



I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO	13-836-31-89-002-2014-00070-00
DEMANDANTE	PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE
DEMANDADO	JUDITH, NIDIA Y YOLANDA GAINES BORG E INDETERMINADOS
PROCESO	PERTENENCIA

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLIVAR.
TURBACO, VEINTIUNO (21) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS
(2022).**

Se encuentra al Despacho el presente Proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, instaurado por el señor **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, a través de apoderado judicial, contra **JUDITH GAINES BORG, NIDIA GAINES BORG, YOLANDA GAINES BORG** y demás PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, radicado bajo el Nro. **13-836-31-89-002-2014-00070-00**, con el fin de dictar sentencia.

I. ANTECEDENTES

En demanda presentada el 30 de mayo de 2014, mediante apoderado especial, y admitida el 20 de junio de ese mismo año, el demandante deprecia se le declare prescribiente del bien inmueble, ubicado en el Municipio de Turbaco, en la Carrera 17, con nomenclatura 13-62, Manzana K, lote 12 2da etapa de la urbanización la cruz, distinguido con el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 060-113770 y referencia Catastral Nro. 01-01-0312-0013-000, con los siguientes linderos y medidas:

Se trata de un bien inmueble ubicado geográficamente en el Municipio de Turbaco, con área de 200 metros cuadrados, sus linderos son: POR EL FRENTE: Carrera 17 en medio y mide Diez Metros (10.00Mts.); POR EL FONDO: Linda con lote 3 de la manzana K mide Diez Metros (10.00Mts.); POR LA DERECHA: Linda con lote 11 de la manzana K mide veinte Metros (20.00Mts.) y POR LA IZQUIERDA: Linda con lote 13 de la manzana K mide veinte Metros (20.00Mts.)

II. DE LA CONTESTACIÓN

En virtud del llamamiento edictal que el Despacho hiciera en su momento a las PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, que se creyeren tener derechos sobre el inmueble a usucapir y relacionado en la demanda, publicaciones que se hicieron en debida forma por dos veces en la prensa y pese a ello, no compareció persona alguna al proceso (fls. 56 a 59 del expediente físico hoy Digitalizado).-

El curador *ad litem* en representación de **JUDITH GAINES BORG , NIDIA GAINES BORG y YOLANDA GAINES BORG** y de las PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS que se creyeren con derechos sobre el predio pretendido por el demandante, contestó la demanda el 23 de julio de 2014 (fl. 65 y 66 del expediente físico



hoy Digitalizado). En la contestación se expresó de la siguiente forma sobre los hechos de la demanda: "*..... A los hechos no me constan, me atengo a lo que resulte probado.*".-

Atendiendo la entrada en vigencia de la nueva norma que dirige esta clase de procesos, como lo es el nuevo C.G.P., se programó como fecha para llevar a cabo la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento de que trata el Art. 373 del aludido código, el día tres (3) de noviembre de 2022, audiencia en la que se profirió el sentido del fallo y se determinó dictar la correspondiente sentencia dentro de los diez (10) días siguientes, que es precisamente lo que ahora ocupa la atención del despacho.

III. CONSIDERACIONES

Dado que en el *sub. Exámine* concurren los presupuestos procesales, el Despacho se releva de consideraciones al respecto y se pronunciará de fondo sobre el *petitum* de la demanda, habida cuenta que, de otra parte, no se advierte error de actividad con entidad bastante para invalidar total o parcialmente la actuación.

Tal como viene anotado, pretende el demandante que se le declare prescribiente del bien inmueble, distinguido en el libelo genitor del proceso, por haberlo adquirido por Usucapión.

La prescripción invocada es la Extraordinaria, esto es, aquella que no ha de menester título alguno, ni prueba de buena fe en el ejercicio de la posesión de quien la reclama, pues ésta se presume (art. 2.531 Código Civil).

Sabido es 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, y concurriendo los demás requisitos legales*" (art. 2.512 C.C).

La prescripción, según las voces del Código Civil Colombiano está consagrada como uno de los cinco modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces y muebles, o de extinguir las acciones o derechos ajenos que están en el comercio, por haberlos poseído y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y para que se configure, deben concurrir las condiciones legales (Art. 673, 2510. 2512 *ibídem.*) pudiendo ser, ordinaria y extraordinaria (Art. 2527, 2529 y 2532 *ibídem.*), siendo ésta última la que acontece, cuando se ha poseído la cosa por un término mínimo de 10 años, a la luz de la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, en forma continua, sin violencia, ni clandestinidad, y sin haber reconocido, expresa o tácitamente, dominio ajeno durante dicho término. Para esta forma de usucapir un bien, no se necesita explotación económica del mismo; basta haberlo poseído por el término requerido, ejerciendo actos de señor y dueño, aunada estas conductas, a los otros requisitos de ley.

