



RADICACIÓN No. 00113 – 2018.

REFERENCIA: SENTENCIA

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA

DEMANDADOS: RICARDO MONTOYA HURTADO Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, marzo dieciocho (18) del
año dos mil veintiuno (2.021).

Procede esta agencia judicial a emitir sentencia escritural, teniendo en cuenta lo
establecido en el numeral 5° del Artículo 373 del C.G.P. habiéndose llevado a cabo
audiencia el día 17 de marzo de 2021, en la cual se profirió sentido del fallo.

El señor **WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA**, mayor de edad y vecina de
esta ciudad, mediante apoderado judicial, presenta demanda DE PERTENENCIA
(PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DOMINIO SOBRE BIEN
INMUEBLE) contra el señor RICARDO MONTOYA HURTADO y PERSONAS
INDETERMINADAS, para que previo los tramites consagrados en el artículo 375
del C. General del Proceso, se hagan las siguientes

DECLARACIONES:

El actor pretende lo siguiente:

PRETENSIONES:

1.-que pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante señor WILLIAM DE
JESUS GIRALDO HERRERA, identificado con la C.C. No. 8.767.771 expedida en
Soledad, el siguiente inmueble:

EL INMUEBLE MARCADO CON EL NO. 20-37 de la carrera 6 Barrio JORGE
ELIECER GAITAN del municipio de JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO, que se
encuentra alinderado de la siguiente manera:

Por el NORTE, mide en línea quebrada así: Dieciocho metros con sesenta y un
centímetros (18.61), mas dos metros con veintiún centímetros (2.21) y dieciocho
metros con sesenta y un centímetros (18.61), linda con predios de John Jairo
Giraldo Herrera y María Viviana Fábregas.

Por el SUR, mide treinta y tres metros con nueve centímetros (33.09) y linda con
predio de Rosiris De León Salas y José Antonio molina.

Por el ESTE, mide veintiséis metros con cincuenta y seis centímetros (26.56), linda
con la carrera 5 en medio.

Por el OESTE, mide veintisiete metros con nueve centímetros, linda con carrera 6
en medio.

El mismo tiene un Área total de terreno de 942.69 metros cuadrados.

2.- Que, conjuntamente con el auto admisorio, se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matricula inmobiliaria correspondiente al lote de mayor extensión; folio No. 045-22079.

3.- Que se ordene la apertura de una nueva matricula inmobiliaria, a fin de inscribir en ella la sentencia correspondiente. La misma deberá desprenderse del folio matriz No. 045-22079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.-

4.- ordénese inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, en el folio Matriz – 045-22079.

5.- Que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA EN LOS HECHOS QUE SE RESUMEN ASI:

PRIMERO: EL señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, ha tenido la posesión real y material del inmueble materia de este proceso con animo de señor y dueño, desde hace mas de 20 años, en forma ininterrumpida, quieta, tranquila y pacífica ya que no se ha presentado interrupción material o civil.-

SEGUNDO: Mi mandante ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública, con animo de señor y dueño ejerciendo sobre el mismo, actos constante de disposición, aquellos que solo da derecho al dominio, ha realizado sobre él , durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras, ha pagado los servicios públicos correspondiente, pintado, y sin reconocer dominio no otros derechos a personas o entidades distinta a si misma.

TERCERO: El inmueble en mención, marcado con el No. 20-37 de la Carrera 6, Barrio Jorge Eliecer Gaitán del Municipio de Juan de Acosta – Atlántico, se encuentra alinderado de la siguiente manera:

Por el NORTE, mide en línea quebrada así: Dieciocho metros con sesenta y un centímetros (18.61), mas dos metros con veintiún centímetros (2.21) y dieciocho metros con sesenta y un centímetros (18.61), linda con predios de John Jairo Giraldo Herrera y María Viviana Fábregas.

Por el SUR, mide treinta y tres metros con nueve centímetros (33.09) y linda con predio de Rosiris De León Salas y José Antonio molina.

Por el ESTE, mide veintiséis metros con cincuenta y seis centímetros (26.56), linda con la carrera 5 en medio.

Por el OESTE, mide veintisiete metros con nueve centímetros, linda con carrera 6 en medio.

El mismo tiene un Área total de terreno de 942.69 metros cuadrados.

