



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO.
Sincé-Sucre, dieciocho (18) de diciembre del año dos mil veinte (2020).

RADICACION No. 70-678-40-89-001-2018-00050-01
PROCESO: VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA

SENTENCIA

I. OBJETO DE LA DECISION

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del demandante doctor CARLOS ANDRES SOTELO CONTRERAS, contra la Sentencia de fecha 21 de agosto de 2019, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito -Sucre, en donde se negó las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte demandante dentro del proceso VERBAL-DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, iniciado por el señor FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN, contra LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO y personas indeterminadas.

Se deja constancia que esta se emite en vigencia del Decreto 806 de 4 de junio del año 2020, habiéndose adecuado el trámite de la litis al procedimiento allí previsto, con la debida garantía del principio de publicidad y derecho de defensa de las partes.

II. SENTENCIA DE PRIMER GRADO:

Luego de celebrarse la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. P., y de surtirse las demás etapas del proceso, se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento, establecida en el artículo 373 del C.G.P., para el día 21 de agosto del 2019, la que se llevó a cabo practicándose las pruebas decretadas, llevándose a cabo los alegatos y dictándose sentencia, negándose las pretensiones de la demanda y condenándose en costa a la parte demandante.

Argumentó el Juez de primera instancia que el demandante FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN, solicitó la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien rural denominado LA ESPERANZA, constante de sesenta (60) hectáreas e identificado con la matrícula inmobiliaria N°. 347-18744, vinculado como demandados a la señora LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO y personas indeterminadas.

Así mismo dice que respecto al predio en particular se cumplieron todas las cargas procesales establecidas en el C.G.P., señalando que del certificado de libertad y tradición del predio cuya usucapión se pretende folio (6 a 7 y folio 139), se desprende que este se segregó de otro de mayor extensión, en ese entonces de propiedad de MARIA VICENTA MERCADO DE VERGARA, además que la demandada LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO, nunca ha tenido vínculo alguno con el inmueble, por lo que señaló que mal podría contar con legitimación en causa por pasiva, y que en la actualidad y desde la apertura del folio el 12 de diciembre de 2003, obra como único propietario del inmueble el señor FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN, demandante en este asunto. Considerando la improcedencia de las pretensiones de la demanda, señalando que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas,

no es dable que el demandante adquiriera por este modo un inmueble que ya es de su propiedad.

Sostiene que del interrogatorio surtido a las partes se concluyó que el origen de la Litis está en una diferencia respecto a la extensión del predio, pues el demandante alegó que lo compró a la madre de la demandada como cuerpo cierto y esta última que lo que se le vendieron fueron sesenta (60) hectáreas, quedando un restante de veintiséis (26) en cabeza de su madre, quien posteriormente se las vendió, pero no ha podido usufructuar por estar el demandante en posesión de ellas.

Que estudiado el folio matriz o de mayor extensión N° 347-1641, reposa en este la anotación de compraventa parcial de MARIA VICENTA MERCADO DE VERGARA a favor de FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN en el año 2003, y posteriormente la anotación de compraventa de MARIA VICENTA MERCADO DE VERGARA, a favor de LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO, quien funge actualmente como propietaria de la heredad identificada con matrícula inmobiliaria N°347-1641.

Concluye diciendo que al menos jurídicamente en la actualidad existen dos predios; uno denominado EL CAPRICH O LA ESPERANZA, constante de sesenta (60) hectáreas e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 347-18744, de propiedad del demandante y otro denominado EL TRIUNFO constante de veintiséis (26) hectáreas e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 347-1641, de propiedad de la demandada.

Señala que, lo que pretendía la parte actora al impetrar la demanda de pertenencia era adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el predio de propiedad de la demandada LUDYS MARGARITA, así ha debido dejarlo sentado, no solo en la demanda identificándolo claramente, sino en todo el transcurso del proceso. Y que mal podría el Despacho declarar la prescripción adquisitiva sobre un bien al cual no se aludió en ningún momento y que no se determinó e identificó adecuadamente y sobre el cual además no se cumplieron las prescripciones del artículo 375 del Código General del Proceso. Por ultimo menciona, que no son de recibo los argumentos de la parte actora; en cuanto a que se trata de un mismo predio, lo cual no fue demostrado con una prueba documental idónea y que la existencia de los dos folios de matrícula inmobiliaria obedece a la arbitrariedad y negligencia de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincé, expresiones desobligantes, que si bien pueden tener algún sustento, no es el proceso de pertenencia el escenario idóneo para controvertir el actuar registral de tal oficina, máxime cuando es sabido que las actuaciones de la mentada entidad están revestida de presunción de legalidad, argumentando que si el demandante considera que las mismas no se encuentran ajustadas a derecho, ha debido atacarlas al menos en sede administrativa, cosas que no hizo.

