



PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

Radicación No. 08001-31-03-014-**2016-000123**-00

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, Barranquilla Octubre catorce (14) del Dos Mil Veintiuno (2021).

I.- FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Proferir la correspondiente sentencia al interior del proceso Verbal de pertenencia que promovió por MARIA ESTEBANA ROJANO contra RAUL TRIANANA MALAGON, ANTONIO ZAMBRANO ZACCARO y PERSONAS INDETERMINADAS, previos los siguientes,

II.- ANTECEDENTES

Pretensiones de la demanda

Mediante apoderado judicial, la demandante presentó demanda para que previos los tramites del proceso Verbal de Pertenencia, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Que se declare que la demandante ha adquirido por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA el inmueble urbano que está ubicado en la calle 117B N°25-25 barrio la pradera de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°040-213109.

2.- Como consecuencia se ordene la inscripción de la sentencia en los libros de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, folio de matrícula inmobiliaria N° 040-213109.

Situación Fáctica

Los hechos en que se fundamenta los anteriores pedimentos se pueden resumir así:

1.- Que la señora María Estebana Rojano Gomez, ha poseído el bien inmueble den forma, pacífica, tranquila e ininterrumpida desde hace más de 20 años, sin conocer otro dueño.

2.- Que la señora María Estebana ha tenido una posesión, tranquila, pacífica e ininterrumpida, siendo poseedora de buena fe y efectuando las construcciones necesarias dentro del lote que pretende en pertenencia.

Actuación Procesal

Surtidas como se encuentran la totalidad de etapas procesales, clausurado el debate probatorio y escuchadas las alegaciones, en audiencia de fecha 23 de septiembre de 2021 se procede a dictar,

III.- SENTENCIA

Problema Jurídico

Establecer si se cumplen los presupuestos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que invoca la demandante, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-213109, ubicado en la calle 117B N° 25-25, barrio la pradera de esta ciudad.

Marco Normativo

De conformidad a lo contemplado en el artículo 2512 del Código Civil, en donde se define la prescripción como "*...un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo además los demás requisitos legales...*"; se puede concluir que, la prescripción, se divide en adquisitiva y extintiva; para el presente caso el demandante alude la prescripción adquisitiva de dominio, la cual a su vez, se divide en, ordinaria o extraordinaria, siendo la extraordinaria la elegida por el demandante en éste proceso de pertenencia.

Ahora bien, la prescripción, constituye un modo de adquirir la propiedad de las cosas corporales, raíces y muebles, que se hayan poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente por el tiempo establecido por el legislador. Los presupuestos para la prosperidad de esta clase de prescripción han sido establecidos por la Jurisprudencia, y quien pretenda adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, le corresponde demostrar:

- a)** Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, es decir, que esté en el comercio y que no sea de uso público.
- b)** Que la posesión, sea ejercida por el tiempo preestablecido por el legislador para la prescripción de que se trate; que siendo la extraordinaria de dominio, como en este caso, debe tenerse en cuenta que el lapso mínimo de tiempo que debe haber perdurado la posesión es de diez (10) años anteriores a la época de presentación de la demanda (artículo 6 de la ley 791 del 2002).
- c)** Que esa posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica.

En este orden de ideas, y atendiendo a que el elemento fundamental de la prescripción adquisitiva de dominio lo constituye la posesión que se afirma tener sobre determinado bien, es de tener en cuenta dos elementos que convergen para verificar si la aprehensión de una cosa se realiza con intención y determinación posesoria, los cuales se deducen del art. 762 del Código Civil, según el cual "*... la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 su lugar y a nombre de él...*"

De ésta disposición normativa, tenemos que en la posesión concurren: El Corpus que es el elemento material visible de aprehensión o detención de una cosa; y el animus, que consiste en la voluntad real, materializada exteriormente y capaz de ser percibida por los órganos de los sentidos, que permiten inferir a terceros que una persona actúa con relación a determinada cosa con ánimo de señor y dueño, pues, realiza actos positivos sobre ésta de aquellos que solo se admiten al titular del derecho de dominio.

Tenemos entonces que no basta con demostrar el corpus, o sea la tenencia de la cosa o contacto o detención física sobre la misma; sino que también debe demostrarse la voluntad de dueño que tiene que estar presente para que la relación con la cosa pueda considerarse posesoria, o sea el ánimo, puesto que la ausencia de este elemento hace inferir que se está en presencia de un hecho material de tenencia sin verdadero contenido posesorio.

