

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR.-  
Noviembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021).-**

**REF: 13-836-31-89-002-2017-0052-00 Folio 337 Libro 11.-**

Se encuentra al Despacho el presente Proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, instaurado por el señor MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA, a través de apoderado judicial, Doctor AMAURY JOSE PUELLO TINOCO, contra SOCIEDAD ALTAMIRA LTDA Y DEMÁS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, radicado bajo el Nro. 2017 – 0052-00, con el fin de dictar sentencia.

**I. ANTECEDENTES**

En demanda presentada el 21 de noviembre de 2016, mediante apoderado especial ante el juzgado segundo promiscuo municipal de Turbaco y posteriormente remitida ante esta autoridad judicial por competencia a través de oficio No. 1029 de fecha 02 de marzo del año 2017; fue admitida por parte de este despacho mediante auto de fecha primero (01) de agosto de Dos Mil Diecisiete (2017), el demandante deprecia se le declare prescribiente de un bien inmueble, ubicado geográficamente en el sector de Plan Parejo, Urbanización Altamira, intersección de la Cra. 35 y Cl 25 en el casco urbano del municipio de Turbaco, cuyos linderos y medidas son:

Por el NORTE O FRENTE, colinda con Calle 25 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460010000 y con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460003000 mide 28.53 metros.-

Por el ESTE o IZQUIERDA entrando, colinda con predio de mayor extensión, identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y mide 31.79 metros.-

Por el OESTE o DERECHA entrando, colinda, carrera 35 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y con

predio identificado con Ref. Catastral No. 138360101014600037000 mide 21.02 metros.-

Por el SUR o FONDO, colinda con predio de mayor extensión identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000.-

Sus pretensiones vienen fincadas en los siguientes Hechos:

1. El señor **OSCAR FRANCISCO DÍAZ TUIRAN**, transfiere a título de venta en favor del señor **MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA**, la posesión material que tenía y ejercía en forma Publica, Quieta, Pacífica, Tranquila, Constante, Regular e Ininterrumpida con ánimo de Señor y Dueño y de Buena fe, sobre el lote de terreno anteriormente identificado.-
2. El inmueble descrito anteriormente se desprende de otro de mayor extensión Ubicado en el Departamento de Bolívar, Municipio de Turbaco, con matrícula No. 202052601084670000, Urbanización Altamira, Sector Plan Parejo, con un área de terreno de 3431 m2.
3. En su oportunidad, el señor **OSCAR FRANCISCO DIAZ TUIRAN**, ejerció la posesión sobre el bien inmueble descrito en el hecho numero 1 por más de veinte 20 años, sin reconocer dominio ajeno, en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, sin que ninguna persona natural o jurídica se la disputara, en el cual hizo cerramientos con cercas y mantenimiento de las mismas, hasta en febrero del 2004, cuando transfirió a título de venta dicho inmueble en favor de mi prohijado judicial señor **MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA**, quien construyó una vivienda familiar de dos plantas e instaló todos los servicios de Agua, Luz, Gas, Teléfono, TV cable, Etc. Y es quien ha venido realizándole mejoras al inmueble que construyó y asumiendo el pago de los servicios públicos que disfruta en dicho bien, así como los cerramientos en paredes de material y mantenimiento de las mismas, limpieza, y protección de perturbación de tercero, como les consta a todos los vecinos quienes lo reconocen como dueño del citado inmueble, todo lo cual, se ha realizado durante un tiempo superior a veinte (20) años, apelando a la suma de posesiones que sostuvo el

señor **OSCAR FRANCISCO DIAZ TUIRAN**, Así las cosas, la posesión a que se ha hecho referencia, se suma a la que mi mandante viene ejerciendo desde la fecha 4 de Febrero de 2004, que igualmente, ha sido en forma pública, quieta y pacífica, continua y práctica en el bien inmueble singularizado en el hecho número uno 1.

4. La posesión ejercida por mi mandante sobre el inmueble objeto de la presente demanda ha sido realizada en forma pública, quieta, pacífica, continua y práctica, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

## 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 prensa, como se desprende de la certificación allegada al expediente.-

De otro lado, se hizo lo propio con los emplazados determinados que hasta el momento ninguno ha comparecido.-

El curador *ad litem* en representación de todos los demandados, como lo fueron SOCIEDAD ALTAMIRA LTDA. OSCAR DÍAZ TUIRAN y las PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS que se creyeren con derechos sobre el predio pretendido por los demandantes, contestó la demanda el día 08 de febrero de 2019. En la contestación se expresó de la siguiente forma sobre los hechos de la demanda: “.....**No me consta, desconozco la veracidad de los mismos, pues no tuve ni he tenido conocimiento de su existencia; por lo tanto, me atengo a lo que resulte probado en el presente en autos.**”.-

Continuando con el curso del proceso, mediante auto del 06 de marzo de 2019, se señala como fecha para llevar a cabo la audiencia Inicial, de que trata el Art. 372 del C.G.P., el día 17 de mayo de 2019, a las 9:00 am, evacuando cada una de las etapas como lo fueron la Decisión de Excepciones

Previas, conciliación, Interrogatorio a las Partes, Fijación de Litigio, Control de Legalidad y Decreto de Pruebas.-

En esta última etapa (decreto de pruebas), se señala como fecha para la audiencia de Instrucción y Juzgamiento de que trata el Art. 373 del C.G.P., después de varias fallidas, el día de 09 de noviembre de 2021, a partir de las 01:00: pm, en la que como todos sabemos una vez abierto el debate probatorio se evacuó la práctica de la diligencia de inspección judicial sobre el bien a usucapir, la sustentación del dictamen pericial por parte de auxiliar de la justicia, a efectos de dictaminar sobre la ubicación del bien, medidas y linderos del mismo, señalándose dentro de la audiencia por motivos de salud del titular de este despacho y de tiempo el día 16 de noviembre de 2021 desde las 09:00 am, para la recepción de los testimonios solicitados.

