REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO
El Santuario, Antioquia, junio veintitres (23) de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal con pretensión adquisitiva de dominio de bien inmueble por el modo de la prescripción extraordinaria N° 001
Demandante	Oscar Emilio Galvis Mejía
Demandados	Personas Indeterminadas
Radicado	05-697-31-12-001-2016-01050-00
Instancia	Primera
Providencia	**Sentencia General No. 028**
Tema	Elementos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio
Decisión	Accede a las súplicas de la acción; declara al demandante propietario del inmueble pretendido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

I. ASUNTO A DECIDIR

Se ocupará esta sentencia de decidir el mérito de la pretensión declarativa de adquisición de dominio de un bien inmueble, por el modo de la prescripción extraordinaria, que fuera promovida por el ciudadano OSCAR EMILIO GALVIS MEJÍA contra PERSONAS INDETERMINADAS.

II. ANTECEDENTES

Afirma el demandante que su madre MARÍA DEL ROSARIO MEJÍA DE GALVIS, mediante escritura pública N° 2 del 16 de enero de 1986 de la Notaría única de Cocorná (Ant), compró a la señora Ana Dolores Suárez Zuluaga los derechos herenciales que le correspondían en la sucesión de Flora Zuluaga, vinculados al predio ubicado en la calle 22 (buenos aires) N° 19-40 Cocorná

(Ant), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-28486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, registrado bajo la figura de la falsa tradición, cuyos linderos se encuentran descritos en el folio 2 del expediente.

Se dice que la señora María del Rosario Mejía de Galvis, falleció en el municipio de Cocorná el día 25 de septiembre de 1996 y el señor PEDRO LUIS GALVIS ESCOBAR, padre del demandante, murió en el municipio de Rionegro (Ant) el día 3 de diciembre de 2001.

Se informa que como sucesores de la herencia y continuadores de los derechos de los causantes, quedaron los hijos OSCAR EMILIO, DOLLY AMPARO, JAIRO DE JESÚS, LUIS ANÍBAL, MIREYA DEL SOCORRO, OTONIEL DE JESÚS, MARTHA OLIVIA y EDILMA DE JESÚS GALVIS MEJÍA. Una vez fallecida esta última quedaban como sus herederos por representación los diez hijos de la señora Edilma quienes son; ALBA NORY, CESAR NORBEY, OMAR HERNÁN, ASTRID MILENA, LUZ GARDA, WILLIAM JOHANY, ADIELA, ORFILIA, LUIS ALBERTO y JOSÉ DAVID ARISTIZÁBAL GALVIS.

Se indica que desde el momento del fallecimiento del señor PEDRO LUIS GALVIS ESCOBAR, ha sido el demandante quien se ha encargado por completo del bien inmueble, realizando todo tipo de mejoras, pagando los servicios públicos y el impuesto predial.

Se expresa que el señor OSCAR EMILIO GALVIS MEJÍA durante más de 15 años se ha comportado como señor y dueño del bien inmueble que pretende usucapir, tomando decisiones en relación con dicho bien, sin necesidad de contar con el consentimiento de ninguna persona, ni siquiera con el de sus hermanos y sobrinos quienes inicialmente tenían derechos en la propiedad en su calidad de herederos, realizaba todas las reparaciones que ameritaba la propiedad, modificando las tuberías, techos, cambio de pisos, cerraduras, pintura, modificación de acueducto y alcantarillado.

Se narra que en uso de sus atribuciones como poseedor, solicitó ante la

Oficina de Planeación del municipio de Cocorná (Ant), licencia de construcción para realizar modificaciones significativas en el bien materia de usucapión, la cual le fue otorgada mediante resolución N° 048 de 2008 y, una vez obtenida esta, el actor contrató los servicios profesionales del ingeniero civil HUGO ABRIL para que le diseñara los planos de la edificación y construyera las mejoras que pretendía realizar.

Se menciona que en ejercicio de la anterior autorización, el demandante modificó por completo la vivienda, edificándose varios pisos con sótanos y semisótanos, construidos en material con muy buenas terminaciones.