Hay que precisar, que nuestra codificación civil, en el artículo 772, establece, como vicios de la posesión, la violencia y la clandestinidad, cuya consecuencia jurídica, radica en afectar la posesión existente o impiden su nacimiento, de modo tal, que aquella posesión que se origina por violencia o clandestinidad no conduce a la prescripción, ni su autor puede interponer las acciones posesorias

Con el marco conceptual precedente, se prosigue con el análisis del material probatorio, a fin de establecer si la demandante MARIA ESTEBANA ROJANO GOMEZ, logró demostrar la concurrencia de los elementos necesarios para acceder a las pretensiones de su demanda.

En primer lugar, advierte el suscrito que, el bien inmueble que se pretende, ubicado en la calle 117B N° 25-25, barrio la pradera de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-213109, es de propiedad privada, y figura a nombre de RAUL ALFREDO TRIANA MALAGON y ANTONIO BLAS ZAMBRANO ZACCARO, por lo que fácilmente se concluye que el bien inmueble

se encuentra en el comercio y no es de uso público, encontrándose acreditado el primero de los presupuestos.

En segundo lugar, la demandante afirma que su posesión inició hace 20 años, razón por la cual el despacho para dilucidar este tópico se remite a las probanzas que se recaudaron en este proceso:

a) Interrogatorio rendido por la señora MARIA ESTEBANA ROJANO GOMEZ, en el cual manifestó: *"Ingrese al inmueble en el año 1994, llegue al lote porque en el lugar en el que trabajaba me comentaron que estaban vendiendo unos lotes y por intermedio de unos compañeros de la empresa fue que conocí al señor que vendía los lotes por un valor de \$200.000, pero yo era consiente que esos lotes eran de invasión. Yo compre el lote en \$300.000, cuando llegue al inmueble no contaba con ninguna construcción era un lote baldío, lo cerque y construí la primera habitación, en ese momento no contaba con servicios públicos. para el año 1995 construí otra habitación y se iniciaron los trabajos para tener servicios públicos. El lote no tenía matrícula inmobiliaria, fue tiempo después que los lotes alrededor se fueron cercando y la Alcaldía realizo un censo, en donde se le dio un numero de matrícula inmobiliaria a casa lote. En la actualidad la casa cuenta con sala, comedor, cocina, 4 habitaciones y 2 baños. No conozco a ninguno de los demandados, solo he escuchado que los señores Triana Malagon eran los dueños de los predios de ese sector. Nunca me han molestado en el inmueble.*

b.- Testimonio rendido por la señora NURIS CASTILLA, en el cual manifestó: *"Soy amiga de la señora María desde hace 28 años, la conozco desde esa época porque yo ingrese 1 mes antes de que ella llegara a vivir al sector, cuando yo ingrese el sector era monte, el inmueble donde vive la señora María tiene cocina y baño enchapados, tiene 3 cuartos, baño, patio, los arreglos a la casa se los ha hecho la señora María, ella paga servicios públicos y los impuestos del inmueble y nunca nadie ha le ha perturbado la posesión a la señora María, solo he conocido a la señora María como la única dueña de la casa."*

En el testimonio rendido por la señora ARACELYS NUÑEZ, manifestó: *"Soy vecina de la señora María desde hace 22 años, la conozco desde esa fecha. La casa de la señora maría siempre ha estado enchapada y el baño, ella le realizo una habitación y un baño hace poco tiempo, ella es quien paga los impuestos y los servicios públicos del inmueble, nunca ha llegado nadie al inmueble al inmueble de la señora María a perturbarla."*

Por último, el despacho realizó inspección judicial el día 11 de agosto de 2021, dirigiéndose a la calle 117B N°25-25, barrio la pradera, en compañía del perito, el apoderado parte demandante y curador ad-litem. En dicha diligencia se observó una casa de una planta la cual consta de sala, comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baño, hall de habitaciones, patio, zona de labores, caja de aire.