Por ultimo anotó que el demandante no aportó ni solicitó prueba alguna tendiente a demostrar que las veintiséis (26) hectáreas restantes, físicamente no existen, escasamente lo menciona en el interrogatorio de parte, de igual forma tampoco desvirtuó el certificado catastral expedido por el IGAC, que el mismo aportó, por demás, desactualizado donde certifica que la extensión del predio es de 86 hectáreas, razones adicionales para dar definitivamente al traste con sus pretensiones.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Solicita el apoderado judicial del demandante se revoque la sentencia proferida en este asunto, argumentando que entiende que ocurrió una confusión respecto a los folios de matrícula que se pretendió prescribir, pero no es menos cierto que ese

juzgado por autoridad podría requerir de oficio a la oficina de instrumentos públicos de Sincé, para hacer las correcciones respectivas sabiendo que los documentos aportados con la demanda, como por ejemplo la escritura pública 1200 del 28 de noviembre de 2003 hace referencia a la matrícula matriz referente al predio la esperanza. Considerando, que el juzgado está desconociendo el contenido de la escritura matriz 1200; en el entendido de que se trata del folio de matrícula N° 347-1641 y no hace referencia a otra matrícula. Y que la oficina de instrumentos públicos de Sincé olvidando los protocolos de registro; procedió a abrir una nueva matrícula a una sesenta (60) hectáreas de las cuales no se tomó en cuenta el contenido de la mencionada escritura, no tanto del folio del contenido de la mencionada escritura N° 347-1641 sino el párrafo aclarativo refiriéndose al cuerpo cierto. Señalo que se esa judicatura; podría oficiar a la oficina de instrumentos públicos de Sincé para que aclare y si es el caso corrija la situación respecto a los folios de matrículas.

IV. PROBLEMA JURIDICO

Determinar si le asiste razón al apoderado judicial del demandante en su inconformidad por el fallo de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda, teniendo como base las pruebas obrantes en el proceso y los argumentos expuestos por este, o por el contrario el fallo de primera instancia está ajustado a derecho; dado que el despacho no podría declarar la prescripción adquisitiva sobre un bien el cual no se mencionó en ningún momento, así como tampoco se determinó e identificó adecuadamente.

V CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

5.1. El artículo 673 modos de adquirir el dominio el código civil. *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código.

Así mismo, el artículo 762. DEFINICION DE POSESION. 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.

El Código civil colombiano en sus artículos artículo 2512 y 2518 “DEFINICION DE PRESCRIPCION. La prescripción es 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.” mientras que el segundo hace referencia sobre la *PRESCRIPCION ADQUISITIVA Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

5.2. La sentencia C-466/14 en uno de sus apartes dijo; PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA-Contenido y alcance/USUCAPION-Especies. *La legislación colombiana contempla dos especies de usucapición: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita*

“posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran” (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531).

5.3. De acuerdo a las normas citadas y las pruebas practicadas dentro del proceso procede el despacho al estudio de las pretensiones planteadas por el demandante en la apelación a efectos de determinar si en este caso se podría o no declarar la prescripción adquisitiva sobre el bien inmueble denominado LA ESPERANZA ubicado en San Benito Abad- Sucre con matrícula inmobiliaria No. 347-18744, no sin antes examinar si hay legitimación en causa por activa y pasiva dentro del caso en estudio.

El procesalista Deivis Echandía, define la legitimación: *“En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda”.*

A su vez el Consejo de Estado en Fallo 00306 de 2016 ha definido La *legitimación en la causa, como la titularidad de los derechos de acción y de contradicción. A su turno ha sido clasificada en legitimación de hecho y material, la primera de ellas referida al interés conveniente y proporcionado del que se da muestra al inicio del proceso, la segunda objeto de prueba y que le otorgará al actor la posibilidad de salir avante en las pretensiones solicitadas.*

En cuanto a la legitimación en la causa activa, se tiene que el demandante señor FRANCISCO SALAZAR PERAFAN, otorgó poder especial al doctor JAIRO ALBERTO PINTO BUELVAS, quien en su calidad de apoderado judicial del demandante sustituye poder al doctor CARLOS ANDRES SOTELO CONTRERAS, por lo que se encuentra legitimado para actuar.

