



FECHA

13-jul-21

ESTADO CIVIL No.

023

PROCESO	RADI. No.	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO	CUADERNO	FOLIO	DECISION
VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA	2019-0039-01	ALVARO FERNANDEZ ANZOLA	HILDA MARIA CASTELLANOS CASTRO	12-jul-21	2	29	CONFIRMA DECISION

NOTIFICACION: PARA NOTIFICAR LEGALMENTE A LAS PARTES LAS PROVIDENCIAS ANTERIORMENTE ANOTADAS, SE FIJA EL PRESENTE ESTADO CIVIL EN UN LUGAR PÚBLICO Y VISIBLE DE LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LA PALMA, CUNDINAMARCA Y EN EL MICRO SITIO DE LA PAGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL ASIGNADA A ESTE DESPACHO POR EL TÉRMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, HOY MARTES TRECE (13) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LA HORA DE LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.), CONFORME LO DISPUESTO EN EL ART. 295 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

LA SECRETARIA

YINA PATRICIA LINARES PINEDA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

La Palma, Cundinamarca, julio doce (12) de dos mil veintiuno (2021)

REF: Proceso Verbal de Pertenencia

Rad. 25885408900120190039-01

Interna No. 2021-00021-01

DEMANDANTE: Álvaro Fernández Anzola.

DEMANDADO: Hilda María Castellanos Castro.

OBJETO DE LA DECISIÒN

Resolver recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora ALVARO FERNANDEZ ANZOLA contra la sentencia de primera instancia proferida en audiencia de fecha 11 de marzo de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Yacopi, Cundinamarca, que negó las pretensiones del demandante.

ANTECEDENTES Y ACTUACIÒN PROCESAL

El actor a través de apoderado judicial solicitó se declarará la pertenencia por prescripción extraordinaria a favor de su cliente ALVARO FERNANDEZ ANZOLA sobre el predio ubicado en la calle 2 No. 3-32, identificado con la cedula catastral No. 010000020004000 y matrícula inmobiliaria No. 167-25424 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad y en consecuencia se declare la titulación de la posesión de la pequeña propiedad a favor del demandante.

Por auto del 27 de febrero de 2019, se ordenó informar a las Entidades conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 1561 de 2012 y reconocerle personería al apoderado. Por auto del 12 de junio de 2019, INADMITIÓ la demanda una vez subsanada por auto del 21 de junio de 2019 ADMITIÓ la demanda de titulación de la posesión sobre inmueble rural de pequeña entidad conforme a la citada ley, ordenando emplazar a la demandada entre otras.

Por auto del 31 de julio de 2019, se reconoció personería al apoderado de la señora MARIA NATIVIDAD CRUZ CASTELLANOS en su calidad de hija de la fallecida demandada y por auto del 4 de septiembre de 2019, tuvo por contestada en término la demanda, corriendo traslado de las excepciones propuestas.

Por auto del 4 de febrero de 2020, se designó curador ad-litem de las personas indeterminadas y de los colindantes del predio al Dr. DEBINSON GUZMAN JARABA. Por auto del 29 de enero de 2021, se tuvo por contestada en tiempo la misma y decretó las pruebas, fijándose el 17 de febrero de 2021 para su evacuación en la que desarrollo la audiencia inicial, suspendiéndose la misma para continuarla el 11 de marzo de 2021, evacuándose efectivamente en esa fecha en donde se profirió sentencia declarando probada la excepción de falta de requisitos formales de la posesión y negando todas las pretensiones de la demanda.

SENTENCIA RECURRIDA

El a quo el 11 de marzo de 2021, profiere sentencia dentro del presente asunto, al no observa causal de nulidad que invalide lo actuado y encontrar verificados los presupuestos procesales, continua con realizando un estudio de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio art. 2512, 2528 y 2531 del C.C.

Desarrollando los requisitos de la prescripción adquisitiva por vía extraordinaria, señala que la misma tiene dos requisitos fundamentales como son el animus y el corpus, indicando que los mismos deben ser demostrados a cabalidad so pena de caer en la figura de la mera tenencia, trayendo a colación el art, 775 del C.C.

Se adentra en el caso bajo estudio expresando que la parte actora manifestó haber entrado en posesión del inmueble desde el 7 de marzo de 2004, pero que tal afirmación no resulta ser así, ya que si bien los testimoniales refieren que el actor tiene la posesión desde hace 15 años, también expresaron que tal situación no les consta de manera directa dado que no residen en el municipio, además en el paginario obra acta de convivencia del 31 de mayo de 2018, en la que consta que el demandado ofrece comprar el inmueble objeto de la litis a la señora MARÍA NATIVIDAD con lo cual se demuestra que reconoce dominio ajeno.

