



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO REIVINDICATORIO

RDO 2019 – 00049

Demandante: FANNY ROSA JARABA VISBAL

Demandada: MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA

Asunto: SENTENCIA ESCRITA – ARTÍCULO 373 CGP – REGLA 5ª inciso 3.

En el presente asunto en la fecha indicada fue celebrada audiencia de que trata el artículo 373 del CGP, oídas los alegatos de conclusión y previa anunciación del sentido del fallo, es el escenario propicio para dictar la **SENTENCIA** que en derecho corresponde, previas consideraciones del caso.

ANTECEDENTES

El demandante mediante apoderado judicial presenta demandada verbal reivindicatoria, solicitando se condene a la demandada **MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA** a restituir a favor de la señora **FANNY ROSA JARABA VISBAL** el inmueble ubicado en la calle 24 A # 26B - 45 del municipio de Soledad, y que se ordene a la demandada a pagar el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos sino los que el dueño hubiere llegado a percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el inicio de la posesión hasta la entrega del inmueble por tratarse de poseedor de mala fe. Además que se condene a la demandada a pagar costas del proceso.

Las pretensiones precedentes se fundamentaron en los hechos que el despacho sintetiza así:

- La demandante **FANNY ROSA JARABA VISBAL** es el propietaria del bien inmueble ubicado en la calle 24 A # 26B - 45 del municipio de Soledad, como consta en certificado de tradición y libertad N° 041 – 17977.
- Que la señora **FANNY ROSA JARABA VISBAL** adquirió el inmueble por compra que le hizo a la señora YENNYS GISELLA PÉREZ MORENO según consta en la Escritura Pública N° 3157 del 9 de septiembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Soledad.
- A su vez YENNYS GISELLA PÉREZ MORENO adquirió el inmueble a través de Escritura Pública N° 1063 del 3 de agosto de 2012, mediante el acto



de COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA, convenido con los señores ALCIRA INÉS CAPELLA DE RODRÍGUEZ y FERNANDO ENRIQUE RODRÍGUEZ BUSTILLO. Acto que fue ratificado mediante Escritura Pública N° 3651 del 11 de agosto de 2016 de la Notaría Segunda de Soledad.

- La demandante no ha enajenado ni prometido en venta el inmueble, por lo que se encuentra vigente la inscripción de su título. Sin embargo se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que, dicha posesión la tiene en la actualidad la señora MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA, persona que entró en posesión por ser cercana a los antiguos dueños, a través de actos arbitrarios. Encontrándose usufructuando el bien en aprovechamiento de circunstancias irregulares y ajenas a la voluntad de la demandante.
- Que la demandante canceló el impuesto predial desde el año 2012 hasta 2016, para lo cual la entidad correspondiente expidió el paz y salvo respectivo.

ACTUACIONES PROCESALES

La demanda fue admitida mediante auto del 19 de enero de 2019.

La demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA fue notificada en legal forma de la demanda, quien en el término de traslado oportunamente contestó la demanda y presentó excepciones de mérito así:

- EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. Con la cual pretenden que se declare que se ha configurado el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva en modalidad extraordinaria, toda vez que argumentan que cuenta con una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre el bien objeto del litigio durante un período superior a 23 años, tiempo en el que han ejercido posesión con verdadero ánimo de señora y dueña, según los hechos que se sintetizan de esta forma:

Que empezó a ejercer la posesión pacífica y quieta desde el 15 de enero de 1993.



Que con su propio peculio construyó en el patio del inmueble un apartamento que consta de sala – comedor, cocina, 2 alcobas, baño interno y cuenta con un área de 58,75 metros cuadrados.

Que como poseedora de buena fe hizo instalar servicios públicos en el inmueble – energía, gas y agua desde hace más de 20 años.

Que la posesión material de más de 23 años ha sido real y material, pública, ininterrumpida, quieta y pacífica, sin clandestinidad, con ánimo de señora y duela, sin reconocer dominio alguno, y que en la comunidad es reconocida por todos sus vecinos y particulares como propietaria del inmueble.

Narra así mismo que, ejerce posesión con mayor anterioridad a las ventas simuladas que dieron lugar al proceso reivindicatorio.