Se expone que para dar mayor claridad y nitidez a su condición de poseedor legítimo, mediante escritura pública N° 1504 del 9 de junio de 2016 de la Notaría 23 de Medellín, el actor compró los derechos herenciales a sus seis (6) hermanos vivos y a sus diez (10) sobrinos con derecho a herencia.

Finalmente se reporta que los actos de posesión ejercidos por el actor a sobre el bien objeto del presente proceso, se han realizado de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un tiempo superior a quince años.

III. TRÁMITE PROCESAL

A través del auto calendado el 24 de enero de 2017, fue admitida la demanda, a la cual le fue impreso el trámite correspondiente al proceso declarativo verbal de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO y, ante la manifestación que hizo el apoderado judicial de la parte actora, respecto adesconocer el domicilio actual del extremo pasivo de la pretensión, se ordenó su emplazamiento en los términos establecidos en los artículos 108 y 293 del C G P.

Una vez realizadas las publicaciones respectivas, tanto en el Colombiano como en el Registro Nacional de Emplazados (ahora JUSTICIA XXI-WEB TYBA), aplicando lo ordenando en los artículos 108 y 375 del C G P, y sin lograr la comparecencia del extremo procesal pasivo, se procedió a nombrarles curador ad lítem, quien, una vez notificado, ofreció respuesta al líbelo introductor señalando no constarle los hechos afirmados, no propuso excepciones y

manifestó atenersea lo demostrado en el proceso.

Igualmente se envió comunicado a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de atención y reparación integral a las Víctimas y al IGAC, obteniendo respuesta de la Superintendencia, indicando que debe existir plena certeza respecto a la condición de bien privado que ostente el que es materia de usucapión conforme a la sentencia T-488 de 2014 y al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

La unidad de Victimas informó que revisado el inventario de bienes urbanos y rurales en su oficina, no se encontró incluido el inmueble objeto de la pretensión procesal.

La Agencia Nacional de Tierras indicó que el predio comprometido en este asunto, es de naturaleza urbana, correspondiéndole a la entidad territorial correspondiente pronunciarse al respecto.

Finalmente se pronunció el Departamento de Antioquia, manifestando que la competencia para pronunciarse respecto de la admisión de la demanda de pertenencia se encuentra radicada en el sistema de catastro de la Gobernación de Antioquia y en ella se consigna la información correspondiente a cada una de los predios de la unidad orgánica catastral, conforme al artículo 33 de la Resolución 070 de 2011.

Finalmente dijo que la ficha predial N° 7501476 puede dar información al Despacho sobre la formación catastral del bien que se pretende adjudicar al demandante, no obstante la valoración del acervo probatorio por parte del Juzgador, será éste quien determine el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para adquirir el derecho de dominio del bien a través del juicio de pertenencia en curso.

Conforme a las respuestas allegadas por las entidades vinculadas, el Despacho a través del auto calendado el 4 de septiembre de 2018, se vio en la obligación de vincular como parte al Municipio de Cocorná (Ant), quien ofreció respuesta en los siguientes términos:

“Que una vez revisados los archivos se pudo evidenciar que el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 018-28486, no se encuentra dentro del inventario de bienes baldíos del Municipio de Cocorná (Ant) y que la propietaria que allí aparece es la señora MARÍA DEL ROSARIO MEJÍA GALVIS.”

Integrado el contradictorio, inscrita la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria y verificada la instalación de la valla tratada en el artículo 375 del Código General del Proceso, por auto del 7 de noviembre de 2019, se convocó a las partes para la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C G P, la cual se postergó en varias ocasiones por cuenta de la suspensión de términos en virtud del estado de emergencia decretado por el Gobierno Nacional a raíz de la pandemia generada por la Covid-19 y luego de superarse igualmente varios problemas tecnológicos que impedían la realización de audiencias virtuales por el Juzgado, pudiéndose celebrar apenas aquella vista pública el 17 de noviembre de 2021, en donde no se agotó la fase de conciliación debido a que el extremo procesal pasivo estaba representado por curador ad litem, se interrogó al demandante para la fijación del litigio, no hubo necesidad de sanear el proceso y finalmente se decretaron los medios de prueba.

Posteriormente, en diligencia llevada a cabo el 6 de junio de 2022, se practicaron todos los medios cognoscitivos, se rindieron las alegaciones y se emitió sentido de fallo accediendo a las pretensiones de la demanda, advirtiendo que la sentencia se emitiría por escrito dentro de los diez días hábiles siguientes.

