



JUNIO NUEVE (9) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

OBJETO A DECIDIR

Procede este juzgado a dictar sentencia dentro del presente expediente declarativo de pertenencia número **500014003003-20190039200** seguido por el señor **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** contra el señor **DAVID VARGAS GIRALDO** y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

El actor solicita a este juzgado que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble urbano que identifica en su pretensión ordenada como primera y que como consecuencia de ello se ordene su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos de villavicencio y así mismo que se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

Basa su pretensión en el hecho de que adquirió por medio de compra-venta el inmueble objeto de este proceso al demandado y que nos se logró hacer la tradición del mismo por cuanto este se encontraba hipotecado en favor de un tercero por parte del vendedor y ahora demandado y que el juzgado séptimo civil municipal mediante comisionado procedió a efectuar diligencia de secuestro del inmueble objeto de este proceso dentro de proceso ejecutivo con hipoteca iniciado por el tercero mencionado en contra del ahora demandado y vendedor del inmueble promoviendo el actor en este expediente incidente de desembargo el cual prosperó y se ordenó en consecuencia por dicha autoridad judicial el levantamiento de la medida cautelar de secuestro.y que entonces como quiera que ha poseído el bien por más de diez años solicita se le adjudique el dominio por el modo denominado prescripción adquisitiva extraordinaria .

ACTUACION PROCESAL

Dentro del término de traslado de la demanda la curadora ad-litem del demandado señaló que no se oponía las pretensiones por cuanto desconoce las circunstancias bases o elementos de juicio



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA
DE DOMINIO
DEMANDANTE: JOAQUIN GUILLERMO URIBE
DEMANDADO: DAVID ANTONIO VARGAS GIRALDO

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA EJECUTIVA

MARHTA YANET MERCHAN JIMENEZ, mayor y vecina de Villavicencio, abogada titulada y en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como CURADORA AD-LITEM debidamente nombrada por este despacho dentro del proceso de la referencia, por medio del presente me permito CONTESTAR LA DEMANDA en nombre del demandado DAVID ANTONIO VARGAS GIRALDO, dentro del término legal, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

No formulo oposición en contra de estas por cuanto desconozco circunstancias, bases o elementos de juicio que puedan favorecer a la parte que represento, me permito manifestar que me atengo a lo que resulte probado dentro del curso del proceso, por lo tanto, deberá la parte actora demostrar que efectivamente si tiene el derecho para que el despacho falle favorablemente a las pretensiones aludidas.

EXCEPCIÓN

Excepción **GENERICA O INNOMINADA** que trata el artículo 282 del C.G. del P. en la cual se establece que *"en cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia..."*.

PRUEBAS

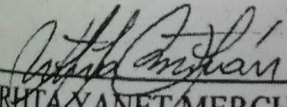
Sírvase señor Juez, tener como pruebas las documentales y testimoniales que se pretenden ejecutar y los demás documentos allegados dentro del proceso.

NOTIFICACIONES

la suscrita en la secretaria de este Juzgado o al correo marhtamerchan@yahoo.es

ñor Juez,

ntamente,


MARHTA YANET MERCHAN JIMENEZ
323886
2085000



Dentro del anterior orden de ideas se tiene entonces que la parte actora dentro de sus alegatos de conclusión reiteró sus argumentos expuestos en la demanda.

CONSIDERACIONES LEGALES

Debe decirse que la posesión es considerada como un derecho real provisional teniendo en cuenta que puede ser derruida por medio de la acción dominical o reivindicatoria que representa la posesión rei posesión de propietario en contraposición con la posesión ius que es la posesión de un tercero sobre bien que pertenece a un propietario con el cual entonces se enfrenta .

Dicho de otra manera la posesión es un derecho especial :un derecho real provisional al cual el artículo 762 del código civil le otorga protección cuando señala en su parte final que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

Así mismo exige en el poseedor dos elementos basilares son los cuales no se considera que una persona natural o jurídica ha ejercido actos de señor y dueño como magistralmente lo señala el mismo ordenamiento civil siendo estos dos elementos ni más ni menos que el **CORPUS** que representa la relación material de la persona con el bien que debe ser de carácter quieta, pacífica e ininterrumpida y al cual quien aspire a que le se declare dueño como consecuencia de la misma puede sumar a su posesión una u otras antecedentes para completar el tiempo que rige la normatividad en dicha condición para que se concluya que se ha adquirido el dominio del bien mueble o inmueble por dicho modo.

