Septiembre siete (7) de dos mil veintidós (2022)

OBJETO PARA DECIDIR

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso declarativo de pertenencia número **50001400300320180036200** seguido por el señor **ALVARO ARENAS SOLIS contra** la señora **YENNY LETICIA MESA ROMERO** y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

Solicita el demandante que se le declare dueño del bien inmueble identificado en la demanda por ser poseedor y haber transcurrido el tiempo exigido por la ley para adquirir el dominio de este por prescripción.

ACTUACION PROCESAL

Dentro del término de traslado de la demanda la parte demandada quien actúa a través de tercera persona con poder general debidamente otorgado a esta última señaló que se allana a la demanda por ser ciertos los hechos que la soportan y por ende no se opone a las pretensiones de esta pues el demandante efectivamente le compró el predio pero que nunca le pudo cumplir con el desenglobe pues debió viajar al exterior pero que de todas formas le entregó el terreno al demandante.

Dentro del término de traslado de la demanda la curadora ad-litem de las personas indeterminadas señaló que formulaba la excepción de mérito denominada innominada.

CONSIDERACIONES LEGALES

Debe decirse en primer lugar que cuando se interpone la excepción innominada en forma solitaria sin acompañamiento de otras excepciones de mérito se considera que no se ha formulado ninguna excepción pues de todas maneras el juez oficiosamente puede reconocer excepciones de mérito que halle demostradas de oficio excepto la de prescripción, compensación y nulidad relativa por expresa disposición legal, entonces es claro que el curador de la parte demandada-indeterminados no formuló ninguna excepción de mérito dentro del término de traslado de la demanda.

Como quiera que la parte demandada a través de su apoderada general y a través esta última de apoderado se allanó a las pretensiones de la demanda en virtud del artículo 77 del código general del proceso

debe decirse que dicho allanamiento es ineficaz por cuanto el mismo se acomoda a las causales de ineficacia de este mismo artículo como lo son los numerales 4 y 5 esto es la apoderada general de la demandada no fue facultada en el poder para allanarse a la demanda y esta facultad debe aparece expresamente en el mismo documento de apoderamiento; igualmente este tipo de sentencias es decir las emitidas en procesos de pertenencia producen efectos erga omnes es decir contra terceros y por ende así mismo también el allanamiento a la demanda es ineficaz en estos eventos .

Por lo tanto, el juzgado deberá analizar las pruebas allegadas legal y oportunamente al expediente para efectos de resolver si se acogen o no las pretensiones de la demanda de la siguiente manera:

Para que la pretensión de pertenencia es decir de adjudicación del dominio de un bien tenga éxito debe primero que todo demostrarse por el demandante que ha poseído un bien es decir que ha tenido relación material con el mismo y que ha actuado como dueño de este, así mismo que la actuación en dicho sentido y como tal la ha realizado durante cinco o diez años dependiendo del tipo de prescripción a que aspira le sea declarada es decir ordinaria o extraordinaria.

Para aspirar a la primera de las mencionadas debe acreditar justo título y buena fe mientras que para la segunda clase de prescripción no debe demostrar justo título y así mismo la buena fe se presume.

En el caso que nos ocupa la pretensión que formula el demandante es la de que se le declare titular del dominio pleno y absoluto de inmueble que identifica en el numeral primero de sus pretensiones aspirando a la prescripción extraordinaria es decir la que exige 10 años de posesión sin acreditar justo título ni buena fe púes en este tipo de prescripción esta última se presume.

En el caso que nos ocupa y de acuerdo con el acervo probatorio recogido en este expediente debemos decir lo siguiente:

Es notorio que el demandante ha acreditado relación material con respecto a la posesión sobre el inmueble objeto de este proceso y esto se desprende de la inspección judicial practicada observando las mejoras realizadas en el lote y además de que existe identidad entre el lote que describe en la demanda con el que se observó en la inspección judicial y de los testimonios recogidos en este expediente donde los declarantes son consistentes, contestes, concordantes y convergentes en señalar que

el demandante **ARENAS SOLIS** ha tenido relación material con el inmueble objeto de este expediente y que la forma como se enteraron de ese hecho es por razón de su cercanía con el actor a raíz de que la testigo **DORIS ALBA SANCHEZ MARTINEZ** es vecina colindante del mismo hace 9 años como lo relató en su declaración y ha observado el comportamiento del demandante en relación con el inmueble objeto de este proceso igualmente el testigo **CARLOS JULIO RAMIREZ GARCIA** señala que le consta lo que declara en cuanto la relación del demandante con el inmueble objeto de este expediente por que también tiene un predio contiguo al del demandante y sobre el cual éste aspira a que se le adjudique el dominio en este expediente y según su declaración lleva en contacto con el mismo el demandante aproximadamente 13 años lo que entonces evidencia sólidamente el elemento denominado **CORPUS.**

