



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

San Luis Tolima, quince (15) de julio del año dos mil veintidós (2022)

PROCESO: PERTENENCIA – PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO
RADICADO: 73-678-40-89-001-2019-00154-00
DEMANDANTES: LEONIDAS ROSSO
DEMANDADOS: HEREDEROS DE HERMES LEONEL BARRERA HERNÁNDEZ

I- ASUNTO

Procede el despacho a proferir la decisión que en derecho corresponde, dentro del presente proceso verbal de declaración de pertenencia instaurado por LEONIDAS ROSSO contra los HEREDEROS HERMES LEONEL BARRERA HERNÁNDEZ y de más personas inciertas e indeterminadas.

II. ANTECEDENTES:

El señor LEONIDAS ROSSO manifiesta haber adquirido el inmueble identificado como “Villa Hermosa” mediante Escritura Pública No. 559 del 9 de marzo del año 2011, registrada en folio de matrícula inmobiliaria No. 360-3161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Guamo Tolima.

Una vez el señor LEONIDAS ROSSO adquiere el derecho de dominio sobre la finca referida, empieza a ejercer posesión material sobre la misma, de manera pública, pacífica e ininterrumpida y a explotarla económicamente por un término superior a 5 años, asegurando que su posesión, sumada a la de su antecesor, suman más de 10 años.

Indica el demandante que a su vez, quien fuera el vendedor, señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO adquirió el inmueble por compraventa suscrita con el señor HERMES LEONEL BARRERA HERNÁNDEZ, quien actualmente figura como propietario del inmueble.

Manifiesta la parte demandante que mediante sentencia de 14 de mayo

del año 2015 emitida por el Juzgado Veintiocho Penal del Circuito de Conocimiento de la ciudad de Bogotá D.C. proferida dentro de proceso de uso de documento público falso y fraude procesal seguida contra el señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO dispuso anular las anotaciones a partir de la compraventa efectuada por este al señor HERMES LEONEL, y todas las registradas con posterioridad a la misma, restableciendo el dominio en cabeza del señor HERMES LEONEL BARRERA MORENO.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales:

Han sido considerados como la base fundamental para el regular desenvolvimiento de la relación procesal, por lo que debe determinarse primeramente a su existencia, para poder entrar a proferir un pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

Son ellos la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción.

De la simple vista del proceso resulta claro que tales elementos se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; atendiendo a los diversos factores que integran la competencia, este Despacho la tiene para tramitar y definir la acción; y las demandas reúnen los requisitos de forma exigidos por la ley procesal, de manera satisfactoria.

2. La acción:

Se invocó la acción de pertenencia por parte del señor LEONIDAS ROSSO, cuya finalidad jurídica radica en obtener la declaratoria de dominio a favor de la parte demandante, por vía de prescripción ordinaria adquisitiva, por haber poseído por un lapso superior a cinco (5) años en forma continua e ininterrumpida; sumada a un justo título y buena fe. Valga decir, se está ejercitando por parte de los demandantes la acción descrita en el artículo 375 del CGP, como modo originario de adquirir el dominio de los bienes ajenos.

3. Legitimación en la causa.

La legitimación en la causa, consiste básicamente en que las personas que concurren al proceso, ya sea como demandantes o demandadas, deben **poseer identidad con aquellas que el legislador sitúa como partes materiales**, dependiendo de la naturaleza de la relación sustantiva que se pretende utilizar como fuente de las prestaciones exigidas en las súplicas de la demanda, o sea, la ley, el contrato, el cuasicontrato, el delito, la culpa, y el enriquecimiento ilícito. Al momento de decidir, dicho aspecto debe analizarse por el operador judicial con antelación a las pretensiones de la demanda, por constituir un requisito de la sentencia favorable.

En el presente caso, desde ya se dilucida esta situación, pues claramente el artículo 375 del Código General del Proceso establece *"La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción."*

De acuerdo la precisión contenida en el texto citado, es claro que la legitimación en la causa por activa para incoar la acción de prescripción adquisitiva de dominio recae en la persona que pretenda haber adquirido el bien por usucapión, lo cual es distinto a que el demandante cumpla con la carga de acreditar los presupuestos exigidos en la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de su pretensión.

4. La Prescripción.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código Civil, la prescripción está consagrada, en primer término, como uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes, ratificando así lo señalado en el artículo 673 ibídem, y en segundo término, como una manera de extinguir las acciones o derechos ajenos ante su no ejercicio durante un período determinado.