Así mismo el ordenamiento prevé que el tiempo exigido es decir de corta o larga duración como poseedor dependa de que este haya entrado en posesión con justo título o por el contrario sin este y si es el primer evento que haya sido de buena fe y si es en el último caso la buena fe se presume, pero en el primer caso exige un tiempo de cinco años de posesión y un término mayor de diez años en el segundo caso tratándose de bienes inmuebles



En el caso que nos ocupa el actor solicita la declaratoria de dominio a su favor de un bien inmueble que manifiesta ha poseído durante más de diez años y entre otras circunstancias argumentando suma de posesiones basado en que le compró el inmueble a una persona que había estado en calidad de poseedor cuando realizaron el negocio jurídico de compraventa del predio.

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 ganarse 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.



De hecho, cuando el promitente comprador recibe el inmueble en virtud del cumplimiento adelantado de la obligación de entrega correspondiente a la compraventa, aquel es consciente de que aún no tiene el dominio, pues este es del promitente vendedor (Lea [Suma de posesiones para adquirir el dominio no incluye la del propietario](#)).

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.

(Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-12323 **(41001310300420100001101)**, **sep. 11/15, M. P. Luis Armando Tolosa**)

En el caso que nos ocupa el demandante aporta al expediente prueba documental que demuestra dos hechos fundamentales para el proceso de pertenencia y para el tema de la suma de posesiones los cuales son a saber :

Escritura pública corrida en la notaría primera del círculo de villavicencio entre el señor JOSE REINERIO MOSQUERA SANTAMARIA y el señor DAVID ANTONIO VARGAS GIRALDO demandado en este expediente de fecha 26 de marzo de 2010 numerada como 1277 y en dicho documento de compraventa en su cláusula octava literal b aparece estipulado claramente que el primero de los mencionados le entregó real y materialmente el predio objeto de este proceso y sobre el cual ejercía los atributos de señor y dueño es decir que por medio de dicho negocio jurídico se le transmitió la posesión del mismo entonces en este caso hubo entrega del bien y un contrato que le dio base a la misma como lo es la escritura pública anteriormente referenciada,es decir existe un título idóneo que vinculó al antecesor y sucesor y así mismo estos ejercieron la posesión de manera ininterrumpida e igualmente consta en escritura pública que se hizo entrega del bien.



Demostrado el nexo anterior Igualmente, debe decirse qué se aportó al expediente documento de promesa de compraventa celebrado entre el Sr. **DAVID ANTONIO VARGAS GIRALDO** es decir el comprador del inmueble relacionado en la escritura pública anteriormente referenciada y él ahora demandante **GUILLERMO URIBE JIMENEZ** de fecha 12 de diciembre de 2010 es decir posterior a la fecha de la escritura pública anteriormente mencionada y que en dicho documento en su cláusula quinta se expresa claramente qué el comprador y ahora demandante recibió la posesión o le fue transmitida a esta por parte del vendedor haciéndose referencia igualmente en la cláusula segunda de la promesa de compraventa que el número de matrícula inmobiliaria del inmueble es el mismo sobre el cual aspira el demandante se declare el dominio a su favor en este expediente.

Así mismo durante la audiencia celebrada en este expediente declararon las señoras **CARMEN JULIA ALVARADO GUTIERREZ** y **ANA VELA GUZMAN RODRIGUEZ** quienes fueron concordantes y convergentes en señalar que el demandante ocupa el inmueble hace más de 15 años y que lo distinguen como poseedor del mismo, que ninguna otra persona le ha disputado la posesión. y que ocupa el predio por razón de que realizó un negocio con el señor Vargas Giraldo que al comienzo el demandante ingresó al inmueble en calidad de arrendatario además que conocen los hechos por razón de que residen cerca del inmueble objeto de este proceso es decir son vecinas del demandante desde el tiempo en que él mismo ingresó al residir en el inmueble al que aspira se le adjudique el dominio.