Así mismo el perito designado JESUS MARIA CASTAÑEDA, en el dictamen por él rendido indicó: *"Se trata de un predio o inmueble urbano casa de uso habitacional de un solo piso, el cual se encuentra del barrio la pradera en la acera occidental de la acera 117 B, entre carreras 25 y 26, el inmueble objeto de pertenencia hace parte de un predio de mayor extensión que se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-213109 de Barranquilla, el lote de menor extensión, cuenta con un área de 205,54 mts en el cual se levantó una construcción de 87 mts, y el cual consta de una casa de muros con cemento, techo de asbesto, estructuras de madera, en las habitaciones presenta cenefas, pisos de cerámica en habitaciones, ventanas de aluminio, enchapes en baño y cocina, tiene como anexidades patio, hall de reparto, 4 habitaciones.*

Cuando se realiza la descripción del predio de menor extensión se corroboran las siguientes medidas y linderos por el Norte; 25 mts linda con predio desenglobado, Sur 29.20 mts en línea quebrada linda con parte de predio de menor extensión hoy de Elizabeth morales; Este 6,25 mts linda con calle 117 en medio frente a predio de Jose Pertuz ; Oeste 10,45 mts linda con predios que es o fueron de Santander Polo, el área de construcción es de 87 mts, y área del lote es de 205,55 mts en este caso el lote cambia su figura a una figura irregular, haciendo la salvedad que por el lado sur sus medidas son en líneas quebradas, razón por la cual pasa a ser el predio de una forma irregular, el predio se sigue identificado con el mismo número de matrícula inmobiliaria y folio catastral que del lote de mayor extensión. Teniendo en cuenta el estudio de los documentos del inmueble se puede determinar que el inmueble es el mismo objeto de la demanda, y respecto de la antigüedad de las construcciones se pudo constatar que el predio tiene aproximadamente 27 años de construcción."

Así las cosas y teniendo en cuenta las pruebas relacionadas, observa el Despacho que la demandante MARIA ESTABANA ROJANO, viene ocupando el inmueble por más de diez(10) años, demostrando su posesión con hechos positivos de los que hace referencia en forma enunciativa más no taxativa el art. 981 del C.C., tales como realizar mejoras, (cercado del lote, instalación servicios públicos, construcción habitacional), de igual forma con los testimonios

recaudados se pudo establecer que ha ejercido en forma pública, tranquila e ininterrumpida su posesión.

Por último, con la prueba de inspección judicial practicada y el dictamen pericial rendido, se pudo determinar que el inmueble objeto a usucapir identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-213109, es susceptible de adquirirse por prescripción, y es el mismo inmueble identificado en la demanda, quedando determinada sus medidas y linderos así como la forma de su construcción, dejando entrever que la forma irregular del inmueble objeto de pertenencia se debe a que en el lado sur sus medidas son en líneas quebradas, sin que ello afecte la identidad del inmueble, por lo tanto, se deben acoger las pretensiones de la demandante y hacer los ordenamientos legales.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE

1. DECLARAR que le pertenece el dominio **pleno y absoluto** a la señora MARIA ESTEBANA ROJANO identificada con C.C. N° 8.691.828, por haber adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado la calle 117 B N 25-25 barrio la pradera de la ciudad de Barranquilla, el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: **Norte:** 25 metros linda con partes del predio de mayor extensión desenglobado denominado las Mercedes hoy predio que es, o fue de NURISCASTILLA; **Sur:** mide 29 metros, 20cm en línea quebrada de este a oeste, así 15 metros más 4 metros, 20 cm, mas 10metro, linda con parte del predio de mayor extensión, con matrícula inmobiliaria No. 040-213109 hoy de Elizabeth morales; **Este:** mide 6 metro y 25 cm, y linda con calle 117 B, en medio, frente a predio que es, o fue de JOSE PERTUZ; **Oeste:** mide 10 metros y 45 cm, linda con predio que es, o fue de SANTADER POLO.

2. ORDENASE el registro de esta sentencia en el libro correspondiente de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Círculo de esta ciudad, folio de matrícula inmobiliaria No. **040-213109** para lo cual, a costa de la parte interesada, por la secretaría del Juzgado, se compulsará la copia respectiva con las formalidades legales.

3.- ORDENASE la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° **040-213109** decretada en auto de fecha 5

Radicación: 08- 001- 40- 53 -014- **2016- 00123- 00**
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

de diciembre de 2016 y comunicada mediante oficio N° 1080 de fecha diciembre 19 de 2016. Líbrese el respectivo oficio.

4.- Se fijan como honorarios al perito JESUS MARIA CASTAÑEDA, un salario mínimo mensual legal vigente, el cual deberá ser cancelado por la parte demandante.

5.- Cumplido lo anterior archívese en proceso de la referencia, previas las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

04

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA Barranquilla, 15 DE OCTUBRE DEL 2021 El presente auto se notifica por estado No. 138 BETTY CASTILLO CHING Secretaria
--