



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA ESTRELLA,
ANTIOQUIA

veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	PERTENENCIA
DEMANDANTE	AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ
DEMANDADOS	JOSÉ BELARMINO RENGIFO Y OTROS
RADICADO	053804089002-2019-00569-00
INSTANCIA	Primera
PROVIDENCIA	Sentencia Civil No. 023
TEMAS Y SUBTEMAS	MODOS DE AQUIRIR EL DOMINIO: USUCAPIÓN. REQUISITOS PROCESALES Y AXIOLÓGICOS PARA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
DECISIÓN	ESTIMA PRETENSIONES

En la fecha, se constituyó el despacho en audiencia pública, con miras a continuar la audiencia que fuera suspendida una vez escuchados los alegatos de conclusión, a fin de dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA** promovido por **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ** en contra de **JOSÉ BELARMINO RENGIFO, RAMIRO RESTREPO BERRÍO, JAIRO VÉLEZ MARÍN, FRANCISCO LUIS ZAPATA GARCÍA, SEINED PATRICIA VÁSQUEZ CAÑAS Y MARTHA LUCÍA CARDONA MADRID**, así como los demás **HEREDEROS INDETERMINADOS** de aquélla, **y demás personas indeterminadas que se crean con derecho real principal sobre el bien que se pretende usucapir.**

Asimismo, se dispuso la citación de los acreedores con garantía real sobre el bien, según se desprende del folio de M.I. 001-153273, siendo ellos: el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., IVÁN DARÍO LÓPEZ GALLEGO y JOAQUÍN GUILLERMO SEPÚLVEDA RESTREPO.**

Pasa...

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES: Solicita el demandante que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Que en sentencia que cause ejecutoria, se declare que el señor **AICARDO DE JESUS VASQUEZ VELEZ**, ha adquirido por **PRESCRIPCION AGRARIA EXTRAORDINARIA ADQUISITVA DE DOMINIO EL SIGUIENTE INMUEBLE CATALOGADO COMO PREDIO AGRARIO:** un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión con casa de habitación sin número en su puerta de entrada, inmueble situado en el Sector de La Esperanza, ubicado en el sector la Culebra de la Vereda Sanmiguel, barrio Tablaza del municipio de la Estrella, con un área de 1.819 metros cuadrados, debidamente cercado, siendo sus linderos particulares y actualizados los siguientes: **Por el norte, con Carretera en dirección a la Antena de Caracol, por el Oriente, con Carretera que va a la vereda la Esperanza, por el suroccidente con propiedad de María Elsy Franco y por el Sur con Carretera que va a la Esperanza. Este terreno es de forma irregular. Identificada la mayor extensión con la MATRICULA INMOBILIARIA NO. 001-153273 y Ficha Catastral No. 380-2-01-000-005-00036-000-00000.**

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia y abrir un nuevo folio de Matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte, la cual se abrirá con base en la matrícula de la mayor extensión, es decir, con base en la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 001-153273.**

TERCERA: Que se condene en costas del proceso y agencias en Derecho a la parte demandada, en caso de oposición.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Las pretensiones procesales se fundamentan en lo siguiente.

Pasa...

El señor **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ** ha poseído de manera quieta, pacífica, pública e ininterumpida el inmueble antes mencionado, desde el 14 de marzo de 2006, fecha en la que firmó un contrato de promesa de compraventa con **JAIRO VÉLEZ MARÍN**, sobre un derecho en común y proindiviso sobre la totalidad de siete y media hectáreas de que era propietario, sin que se mencionara la cabida del bien, pero que se tenía claridad de lo entregado por el cercado que ya se encontraba instalado. No obstante, a la fecha de presentación de la demanda, se determinó que cuenta con un área de 1.819 metros cuadrados.

Se señala que, pese a varios requerimientos, no se ha procedido a la elaboración de la escritura pública por el promitente vendedor **JAIRO VÉLEZ MARÍN**, de ahí que se promueva la demanda para alegar y ganar por prescripción adquisitiva el aludido bien.

Como actos posesorios, el demandante señala que ha explotado agrícolamente el predio, criando y vendiendo animales; plantando árboles frutales; y, construyendo una casa de habitación. Adicionalmente, nunca se ha presentado reclamación por persona alguna.

II. TRÁMITE E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO Y POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA.

1º. En cumplimiento a lo regulado por el artículo 375 del CGP, se libraron los oficios a las entidades respectivas, informando sobre la admisión, sin que señalaran la imposibilidad de continuar con el trámite.

2º. La notificación de la parte demandada, se produjo de la siguiente manera:

MARTHA LUCÍA CARDONA MADRID, practicada personalmente.

JOSÉ BELARMINO RENGIFO, RAMIRO RESTREPO BERRÍO Y JAIRO VÉLEZ MARÍN. Se surtió por conducta concluyente, conforme escrito presentado por estos.