CUARTO: El predio que nos ocupa tiene un Área Total de 942.69 metros cuadrados.

QUINTO: El predio cuya declaración de pertenencia se pretende hace parte de un predio de mayor extensión, cuyas características son las siguientes:

Un terreno denominado LA GRANJA, ubicado en JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, con un área total de dos (2) hectáreas mas 2.680.97 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos son:

NORTE, linda con la Urbanización La Granja, de propiedad de MIGUEL ARTETA MOLINA.

SUR, linda con la carretera que conduce de Juan De Acosta al corregimiento de San José De Saco, en medio.

ESTE, Linda con predio del Colegio de Bachillerato Juan V. Padilla.

OESTE, Linda con lote No. 6 del Lote No. 1A de propiedad de Juan Bautista Arteta Molina.

SEXTO: Las siguientes Escrituras que detallo y que se anexa a la demanda contienen las medidas y linderos del predio de mayor extensión:

a.- La Escritura Pública No. 295 de diciembre 20 de 1990 de la Notaria de Juan De Acosta, es una aclaración y reserva de dominio.

b.- En la Escritura Pública No. 1362 de mayo 6 de 1993 es una compraventa que se hizo en la Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla.

c.- En la Escritura Pública No. 2116 de julio 9 de 1993, es una aclaración a la compraventa que se hizo en la Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla.

d.- En la Escritura Pública No. 220 de noviembre 17 de 2017, (Notaria Única de Juan De Acosta, es una aclaración de testigos sobre la posesión del inmueble objeto de la Litis y una declaración de construcción.

SEPTIMO: La posesión de mi mandante, no ha sido ininterrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, sin reconocer dominio ajenos con relación al mismo, ya que ja ha ejercido su señorío mediante una permanente continua y adecuada explotación económica del mismo, consistentes en otros hechos ostensibles, en el mantenimiento, hechura y limpieza de mejora, además lo habita con su familia.

OCTAVO: En el predio descrito, mi mandante ha construido una edificación, vivienda y locales comerciales, tal construcción esta dividida en cuatro (4) bloques, de cuatro piso cada uno, discriminados así:

BLOQUE A – PISO 1 – 256.39 M2
PISO 2 – 254.12 M2
PISO 3 – 294.45 M2

TOTAL A.: M2. 804.96

BLOQUE B – PISO 1 - 110.36. M2
PISO 2 – 115.96. M2
PISO 3 – 150.16. M2
PISO 4 – 160.04. M2

TOTAL B: M2. 536.52

BLOQUE C – PISO 1 - 263.12. M2
PISO 2 – 236.74. M2
PISO 3 – 280.7. M2
PISO 4 – 276.00. M2
MEZZANINE. 205.00 M2

TOTAL C: M2 1.-261.56

BLOQUE D – PISO 1 – 119.25. M2
PISO 2 – 132.75. M2
PISO 3 - - 123.94. M2

TOTAL D: M2. 375.94

AREA CONSTRUIDA TOTAL M2 – 2978.98.

NOVENO: La posesión que ha ejercido mi mandante, en conclusión, sobre el bien objeto de esta Litis, sobre pasa los diez (10) años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley, como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición de dominio, por modo e la prescripción extraordinaria.

DECIMO: La posesión como animo y dueño se ve reflejada también en el pago de los servicios públicos y los cuales están a su nombre.

DECIMO PRIMERO: El valor de lo construido por mi mandante supera los TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L, (\$300.000.000.00).

DECIMO SEGUNDO: El señor WILLIAM DE JESUS GIRANDO HERRERA, me ha conferido poder para iniciar esa demanda.

ACTUACIONES PROCESALES

Admitida la demanda mediante providencia de fecha 24 de mayo del año 2018, se corrió traslado al demandado RICARDO DE JESUS MONTOYA HURTADO Y PERSONAS INDETERMINADAS, ante la imposibilidad de poder notificar al demandado, la parte demandante bajo la gravedad del juramento manifiesta que desconoce el domicilio donde pueda ser notificado, razón por la cual se ordenó su emplazamiento.