En lo que atañe el comportamiento que haya demostrado el demandante frente a haber actuado como dueño del inmueble es decir sin reconocer a otro como propietario debe decirse que fueron aportadas al expediente pruebas eficaces como lo son los documentos relativos a impuesto predial del año 2018 y los testimonios de las personas anteriormente citadas señalan que el demandante fue quien realizó las mejoras que el inmueble tiene las cuales fueron descritas en la diligencia de inspección judicial realizada.

De otra parte, este juzgado decretó como prueba de oficio y para demostrar la relación del demandante con el predio y de su actuar con señor y dueño de este o así mismo para acreditar no solo el corpus si no también el animus que le mismo aportará al despacho documentos que demostraran este último elemento y el actor aportó documentación que indica su actuar como señor y dueño del predio objeto de este proceso por lo siguiente:

Aportó asi mismo una relación de pagos a la electrificadora del meta **E S P EMSA** desde el año 2010 al año 2022 cobros en los cuales aparece el demandante como destinatario en dicha empresa de estos y así mismo aportó documento en el cual se representa el pago de dichos servicios por esos mismos periodos lo cual demuestra entonces el animus en forma plena.

Igualmente se aportó un contrato de obra civil suscrito por el demandante con el señor **HILBERTO HERRERA BELTRAN** el cual tenía como objeto la construcción de las mejoras en el predio objeto de este proceso

que data del año 2015 en el día 4 de septiembre y el cual debe presumirse auténtico al no haber sido tachado de falso por persona alguna dentro del término de ley en este expediente.

Veamos ahora cuánto tiempo lleva en posesión del inmueble el señor **ALVARO ARENAS SOLIS**: De acuerdo al documento de compraventa aportado por el demandante el negocio jurídico se llevó a cabo el día 15 de febrero de 2010 y en el cual en su ordinal sexto señala que el adquirente es decir el demandante en este expediente se encuentra en posesión real y material por el mismo documento hecho aceptado mediante el mismo escrito por la vendedora de este mediante su respectiva firma y quien se comprometió igualmente a realizar las gestiones para el deslinde del predio de mayor extensión con el fin de otorgar la escritura del bien, de este hecho se desprende entonces que al momento de interponer la demanda que fue el día 27 de abril de 2018 no habían transcurrido todavía los diez años de posesión que exige la norma civil para adjudicar el dominio de un bien inmueble o mueble por el modo prescripción adquisitiva extraordinaria, debe entonces el despacho analizar si se procede en este caso la adjudicación del dominio entonces por prescripción ordinaria de 5 años y observamos entonces que para que la misma se produzca o genere debe existir justo título y buena fe y se considera que existe justo título cuando existe un acto jurídico que en abstracto serviría para adjudicar el dominio de no mediar un defecto que precisamente la prescripción trata de remediar y en el caso que nos ocupa se aportó un contrato de compraventa entre la persona que ostenta el dominio legalmente según el certificado de instrumentos públicos de Villavicencio y el ahora demandante documento que goza de la presunción de veracidad y que no fue tachado de falso o desvirtuada su autenticidad pactándose un plazo en el mismo para perfeccionar la tradición del predio y que tenía su razón de ser en el hecho de que se debía desenglobar el terreno pues hacia parte de uno de mayor extensión lo que señala que el demandante aporto un justo título a este expediente y en cuanto a la buena fe como esta se presume debe decirse igualmente que la misma en cabeza del actor **ALVARO ARENAS SOLIS** no fue desvirtuada por ende habiendo ejercido entonces la posesión el antes mencionado por el tiempo de 8 años y dos meses y 12 días para el momento en que formuló la demanda (27 de abril de 2018) que es el hito temporal que debe tenerse en cuenta en estos eventos.

En síntesis, el actor **ALVARO ARENAS SOLIS** por todo lo anteriormente expresado ha demostrado ser el poseedor regular del bien inmueble objeto de este proceso durante el término de 8 años, 2 meses y 12 días para el momento en que formuló la demanda y como quiera que en sus pretensiones está la de ser declarado dueño del predio poseído por prescripción ordinaria de 5 años y por lo ya señalado ha superado este término en dicha condición debe entonces adjudicarse el dominio del bien relacionado en este expediente que fue delimitado en la inspección judicial realizada en sus linderos, mejoras e identificación general.