Como **PROBLEMAS JURÍDICOS** para abordar el estudio de las pretensiones propuestas por la parte demandante y de la excepción de prescripción propuesta por la demandada, el juzgado plantea los siguientes:

Determinar si la parte demandante logró acreditar la concurrencia de los siguientes requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria que persigue: (i) *Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;* (ii) *Que el demandado tenga la posesión material del bien;* (iii) *Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;* (iv) *Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado;* y además, (v) *que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.*

Para el estudio de la declaración de pertenencia pretendida por la demandada por vía exceptiva debe este despacho establecer, de manera inequívoca, si el inmueble urbano ubicado en la calle 24 A # 26B - 45 del municipio de Soledad, – distinguido con MI N° 041 – 17977 jurídicamente es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva; si lo anterior resultare positivo, se establecerá si en cabeza de la demandada **MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA**, se reúnen las exigencias de ley para adquirir el mismo por el modo de la prescripción extraordinaria; para lo cual se confrontará el material probatorio recaudado con las normas jurídicas constitucionales y legales que regulan el tópico de la prescripción como modo adquisitivo.

CONSIDERACIONES

Según el inciso primero del artículo 58 de la Constitución Política, se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.



El Título XII del Código Civil trata el tema de la acción reivindicatoria o de dominio.

El artículo **946 del C.C** establece que: *“La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”*

El artículo **947** prevé que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

Por su parte el artículo **950** establece que la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

Según el artículo **952** la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

La doctrina y jurisprudencia nacionales han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

Por otro lado, en lo que a la declaratoria de pertenencia perseguida por los demandados tenemos las siguientes:

PREMISAS NORMATIVAS

El derecho a la propiedad privada está consagrado en el artículo 58 de la Carta Política de 1991, que establece:

“ARTICULO 58. <Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. (...)”

Por su parte el artículo 63 de la misma Carta Política nos señala de manera explícita que

“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.



En el mismo sentido el numeral **4** artículo **375 del Código General del Proceso** establece que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

La normatividad sustantiva de carácter legal que gobierna el tópic de la figura jurídica de la prescripción se encuentra plasmada en el título XLI del Libro Cuarto del Código Civil. El artículo 2512 del citado código, prescribe:

“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.

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

A su turno el artículo 2518 ibídem, establece:

“Se ganan 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.”

Por mandato del artículo 2519 del código en cita, *“Los bienes de uso público no prescriben en ningún caso”*.

El precepto del artículo **2527** del Código civil escinde la prescripción adquisitiva en ordinaria y en extraordinaria.

En el presente caso los demandados invocan la **prescripción extraordinaria**.

Para ganar el dominio de las cosas por este medio, según lo dispuesto en el artículo **2531** ibídem, se exige la posesión material ininterrumpida sobre el bien pretendido por espacio de diez (10) años. En este modo adquisitivo no se requiere de título alguno; se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

- a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años, haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega su prescripción.
- b.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Así mismo, antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, el término para adquirir por prescripción extraordinaria era de 20 años, de tal suerte que, para el caso que nos ocupa, habiendo iniciado la posesión – según narra la demandante – en el año 1993, el término de posesión que le asiste demostrar es de 20 años.



Con el escrito introductorio del proceso la demandante **FANNY ROSA JARABA VISBAL** acompañó los documentos que se detallan a continuación, a los cuales se les dará el valor probatorio correspondiente por haber sido allegados en la oportunidad procesal pertinente:

1. Copia de la Escritura Pública N° 3157 del 9 de septiembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Soledad que contiene el acto de Compraventa del bien: Lote de terreno número 6, de la manzana 1, situado en la urbanización El Centenario de Soledad, distinguido con folio de MI N° 041-17977. Dirección : calle 24 A # 26 B – 45. Vendedor: YENNIS GISELLA PÉREZ MORENO, comprador: FANNY ROSA JARABA VISBAL.
2. Certificado de tradición del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041 –17977, en cuya anotación N° 8 se encuentra inscrita el acto de compraventa descrito.
3. Certificado catastral del inmueble expedido por el IGAC.
4. Carta catastral urbana del inmueble, con su plano georeferencial.
5. Copia de la Escritura Pública N° 1063 del 03 de agosto de 2012 que contiene el acto de VENTA CON PACTO DE RETROVENTA del bien inmueble objeto de la Litis, que hicieron los señores FERNANDO ENRIQUE RODRÍGUEZ BUSTILLO y ALCIRA INÉS CAPELLA DE RODRÍGUEZ a YENNYS GISELLA PÉREZ MORENO.
6. Copia de Escritura Pública N° 2647 del 06 de julio de 2016 que contiene el acto de DECLARACIÓN DE POSESIÓN MATERIAL DE UN BIEN INMUEBLE , ubicado en la calle 24 # 26 B – 45 hecha por MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA , por espacio de más de 53 años, por suma de posesiones.
7. Copia de

Fue solicitada la recepción de los testimonios de los señores LEONARDO MOLINA y ÁLVARO IVAN ATENCIO ZABALETA. De los cuales debe decirse solo fue recibido este último, con ocasión a la inasistencia del primero.