IV. PROBLEMA JURÍDICO

Se trata de proveer sobre una pretensión de adquisición de dominio de un bien inmueble urbano por el procedimiento declarativo verbal de pertenencia en su modalidad extraordinaria establecido por el artículo 375 del Código General del Proceso, por eso el interrogante a resolver en esta sentencia es el siguiente:

¿El demandante acreditó con suficiencia los requisitos establecidos en el

Código Civil para obtener por este medio el dominio del bien que afirma poseer?

Para despejar este interrogante, serán tenidas en cuenta las disposiciones legales que rigen la materia, los pronunciamientos jurisprudenciales y el cumplimiento a la regla procesal de la carga de la prueba prevista por el artículo 167 del Código General del Proceso.

V. CONSIDERACIONES

5.1. EL MODO DE LA PRESCRIPCIÓN Y SUS ELEMENTOS AXIOLÓGICOS.

El artículo 2512 del Código Civil se ocupa de definir la prescripción como:

> *"un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales".*

Del anterior precepto se desprende que la prescripción cumple dos funciones en lavida jurídica; adquirir las cosas ajenas o extinguir el derecho que sobre ellas se tenga.

Partiendo del soporte anotado, la figura jurídica de la prescripción presenta dos especies: la adquisitiva y la extintiva. La primera tiene su campo reservado para hacerse a los derechos reales; también se le conoce con el nombre de usucapión. La segunda mientras tanto se destina para la extinción de las obligaciones y acciones en general, por algunos doctrinantes y aún la misma jurisprudencia, recibe la denominación de liberatoria.

Para el buen éxito de la pretensión de prescripción adquisitiva la parte que la invoca se encuentra obligada a demostrar satisfactoriamente los requisitos estructurales de este modo de adquirir las cosas ajenas. La doctrina, apoyada enla ley, ha venido sosteniendo de vieja data que son elementos axiológicos de la usucapión los siguientes: 1º. Posesión material en el prescribiente; 2º. Que la misma cubra el lapso establecido en la ley; 3º. Que se posea un bien susceptible

de adquirirse por este modo; y 4º. Que la posesión se haya ejercitado de manera ininterrumpida (Arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del C. Civil, Ley 50 de 1936, Ley 791 de 2001, Art. 375 C. General del Proceso).

Respecto al primer presupuesto, se tiene que la posesión deberá ostentar un linajematerial, vale decir, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que sólo da derecho el dominio; como la siembra de plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc. (artículo 981 del CC). Lo anterior, por cuanto la llamada posesión inscrita no existeen la legislación Colombiana al no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio. Además, porque ya de manera expresa se exige como presupuesto en el prescribiente la demostración de su posesión material.

El segundo presupuesto, tratándose de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, exige que el tiempo de la posesión detentada sea el previsto por el artículo 2532 del Código Civil modificado en lo pertinente por el artículo 6 de la Ley791 de 2002, es decir 10 años.

El tercer requisito señala que el bien poseído debe ser susceptible de adquirirse por este modo, entonces no debe ser un bien “de uso público”, porque los mismos son imprescriptibles por disposición del artículo 2519 del Código Civil; o los de propiedad de las entidades de derecho público según el artículo 375 regla 4ª del Código General del proceso; todos los demás bienes corporales que estén en el comercio pueden adquirirse por el modo de la prescripción a voces del artículo 2518 del C. Civil.

Por último, se requiere que la posesión se ejerza de manera ininterrumpida, es decir, que no se haya truncado natural o civilmente; recordando que la interrupción natural de la posesión se presenta cuando por efectos de la naturaleza no puede ejercitarse, como sucede al encontrarnos frente a una inundación (artículo 2523 del Código Civil) o cuando se ha perdido la posesión porque se ha empezado a ejercer por otra persona diferente; por su lado, la interrupción civil se origina,

verbigracia, cuando es notificada por el propietario desposeído la demanda reivindicatoria al actual poseedor.