Entonces teniendo en cuenta el hecho de que el demandante aspira a que se le adjudique el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva apoyado en la suma de posesiones debe decirse que como quiera que este acredita justo título como lo es la promesa de compraventa que firmó con el señor **DAVID VARGAS GIRALDO** y así mismo en esta se señala como ya se dijo que este le transmitió la posesión del predio y de otra parte el señor **VARGAS GIRALDO** demandado había adquirido la posesión de propietario del mismo mediante escritura pública que le había hecho el propietario de este señor **JOSE REINERIO MOSQUERA**



SANTAMARIA siendo esta registrada en el certificado de instrumentos publicos de villavicencio y por ende demostrandose la propiedad del inmueble en cabeza del señor **DAVID VARGAS GIRALDO** y entonces al habelre este ultimo transmitido la posesion al demandante **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** en forma expresa mediante promesa de compraventa calendada como ya se dijo el dia 12 de diciembre de 2010 que tendria consecuencias muy diferentes en el evento de que no lo hubiera hecho en forma tan explicita como alli aparece pues es sabido que la simple promesa de compraventa no transmite posesion como lo dice la corte suprema de justicia salvo que en el mismo documento se diga expresamente que si se transmite esta al momento de la entrega del inmueble como tambien lo ha sostenido la misma alta corporacion y en este evento diafanamente dice en su clausula quinta que si se transmitio la misma es conclusion obligada entonces de acuerdo a la ley y jurisprudencia el que se tenga al demandante **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** como poseedor del inmueble objeto de este proceso e identificado en la demanda desde esa fecha de la promesa de compraventa celebrada con el demandado **DAVID VARGAS GIRALDO** es decir desde el dia 12 de diciembre de 2010 y como quiera que la presente demanda se presento para reparto el dia 25 de febrero de 2019 es decir cuando se formulo la misma ques el hito que se debe tomar para determinar si ya se ha poseído un bien para ganarlo por prescripción,es decir que cuando se pida al juez la declaratoria de prescripción es por que ya se ha cumplido el término legal para dicho efecto observamos entonces que el actor todavía no había cumplido los diez años de posesión que exige la ley 791 de 2002 y teniendo en cuenta que en su demanda pide se le reconozca la prescripción extraordinaria y menos aún cuando en este aspecto de suma de posesiones no es posible añadir o sumar la posesión del propietario que este último haya ejercido;entonces en este evento se debe observar por residualidad si el demandante cumple los requisitos para ganar el dominio del bien más bien por el modo de la prescripción ordinaria que solamente requiere el paso de 5 años y un justo título más buena fe veamos al respecto que observa el juzgado en este evento:

Como se ha venido diciendo la prescripcion ordinaria requiere de una posesion regular es decir que provenga de justo titulo y buena fe y



como tambien ya se dijo del documento de promesa de compraventa aportado por el demandante se extrae que el vendedor del mismo y que es el titular del dominio del mismo y es ahora el demandado en este expediente y muy a pesar de que la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** ha manifestado que en materia de suma de posesiones no es posible añadir la posesion del propietario del bien y que esta generalmente no se entega mediante un contrato de promesa de compraventa en la clausula quinta de la promesa de compraventa mencionada se lee claramente que en forma expresa el propietario del bien le entrego la posesion del inmueble objeto de este proceso al demandante desde ese 12 de diciembre de 2010 lo que implica que el actor **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** mediante dicho contrato de promesa de compraventa viene ejerciendo la posesion sobre el inmueble objeto de este proceso con justo titulo como lo es dicha promesa y asi mismo de buena fe pues lo hizo con la absoluta creencia de que habia adquirido el bien nada mas ni nada menos que de manos de su propietario o titular de dominio hecho este ultimo que se extracta del certificado de tradicion de la oficina de registro de instrumentos publicos de villavicencio.

Lo anterior indica que el demandante **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** al estar ejerciendo la posesión sobre el inmueble objeto de esta demanda desde el día 12 de diciembre de 2010 con justo título y con buena fe por lo que se explicó anteriormente tiene derecho a que se le adjudique el dominio por prescripción ordinaria y no extraordinaria pues primero que todo por lo dicho no necesita sumar posesión alguna de otra persona y por otro lado desde el día 12 de diciembre de 2010 cuando realiza el negocio de promesa de compraventa con el demandado **DAVID VARGAS GIRALDO** y esté expresamente desde esa misma fecha le transmite la posesión del inmueble a la fecha de presentación de la demanda que se reitera fue el día de 2019 ya había cumplido los 5 años de posesión que requiere para adquirir el dominio al ser poseedor regular es decir con justo título y buena fe, es decir no requiere pedir que se le declarara la prescripción extraordinaria si no apenas la ordinaria.