En cuanto los intereses del demandante señor FRANCISCO SALAZAR, quedó demostrado con la presentación de la demanda declaración de pertenencia, contra la señora LUDYS VERGARA MERCADO y personas Indeterminados, presentada el 08 de mayo del 2017 ante el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito Abad mediante providencia fechada 09 de noviembre de 2017, resolvió declarar que no es el competente para continuar conociendo del proceso ordenado la remisión del expediente al Juzgado Promiscuo Municipal del Roble, el cual en providencia de fecha 06 de febrero del año 2018, declara que no tiene competencia para tramitar el presente proceso, remitiendo el expediente ante el Tribunal Superior de Sincelejo para que dirima la colisión negativa de competencia, quien determinó que el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito Abad debía conocer del presente proceso.

Sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva, en cuanto a lo manifestado por el juez de primera instancia de las pruebas que se desprende del certificado de libertad y tradición con número de matrícula inmobiliaria No.347-18744, que este se segregó de otro de mayor extensión, en ese entonces de propiedad de MARIA VICENTA MERCADO DE VERGARA, además que la demandada LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO nunca ha tenido vínculo alguno con el inmueble, por lo que señaló que mal podría contar con legitimación en causa por pasiva, y que en la actualidad y desde la apertura del folio el 12 de diciembre de 2003, obra como único

propietario del inmueble el señor FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN demandante es decir que el inmueble pretendido, identificado con la matrícula No. 347-18744 es propiedad del señor FRANCISCO PERAFAN, considera este despacho judicial que la señora LUDYS no se encuentra legitimada en la parte pasiva, pues no obstante que el demandante quisiera adquirir por prescripción las veintiséis (26) hectáreas de propiedad de la demandada, en ningún momento identifica el inmueble de propiedad de ésta como objeto de prescripción, sino que identifica las sesenta (60) hectáreas, bien éste, con el que se reitera, la demanda no tiene ningún vínculo.

De acuerdo al caudal probatorio el bien inmueble objeto de litigio identificado con matrícula inmobiliaria No. 347-18744 de la oficina de instrumentos públicos de Sincé, (folios 6,7) denominado EL CAPRICHOS constante de sesenta (60) hectáreas figura como titular de dominio el señor FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN, que lo que pretende el demandante es que se declare por vía de prescripción extraordinaria la propiedad plena del bien inmueble denominado el CAPRICHOS o LA ESPERANZA, predio que fue adquirido mediante compraventa realizada a la señora MARIA VICENTA MERCADO DE VERGARA, por lo que considera el despacho que le asiste razón al juez de primera instancia al determinar la improcedencia de las pretensiones de la presente demanda, *“señalando que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, no es posible que el demandante adquiera por este modo un inmueble que ya es de su propiedad”*, ahora bien respecto a lo anterior este despacho encontró que efectivamente en la actualidad existen dos predios; uno denominado EL CAPRICHOS constante de sesenta (60) hectáreas de propiedad del demandante y otro denominado EL TRIUNFO constante de veintiséis (26) hectáreas e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 347-1641 de la oficina de instrumentos públicos de Sincé folio (57 a 160), de propiedad de la demandada, que de conformidad con lo establecido en el artículo 2513 del código Civil *“el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio”*. Tenemos entonces que dentro del proceso el demandante nunca hizo mención a las veintiséis (26) hectáreas, así como tampoco las especifico en los hechos y pretensiones, toda vez que siempre hizo referencia al lote de terreno constante sesenta (60) hectárea predio que es de su propiedad.

Conforme a lo anterior, a juicio del Despacho el señor FRANCISCO JOSE SALAZAR PERAFAN, en la demanda de declaración de pertenencia debió encaminar sus pretensiones, sobre el bien inmueble denominado EL TRIUNFO identificado con matrícula inmobiliaria No. 347-1641 constante de veintiséis (26) hectáreas, de propiedad de la señora LUDYS MARGARITA VERGARA MERCADO, inmueble éste que no fue plenamente identificado durante el proceso.

En consecuencia, y sin más motivación, se confirmará la sentencia del Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito Abad, Sucre, con fecha 21 de agosto del año 2019.

Así mismo y de conformidad con el artículo 365 del C.G. del P., se condenará en costas a la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, de conformidad con el Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura- Sala Administrativa.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sincé - Sucre, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar en todas sus partes la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito Abad, Sucre, con fecha 21 de agosto del año 2019, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Condenase en costas a la parte demandada. Fijase como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigente. Inclúyase en la liquidación de costas que realizará el Juzgado de primera instancia, conforme a lo señalado en el artículo 366 del C.G. del P.

TERCERO: En su oportunidad, devuélvase el expediente al lugar de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,


LUCIA DE LA HOZ DE LA HOZ