Al tenor del artículo 2512 ibídem *"es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirlas acciones o derechos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales"*, de la norma transcrita se deduce que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva.

La prescripción adquisitiva de dominio está gobernada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual establece que se gana de esta manera el dominio de los bienes raíces o muebles que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales.

En el presente caso, la parte demandante mencionó en las pretensiones de la demanda la prescripción adquisitiva ordinaria como fuente de su derecho, asegurando tener justo título, aduciendo posesión por un lapso superior de cinco (5) años, como quiera que han venido ejerciendo la posesión del inmueble, del cual se depreca la usucapión (Artículos 258 y 2529 C.C.)

Explicada la forma de prescripción acogida por los actores, es del caso señalar que para que se configure dicha institución de la prescripción adquisitiva de dominio, en la modalidad de extraordinaria, son necesarios los siguientes presupuestos:

- 1o *Posesión material de quien la alegue.*
- 2o *Posesión regular (Justo título y buena fe)*
- 3o *Que la cosa haya sido poseída, como mínimo, durante cinco años*
- 4o *Que la posesión haya ocurrido ininterrumpidamente.*
- 5o *Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce, sea susceptible de adquirirse por usucapión.*

Lo anterior, en armonía con la **carga de la prueba** consagrada en los artículos 1757 del Código Civil y 174 y 167 del CGP, que le impone el deber, de aportar, procurar, y solicitar oportunamente los medios probatorios que concluyeran en los supuestos fácticos de la demanda a fin de consolidar las pretensiones.

4.1. La Posesión material de quien la ejerce.

El concepto que acerca de la posesión recoge el artículo 762 del Código Civil, al definirla como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, envuelve los dos elementos que jurisprudencia y doctrina indican como estructurales de dicha institución, a saber: **el corpus**, que consiste en la detentación o apoderamiento material de la cosa por parte de una persona, y **el animus domini**, que implica la

vinculación de la voluntad de la persona a ese "corpus" como si se tratara del dueño; tener la cosa para sí, sin respecto a determinada persona, o sea, sin reconocer dominio ajeno.

Acreditada la presencia de los dos factores en cabeza de un mismo sujeto, se le debe mirar como dueño de la cosa, mientras no aparezca otro individuo que alegue y demuestre tener un mejor derecho sobre la misma.

Entendemos que la figura jurídica de la posesión entonces, es un hecho protegido por la ley y que surge con la continuada sucesión de la tenencia material en el tiempo con el ánimo constante de señor y dueño con exclusión de los demás. Por consiguiente, **la posesión como hecho que es, debe acreditarse con hechos.**

4.2. Posesión regular

La posesión regular es aquella "que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe" artículo 764 del Código Civil.

De acuerdo con la norma citada, para que se configure la posesión regular deben acreditarse dos elementos, cuales son el justo título y la buena fe.

Es de anotar que el justo título, es concebido normativamente de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 764 del C.C, que según el artículo 765 ibidem, y para lo que importa a este asunto, puede ser traslativo de domicilio, tales como una venta, una permuta o donación entre vivos. El justo título sirve para trasladar el dominio de la cosa, pero por alguna circunstancia no logró el cometido de hacer **dueño pleno al beneficiario**, tal es el caso en vía de ejemplo, de una compraventa solemnizada pero no registrada, se tiene el título adquisitivo pero por la no incorporación en la Oficina de Registro no se ejecutó la tradición – inciso 2º del art. 756 del C.C. –, no obstante esa particularidad, la ley le permite a ese *cuasi propietario* sanear su situación a través de la prescripción ordinaria dándole una perspectiva más favorable ya que su tiempo posesorio se reduce a la mitad del de la extraordinaria.-

En cuanto a la buena fe, "es conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio" como textualmente lo indica el artículo 768 del Código Civil; en otras palabras, la creencia de haber adquirido de forma correcta, honrada y legal el bien del que se reputa dueño. Así mismo recuerda el artículo

citado, que un justo error de hecho no se opone a la buena fe, sin embargo el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario.

4.3. Que la cosa se haya poseído por lo menos cinco años.

En punto a este requisito, es claro el artículo 2528 del Código Civil establece que para poder adquirir un bien por vía de la prescripción ordinaria, se necesita poseerlo por el término dispuesto en la ley, en tanto que el artículo 2529 del referido compendio normativo, modificado por la Ley 791 de 2002, deja claro que el término exigido para la prescripción ordinaria de inmuebles es de 5 años.