Igualmente, encuentra que la posesión del demandante no ha sido continua ya que considera fue interrumpida por la señora MARIA NATIVIDAD al adquirir por sucesión dicho inmueble conforme consta en el folio de matrícula y que tampoco es pacífica en razón a las amenazas denuncia que se tramita en la fiscalía.

Finalmente, señala que el señor ALVARO FERNANDEZ ANZOLA solo lograr demostrar posesión del bien con ánimo de señor y dueño desde el año 2018, momento en el que realizó mejoras, pero que, pese a ello, el tiempo no le alcanza para adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio. Resolviendo declarar probada la excepción de mérito denominada falta de requisitos formales de la posesión y en consecuencia niega todas las pretensiones.

ARGUMENTOS DEL APELANTE:

El apoderado de la parte actora apelo la decisión, argumentando no estar de acuerdo dado que no se tuvieron en cuenta las testimoniales de la parte actora en los que refieren el pago de impuestos, además señala que el a quo entendió

erróneamente las intenciones del demandante frente a los ofrecimientos efectuados por su cliente a la señora MARIA NATIVIDAD. Así mismo, solicita que no se resuelva la segunda instancia hasta tanto no se decida sobre la denuncia que cursa en la fiscalía. Igualmente, peticiona se revoque la decisión y se acceda a las pretensiones.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Sobre la presencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, no hay nada que objetar, la competencia radica en el A quo; se cumplen las exigencias generales y específicas, hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

Cabe destacar igualmente que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Resulta este Juzgado competente para conocer el presente asunto a voces del art. 33 del C.G.P.

Así las cosas, se procede al estudio del debate solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, tal y como lo prevé el art. 328 del C.G.P.

Problema jurídico a resolver. Establecer si la posesión de la demandada cumple los requisitos establecidos por la ley para adquirir por prescripción extraordinaria el inmueble objeto de la Litis ?

De acuerdo con el Artículo 2512 de la misma obra, “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas...” y el Artículo 2518 ibídem prevé que “...se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales...”

La prescripción adquisitiva de dominio se estructura por ministerio de la ley una vez poseído el bien corporal raíz o mueble por el tiempo establecido por el ordenamiento positivo para ello. Respecto de las formas de la prescripción adquisitiva el artículo 2527 del C. Civil estatuye que puede ser ordinaria o extraordinaria; para la primera, el Artículo 2529 prevé un tiempo de 10 años para los bienes raíces; mientras que el Artículo 2532 consagra un término de 20 años para la segunda, términos que fueron reducidos a la mitad conforme a la ley 791 de 2002.

En consecuencia, la prescripción adquisitiva debe reunir tres requisitos: 1º) que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción; 2º) que la cosa haya sido poseída por el tiempo contemplado en la ley, y 3º) que la posesión sea ininterrumpida.

Por su parte el artículo 762 del C. Civil, define la posesión, así:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Así las cosas, el poseedor de la cosa debe ejercer la posesión con ánimo de señor dueño, esto es, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera el dueño, lo que necesariamente implica que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

En el caso bajo estudio el demandante aduce que entró en posesión del inmueble objeto de la Litis desde el 7 de marzo de 2004, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida según los hechos de la demanda y en el interrogatorio de parte señala agregó que entró en posesión 2 años antes de esa fecha dado que el señor FEDERICO TAPIAS enfermó y le dejó ese predio en agradecimiento y luego murió, explicando que el señor TAPIAS en una oportunidad le mostro un documento de carta venta muy deteriorado según el cual había adquirido el bien, pero que desconoce a quien le compro el citado señor. Agrega que desconocía quien era el dueño y que tan solo lo supo cuando solicito los documentos a la oficina de registro con el fin de interponer la presente demanda, encontrando que era MARÍA HILDA CASTELLANOS CASTRO. Así mismo, aseguró que conoció a la señora MARÍA NATIVIDAD CRUZ CASTELLANOS hace 2 años cuando le vino a decir que ella era la dueña del predio. Frente a la señora MARÍA HILDA CASTELLANOS CASTRO expreso que hace como 20 años vino y se reunió con Don FEDERICO TAPIAS, pero no le consta para que o por qué. Concreta que FEDERICO falleció hace 13 años y que en sus últimos años vivía con ellos porque estaba enfermo, que tal cercanía surgió dado que el lote objeto de la Litis y del cual era poseedor FEDERICO es colindante con el de su padre. Además, aseguro que ejerce la posesión desde la muerte de FEDERICO con ánimo de señor y dueño, tal es así que ha instalado servicios públicos, efectuado mejoras y explotado el bien sin oposición alguna.