Posteriormente el apoderado de la parte demandante presenta reforma de la demanda, en el sentido de dirigir la demanda contra los Herederos determinados e Indeterminados del señor RICARDO MONTOYA HURTADO, siendo esta admitida mediante providencia de fecha mayo 31 del año 2018, igualmente se ordenó emplazar a los Herederos determinados e indeterminados del señor RICARDO DE JESUS MONTOYA HURTADO y a las personas indeterminadas en los términos del establecido en la norma. Surtida las publicaciones legales del caso se les designo Curador Ad-Litem a la Dra. ALEXANDRA PERTUZ SIERRA con quien se surtió la notificación, quien contesto la demanda sin oponerse a las pretensiones y ateniéndose a lo que resultare probado.

CONSIDERACIONES:

El numeral 1º. Del Art. 375 del C. General Del Proceso dispone: La declaración de PERTENENCIA podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

La prescripción conforme a nuestra ley sustancial se define como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído y no haberse ejercido dicho derecho o acciones durante el tiempo que al efecto señala la ley y concurriendo los demás presupuestos legales.

La prescripción puede clasificarse como ordinaria o extraordinaria, alegándola como acción deben aparecer plenamente identificados los elementos que tipifican dicha acción los cuales son:

1. Posesión material en el actor u opositor según el ángulo desde el cual se invoque. Tratándose de la prescripción extraordinaria quien la alega no está obligado a presentar título alguno, está amparado por su presunción de buena fe y debe probar que se ha ejercido una posesión continua sin violencia ni clandestinidad durante un periodo de 10 años o más, conforme a la reducción de hizo la Ley 791 de 2002, así mismo que el ejercicio de esa posesión se cumpla de manera pacífica, pública e interrumpida.
2. Otro elemento constitutivo de la Usucapión lo configura el hecho de que la cosa sea susceptible de ser adquirida por este modo. Frente a este aspecto la ley señala un parámetro en el art. 2.519 del C.C. al señalar que: "Los bienes de uso público no prescriben en ningún caso".

El Art. 2515 del C.C. establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas durante un cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es ORDINARIA o EXTRAORDINARIA. Para adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, si no la posesión material por espacio de veinte (20) años continuos, reducido este término por la ley 791 del 2.002 de diciembre 27 del 2.002, a diez (10) años.-

Se gana por prescripción el dominio de los bienes Corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se ha poseído con las condiciones legales.-

En síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- a) Que las cosas u objetos sean susceptibles de prescripción. -
- b) Que las cosas hayan sido poseídas durante 10 años. -
- c) Que la posesión no haya sido interrumpida. -

Los elementos integrantes de la posesión son: EL CORPUS y EL ANIMUS, refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "EL CORPUS consistentes en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella con cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimiento de ganados, etc.- EL ANIMUS, es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario." (Sentencia de marzo 18 de 1.954, LXX VII 109).-

De manera pues, que quien alega la prescripción extintiva bien como acción o como excepción, le corresponde probar que durante diez (10) años, por lo menos ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.-

Como se dijo antes, la prescripción invocada en el presente caso es la extraordinaria adquisitiva de dominio, conforme a la cual corresponde al prescribiente demostrar que sobre el bien que pretende ha ejercido actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío (Art. 762 y 981 del C.C.). Tal posesión como ya se anotó debe prolongarse por el tiempo requerido por la ley, el cual es de 10 años.

Por lo anterior se deduce que todo aquel que tenga a su favor una prescripción

adquisitiva de dominio, podrá pedir la declaración judicial de pertenencia, declaración esta que se hará siempre que el solicitante haya poseído el bien cuyo dominio por prescripción pretenda y con los requisitos legales.-

ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

Estudiado el alegato de conclusión presentado por el apoderado de la parte demandante en la audiencia efectuada el día 17 de marzo del año 2021, en la que el apoderado presentó sus conclusiones y valoraciones probatorias, procede este Judicatura a desatar el litigio en cuestión.

Señalado lo anterior, el paso a seguir es valorar los distintos elementos probatorios obrantes en el expediente a fin de definir el problema jurídico que se plantea en este asunto, el cual es determinar si se encuentra acreditado plenamente el elemento posesión y demás elementos que configuren la prescripción alegada.

Lo primera es establecer si el bien es susceptible de ser adquirido por esta vía, por pertenecer a particulares y no ser de los que la ley establece como imprescriptible por esta en dominio de estado

En las pruebas aportadas por el apoderado de la demandante esta el Certificado Especial del Registrador de Instrumentos Públicos y Certificado de Tradición Inmobiliaria N° 045-22079 (folio 3 al 7), donde se certifica que el bien inmueble esta inscrito a nombre del Señor RICARDO DE JESUS MONTOYA HURTADO, dejando probado que el bien es de particulares y susceptible de ser adquirido por esta vía.