4.4. identidad de la cosa a usucapir

El bien debe identificarse claramente, y si se trata de un predio de menor extensión ubicado dentro de otro de mayor extensión, ambos deben quedar plenamente individualizados, de tal suerte que no exista ninguna duda ni en la parte ni en el todo.

6. El caso concreto.

El señor LEONIDAS ROSSO asegura cumplir con los requisitos legal y jurisprudencialmente dispuestos para hacerse propietario a través de la vía de prescripción adquisitiva de dominio, del predio denominado "Villa Hermosa" ubicado en la vereda San Cayetano, Jurisdicción San Luis, con un área superficial de 89 hectáreas 1875 metros cuadrados, del municipio de San Luis Tolima.

Frente a efectos de verificar la prosperidad o no de su pretensión, el Despacho debe analizar panorámicamente el material probatorio recaudado, a efectos de establecer si los presupuestos axiológicos del proceso de pertenencia, se encuentran cumplidos en el caso concreto del señor Lozano Galindo.

Sobre el particular, anticipa el Despacho que la cosa sobre la cual asegura el demandante ejercer posesión, esto es el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 360-3161 es susceptible de adquirirse por usucapión, como quiera que se encuentra en el comercio, y no es uno de los bienes que la Constitución o la Ley han identificado como imprescriptibles; hecho que se corrobora a partir del certificado especial de tradición y de la información suministrada por la Agencia Nacional de Tierras, sin que quede duda de la naturaleza del predio, lo

que sumado a la clara explotación económica del predio por parte del demandante, claramente da razón de la existencia de propiedad privada.

Ahora, en lo que respecta la necesidad de establecer un justo título, claramente para el Despacho la Escritura Pública No. 559 de 9 de marzo del año 2011, constituye Justo título, como quiera que con la misma, el señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO transfiere al señor LENIDAS ROSSO la propiedad y la posesión del predio cuya usucapión se depreca, emergiendo diáfano también, que para la época de la compra, esto es el año 2011, el señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO figuraba ante Instrumentos Públicos, como propietario del inmueble, de lo que puede dar cuenta la anotación No. 17 del certificado de tradición, así como también consta la transferencia de dominio efectuada al señor LEONIDAS ROSSO en anotación 18.

En lo que atañe a la buena fe, claro es para este Juzgado que la anotación No. 18 del certificado de tradición, da cuenta de que el demandante compró convencido de que le compraba al dueño del predio, pues el vendedor figuraba como tal en el certificado de tradición; corroborándose así lo expuesto tanto en la demanda como en interrogatorio de parte absuelto por el interesado, quien manifestó desconocer cualquier situación que hubiera afectado al predio.

Ahora, recuérdese que la buena fe debe existir al momento de la compra, sin importar si subsiste luego adquirida la posesión, pues claramente lo que protege nuestra legislación, es la convicción en cuanto a la verdad del negocio jurídico que se celebra; de ahí que, no resulte necesario ahondar en si luego de celebrarse la compraventa, la buena fe subsistió.

Ahora, en lo que respecta la posesión del demandante, la misma emerge diáfana y sin lugar a incertidumbre a partir de la corroboración de las declaraciones surtidas en el proceso y la inspección judicial realizada al predio.

Respecto a esta última, pudo advertir el Despacho que la finca cuya usucapión se solicita, está siendo explotada económicamente para la ganadería, y fue el señor LEONIDAS ROSSO quien atendió la diligencia. Así mismo, declararon ante el Juzgado los señores Melquisedec Loaiza Carvajal, Javier Bernate Barreto, Carlos Eduardo Rojas Barreto e Isidoro

Montaña Gaitán; quienes fueron coincidentes en afirmar que el demandante ha ejercido la posesión del predio desde hace más de 10 años de forma continua, ininterrumpida y sin que por ello emergiera algún tipo de conflicto.

En cuanto a la identidad del inmueble, no hay duda para el Despacho de que el predio objeto de litis sea el mismo sobre el cual ejerce posesión el demandante y que comprara mediante escritura pública 559 de 9 de marzo de 2011, lo que se pudo corroborar a partir del dictamen pericial presentado por el Auxiliar de la Justicia Nelson Rolando Celis, quien acompañó la diligencia y sustentó el dictamen en audiencia, indicando que aunque existió una variación de algunos metros, ello puede deberse a que un lindero colinda con el río Luisa, el varía dependiendo del clima.