Respecto de la posesión, ha expresado el tratadista A VON THUR: "**...Entre los derechos reales debe incluirse también la posesión, por las peculiaridades del hecho, los efectos que produce constituye una relación de señorío que todos deben respetar, el poder efectivo sobre la cosa sin consideración al modo y la**



causa de adquisición, si con derecho o contra él. Un señorío reconocido y protegido por la ley no es otra cosa que un derecho subjetivo y, como se trata de señorío sobre una cosa, es un derecho real....(Jurisprudencia civil de 1.970 de la Corte Suprema de Justicia y Tribunales Ediciones Lex , ano 1.980, Pág. 670 ".

En efecto, a los prescribientes que invocan la usucapión extraordinaria, les corresponde demostrar que en los bienes cuyo dominio pretende han ejecutados actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío (Art. 762 y 981 del Código Civil).

Constituye otra exigencia para el buen suceso de toda pretensión de usucapión extraordinaria, la de que los prescribientes hayan poseído la cosa por el tiempo fijado por la ley, o sea, por un lapso no inferior a 10 años, sin que en el cómputo de este término tenga incidencia la clasificación de los bienes en muebles o inmuebles, como sí la tiene respecto de la prescripción ordinaria.

Por otra parte, cuando el poseedor acomete sus actos posesorios, esta actividad debe mantenerse y prolongarse por el término requerido por la ley, y si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas el tiempo del antecesor puede agregarse al tiempo del sucesor.

En materia de prescripción adquisitiva también se precisa que la cosa sea susceptible de adquirirse por este modo, pues si bien la ley sienta la regla general de 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*" (art. 2.518 C.C.), existen algunos bienes que no están en el comercio, tales como los de uso público, que por esos son imprescriptibles y, en general, los que en términos del numeral 4 del artículo 407 del C. de P. C. son "*de propiedad de las entidades de derecho público*".

Analizado el caso que nos ocupa, de cara a los presupuestos normativos reseñados como indispensables para la estimación de la pretensión de pertenencia, y frente al acervo probatorio recaudado, se tiene lo siguiente:

El demandante ciertamente es poseedor material actual del bien inmueble cuyo dominio se pretende. Tal aserto aparece como hecho acreditado con las declaraciones juradas de los señores LESTINA CABARCAS PUELLO quien se identificó con la C.C. No. 30.768.413 y GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO, con cédula de ciudadanía No. 1.781.388, a quienes se les recepcionaron declaraciones en el presente asunto.-

De las declaraciones hecha por los testigos en esta diligencia, como de la diligencia de inspección judicial al predio objeto de demanda y de lo percibido en la misma, se evidencia y no cabe la menor duda que el actual poseedor material del inmueble a prescribir, es el señor **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, por venir ejerciendo sobre el mismo actos de señor y dueño, y con el ánimo de propietario, sin rendirle cuentas a nadie, además la misma posesión la ha venido ejerciendo de manera pública, pacífica, regular y tranquila; el demandante entró al inmueble de manera pacífica en el año 1992, hizo mejoras sobre el inmueble pues en él se hayan construidos cuatro apartamentos que conforme a la prueba testimonial y la inspección judicial fueron realizados por el



demandante **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, dos de ellos arrendados por el mismo, conforme quedo evidenciado en la inspección judicial atendida por el señor JOSÉ DEL CARMEN PUELLO, quien manifestó ser arrendatario del demandante, así mismo el demandante ha venido pagando el impuesto predial del inmueble, actos realizados de forma publica

En relación con la identificación del bien por su ubicación, medidas y linderos, aparece un dictamen rendido por perito Ingeniero Civil en donde se identifica, distingue e individualiza plenamente el bien a efecto de no confundirlo con otro predio del lugar, habiendo sido reconocido y recorrido en la Inspección Judicial practicada; igualmente se pudo determinar las mejoras relacionadas en la demanda y las manifestadas por los testigos realizadas por el actor del inmueble, así como las medidas del mismo.