Precisado lo anterior, el Despacho procede a decidir de fondo, analizando detalladamente las pruebas aportadas por la parte demandante:

- 1.- Folio de Matricula Inmobiliaria No. 045-22079, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.
- 2.- Certificado especial de Pertenencia, pleno dominio expedido por el Registrador de Instrumentos públicos de Sabanalarga.
- 3.- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA.
- 4.- Escritura pública NO. 220 de fecha 17 de noviembre de 2017 de la Notaria Única del circulo de Juan De Acosta, De declaración de posesión material.
- 5.- Escritura Pública No. 295 de fecha diciembre 20 de 1990 de la Notaria Única del Circulo de Juan De Acosta – División Material.
- 6.- Escritura Pública No. 2116 de fecha julio 9 de 1993 de la Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla – Aclaración que hace Juan Carlos Jiménez.
- 7.- Fotos del inmueble
- 8.- Dos planos del terreno
- 9.- Recibos de servicios públicos de agua y luz a nombre del señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA

10.- Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, de la calidad de comerciante del señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA.

11.- Certificado de la Secretaria de Planeación Municipal de Juan De Acosta, donde aparece el registro de inmueble, en el sector 0003, Sección 02 y manzana IGAC 04, con la siguiente nomenclatura carrera 6 No. 20-37 Barrio Jorge Eliecer Gaitán, se encuentra clasificado en estrato 1 Bajo, y no esta en zona de alto riesgo.

12.- Certificado Catastral Nacional del inmueble.

13.- Un pequeño plano del inmueble.

Del interrogatorio rendido por el señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA esta manifestó: “,, ***Yo presento esta demanda por que yo habito este predio desde el año 1998, ya estamos cumpliendo 21 años, yo he hecho una***

construcción donde yo habito con mi familia. Mi ingreso al inmueble llegamos a ese predio varios habitantes en ese tiempo en 1998, tomamos el inmueble por necesidad de vivienda, establecimos 532 lotes de 16 por 8 metros, del cual hay un promedio de 532 familias, y ninguna persona, el alcalde o autoridad se ha preocupado por darnos los títulos de propiedad, y tenemos 21 años de tener las viviendas, no ha habido ningún lanzamiento, ni henos tenido una oposición de no construir, no han interrumpido nuestra tranquilidad, por eso quiero legalizar nuestro predio. Ninguna persona ha reclamado, ni parte administrativa de alcaldía, ni ningún propietario con derecho, siempre hemos tenido la vivienda de manera pacífica sin ninguna reclamación ”

De los testimonios de los señores JHON JAIRO GIRALDO HERRERA, FRANKLIN DAVID ROYERO PADILLA y SAUL ANTONIO ARISTIZABAL BERDUGO, siendo el primero hermano del demandante y los otros dos vecinos, estos manifestaron conocer al señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, desde hace más de 20 años, quienes coinciden que la demandante entro en el inmueble en el año 1998, desde que entro en posesión ha estado construyendo y haciéndole mejoras hasta la fecha, en que tiene la edificacion y aun le sigue haciendo construcciones. Igualmente manifiestan que el señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, nunca ha sido molestada por nadie ni por autoridad, y que el siempre ha sido considerada por los vecinos como dueño.

En la Inspección Judicial practicada en el inmueble objeto del litigio, con intervención de perito, se pudo constatar que la demandante señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, está en el inmueble y fue la persona que atendió la diligencia, se verifico la existencia de la valla en el inmueble, y se identifico el bien por sus linderos y medidas, como esta distribuido el mismo interiormente.

El dictamen rendido del perito RAUL ENRIQUE MARIN SIERRA, el mencionado señor en su dictamen establece la ubicación del inmueble en la carrera 6 No. 20-37 de la actual nomenclatura Vial y urbana del vaivén en Jurisdicción del Municipio de Juan De Acosta, que esta coincide con la establecida en la demanda. Además, estableció las mejoras hechas al inmueble, las vías de acceso, medidas y linderos del bien objeto de prescripción.