Ahora bien, de las pruebas arrimadas al proceso se observa que mediante Escritura Pública No. 0620 del 1° de abril de 2019 de la Notaría 4 del Circulo de Bogotá, se liquidó la herencia de la causante HILDA MARÍA CASTELLANOS CASTRO a favor de la señora MARIA NATIVIDAD CRUZ CASTELLANOS adjudicándosele el 100% del derecho de propiedad del inmueble que hace parte de uno de mayor extensión denominado "PALANQUERA PARTE" ubicado en el municipio de Yacopí, Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No.167-25424, la cual se encuentra registrada en la anotación 002 del folio de matrícula inmobiliaria del citado inmueble (fl-69-75).

La señora MARIA NATIVIDAD CRUZ CASTELLANOS en interrogatorio de parte manifestó ser hija de MARÍA HILDA CRUZ CASTELLANOS, asegura que vivió en el lote objeto de la Litis con su mamá hasta el fallecimiento de esta hace aproximadamente 50 años y que se fue a los 13 años para Bogotá a trabajar en una casa de familia, sabe que su madre había comprado el lote y menciona los colindantes de ese entonces. Expresa que a la muerte de su madre quien quedo a cargo del lote fue FEDERICO TAPIAS a quien su mamá le decía tío, aclara que dicho señor vicia en una vereda en la finca del abuelo, pero que él venía y le daba vuelta al lote y lo cuidaba. Señala que la última vez que vio a FEDERICO fue hace aproximadamente 14 ½ años, que él ya se encontraba enfermo y por eso le entro la escritura del bien y le dio que esa era la herencia que HILDA le había dejado a ella, pero que no pudo hacer la sucesión desde esa fecha por

falta de recursos económicos, pero ella venia cada año a limpiar y cerca el lote, pagando los impuestos, pero como el lote estaba solo ALVARO aprovechaba y metía animales y basura ahí, ante lo cual ella le decía que sacará eso. Manifiesta que ALVARO varias veces le insistió que se lo vendiera, pero ella le decía que no.

Refirió que en el año 2018 vino a pagar el impuesto, pero ALVARO ya lo había pagado y ella lo requirió sin que él le diera la cara, pero a los días le informaron que había puesto una reja entonces volvió e interpuso un querrela. Admite que ALVARO tomó posesión del bien desde el 14 de mayo de 2018.

Las testimoniales a cargo de la parte actora, JOSÉ NELSON AVILA CALVO, LUIS CARLOS REAL LAZARO señalaron conocer el predio por ser residentes en dicho municipio, conocer al demandante por ser amigos y dedicarse a misma labor de ornamentación como el actor, refirieron que el señor ALVARO FERENANDEZ ANZOLA entró en posesión del predio después de la muerte del señor FEDERICO porque este se lo había dejado porque eran como familia y que reconocen al demandante como dueño, pues es la persona que desde la muerte de FEDERICO ha mandado en él, efectuado mejoras, instalado servicios públicos, sembrado y explotado económicamente. Explican el primero de ellos que el señor FEDERICO TAPIAS era la persona que tenía el bien, pero que no vivía en él, que venía a trabajar el jueves y se iba el lunes.

A su turno el señor JORGE ELIECER FERNANDEZ ANZOLA –hermano del demandante, indicó: que MARÍA NATIVIDAD era familiar de FEDERICO TAPIAS, pero que la persona que siempre se reputo dueño de eso fue el señor TAPIAS, que de esto puede dar fe, ya que él nació en la antigua casa de ese predio y luego su papá compro el lote colindante. Expresa que ALVARO tomó la posesión del lote en el año 2004 o 2005 a la muerte de DON FEDERICO, dado que eran como familia con FEDERICO. Manifiesta que ALVARO es la persona que ha efectuado las mejoras, tiene el taller, paga las obras y nadie le ha disputado la posesión, esto lo sabe porque su hermano se lo ha contado.

A su turno los testigos de la señora MARIA NATIVIDAD CRUZ CASTELLANOS, señores JOSÉ VANEGAS LINARES –amigo y vecino del predio- y CLAUDIA PATRICIA CRUZ –hija de NATIVIDAD- refirieron que el demandante invadió el predio el 24 de mayo de 2018, cuando puso la reja de la entrada. Asegura que la señora MARÍA NATIVIDAD hacia presencia en el lote cada año para limpiarlo y estar pendiente. El primero de ellos asegura que llamó a MARÍA NATIVIDAD y le informó lo que estaba pasando con el lote y que ella le informó que ALVARO tenía la intención que ella le vendiera el predio, pero ella no quería. La señora CLAUDIA por su parte indicó que ella venía con su madre a limpiar el lote y le decían a ALVARO que sacara lo que tenía allí y él les contestaba que después lo sacaba y que la última vez que NATIVIDAD vino fue en el 2018 a pagar el impuesto pero que no pudo porque ALVARO ya lo había pagado pero que los años anteriores quien lo pago fue su madre, que al ver que el predio estaba encerrado interpusieron querrela, pero les fue negada.