Los linderos y medidas constatados en la peritación judicial son:

Bien inmueble ubicado geográficamente en el Municipio de Turbaco, en la Carrera 17, con nomenclatura 13-62, Manzana K lote 12 2da etapa urbanización la Cruz; con los siguientes linderos y medidas:

POR EL FRENTE: Linda con la Carrera 17 en medio y predio del señor Andrés Arnedo y mide Diez Metros (10.00Mts.);

POR EL FONDO: Linda con lote 3 de la misma manzana K de propiedad del señor Juan Guardo y mide Diez Metros (10.00Mts.);

POR LA DERECHA: Linda con lote 11 de la manzana K de propiedad del señor Rafa Barrios y mide veinte Metros (20.00Mts.) y

POR LA IZQUIERDA: Linda con lote 13 de la manzana K de propiedad del señor Libardo Alcalá y mide veinte Metros (20.00Mts.)

Las anteriores medidas le dan al predio estudiado una superficie total de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 m²)**. Área construida **CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180 m²) por cada nivel.-**

En lo concerniente al segundo presupuesto para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (que la posesión se haya prolongado por los menos 10 años, este hecho o presupuesto igualmente quedó acreditado con la prueba testimonial con la que se ha demostrado una posesión material sobre el bien inmueble a prescribir de más de 20 años. En efecto el señor **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, viene poseyendo el bien inmueble localizado en jurisdicción del Municipio de Turbaco, Bolívar, desde el 29 de enero del año 1992, por haberlo adquirido por promesa de compraventa suscrita con las demandadas **JUDITH GAINES BORG, NIDIA GAINES BORG y YOLANDA GAINES BORG**, configurándose, así el instituto jurídico denominado posesión material, la que ha sido de manera ininterrumpida, regular, pacífica y tranquila.-

Así mismo, se desprende de ese medio probatorio que la posesión alegada por el actor **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, ha sido ejercida en forma continua y de manera pública, sin que nadie, en ningún tiempo, se la hayan disputado, por ningún medio. Versión que se refuerza con la circunstancia de que tampoco nadie hubiera



SENTENCIA No.123

comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, no obstante la convocatoria edictal que con tal propósito se hiciera por mandato legal.

De otra arista, señálese que la prueba acopiada (documentos aportados con la demanda, inspección judicial y testimonios), también demuestran que el predio objeto de la demanda no es imprescriptible, ni pertenece a una entidad de derecho público, circunstancias éstas que virtualmente pudieran enervar la pretensión adquisitiva de dominio por Usucapión de acuerdo con lo normado en los art. 674 y 2519 del C. Civil y 407 del C.P.C.

En este orden de ideas y luego del análisis probatorio efectuado con fundamento en los principios probatorios y de la SANA CRITICA, se concluye que los supuestos fácticos para lograr los efectos jurídicos de las normas sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio se surten a cabalidad, por lo que así se declarará en esta Providencia.

Consecuencia lógica de las precedentes consideraciones es la estimación de las pretensiones del demandante.

En armonía con lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, Administrando Justicia, en Nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE que el señor **PANCRACIO DE JESUS ACUÑA MAESTRE**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 9.280.114 expedida en la ciudad de Cartagena, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el bien inmueble ubicado geográficamente ubicado en el Municipio de Turbaco, en la Carrera 17, con nomenclatura 13-62, Manzana K, lote 12 2da etapa de la urbanización la Cruz, distinguido con el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 060-113770 y referencia Catastral Nro. 01-01-0312-0013-000, con los siguientes linderos y medidas:

POR EL FRENTE: Colinda con Carrera 17 en medio y mide Diez Metros (10.00Mts.);

POR EL FONDO: Colinda con lote 3 de la manzana K mide Diez Metros (10.00Mts.);

POR LA DERECHA: Colinda con lote 11 de la manzana K mide veinte Metros (20.00Mts.)

y

POR LA IZQUIERDA: Colinda con lote 13 de la manzana K mide veinte Metros (20.00Mts.)

Área total de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 m2)**.

SEGUNDO: Inscríbase la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 060-113770, para lo cual una vez en firme este fallo, se expedirá copia auténtica de la misma al prescribiente para el logro del tal fin.-

TERCERO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenada y practicada en el presente proceso.

CUARTO No hay condena en costas por no haberse presentado oposición.



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLIVAR**

SENTENCIA No.123

QUINTO: Señálese como honorarios definitivos del Curador ad-litem que actuó en representación de **JUDITH GAINES BORG, NIDIA GAINES BORG y YOLANDA GAINES BORG** y demás PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (\$1.000.000.00).-

SEXTO: Una Vez ejecutoriada es providencia archívese el proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

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: **7a6965e3085e224f0e2d1efc379852e890d9e455b57a2e8c8ec2465e129575b2**

Documento generado en 21/11/2022 01:09:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>