De acuerdo a lo anterior se accede a las pretensiones del demandante **ALVARO ARENAS SOLIS** y se declara por parte de este despacho que él mismo ha adquirido el dominio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **230-151074** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio por el modo denominado prescripción ordinaria adquisitiva de dominio de 5 años que exige la ley 791 de 2002 para inmuebles, el inmueble anteriormente mencionado se encuentra identificado con la cédula catastral número 00-**03-0001-0374-000** ,globo de terreno denominado **LOTE 6** ubicado en la vereda **APIAY** vía Villavicencio-puerto López, cuyas medidas son 767.66 metros cuadrados la cual fue tomada del documento de compraventa celebrado entre las partes de este proceso la venta del predio aparece como cuerpo cierto y no por cabida ; sus linderos son los siguientes: tomados del mismo documentó de compraventa anteriormente mencionado y verificados así mismo durante la diligencia de inspección judicial por el norte :en extensión de quince metros treinta centímetros (15.30) que van desde parte del denominado lote 5 y hasta el lote 13 ORIENTE: en extensión de cuarenta y cuatro (44.0) linda con el denominado lote 13; por EL SUR: En extensión de veinte (20.0) metros linda con la carretera; Por EL OCCIDENTE: En extensión de cuarenta y tres metros con ochenta centímetros (43.80) linda con el lote número 6) , el lote determinado en los anteriores linderos hizo parte de uno de mayor extensión distinguido como lote 6 identificado con la cedula catastral número 00_0001_0374_000 al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número **230-151074** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio , no obstante las áreas , linderos y medidas citadas del inmueble la venta se hace como cuerpo cierto ; la vendedora adquirido el inmueble objeto de esta venta como

aparte de un predio de mayor extensión adquirido mediante escritura pública número 1584 de fecha 18 de agosto de 2009 otorgada en la notaría cuarta del círculo de Villavicencio , la cual se encuentra debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **230-151074** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio

Consecuentemente se ordena inscribir esta sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio en el folio de matrícula inmobiliaria número **230-151074**,que pertenece a un predio de mayor extensión; Ordenándose en consecuencia la apertura de un nuevo folio para el predio objeto de este proceso anteriormente alinderado; ofíciese a esta entidad en consecuencia.

Se ordena igualmente cancelar la inscripción de la demanda que se había ordenado a la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio en folio de matrícula inmobiliaria número **230-151074**

Debe decirse que no se condena en costas en el caso que nos ocupa pues no hubo oposición de la parte demandada y muy por el contrario la misma se allanó a las pretensiones de la demanda cuestión distinta fue que no se aceptó dicho allanamiento por lo motivado en este fallo

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil municipal de Villavicencio administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: Se accede a las pretensiones del demandante **ALVARO ARENAS SOLIS** identificado con la cédula de ciudadanía número **17.326.501** de Villavicencio y se declara por parte de este despacho que él mismo ha adquirido el dominio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **230-151074** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio por el modo denominado prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 10 años que exige la ley 791 de 2002 para inmuebles.

SEGUNDO: EL inmueble anteriormente mencionado se encuentra identificado con la cédula catastral número **00-03-0001-1713 –000** conforme a información Suministrada por la secretaría de planeación municipal de Villavicencio que en dicho sentido aclara que el suministrado en la demanda es incorrecto y el cual es corroborado con el que obra en el certificado de tradición de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio pero así mismo se observa en la dirección del inmueble de este documento que si figura como lote 6

TERCERO: Consecuentemente se ordena inscribir esta sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio en el folio de matrícula inmobiliaria número **230-151074.** que pertenece a un predio de mayor extensión; Ordenándose en consecuencia la apertura de un nuevo folio para el predio objeto de este proceso anteriormente alinderado; ofíciese a esta entidad en consecuencia.

CUARTO: Se ordena igualmente cancelar la inscripción de la demanda que se había ordenado a la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio en folio de matrícula inmobiliaria número **230-151074** y solo una vez se dé apertura al nuevo folio anteriormente indicado.

QUINTO: Debe decirse que no se condena en costas en el caso que nos ocupa pues no hubo oposición de la parte demandada pues muy por el contrario la misma se allanó a las pretensiones de la demanda cuestión distinta fue que no se aceptó dicho allanamiento por lo motivado en este fallo.

NOTIFIQUESE

MAURICIO NEIRA HOYOS
JUEZ.