5.2. LOS MEDIOS DE PRUEBA Y EL CONOCIMIENTO QUE APORTAN

5.2.1. LA PRUEBA DOCUMENTAL

De folios 9 a 11 del expediente, encontramos la escritura pública N° 2 del 16 de enero de 1986 de la Notaría única del Circulo Notarial de Cocorná (Ant), mediante la cual la señora María del Rosario Mejía de Galvis adquiere de parte de la señora Ana Dolores Suarez Zuluaga, los derechos herenciales que le correspondían en la sucesión de Flora Zuluaga.

A folio 12 del expediente se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-28486 en donde consta que todas las tradiciones emitidas con ocasión a tal bien raíz se han efectuado dentro del marco de la “falsa tradición”, apareciendo como última adquirente la señora MARÍA DEL ROSARIO MEJÍA DE GALVIS.

De folios 13 a 15 se evidencia la escritura pública N° 1504 del 9 de junio de 2016 de la Notaría 23 del Circulo de Medellín, donde el aquí demandante adquiere los derechos herenciales de sus hermanos y sobrinos a titulo universal, sobre lo que les pueda corresponder en la herencia intestada de los señores PEDRO LUIS GALVIS ESCOBAR y MARÍA DEL ROSARIO MEJÍA DE GALVIS.

De folios 16 a 19 se encuentran las copias auténticas de los Registros Civiles de Defunción y Nacimiento que acreditan el parentesco entre el demandante y sus progenitores.

De folios 20 a 27 se evidencia la Resolución N° 048 de 2008, acto administrativo que expidió la licencia de construcción a favor de Oscar Emilio Galvis Mejía para modificar su propiedad, cancelando por ello, la suma de $747.819, asignándoles nomenclatura a cada una de las subdivisiones efectuadas.

De folios 28 a 30 se encuentra la certificación del Secretario de Hacienda y Tesorería del Municipio de Cocorná, a la cual se adjunta dos levantamientos planimétricos de la propiedad objeto de la pretensión procesal.

De folios 31 a 49 se observan algunas facturas canceladas de servicios públicos y pagos de materiales de construcción en el inmueble aquí discutido.

5.2.2. LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL Y LA PRUEBA TESTIMONIAL

Estos medios probatorios fueron evacuados el día 6 de junio de 2022 y, durante la inspección al bien inmueble, se pudo identificar sus linderos, la construcción de tres pisos edificaciones con sótanos y semisótanos, con entrada independiente las del primer piso a las del segundo y tercero, inmueble que se encuentra en excelente estado de conservación y mantenimiento. Allí también se pudo establecer que gran parte de la propiedad está arrendada, excepto la que se encuentra ubicada en el primer piso donde habita el actor con su familia, situación que corroboró el Despacho entrando a cada una de las subdivisiones que componen el predio.

Igualmente, en esa oportunidad se recibieron los testimonios de los ciudadanos LUIS ANGEL GÓMEZ RAMÍREZ y CESAR DUQUE RAMIREZ, quienes, groso modo, manifestaron que conocen al demandante como único propietario del predio, debido a que solamente es quien lo explota económicamente, dispone de manera absoluta sobre el mismo, realizando actos de transformación del predio que reflejan el animus y el corpus sobre la posesión ejercida, como fue la instalación de una serie de mejoras, construyendo pisos adicionales y semisótanos previa expedición de la licencia de construcción a su favor, los cuales están arrendados a terceros, todo ello por un lapso superior a los diez años.

5.2.3 ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Corresponde en este asunto determinar si el demandante cumplió con su carga deprobar los elementos axiológicos de la pretensión que enarbola.

En torno a la prueba testimonial, de una vez expresaremos que los declarantes que fueron citados conocen a fondo el bien objeto de pretensión, porque en su condiciónde constructores, han tenido oportunidad de edificarlo, conociendo su historia y cada una de las modificaciones que se le han realizado en manos del acá demandante. Todos losdeclarantes especificaron que ha sido el último quien lo ha poseído con animo de señor y dueño el bien pretendido por un espacio superior a los 10 años, dieron la razón de sus dichos y, por ende, deberán tenerse como los sujetos indicados para saber a fondo quién, desde cuándo y en qué circunstancias se ha poseído materialmente el lote objeto de esta litis. Son testigos claros y precisos en sus manifestaciones y lo expresado por éstos en conjunto, arrojan la convicción respecto a qué ha sido la accionantequien efectivamente lo ha ocupado y explotado, arrendándolo a terceros, de manera pública, tranquila e ininterrumpida durante un lapso superior al tiempo mínimo establecido en la Ley.

