



SEPTIEMBRE VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

OBJETO A DECIDIR

Procede el juzgado a dictar sentencia dentro del presente proceso declarativo de pertenencia número **500014003003-20210009700** instaurado por el señor **ALBERTO ROMERO VILLALOBOS** quien actúa en causa propia contra **FRANCY ELIZABETH MARIÑO AMAYA, MYRIAM JEANNETTE MARIÑO AMAYA, JORGE MARTÍN MARIÑO VELÁSQUEZ** y **ÁLVARO POVEDA MARIÑO** y otras personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

El demandante en causa propia en su calidad de abogado formulo demanda contenciosa de pertenencia para que este juzgado declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la calle 25 numero 1254 e identificado por sus linderos tal y como aparece en la pretensión primera; igualmente solicita que se declare la extinción que del dominio tienen los demandados sobre dicho bien y así mismo que se inscriba la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria que allí refiere o que se abra una nueva matricula e igualmente que se deje sin efecto la matricula inmobiliaria **230-1555427** y conforme a la ley **1183** y que se condene en costas a quien se oponga a la demanda y teniendo en cuenta que adquirió el lote de terreno con sus mejoras, por compraventa que le hizo a la señora **MERCEDES ROMERO VILLALOBOS** primero en forma verbal y después mediante un contrato escrito, así mismo que le fue otorgada la escritura pública número **2135 por la notaría 4 de Villavicencio conforme a la ley 1183**, que las facturas de impuestos y servicios públicos llegan a su nombre, que igualmente aporta el dictamen pericial del inmueble y así mismo señala que se ha dedicado desde que le fue entregado el predio a construir en el mismo.

ACTUACION PROCESAL



Habiéndose admitido la presente demanda, notificada la misma, los demandados contestaron a través de curador ad-litem y este manifestó que no le constan los hechos de la demanda y que se somete a lo que se demuestre dentro del proceso.

PRUEBAS

Se llevó a cabo diligencia de inspección judicial el día 26 de agosto de 2022 y mediante la misma se evidencio que el demandante instaló la valla que ordena el artículo 377 del código general del proceso con todos sus requisitos y medidas y así mismo se tomaron los linderos del predio comparándolos con el dictamen pericial presentado por el demandante con la demanda y así mismo se constató de que se componía el inmueble, igualmente se recepcionaron los testimonios en dicha inspección judicial del señor **JOSÉ CÉLICO SILVA JIMÉNEZ** y **ANGELICA YURLEY CAMACHO** y dentro de dicha diligencia de inspección judicial se ordenó correr traslado del dictamen pericial presentado por la actora por el término de ley.

Se recepcionaron los testimonios de la personas anteriormente mencionadas los cuales manifestaron que distinguen al demandante como ocupante del inmueble desde hace varios años por razón de que son vecinos del mismo teniendo en cuenta las actividades que desarrolla en el caso del señor silva Jiménez quien es propietario de un establecimiento de comercio que se ubica cerca del predio objeto de este proceso y del cual tiene como objeto la venta de víveres desarrollando esta actividad hace varios años en dicho sector quien kmanifesta que distingue hace 15 años al demandante en su relacion con el inmueble habiendo llegado despues del demandante al sector donde el vive que le queda apenas a unos cien metros del predio objeto de este proceso y que el demandante le ha hecho mejoras al inmueble durante ese tiempo y en el caso de la señora Angelica Yurley Camacho esta manifiesta que distingue al señor demandante hace 19 años que



llego primero que el pero llego ella con apenas 9 años de edad y hasta los 19 años de edad distingo al demandante teniendo la misma para el presente momento la edad de 35 años que el terreno era un lote pelado donde solo se guardaban unas herramientas que despues llego el demandante y comenzo a construir, desde hace 19 años observo esos hechos, que le ha arrendado el inmueble a unos familiares y que arrienda la zona de abajo del inmueble, que le pagan los arriendos al demandante, que nadie le ha disputado el dominio, que paga los impuestos y servicios publicos, que considera al demandante dueño del inmueble por las actividades que desarrolla en el mismo junto a su esposa, que conoce los hechos por que reside a tres casas del predio objeto de esta inspeccion judicial y de este proceso siendo esta la razón por la cual conocen y distinguen al señor demandante **ROMERO VILLALOBOS** como poseedor del inmueble.

Igualmente, el demandante aportó al expediente documentos representativos de gastos que se originan por razón del mantenimiento que se le ha tenido que dar al inmueble y los cuales constan de los folios 242 a 275.