Los demandados, con la contestación de la demanda y escritos exceptivos aportaron los documentos que se detallan a continuación, a los cuales se les dará el valor probatorio correspondiente:

1. Copia del certificado de tradición del inmueble
2. Copia de la Escritura Pública N° 829 del 18 de marzo de 2019 que contiene el acto de protocolización de declaraciones extraprocesales N° 9247 y 0253 rendidas ante la Notaría Primera de Soledad realizadas por la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA, acerca de posesión del inmueble objeto de la Litis.
3. Declaración extraprocesal rendida por la demandada el 12 de febrero de 2019 respecto al ejercicio de posesión sobre el inmueble
4. Declaración extraproceso rendida por MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA Y ADRIANA ROSA DE LA HOZ MÁRQUEZ, el día 12 de febrero de



Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad

2019, en la que indica que: *conocemos de vista, trato y comunicación hace 39 años y 40 años respectivamente, a la señora SANCHEZ GARCÍA MARTHA CECILIA, mayor de edad identificada con CC N° 32.817.457 expedida en Soledad, que por este conocimiento que tenemos de ella sabemos y nos consta que ejerce posesión de forma pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña hace 23 años del inmueble ubicado en la carrera 24 A # 26 B – 45, lote 1 manzana 6 del barrio Centenario, jurisdicción del municipio de Soledad. Más adelante agregan: manifestamos también que esta posesión no ha sido perturbada por autoridad ni persona alguna.*

5. Escritura Pública N° N° 3157 del 9 de septiembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Soledad que contiene el acto de Compraventa del bien objeto de la Litis. Vendedor: YENNIS GISELLA PÉREZ MORENO, comprador: FANNY ROSA JARABA VISBAL.
6. Factura del servicio público domiciliario de energía del bien inmueble ubicado en la calle 24 # 26 B – 65 barrio Centenario – Soledad, titular de pago MARTHA SÁNCHEZ, EMITIDO EN MARZO DE 2019.
7. Factura del servicio público domiciliario de GAS NATURAL del bien inmueble ubicado en la calle 24 # 26 B – 65– Soledad, titular de pago MARTHA SÁNCHEZ GARCÍA , EMITIDO EN MARZO DE 2019, con constancia de pago de dicha empresa.
8. Copia de factura identificada como pedido N° 0194 expedida por INVERSIONES EL RÍO, quien ofrece artículos como puertas, ventanas, divisiones de baños, rejas. Detallando la elaboración de artículo de un metro de ancho por dos de largo por valor de \$59.920. factura a nombre de MARTHA SÁNCHEZ dirección: calle 24 # 26 A - 45, fecha 17 de diciembre de 1995.
9. Copia de denuncia por amenazas presentada por MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA contra FERNANDO RODRÍGUEZ BUSTILLO y ALCIRA CAPELLA DE RODRÍGUEZ, de fecha 24 de febrero de 2005, De cuyo relato de hechos se extrae que, la demandada tiene un problema por los denunciados por la casa en la que vive hace 26 años, que esa casa era de su difunta abuela, madre del denunciado.
10. Contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la calle 24 # 26 B – 45 El centenario – Soledad, de fecha 6 de junio de 2006, duración desde 06 de junio de 2006 a 6 de junio de 2007. Arrendador: MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA arrendatario: ELKIN JAVIER VARGAS MARTÍNEZ, canon mensual de \$250.000, utilización del bien: RESTAURANTE Y BAR LA CARBONERA.
11. Constancia emitida por la empresa TRIPLE A SA ESP de fecha 05 de abril de 2019, de la que se desprende que, el inmueble ubicado en la calle 24 # 26 B – 45 se encuentra al día con el pago de servicio de acueducto y alcantarillado.
12. Copia de auto inadmisorio de demanda verbal especial de pertenencia de MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA contra ALCIRA INÉS CAPELLA RODRÍGUEZ y FERNANDO ENRIQUE RODRÍGUEZ BUSTILLO, emitido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Soledad EL 8 DE AGOSTO DE 2016. Rdo 2016 – 00300.