Evacuadas todas las pruebas decretadas, al igual que haber escuchados los alegatos y previo análisis al presente proceso el despacho consideró que con todo el caudal probatorio recaudado hasta ahora era posible dictar la correspondiente sentencia, lo que efectivamente se está gestionando a través de la presente providencia.-

### **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 haberlos 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 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 ibidem), 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 el prescribiente que invoca la usucapión extraordinaria, le corresponde demostrar que en el bien cuyo dominio pretende ha 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 el prescribiente haya 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 MAYSQUER ANTONIO CARABALLO ANGULO, con cédula de ciudadanía Nro. 73570344 y JANETH CERVANTES GORDON, identificada con la cédula de ciudadanía No. 45.491.483, a quienes se les receptionaron dichas declaraciones en la continuación de la diligencia de Instrucción y Juzgamiento llevada a cabo el día 17 de noviembre de 2021.-

De las declaraciones hechas por los testigos en la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el día 16 de noviembre de 2021, como de la diligencia de inspección judicial al lote de terreno 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 MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA, 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.-

En relación con la identificación del bien por su ubicación, medidas y linderos, aparece un dictamen rendido por un 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 la actora al inmueble, así como las medidas del mismo.

El inmueble objeto de demanda según informe pericial emitido por auxiliar de la justicia perito ingeniero ERASMO REYES CAÑATE, se desprende de un predio de mayor extensión el cual se distingue con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-99544, Referencia Catastral No. 13836010101460004000 y se encuentra ubicado geográficamente en el sector de Plan Parejo, Urbanización Altamira, intersección de la Cra. 35 y Cl 25 en el casco urbano del municipio de Turbaco, cuyos linderos y medidas son:

**Por el NORTE O FRENTE**, colinda con Calle 25 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460010000 y con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460003000 mide 28.53 metros.-

**Por el ESTE o IZQUIERDA entrando**, colinda con predio de mayor extensión, identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y mide 31.79 metros.

**Por el OESTE o DERECHA entrando**, colinda, carrera 35 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y con predio identificado con Ref. catastral No. 138360101014600037000 mide 21.02 metros.

**Por el SUR o FONDO**, colinda con predio de mayor extensión identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000.-

Las anteriores medidas le dan al predio una superficie total de **NOVECIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (919,38 M2)**.- Área construida consta de dos edificaciones de dos(2) pisos conformadas por 2 viviendas cada una tipo vivienda multifamiliar.

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 15 años. En efecto el señor MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA, viene poseyendo el bien inmueble localizado en el Municipio de Turbaco, Bolívar, desde hace más de quince (15) años, es decir, desde el año 2004 aproximadamente, lo que evidencia, una posesión de más de 10 años, configurándose, así el instituto jurídico denominado posesión material, la que ha sido de manera ininterrumpida, regular, pacífica y tranquila, como ya dijimos.-

Así mismo, se desprende de ese medio probatorio que la posesión alegada por el señor QUINTANA CHAVERRA, ha sido ejercida en forma continua y de manera pública, sin que nadie, en ningún tiempo, se la haya disputado, por ningún medio. Versión que se refuerza con la circunstancia de que tampoco nadie hubiera comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, no obstante la convocatoria edictal que con tal propósito se hiciera por mandato legal, sin que en ningún momento se presentaren personas que entorpecieran dicha posesión.

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 MARCO ANTONIO QUINTANA CHAVERRA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 9.047.993 de San Bernardo del Viento, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el bien inmueble de menor extensión objeto de posesión, el cual se desprende del predio distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-99544, Referencia Catastral No. 13836010101460004000, el cual se encuentra ubicado geográficamente en el sector de Plan Parejo, Urbanización Altamira, intersección de la Cra. 35 y Cl 25 en el casco urbano del municipio de Turbaco, cuyos linderos y medidas son:

**Por el NORTE O FRENTE**, colinda con Calle 25 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460010000 y con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460003000 mide 28.53 metros.-

**Por el ESTE o IZQUIERDA entrando**, colinda con predio de mayor extensión, identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y mide 31.79 metros.-

**Por el OESTE o DERECHA entrando**, colinda, carrera 35 de por medio, con predio identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000 y con

predio identificado con Ref. Catastral No. 138360101014600037000 mide 21.02 metros.-

**Por el SUR o FONDO**, colinda con predio de mayor extensión identificado con Ref. Catastral No. 13836010101460004000.-

Las anteriores medidas le dan al predio una superficie total de **NOVECIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (919,38 M2)**.- Área construida consta de dos (2) edificaciones de dos (2) pisos cada una, conformadas a su vez por 2 viviendas tipo multifamiliar.

**SEGUNDO:** Inscribese la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 060-99544, para lo cual una vez en firme este fallo, se expedirá copia auténtica de la misma al prescribiente para el logro del tal fin; explicándole al Registrador se sirva abrir un nuevo folio de matrícula para la individualización del predio que hoy se prescribe.-

**TERCERO:** No hay condena en costas por no haberse presentado oposición.

**CUARTO:** Señálese como honorarios definitivos del Curador ad-litem que actuó en representación de los demandados determinados SOCIEDAD ALTAMIRA LTDA Y OSCAR DÍAZ TUIRAN, al igual que de las PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, la suma de SETECIENTOS TREINTA SIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/cte (\$737.717.00).-

**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: **3c3b01f60674764fecfe7c26601a2a05b8dd1c15368e167e611d9e02254c5bc0**

Documento generado en 22/11/2021 01:03:24 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>