Ahora, un aspecto importante a analizar es la interdicción declarada respecto del señor HERMES LEONEL BARRERA HERNÁNDEZ, quien funge como propietario del predio a usucapir por haberse dejado sin efecto la anotación registral de la venta que hiciera su hijo quien fungía como su curador, señor HERMES LEONEL BARRERA MORENO, al señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO.

Al respecto, precisa el Despacho que la Escritura Pública No. 125 de 30 de enero del año 2009, mediante la cual compra el señor TITO ENRIQUE BARRERA MORENO el predio denominado "Villahermosa" y quien posteriormente vendiera al señor LEONIDAS ROSSO, se indica categóricamente que el señor HERMENS LEONEL BARRERA HERNÁNDEZ, vendedor del predio, había sido declarado interdicto mediante sentencia proferida el día 8 de junio del año 2007, decisión que fuera confirmada en segunda instancia por el Honorable Tribunal Superior de Bogotá; de allí que quien efectuara la venta del predio, fuera su curador definitivo HERMES LEONEL BARRERA MORENO.

Sobre el particular, recuérdese que el artículo 2528 dispone la suspensión de la prescripción ordinaria, a favor de incapaces, siendo claramente las personas declaradas en estado de interdicción, beneficiarias de dicha suspensión, como es el caso del señor HERMES LEONEL; sin embargo, recuérdese que éste falleció el día 28 de julio del año 2014 y que desde tal fecha, hasta la radicación de la demanda el día 11 de octubre del año 2019, han transcurrido más de cinco años.

6. DECISIÓN

Visto lo anterior, claro es para el Juzgado que el señor LEONIDAS ROSSO cumplió con la carga de acreditar los supuestos axiológicos que exige la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio y así se deberá declarar.

De otra parte, en lo que corresponde a los honorarios del perito, como quiera que el extremo pasivo fue emplazado, corresponderá asumirlos al demandante, fijándose como honorarios definitivos la suma un salario mínimo legal mensual vigente, debiéndosele cancelar el excedente de la fijada provisionalmente, en caso de haberse cancelado ya la misma.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

Primero. Declarar que pertenece al señor LEONIDAS ROSSO identificado con C.C. 13.353.928, por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio identificado como "Villahermosa" ubicada en la Vereda San Cayetano con un área de Cinco hectáreas 90 Ha; 870,26 m2 cuadrados y se encuentra identificado de la siguiente forma:

NORTE: Colinda con terrenos de Carlos García del M-119 sobre la carretera (esquina Nor-oriental), al M-93, bajándose por todo el caño, por la carretera que forma caudal que vierte al Rio Luisa, más adelante en 782.17 metros. Aquí cambia el colindante a la finca del mismo demandante Leónidas Rosso, del M-93 al M-78, Paralela al caudal de aguas del caño precitado (esquina Nor-occidental), en la desembocadura del caño contra el rio Luisa, en distancia 913,40 metros.

SUR: colinda desde el M-1 ubicado contra la esquina Suroccidental contra la vía asfaltada Guamo-San Luis, al M-51, Contra terrenos de la Sucesión de Carlos Rojas, en distancia de 1942,56 metros. Este lindero del M-47 entra la Quebrada Charco frio y desemboca al rio Luisa en el M-51.

OCCIDENTE: Colinda Desde el M-1 al M-120, en distancia de 132.87 contra vía veredal a los Guayabitos; aquí en el M-121 Cambia y colinda contra

la vía Guamo- San Luis asfaltada en distancia de 482,28 metros hasta el M-1.

ORIENTE: Colinda en toda su extensión con terrenos de la ronda y rio Luisa, en distancia aprox. de 1.711 metros del M-78 al M-51.

Segundo. Se ordena la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Guamo al folio 360-3161; de ser necesario el Registrador dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 1579 de 2012 **OFÍCIESE**

Tercero. Sin condena en costas.

Cuarto: Se fijan como honorarios definitivos a favor del Auxiliar de la Justicia Nelson Rolando Celis Peña, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, del cual deberá pagar la parte demandante el excedente.

Quinto. Cancelar la Inscripción de la demanda. Oficiense con tal fin al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Guamo Tolima.

Sexto. La presente decisión deberá ser notificada por estado, conforme lo dispuesto en el artículo 295 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUES Y CÚMPLASE,

La Juez

CAROLINA ANDREA ANGARITA IBARBUEN
Firma escaneada, Decreto 491 del 28 de marzo de 2020