13. Certificado catastral del inmueble.

En el curso del proceso se llevó a cabo diligencia de inspección judicial sobre el predio objeto del proceso, con la asistencia de un perito, quien presentó informe pericial en el que expuso las características constructivas del inmueble, su identificación en cuanto a su ubicación, linderos, medidas y área. Asimismo, se escuchó en interrogatorio a la demandante y a la demandada, y se recepcionaron los testimonios de los ciudadanos JUAN MANUEL BARROS, ROSIRIS DE LA HOZ SOLANO, MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA.

En cuanto al cumplimiento de las cargas procesales de que trata el artículo 375 frente a la declaratoria de pertenencia se tiene que:

El emplazamiento ordenado dirigido a personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de la Litis, fueron debidamente publicados en el diario **El Heraldó, edición dominical del 7 de julio de 2019**.

De la instalación de la valla o aviso con las características que prevé el citado artículo 375., fue allegado registro fotográfico – visible a folio 37 – 38 del expediente físico, y así fue constatado conforme consta en el acta de diligencia de inspección judicial realizada sobre el inmueble el día 24 de octubre de 2019, cuyo contenido conserva los lineamiento del numeral 7 del artículo *ibídem*.

Además, el emplazamiento a personas indeterminadas fue publicado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas por el término de 15 días tal como lo exige el artículo 108 del CGP., de lo cual existe constancia que milita a folio 127 del expediente físico.

Los demandados emplazados no comparecieron al proceso, por tanto, se encuentran representados por curador ad litem, Dr. FERNANDO FERRER FERRER, quien fue nombrado mediante auto del 22 de agosto de 2019, y quien dio contestación a la demanda el pasado 20 de septiembre de 2019, sin hacer uso de ningún medio exceptivo, atendiéndose a las valoraciones probatorias del caso.

La demanda fue inscrita en el folio de MI N° 041 – 17977 de la ORIP de Soledad, tal como lo certificó esa entidad y se aprecia en la anotación N° 12 de dicho folio.

Las entidades previstas en el numeral 6 del artículo 375 CGP fueron oficiadas y se obtuvo respuesta de ellas.

Continuando con la verificación de requisitos de la acción reivindicatoria y la resolución conjunta de los problemas jurídicos planteados, se tiene que:

El segundo requisito a verificar respecto a la acción reivindicatoria pretendida por el demandante resulta ser la **posesión material** del demandado sobre el inmueble. Posesión que además es alegada por la demandada y en virtud de la



cual pretenden por vía exceptiva se declare que ha adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio.

La posesión jurídicamente la comprenden dos elementos esto es, el corpus y el animus. En síntesis, el primero de ellos resulta ser la permanencia física en el inmueble y el animus aunque imperceptible, se materializa con todos aquellos actos materiales y externos que de forma permanente sean desplegados sobre la cosa.

En ese escenario, procede el despacho a pronunciarse sobre la resolución de los problemas jurídicos planteados así:

PRIMER PROBLEMA JURÍDICO RESPECTO A LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA PROMOVIDA POR VÍA EXCEPTIVA POR LOS DEMANDADOS

se resuelve afirmando que el inmueble ubicado en la calle 24 A # 26 B – 45 del barrio centenario de Soledad, distinguido con folio de MI N° 041 – 17977 objeto de usucapión, es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción extraordinaria, por cuanto está exento de las prohibiciones del artículo 63 de la Constitución Política y las otras normas legales señaladas precedentemente; por cuanto no es de uso público, no hace parte de un parque natural, no pertenece a grupos étnicos, ni a resguardos indígenas, ni tampoco es patrimonio arqueológico de la Nación. Pues, según consta en el certificado de tradición y libertad No. **041 - 17977** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, es privado, o sea, que **NO** hace parte de la esfera del patrimonio del Estado. El inmueble según consta en el certificado posee una historia registral que data del día 14 de noviembre de 1978, fecha en la que se registró la escritura pública de loteo número **1717 del 17 de julio de 1978**, a través de la cual EL instituto de crédito territorial inicia acciones de dominio con el acto de LOTEO sobre el inmueble, seguida de la compraventa que hace el INURBE a CAPELLA DE RODRÍGUEZ ALCIRA INÉS y RODRIGUEZ BUSTILLO FERNANDO ENRIQUE en el año 1996. Además, de las respuestas de las entidades oficiadas de que trata el artículo 375 del CGP se tiene que el inmueble no posee ninguna de las limitaciones ni prohibiciones antes descritas.

Así las cosas, se reitera que el bien es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción, y que actualmente no presenta ningún impedimento de orden jurídico para ello.