CONSIDERACIONES LEGALES

El proceso de pertenencia ha sido diseñado por el legislador para efectos de adjudicar el dominio a toda persona que ejerza la posesión sobre un bien mueble o inmueble durante determinado tiempo, pero además del tiempo también la persona debe demostrar que ha ejercido actos de señor y dueño con respecto al bien respectivo, es decir quien aspire a que se le adjudique el dominio por el modo denominado prescripción no solamente debe demostrar que tiene una relación material con el bien pues está sola lo equiparaba al arrendatario, si no que así mismo debe demostrar que tiene una relación psicológica con el mismo, es decir



que se considera dueño de este y que así mismo terceras personas también lo ven como tal, por eso debe demostrar lo que la doctrina ha denominado **EL CORPUS Y ANIMUS** que es a lo que hace referencia las ideas anteriormente expuestas.

En el caso que nos ocupa y en lo que se relaciona con el corpus este se encuentra demostrado dentro de este expediente con el acta de inspección judicial que elaboró este juzgado como producto de la visita realizada al predio el 26 de agosto de 2022 durante la cual el despacho evidencio primero que el demandante es quien lo ocupa con ánimo de señor y dueño pues no se presentó ninguna oposición de tercera persona durante la realización de dicha diligencia que invocara un mejor derecho e igualmente se constató que el demandante reside en dicho predio con su esposa.

En cuanto al elemento denominado animus de acuerdo a los testimonios vertidos por el señor silva Jiménez y la señora Camacho se evidencia que el señor Alberto romero Villalobos demandante se ha comportado como señor y dueño del predio desde hace más de 10 años conforme a lo que los declarantes expresaron., las mejoras que se observaron en la inspección judicial y que se describieron en la misma también demuestran el elemento denominado animus, pues igualmente en la documentación que aportó el demandante sobre gastos e igualmente el contrato de obra civil que aportó y que tuvo como objeto realización de la obra de construcción del segundo piso de la casa objeto de este proceso demuestran su calidad de poseedor, pues no se evidencia que hubiere contratado con el constructor por encargo de una tercera persona.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expresado debe decirse que el demandante en el caso que nos ocupa ha demostrado los dos elementos que se requieren para adquirir por prescripción un bien en este caso inmueble y los cuales son posesión y tiempo exigido por la ley de la misma.



Debemos recordar que la prescripción de un bien sea mueble o inmueble puede ser ordinaria o extraordinaria siendo la primera en el caso de los inmuebles la que exige justo título y 5 años de posesión y la segunda, la que exige 10 años de posesión sin justo título, en cuanto a la primera se requiere la buena fe de quien posee además del justo título y la segunda ósea la extraordinaria, no requiere de justo título y la buena fe se presume.

En el caso de que nos ocupa el demandante solicita se declare la prescripción extraordinaria señalando que adquirió el bien en forma verbal pues quien le vendió fue su hermana **MERCEDES ROMERO** en el año 1996 pero que después se elaboró un contrato de compraventa de posesión y mejoras en el año 2007 para poder iniciar el trámite de la ley 1183 de 2008 y que en este último año le fue otorgada escritura para que fuera formalizado como poseedor regular de fecha 16 de octubre de 2008 hecho del cual se desprende entonces que cuando se formuló la presente demanda, que fue el día 16 de diciembre de 2020, ya habían transcurrido desde dicha fecha 12 años y 2 meses de posesión por parte del demandante **ALBERTO ROMERO VILLALOBOS** sobre el predio objeto de este proceso de lo que se infiere que legalmente cumple con los requisitos de posesión y tiempo para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria, pues como ya se dijo el requisito de la posesión en cuanto **AL CORPUS Y EL ANIMUS**, también lo acredita. Los anteriores requisitos que se consideran como satisfechos también son reforzados por las declaraciones vertidas por las testigos ya mencionadas en cuanto al tiempo de posesión y así como de la posesión misma e igual comentario se debe hacer de la documentación aportada por el demandante que a su turno se encuentra reforzada por el dictamen pericial presentado con la demanda y al cual se le dio el traslado de ley y durante el dicho termino no hubo objeción contra el mismo y de todas maneras el despacho igualmente a la hora de realizar la inspección judicial



durante la cual describió las mejoras del inmueble objeto de este proceso encuentra que el dictamen se ajusta a lo observado por el despacho en dicha inspección y debe destacar lo manifestado por el perito en dicho sentido de que cuando el demandante compró el predio era un lote con pendiente alta el cual fue nivelado con maquina retro excavadora desde hace **12 años de antigüedad (negrilla y subrayado por el juzgado)** por etapas y niveles se ha venido construyendo la nivelación que hay actualmente.

De lo anterior entonces se desprende sin duda alguna y en síntesis que el demandante **ALBERTO ROMERO VILLALOBOS** ha ejercido durante más de 10 años la posesión inmueble objeto de este proceso en forma ininterrumpida, publica y pacífica pues no se demostró dentro del expediente que en algún tiempo hubiere perdido la posesión, que esta se hubiera ejercido en forma clandestina y así mismo tampoco ni siquiera que se hubiera ejercido la posesión en forma violenta.

