con matrícula inmobiliaria, 375-21272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago. El bien descrito se encuentra alinderada conforme escritura Publica No. 45 de mayo 9 de 1964 de la Notaria Única de El Águila, de la siguiente manera: ### por el frente con la carrera 2da, por el fondo con e predio de pedro pablo Agudelo, por u costado con predio de Rosa Velásquez y por el ultimo costado con la calle 9a.

Conforme el artículo 375 No. 5º del Código General del Proceso, el certificado especial² de tradición aportado al trámite bajo el número de matrícula 375-32372 hicieron constar que se encontró como titular con derecho real a la señora MARIA ANTONIA RESTREPO AGUDELO.

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

¹ Folios 6 y ss Cuaderno Principal.

² Certificado especial de tradición folio 4

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, así 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) hoy 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 y con ello las partes presentaron sus 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 usucapición, 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 usucapición; 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. PRESCRIPCIÓN 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 PRESCRIPCIÓN 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 usucapición, 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 jurídico probatorio, 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 la demandada MARIA ANTONIA AGUDELO DE RESTREPO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, así como el señor MANUEL FELIPE RESTREPO AGUDELO 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 la demandante MARGARITA RESTREPO es 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 área urbana del Municipio de El Águila, dirección carrera 2 9-08 de dos plantas, y un solar, con cocina, 5 habitaciones sala comedor, balcón, tiene un local pequeño arrendado y solar, este último con árboles de limón, y mandarina, cebolla, pollos de engorde con eso lleva gastos.

Como testigos se escucharon a los señores OMAR MARINO GIRALDO LOPEZ, FEDERMAN DIEZ GONZALEZ, quienes señalaron al unísono que conocen a la señora Margarita por más de 20 años, como dueña de la casa. Que el ultimo hermano falleció hace mas de 10 años, y que la señora Margarita es beneficiaria del Sisbén y adulto mayor. El señor Diez González señala que hace 23 años reside al frente de la vivienda objeto de este proceso, que la persona quien cuida y hace las veces de duela es la señora Margarita, pues el le ha hecho el favor de pagarle recibos, de luz o de agua, o impuesto predial, ayudarle a cambiar bombillos, que tiene una pieza que sirve de local, que en ocasiones arrienda, que ella le ha vendido limones, mandarinas, penca de sábila que cultiva en el solar, que el tiene un café al frente de la casa de ella y que nunca ha ido nadie a reclamar esta vivienda. Que siempre ha vivido con otro hermano, pero que a quien reconocen como dueña es la señora Margarita.

Obra dentro del expediente el dictamen pericial rendido por 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 346 mts 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 a la señora MARGARITA RESTREPO se le conoce como dueña del inmueble ubicado en la carrera 9-02 de El Águila Valle. 6 # 3-09 del área urbana del Municipio de El Águila quien ha levantado las mejoras existentes en el inmueble alinderado e identificado en la inspección judicial, lo ha venido remodelando, mejorando, pintando y adecuándolas para dejarlo en las condiciones advertidas, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, o le haya obstaculizado o impedido la construcción de esas 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 Restrepo, 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 la señora MARGARITA RESTREPO, obedeció a un acto lícito adelantado porque esa casa era de los padres, pero cuando fallecieron hace más de 40 años, ella empezó a tornarse y sentirse como la dueña del inmueble, desconociendo de esta forma a otras personas con interés en él. Los documentos que contienen dichos actos jurídicos, que fueron allegados al expediente desde la génesis del juicio no fueron tachados, discutidos o controvertidos por la parte demandada, lo cual se convierte en una de las piezas fundamentales para deducir que el demandante sí tiene a su haber todas las condiciones para ganar el dominio por efectos de la prescripción extintiva de ese inmueble, si se advierte que el ejercicio de ese derecho es superior a los diez (10) años que exige el art. 2532 del C. Civil para hacer próspera la acción de pertenencia por vía extraordinaria adquisitiva

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 ininterrumpida (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 traslativa, 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 la señora RESTREPO ha tenido el bien inmueble de forma continua desde hace más de 10 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 de la señora MARGARITA RESTREPO AGUDELO el bien inmueble urbano. Se debe dejar constancia en esta providencia que como se ordenó el levantamiento topográfico del bien inmueble a usucapir, este arroja unas nuevas medidas, que obedecen, a las siguientes, casa de habitación en el sector urbano del municipio de el Águila Valle, en la carrera 2 esquina No. 09-02-08 que consta lote de terreno con cada de

habitación de dos plantas que mide (10.10) metros de frente con (34.07) de costado derecho y (34.05) del costado izquierda y 10.18 de fondo o patio trasero arrojando un área total de 346 mts² como reposa en el certificado catastral. Es una casa de dos plantas con paredes en bahareque techo en tejas de barro piso en madera, con su respectivo solar, con ficha catastral No. 010000000026000000000000 con matrícula inmobiliaria, 375-21272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago. El bien descrito se encuentra alinderada conforme escritura Publica No. 45 de mayo 9 de 1964 de la Notaria Única de El Águila, de la siguiente manera: ### por el frente con la carrera 2da, por el fondo con e predio de pedro pablo Agudelo, por un costado con predio de Rosa Velásquez y por el ultimo costado con la calle 9a.

Sin condena en costas por no presentarse oposición.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU 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 de la señora MARGARITA RESTREPO AGUDELO quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 29.446.132 expedida en El Águila Valle, el bien inmueble urbano, casa de habitación en el sector urbano del municipio de el Águila Valle, en el sector urbano del municipio de el Águila Valle, en la carrera 2 esquina No. 09-02-08 que consta lote de terreno con cada de habitación de dos plantas que mide (10.10) metros de frente con (34.07) de costado derecho y (34.05) del costado izquierda y 10.18 de fondo o patio trasero arrojando un área total de 346 mts² como reposa en el certificado catastral. Es una casa de dos plantas con paredes en bahareque techo en tejas de barro piso en madera, con su respectivo solar, con ficha catastral No. 010000000026000000000000 con matrícula inmobiliaria, 375-21272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago. El bien descrito se encuentra alinderada conforme escritura Publica No. 45 de mayo 9 de 1964 de la Notaria Única de El Águila, de la siguiente manera: ### por el frente con la carrera 2da, por el fondo con e predio de pedro pablo Agudelo, por un costado con predio de Rosa Velásquez y por el ultimo costado con la calle 9a. 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 375-375-21272.

TERCERO: Sin costas, por no haberse presentado oposición.

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

Notifiquese 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: **ef6bbd0eda2be29bb4956dbcb762f4bb877071c7c0c42cc0c04fa1549844c5fe**

Documento generado en 06/09/2023 04:20:25 PM

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