En cuanto a la verificación o confrontación de la anterioridad del título de quien pretende la reivindicación con la posesión del demandado, requisito que debe agotarse para la determinación de la prosperidad de la reivindicación, la H. Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia **SC15645- del 1º de noviembre de 2016**, mantiene criterio expuesto en Sentencia del 8 de septiembre de 2000, en ese sentido:

“Ahora bien, como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra



persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.

Sobre el punto, la Corte tiene dicho que “como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2° del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia” (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01)”.

(.....) Más adelante agrega:

*la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina de que en el proceso reivindicatorio el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esa clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos **erga omnes**, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado, para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado (CSJ, SC del 19 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5405).*

Aterrizando las anteriores consideraciones al caso concreto, tenemos lo siguiente:

La demandante, quien pretende la reivindicación del inmueble adquirió el derecho real de dominio en la siguiente forma:

La señora **FANNY ROSA JARABA VISBAL** adquirió el inmueble por compra que le hizo a la señora YENNYS GISELLA PÉREZ MORENO según consta en la Escritura Pública N° 3157 del 9 de septiembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Soledad, la cual fue inscrita en el correspondiente folio de MI según consta en anotación N° 8 del 25 de noviembre de 2016. Dando alcance a la interpretación que, en esta clase de procesos la prueba de dominio es relativa, basta con el análisis de la Escritura Pública, cuya fecha responde al 9 de septiembre de 2016, para establecerla como fecha de título de propiedad.

Con la Copia de la 3157 del 9 de septiembre de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Soledad que contiene el acto de Compraventa del bien: Lote de



terreno número 6, de la manzana 1, situado en la urbanización El Centenario de Soledad, distinguido con folio de MI N° 041-17977. Dirección : calle 24 A # 26 B – 45. Vendedor: YENNIS GISELLA PÉREZ MORENO, comprador: FANNY ROSA JARABA VISBAL 6 y el certificado de tradición del bien inmueble distinguido con folio de MI N° 041 – 17977 objeto de la Litis, se tiene probado que la demandante FANNY ROSA JARABA VISBAL adquirió el derecho de dominio o propiedad del inmueble que reclama en reivindicación, como ya se había explicado precedentemente, para efectos de la acción reivindicatoria, se tiene como fecha del título de propiedad el 9 de septiembre de 2016.

Se tiene entonces que con los dos (2) documentos precedentemente referenciados, es decir, la escritura pública y el certificado de matrícula inmobiliaria, la demandante prueba que es el titular del dominio del inmueble urbano ubicado en la: calle 24 A # 26 B – 45, barrio El Centenario de este municipio, y que por tanto, está legitimada en la causa por activa para incoar la acción de dominio.

Por su parte la demandada **MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA** alega que su posesión inició desde el 15 de enero de 1993. A todas luces esta fecha resulta anterior al título de propiedad traído a la acción reivindicatoria. Sin embargo, para darle alcance jurídico a la confrontación de tales fechas es menester revisar si la demandada cumple con los requisitos de posesión, corpus y animus, además de la verificación del transcurso del término, que como ya se dijo, para el caso bajo estudio debe ser de 20 años, por haber iniciado antes de la entrada en vigencia del 5 de la ley 791 de 2002. Así las cosas procede el despacho a ocuparse del segundo problema jurídico planteado.

SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO CORRESPONDIENTE A LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Por otro lado, a través de la diligencia de inspección judicial practicada por este despacho al inmueble objeto de la pretensión, nos permitió verificar la existencia real del bien, su ubicación, su extensión, sus linderos y todas las mejoras de tipo económico existentes actualmente. Asimismo, se pudo verificar que la actual poseedora del inmueble es la demandada en este asunto MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA.

Posesión ésta que se encuentra acreditada tal como se desprende del análisis de las pruebas recaudadas tal como se procede a explicar. En la diligencia de inspección judicial, realizada por el despacho el día **24 de octubre de 2019**, se constató que el inmueble se encuentra ocupado por la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA quien recibió la diligencia. Además, las pruebas documentales que dan cuenta de la posesión ejercida resultan ser:

Con la factura identificada como pedido N° 0194 expedida por INVERSIONES EL RÍO, quien ofrece artículos como puertas, ventanas, divisiones de baños, rejas. Detallando la elaboración de artículo de un metro de ancho por dos de largo



por valor de \$59.920. la cual se encuentra a nombre de MARTHA SÁNCHEZ reportando como dirección la calle 24 # 26 A - 45, se tiene que, la demandante en fecha 17 de diciembre de 1995, ejercía actos de posesión sobre el inmueble, es así como para esa fecha se encontraba adquiriendo accesorios de construcción cuyo destino corresponde a la dirección del inmueble objeto de la Litis.