En las pruebas documentales están los recibos de los servicios públicos domiciliarios los cuales aparecen a nombre del demandante.

Quedando demostrado en este proceso, que la demandante reúne el tiempo

requerido por la ley para acceder a la prescripción extraordinaria de dominio, es decir, tiene más de 10 años, en el inmueble, tiempo probado con las declaraciones de los testigos.

También queda demostrado que la demandante fue la persona que ha realizado actos de dominio en el inmueble, tales como reparaciones y remodelaciones en el mismo, de estos actos también dan fe los testigos e incluso el perito.

En la inspección judicial se comprobó que en el inmueble se encuentra el mencionado demandante y en el peritazgo aparece como la persona que atendió la mencionada prueba.

Además, la posesión se ha ejercido de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y sin ser molestada por persona o autoridad alguna, como lo manifestaron los testigos.

Del análisis de las pruebas aportadas y recaudadas dentro del plenario, se concluye que el demandante señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, reúne los requisitos exigidos por la ley, para que se le declare judicialmente la prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la CARRERA 6 No. 20-37 Barrio Jorge Eliecer Gaitán del Municipio de Juan De Acosta – Atlántico.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- Declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor WILLIAM DE JESUS GIRALDO HERRERA, identificado con la C.C. No. 8.767.771 de Soledad - Atlántico, "Un inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 20-37 del Barrio Jorge Eliecer Gaitán, en Jurisdicción del Municipio de Juan De Acosta. Matricula Inmobiliaria No. 045-22079, cuyas medidas y linderos son:

Por el NORTE, mide en línea quebrada así: Dieciocho metros con sesenta y un centímetros (18.61), mas dos metros con veintiún centímetros (2.21) y dieciocho metros con sesenta y un centímetros (18.61), linda con predios de John Jairo Giraldo Herrera y María Viviana Fábregas.

Por el SUR, mide treinta y tres metros con nueve centímetros (33.09) y linda con predio de Rosiris De León Salas y José Antonio molina.

Por el ESTE, mide veintiséis metros con cincuenta y seis centímetros (26.56), linda con la carrera 5 en medio.

Por el OESTE, mide veintisiete metros con nueve centímetros, linda con carrera 6 en medio.

El mismo tiene un Área total de terreno de 942.69 metros cuadrados.

El cual hace parte de un lote de mayor extensión cuyas medidas y linderos son:

Un terreno denominado LA GRANJA, ubicado en JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, con un área total de dos (2) hectáreas mas 2.680.97 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos son:

NORTE, linda con la Urbanización La Granja, de propiedad de MIGUEL ARTETA MOLINA. SUR, linda con la carretera que conduce de Juan De Acosta al corregimiento de San José De Saco, en medio. ESTE, Linda con predio del Colegio

de Bachillerato Juan V. Padilla. OESTE, Linda con lote No. 6 del Lote No. 1A de propiedad de Juan Bautista Arteta Molina.

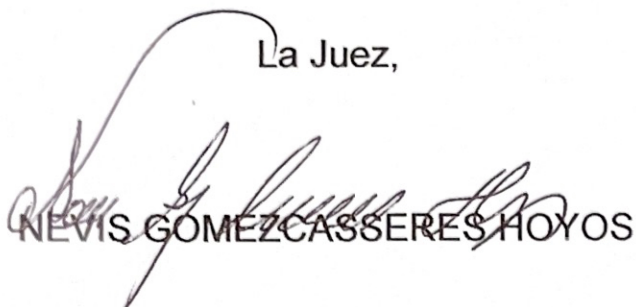
2.- Ordenar la Inscripción de la presente sentencia en el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga - Atlántico, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 045-22079 para lo cual se le remitirá fotocopias autenticadas de esta providencia con la constancia de estar notificada y ejecutoriada. Oficiese.

3.- Ordenar la cancelación de la Inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble, la cual se comunico con el oficio No. 1321 de junio 6 del año 2.018, y registrado en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 045-22079, en la Anotación No. 12, el cual queda sin ningún efecto. Oficiese.

4.- Fijese como honorarios al señor perito RAUL ENRIQUE MARIN SIERRA, la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS (\$1.816.000 m.l.).- que corresponden a dos salarios MLMV.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,


NEVIS GOMEZCASSERES HOYOS

APV.