Por su parte, la inspección judicial es armónica con el restante material probatorio acopiado en esta causa y confirmó la coincidencia entre los linderos descritos en la demanda con los del predio a usucapir.

El dictamen pericial también fue claro en describir los linderos actualizados del predio, todas las mejoras instaladas y su antigüedad, los actos dispositivos de dominio, así como la construcción levantada por el actor y cada uno de los elementos que la componen.

También es necesario especificar, conforme las escrituras públicas arrimadas, que si bien el actor compró derechos herenciales a sus demás hermanos y sobrinos con vocación hereditaria, lo cierto es que tal acto no estuvo vinculado al bien objeto de este proceso, sino que los derechos adquiridos se hicieron a título universal. Adicionalmente en la etapa del juicio quedó demostrado que el único que ha poseído el predio es el actor y lo hace de manera pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno en ninguna persona, desconociendo absolutamente a la herencia pues desde hace más de diez años ha efectuado todo tipo de actos de transformación sobre aquel que denotan su indiscutible condición como propietario, de ahí que el Despacho tenga entonces como suficientemente probado el requisito de posesión en este asunto.

Finalmente, es muy importante anotar que si bien raíz no tiene título antecedente, toda vez que todas sus anotaciones se aprecian bajo “falsa tradición”, al vincularse el Municipio de Cocorná (Ant), claramente se confirmó que aquel no se encontraba incluido dentro del inventario de bienes baldíos del ente territorial en comento, de ahí que se trata de un objeto que puede adquirirse por prescripción, debido a su indiscutible naturaleza privada.

VI. CONCLUSIÓN

Como ya se indicó, se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos exigidos para este tipo de pretensión procesal, por tal motivo se impone acceder a ella, para tal efecto se ordenará oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), para que proceda a inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 018-28486. Finalmente se ordenará la cancelación de la medida cautelar decretada con ocasión a este juicio.

Queda así resuelto el problema jurídico planteado en esta providencia.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Juzgado Civil Laboral del Circuito de El Santuario, Antioquia,

F A L L A

PRIMERO. Declarar que el ciudadano OSCAR EMILIO GALVIS MEJÍA ha adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el cien por ciento (100%) el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-28486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), ubicado sobre la calle 22 o buenos aires del municipio de Cocorná, el cual tiene las siguientes especificaciones y linderos:

"Una edificación multifamiliar de tres niveles y cinco unidades independientes levantado sobre un lote de 136 metros cuadrados y un área construida de 549, 84 metros a la que se accede por la calle 22 N° 19.22/24, denominada calle buenos aires, del municipio de Cocorná (Antioquia) y que tiene los siguientes linderos: Por el Norte con edificio de tres pisos (M.I. 018-169062) de propiedad de la señora Blanca Azucena Henao, por el sur con propiedad del señor José Blas Ramírez (M.I. 018-189), por el Este con predio del Municipio de Cocorná (Ant) (M.I. 018-61559); por el oeste con la calle 22."

SEGUNDO. Se ordena la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria Nº 018-28486 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Marinilla(Ant), para así otorgarle titularidad a la demandante respecto al fundo objeto de la pretensión procesal, ello en atención a que el Municipio de Cocorná (Ant), certificó que el bien comprometido en este asunto no figura dentro de su inventario de bienes baldíos.

TERCERO. Se levanta la inscripción de la demanda ordenada en este asunto.

CUARTO. Señalar como gastos de curaduría para el auxiliar de la Justicia que representó a la parte demandada la suma de 1 SMLMV, el cual estará a cargo de la parte demandante.

QUINTO. Sin costas.

SEXTO. Contra esta sentencia proceden los recursos de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE

J U E Z

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO (ANT)

El anterior auto se notificó por Estados N° 041 hoy a las 8:00 a. m.
El Santuario 24 de junio ***del año _2022_____***

GUSTAVO ADOLFO CARDONA CASTRO

Secretario