Así mismo, las facturas de servicios públicos del inmueble objeto de la litis tienen como titular de pago o tomadora del servicio a la señora MARTHA SÁNCHEZ GARCÍA, este es el caso de la energía eléctrica, gas natural. Así mismo se tiene que, la demandada MARTHA SÁNCHEZ viene asumiendo el pago de dichos servicios públicos, existiendo además constancia de encontrarse al día con el servicio de acueducto y alcantarillado brindado por la empresa TRIPLE A SA ESP. Tal como se desprende de las pruebas documentales arrimadas.

Ahora bien, resulta probado el hecho de que la demandante construyó en el patio de la casa un apartamento que consta de los siguientes espacios: área destinada a taller o depósito, 3 alcobas, cocina, patio de labores, el cual no presenta actualmente ingreso independiente, pues su acceso no se encuentra habilitado desde la fachada, si no desde el interior de la vivienda. Pues esto se pudo corroborar en la diligencia de inspección judicial y así se encuentra detallado y fotografiado en el informe rendido por el perito.

Al tiempo que, en el inmueble se encuentra el apartamento desde el cual se accede por la puerta de enfrente ubicada en la calle 24 A – el cual consta de sala comedor, 2 alcobas, cocina, baño.

Se tiene además prueba de actos de posesión ejercidos por la señora MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA a través de terceros, pues fue aportado Contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la calle 24 # 26 B – 45 El centenario – Soledad, de fecha 6 de junio de 2006, duración desde 06 de junio de 2006 a 6 de junio de 2007. Arrendador: MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA arrendatario: ELKIN JAVIER VARGAS MARTÍNEZ, canon mensual de \$250.000, del que se desprende que la demandada arrendó uno de los dos apartamentos que comprenden el inmueble describiendo la utilización del mismo para el funcionamiento del: RESTAURANTE Y BAR LA CARBONERA.

Además, en este punto debe precisarse que, los testigos JUAN MANUEL BARROS DURÁN , ROSIRIS ESTHER DE LA HOZ SOLANO y MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA reconocieron el funcionamiento de establecimientos de comercio en uno de los apartamentos del inmueble, el primer testigo indicó que la demandante le ha hecho mejoras a la vivienda, que colocó un negocio pequeño, hizo apartamenticos y la casa de ella. Que para el año 2006 construyó restaurante y peluquería. Por su parte, la señora ROSIRIS ESTHER DE LA HOZ dijo que la demandante anteriormente tenía establecimientos de restaurantes pequeños en su casa. Por último MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA, al ser interrogada sobre el conocimiento que tenía respecto a las mejoras del inmueble, dijo que la demandada hizo un local vendían comida.



En cuanto al inicio de la posesión alegada por la demandada, se tiene que, en el escrito de contestación y excepción de prescripción extraordinaria de dominio afirma estar en posesión de bien desde el 15 de enero de 1993.

Se tienen pruebas documentales de tal posesión, como se expuso que datan del 17 de diciembre de 1995. Al ser interrogada la señora MARTHA SÁNCHEZ indicó que ingresó al inmueble porque su mamá y su abuela vivían en él, y desde que falleció su abuela en 1993 ella está en el inmueble como poseedora.

Por su parte los testigos JUAN MANUEL BARROS DURÁN, ROSIRIS ESTHER DE LA HOZ SOLANO y MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA dan cuenta de la veracidad de la forma de ingreso y la calidad en que permanece la demandada en el inmueble, es así como, los mismos, siendo vecinos del sector donde se encuentra ubicado el inmueble, les consta por sus propios sentidos que, la demandada vivía con su madre y abuela, y desde que falleció la abuela quedó la señora MARTHA como dueña de la casa.

A esta conclusión se llega, pues la testigo ROSIRIS ESTHER DE LA HOZ SOLANO dijo que conoce a la señora MARTHA GARCÍA desde el año 1995, viviendo en el inmueble ubicado en la calle 24 a # 26 B – 45, que vive en el inmueble por ser heredera de su mamá y su abuela. JUAN MANUEL BARROS DURÁN, dijo que conoce a la demandada hace más de 30 años, por ser vecino de ella. Reconoció que la demandada vive en la dirección del inmueble objeto de la demanda hace más de 30 años, y que cuando fallece la abuela y la mamá, la señora MARTHA queda como dueña de la casa. En el mismo sentido fueron las declaraciones hechas por la testigo MIRIAM DE LA CANDELARIA DÍAZ ORTEGA.