Consecuente a todo lo anterior debe accederse a las pretensiones del demandante **ALBERTO ROMERO VILLALOBOS** y entonces el despacho manifiesta lo siguiente.

Declarar que el señor **ALBERTO ROMERO VILLALOBOS** ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la calle ubicado Bis 1254 este con carrera 13 25-12 Bis barrio los maracos de la ciudad de Villavicencio como se indica en el dictamen pericial presentado de la siguiente manera:

Área superficial de 182 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes, por el norte: linda con predio de número catastral 0007, en extensión de 12 metros., por el oriente linda con la carrera 13 este, en extensión de 15.13 metros., por el sur, linda con la vía pública calle 25B en extensión de 12 metros., por el occidente linda con el predio de número catastral 0003 en extensión de 15.13 metros y encierra. El bien inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 230- 178725 de la oficina de



registro de instrumentos públicos de Villavicencio y cédula catastral 010704073332333, según se indica en el certificado catastral nacional número 6736-24286-90159-0 con fecha de expedición 17 noviembre del año 2020 al cual igualmente se le abrió la cedula catastral número 01-07-0407-00002-001 en el IGAC por inscripción de mejoras efectuadas en el terreno predio que se desprende de uno de mayor extensión inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 23048312 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio y en el cual aparecen como propietarios Francy Elizabeth Mariño Amaya, Myriam Yanet Mariño Amaya, Jorge Martín Mariño Velásquez y Álvaro pobeda Mariño.

Como consecuencia de la anterior declaración y conforme a lo dispuesto en el artículo 2534 del código civil y 56 de la ley 1579 de 2012 se ordena inscribir la presente sentencia en un nuevo folio que se abra con respecto al bien de matrícula inmobiliaria número 1230-178178725 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio pues el predio objeto de este proceso hace parte de uno de mayor extensión.

Igualmente, y como consecuencia de lo anterior se debe dejar sin efecto la matrícula inmobiliaria número 230-155427 otorgada en el trámite de la calificación declaratoria de posesión regular ley 1183 de 2008 y para que el inmueble tenga una sola matrícula inmobiliaria.

No se condene en costas teniendo en cuenta que no se presentó en el caso que nos ocupa oposición por algunos de los demandados ni así mismo por personas que se hubieran vinculado al expediente luego del emplazamiento

Se ordena oficiar a las autoridades competentes para el cumplimiento de la presente sentencia.

En razón y mérito de todo lo anteriormente expuesto el juzgado 3 de civil municipal de Villavicencio del meta

RESUELVE



PRIMERO: Declarar que el señor Alberto Romero Villalobos ha adquirido por prescripción extraordinaria por dominio el bien inmueble ubicado **en la calle 25 Bis número 12-54 este carrera 13 este número 25-13 bis barrio los maracos de la ciudad de Villavicencio, conforme a la escritura 2335 de inscripción de declaración de posesión regular de la notaría cuarta del círculo de villavicencio.**

SEGUNDO: El inmueble objeto de este proceso tiene un Área superficial de 182 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes, por el norte: linda con predio de número catastral 0007, en extensión de 12 metros., por el oriente linda con la carrera 13 este, en extensión de 15.13 metros., por el sur, linda con la vía pública calle 25B en extensión de 12 metros., por el occidente linda con el predio de número catastral 0003 en extensión de 15.13 metros y encierra. El bien inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria número 230- 178725 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio y cédula catastral 010704073332333, según se indica en el certificado catastral nacional número 6736-24286-90159-0 con fecha de expedición 17 noviembre del año 2020 al cual igualmente se le abrió la cedula catastral número 01-07-0407-00002-001 en el IGAC por inscripción de mejoras efectuadas en el terreno predio que se desprende de uno de mayor extensión inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 23048312 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio y en el cual aparecen como propietarios Francly Elizabeth Mariño Amaya, Myriam Yanet Mariño Amaya, Jorge Martín Mariño Velásquez y Álvaro pobeda Mariño.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración y conforme a lo dispuesto en el artículo 2534 del código civil y 56 de la ley 1579 de 2012 se ordena inscribir la presente sentencia en un nuevo folio que se abra con respecto al bien de matrícula inmobiliaria número **1230-178178725** de la oficina de registro de



CUARTO: Igualmente, y como consecuencia de lo anterior se debe dejar sin efecto la matrícula inmobiliaria número **230-155427** otorgada en el trámite de la calificación declaratoria de posesión regular ley 1183 de 2008 y para que el inmueble tenga una sola matrícula inmobiliaria.

QUINTO: No se condene en costas teniendo en cuenta que no se presentó en el caso que nos ocupa oposición por algunos de los demandados ni así mismo por personas que se hubieran vinculado al expediente luego del emplazamiento.

SEXTO: Se ordena oficiar a las autoridades competentes para el cumplimiento de la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE

MAURICIO NEIRA HOYOS
JUEZ