La parte demandada aportó recibos de pago del impuesto predial de los años 1964 al 2018, así como, copia acta de convivencia de fecha 1 de junio de 2018 y auto que decreta la caducidad de la acción policiva de fecha 1 de marzo de 2019, expedidas por la Inspección de Policía de Yacopí, Cundinamarca. (fls. 118-120, y 121-123).

Es decir, que se encuentra probado que el demandante a la muerte del señor FEDERICO TAPIAS, comenzó a ingresar al predio, pero no con ánimo de señor y dueño, sino aprovechando que por ser colindante su padre y como el bien se encontraba solo soltaba animales y guardaba algunas cosas, tal y como refiere la señora MARÍA NATIVIDAD, pues ella narra como en varias ocasiones le solicitó al demandante sacara sus cosas del predio y además la intención de este de comprarle, declaración que converge con la del testigo JOSÉ VANEGAS LINARES quien es colindante del lote desde hace 45 años e informa que el demandante “invadió” el predio en mayo de 2008 y reconoce como dueña del mismo a MARIA NATIVIDAD, señalando que la misma si hacía presencia en el predio para limpiarlo y que ALVARO la conocía y reconocía como dueña, testimonio creíble dado que como el mismo lo dice ha vivido allí siempre, conoce al demandante y a la heredera.

Así mismo, la intención de compra y reconocimiento de mejor derecho por parte del demandante en cabeza de MARIA NATIVIDAD también se plasma en el acta de convivencia de fecha 1 de junio de 2018 (fl. 111-113) ante la Inspección de Policía de Yacopi, Cundinamarca, en donde se consignó: **“Seguidamente se escuchó al señor ALVARO FERNANDEZ ANZOLA, yo venía a preguntarles cuanto quieren que les dé por el terreno y yo quedarme con él sí están en condiciones de conciliar”**.

Respecto a los testimonios de los señores **JOSE NELSON AVILA y LUIS CARLOS ANZOLA**, los mismos refieren que el demandante entró en posesión del predio desde la muerte de FEDERICO TAPIAS porque según saben el citado señor se lo dejó, pero no refieren como se enteraron de tal situación. Así mismo, que les consta las mejoras que ha realizado desde hace 4 o 5 años. Sin que aporte más información relevante., testimonios que son demeritados por el mismo actuar del demandante cuando reconoce el domino en cabeza de MARIA NATIVIDAD a quien le ofrece comprar y a quien conocía plenamente.

Entonces es evidente que la posesión a favor del demandante debe contabilizarse desde el momento que instalo las rejas, encerró el lote reputándose dueño públicamente del mismo a través de actos de señor y dueño positivos (mejoras, uso, pago de impuestos), y no reconociendo dominio ajeno, esto es, desde el 14 de mayo de 2018, exteriorizo su voluntad de cambiar su posición jurídica con actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño y paso a ser el auténtico poseedor. Actos realizados por el demandante que revelan que la advino el animus domini, es decir que poseía la cosa para sí, sin reconocer dominio ajeno.

Al respecto la jurisprudencia ha dicho:

“ (...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de

pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente. (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. nº 2004-00255-01)''.

Así las cosas, tendríamos que el tiempo en posesión sería de 3 años, con lo cual no se cumpliría el exigido en la norma para salir avante con las pretensiones y por tanto, habrá de confirmarse la decisión apelada.

Ahora bien, en cuanto a la prejudicialidad, la misma no es procedente en este caso ya que lo que se decida en materia penal no es indispensable para resolver en este caso, ya que las presuntas denuncias por amenazas que se ordenaron investigar en este asunto en sentencia de primera instancia sus results no afectan la decisión que aquí se tome.

Por lo que, el Juzgado, en mérito de lo expuesto y administrando justicia,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado promiscuo Municipal de Yacopi, Cundinamarca, dentro del presente asunto el 11 de marzo de 2021.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado apelante en costas de la presente instancia. Líquidense por el Juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$908.526, como agencias en derecho.

TERCERO: Ejecutoriada devuélvase el expediente al Juzgado de origen y déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

JORGE IGNACIO BERNAL ACOSTA

Firmado Por:

**JORGE IGNACIO BERNAL ACOSTA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 PROMISCOUO DE CIRCUITO DE LA PALMA**

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:
6ee664eb2e1de75763b4c936cb9817ee89f1889545777a9dbd717f8df43b3736
Documento generado en 12/07/2021 04:32:27 PM

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