Al análisis de la declaración rendida por el testigo ÁLVARO IVÁN ATENCIO ZABALETA traído al procedo por la parte demandante, se concluye que, el mismo tiene poco o difuso conocimiento de los hechos que motivaron la demanda reivindicatoria, entre tanto, no mostró certeza frente al conocimiento de las partes en litigio, no logró precisar o reconocer el inmueble objeto de demanda, por lo tanto, su testimonio no resulta convincente de cara a lo que la parte demandante pretendía demostrar con este. Se resalta que, en su declaración utilizó frases como: *"no recuerdo ni la cara de la señora Fanny"*. Al preguntarle por la demandada dijo: *"una señora se me identificó como Martha, pero no se si su apellido es Sánchez"*. Al ser interrogado sobre los motivos por los cuales no se llevó a cabo la entrega del inmueble a la señora FANNY, dijo: *"yo no tuve más conocimiento de eso porque yo compré la casa para venderla y en las mismas circunstancias la vendí"*.

Al preguntarle acerca de su manifestación de haber sido apoderado en la venta de un inmueble por parte de la señora YENNIS PÉRES, indicó que no podía precisar fecha en que se llevó a cabo tal acto.

Así mismo, no se encuentra demostrado por la parte demandante que canceló sendas vigencias del impuesto predial, pues no fue aportada prueba documental que lo demostrase, así mismo, el testigo ÁLVARO IVÁN ATENCIO ZABALETA quien afirmó haberlo cancelado, fue impreciso al decir, primero que no sabía cuántas anualidades había cancelado, luego dijo que, canceló \$564.000 o \$524.000, equivalente a 15 o 20 años de predial, y que había prescrito 6 o 7 años.



Ultimándose de todo lo anterior que, la declaración rendida por el testigo ÁLVARO IVÁN ATENCIO ZABALETA resulta pobre o insuficiente para llevar al convencimiento de los supuestos fácticos narrados en la demanda.

Concluye entonces el despacho, de las pruebas tanto documentales como testimoniales valoradas que, la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA en efecto inicia sus actos de posesión desde el año 1993, tal como lo consigna en la contestación de la demanda y en la excepción de declaratoria de prescripción extraordinaria, y que los actos de señora y dueña, tales como instalación y pago de servicios públicos, construcción de mejoras, anexidades, separación de apartamentos dentro del inmueble, arriendo de uno de los apartamentos para funcionamiento de locales comerciales, se han prolongado en el tiempo, teniendo prueba del inicio de ellos desde el año 1995, 2006, 2007, extendiéndose hasta la presentación su excepción de prescripción extraordinaria de dominio. Por lo que, se tiene que, el término de posesión supera los 20 años que le asistía demostrar a la excepcionante.

Debe decirse que, para la fecha de la venta, es decir, del título de propiedad reclamado por la demandante FANNY ROSA JARABA VISBAL, 9 de septiembre de 2016, la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA había detentado posesión sobre el inmueble por más de 20 años, en otras palabras, ya la demandada había reunido los requisitos para adquirir el inmueble por vía de prescripción extraordinaria de dominio.

Por otro lado, se tiene constancia que, la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA en oportunidad posterior presenta demanda de pertenencia, ahora contra la aquí demandante FANNY ROSA JARABA VISBAL que conoció el Juzgado Tercero Civil Municipal de Soledad, bajo radicado N° 2017-91, sin embargo, sobre la misma no se produjo fallo pues fue terminado por desistimiento tácito.

Además, se tiene constancia de que, para el año 2016, más exactamente el 8 de agosto de 2016, fue emitido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Soledad auto inadmisorio de demanda de pertenencia presentada por MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA contra los anteriores propietarios del inmueble ALCIRA INÉS CAPELLA y FERNANDO RODRÍGUEZ BUSTILLO, sin que la misma lograra ser admitida, pues no existe inscripción de la misma en el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria, lo anterior para significar que, antes de la venta que dio lugar al título de propiedad presentado por la demandante la señora MARTHA SÁNCHEZ ya había intentado declaratoria de pertenencia a su favor, sin que sobre ninguno de los dos escenarios exista cosa juzgada.