A lo anterior debe agregarse que de acuerdo a la inspección judicial realizada al inmueble objeto de este expediente se verificó la relación material del demandante con el predio evidenciándose que es quien lo ocupa y disfruta; así mismo de la prueba documental se evidencia que



paga impuestos y servicios y que realizó mejoras al mismo lo cual se observa de la prueba pericial aportada señalando de esta manera el cumplimiento del requisito denominado **ANIMUS** es decir que además de su relación material con el inmueble **CORPUS** se demostró igualmente su actuar como señor y dueño del mismo.

Igualmente el corpus y el animus como elementos medulares del hecho de la posesión se encuentra demostrado por el hecho así mismo de que en el juzgado séptimo civil municipal de villavicencio se falló a favor del demandante un incidente de desembargo del bien objeto de este proceso precisamente por haber demostrado durante dicho trámite su calidad de poseedor del mismo y por este mismo hecho probado documentalmente no fue necesario citar al acreedor con garantía real sobre el inmueble objeto de este proceso y teniendo en cuenta la anotación número 29 del certificado de registro de instrumentos públicos de villavicencio que representa una hipoteca sobre el inmueble objeto de este proceso de matrícula inmobiliaria número **230-108686** conforme lo exige el artículo 375 del código general del proceso pues este ya había intentado hacer valer su derecho en proceso ejecutivo en el citado juzgado séptimo civil municipal de villavicencio actuación que en cuanto la decisión de dicho estrado judicial se aportó al expediente copia del fallo emitido por el mismo en incidente de desembargo o levantamiento del secuestro del bien objeto de este proceso impulsado por el demandante en este expediente, es decir el acreedor hipotecario ya ante otro despacho judicial inició su acción ejecutiva pertinente al respecto.

*La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita "posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren" (CC art 2528), **lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe** (CC art 764) Sentencia C-466/14*

Por todo lo anteriormente expresado debe accederse a las pretensiones de la parte actora y declarar en su favor el dominio del



inmueble matricula inmobiliaria **230-108686** de la oficina de registro de instrumentos públicos de villavicencio.

01-04-0820-0026-000

Así mismo debe decirse que está evidenciado en este expediente el hecho de que el bien objeto de este proceso es de naturaleza prescriptible es decir no es un bien de uso público o baldío o tampoco que se encuentre ubicado en zona de alto riesgo o así mismo en sitio de reserva forestal.

Igualmente como quiera que se presentó oposición alguna de la parte demandada no hay lugar condena de costas a la misma.

Por lo expuesto el juzgado tercero civil municipal de villavicencio administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que el señor **JOAQUIN GUILLERMO URIBE JIMENEZ** ha adquirido el dominio pleno y absoluto por el modo denominado **PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA** el inmueble urbano identificado con la matrícula inmobiliaria número **230-108686** y cédula catastral número **01-04-0820-0026-000** ubicado en la calle 15 numero 18-26-30 manzana d número 13 bello horizonte, alinderado actualmente como consta por el norte en la escritura 1277 de marzo 26 de 2010 y 5279 de octubre 22 de 2019 ambas de la notaría primera de villavicencio de la siguiente manera: por el norte en extensión de 14 metros linda con el lote número 14 de la misma manzana y urbanización; por el sur en extensión de 14 metros con el lote número 12 de la misma manzana y urbanización, por el oriente en extensión de siete con diez metros (7.10) con vía pública calle 15 y por el occidente en extensión de siete con diez metros con lote número 4 de la misma manzana y urbanización y encierra.

SEGUNDO: Ordenar la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número **230-108686** de la oficina de registro de instrumentos públicos de villavicencio. se ordena enviar copias y el oficio que corresponda a dicha entidad.



TERCERO: Cancelar la inscripción de esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número **230-108686** de la oficina de registro de instrumentos públicos de villavicencio.

CUARTO: No se condena en costas al parte demandada por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS

JUEZ.