Del material probatorio precedentemente analizado se colige que las pretensiones de la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA **presentadas por vía exceptiva** satisfacen a cabalidad las exigencias de la Constitución y la ley para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria el derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de este proceso, pues está demostrado en el paginario que el bien es susceptible de adquirirse por prescripción, y que la demandada ha detentado la tenencia, con ánimo de señora y dueña, de



manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el año **1993**, término que supera con creces los veinte (20) años, que le correspondía demostrar para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria. Es preciso indicar a demás que, no están llamadas a prosperar las pretensiones de la parte actora frente a la reivindicación del inmueble por cuanto, además del anterior análisis fáctico, jurídico y probatorio, a la fecha de la presentación de esta demanda, siendo el único requerimiento del que se tiene constancia fue efectuado por el demandante para pretender la entrega del inmueble por parte de la demandada, ya había operado el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria del dominio del bien inmueble reclamado a favor de la poseedora.

Motivos por los cuales, se procede a tomar la decisión de fondo en el asunto, la cual según las consideraciones que se acaban de exponer, no puede ser otra que, negar las pretensiones de la demanda reivindicatoria presentada por la señora FANNY ROSA JARABA VISBAL y por otro lado, declarar la prosperidad de la excepción de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO PROPUESTA por la parte demandada, y en consecuencia declarará que la demandada adquirió el derecho real de dominio del inmueble objeto de la Litis por el modo de prescripción extraordinaria, se ordenará la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria, así mismo la cancelación de gravámenes si los hubiere.

Siendo el estadio procesal pertinente se fijarán los honorarios definitivos del perito, de conformidad con las reglas de remuneración previstas en el numeral 6.1.6., artículo 37 del Acuerdo 1518 de 2002, modificado por el acuerdo 1852 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura. Los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante. La suma a cancelar de \$ 1.1059.947 correspondiente a 35 salarios mínimos diarios vigentes; es preciso indicar que para establecer dicha tarifa fueron tenidos en cuenta los criterios de calidad del experticio y complejidad del mismo, tal como lo establece el artículo 36 ibídem. Así las cosas la tarifa establecida corresponde al contenido y la calidad del informe allegado al proceso.

Por todo lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad, administrando justicia en nombre de le República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la acción reivindicatoria presentada por la señora FANNY ROSA JARABA VISBAL, tal como fue explicado en las consideraciones que anteceden.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO presentada por la demandada MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA.

TERCERO: DECLÁRASE que la ciudadana A MARTHA CECILIA SÁNCHEZ GARCÍA, identificada CC N° 32.817.457 , ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el derecho real de dominio sobre el inmueble



distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 041 – 17977 de la ORIP de Soledad, ubicado en la calle 24 A # 26B – 45 correspondiente al Lote 6 de la manzana 1 del barrio Centenario de Soledad, con un área de 191.08 metros cuadrados; determinado por los siguientes linderos y medidas, establecidos en el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria: **NORTE:** 8.55 MT con carrera 27 en medio. **SUR:** 10.80 Mts con lotes N° 7 de la manzana 1. **ESTE:** 20 Mts con lote 6 de la manzana 1. **OESTE:** 19.75 Mts con la lote 5 manzana 1.

CUARTO: Se ordena cancelar la inscripción de la demanda reivindicatoria y de pertenencia ordenadas por este despacho dentro del presente asunto, a través de auto del día **19 de febrero de 2019 y 13 de junio de 2019, respectivamente.** Ofíciase en tal sentido.

QUINTO: Se ordena la cancelación de gravámenes y afectaciones que versen sobre el inmueble. Comuníquese a Instrumentos Públicos.

SEXTO: Inscribase esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número **041 – 17977 de la ORIP de Soledad.** Por secretaría expídanse los oficios y copias necesarias.

SÉPTIMO: FIJAR como honorarios definitivos del perito la suma de equivalente a de \$ 1.1059.947 correspondiente a 35 salarios mínimos diarios vigentes.

OCTAVO: Condénese en costas a la parte demandante, por secretaría líquidense e inclúyase la suma de \$ 1.528.000 por concepto de agencias en derecho, correspondiente al 4% del valor de lo pretendido. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA del Consejo Superior de la Judicatura en su artículo 5° numeral 1°.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGELA INÉS PANTOJA POLO

Juez

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
EN ORALIDAD DE SOLEDAD

EN LA FECHA NOTIFICO EL AUTO ANTERIOR

POR ESTADO ELECTONICO No. **095**

SOLEDAD, **NOVIEMBRE 11 DE 2021**

LA SECRETARIA:

STELLA PATRICIA GOENAGA CARO