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA: Se realizó de manera personal al apoderado de esta entidad.

Pasa...

FRANCISCO LUIS ZAPATA GARCÍA, SEINED PATRICIA VÁSQUEZ CAÑAS y los acreedores hipotecarios **IVÁN DARÍO LÓPEZ GALLEGO Y JOAQUÍN GUILLERMO SEPÚLVEDA RESTREPO**, por desconocerse su paradero, fueron emplazados, y se les designó como curador *ad litem* al abogado **IVÁN DARÍO GUTIÉRREZ GUERRA**.

Es de advertir que en los términos legales, sólo se recibió contestación por parte del curador *ad litem*, quien no se opuso a las pretensiones ni formuló excepción alguna.

Agotado el recuento de lo ocurrido a lo largo del presente proceso, es la oportunidad en consecuencia para emitir la decisión de fondo en este asunto.

III. ANÁLISIS PROBATORIO

En cuanto a las probanzas que obran en el expediente, tenemos:

1. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

Pruebas documentales: La parte actora adujo las siguientes probanzas:

- *Contrato de compraventa celebrado entre Jairo Vélez y mi poderdante.*
- *Escrituras públicas Nros. 679 del 19 de abril de 2004 Notaría Segunda de Envigado, 5.112 del 22 de abril de 2014 Notaría 15 de Medellín, 4.978 del 16 de abril de 2014, de la Notaría 15 de Medellín; 229 del 10 de febrero de 2016 de la Notaría única de Caldas;*
- *Folio de matrícula No. 001-153273*
 - *Certificado de Cámara de Comercio del Banco Agrario*
 - *Declaración extrajuicio de Aicardo de Jesús Vásquez.*
 - *Cuenta de servicios públicos.*
 - *Impuesto predial .*
 - *Solicitud de acuerdo de pago del impuesto predial.*
 - *Resolución No. JCP-2.531-2016 de la Secretaría de Hacienda concediendo plazo para el pago de impuesto predial a mi representado.*
 - *Autorización de abono a mi representado del impuesto predial.*
 - *Pagaré para la obligación del impuesto predial.*
 - *Certificado de la junta de acción comunal.*

Pasa...

Pruebas Testimoniales: En audiencia celebrada, el día 1 de julio de 2021, se recibió la declaración de las siguientes personas:

LEONEL CORREA YEPES.

Señaló conocer al demandante **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ**, quien adquirió el lote a que hace referencia este proceso desde hace 15 ó 16 años. Indica que la compra la realizó el demandante al señor **JAIRO VÉLEZ**, pero que desconoce cuánto fue el valor pagado.

En su declaración hizo referencia a que el predio tiene 5 propietarios, pero que el de AICARDO se desgaja del de mayor extensión, y nunca ha tenido conocimiento de que le hubiera sido reclamado por persona alguna.

El testigo manifestó que todas estas circunstancias las conoce en virtud de que él funge como presidente de la junta de acción comunal.

MARTA CECILIA MOLINA DE OCHOA:

Esta declarante expresó que conoce al demandante desde hace unos 30 años; y, también, porque ella y su marido adquirieron un predio al frente del de aquél en la "Tablaza".

Hizo alusión a que el señor **JAIRO VÉLEZ**, le vendió uno de los lotes a ella y a su cónyuge y el otro a **AICARDO**, quien lo adquirió hace unos 15 años. En esa propiedad el demandante construyó una casa de tablitas, pero la ha mejorado y ya tiene una vivienda bien edificada. Según su conocimiento, al señor **VÁSQUEZ VÉLEZ** nunca le han reclamado la propiedad y es él quien paga el impuesto predial.

PRUEBAS DE OFICIO

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Pasa...

El despacho, inspeccionó el día **2 de septiembre de 2021** el inmueble que se pretende usucapir.

Allí se constató la adecuada instalación de la valla, además de los actos posesorios que ejerce del demandante sobre el mismo, como lo son la crianza de animales, plantaciones de árboles frutales, y se verificó las mejoras implantadas, como lo son una vivienda y una edificación destinada a marranera. Las demás características y descripciones, están insertas en el acta de inspección.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Parte demandante:

Se escuchó con antelación al proferimiento de este fallo, los alegatos presentados por la parte demandante, en la que se ratifica en los hechos y pretensiones de la demanda, ya que, previo a una exposición fáctica y jurídica de los requisitos para adquirir un bien por usucapión, considera que los mismos se encuentran acreditados en el presente caso.

Apoderada Banco Agrario:

La profesional del derecho que asiste a esta entidad, manifestó no oponerse a las pretensiones de la demanda, haciendo referencia a que, desde oportunidad anterior, solicitó su desvinculación a este trámite. Conforme a ello, considera que no habría lugar a condena en costas.

El curador *ad litem* de los acreedores hipotecarios, así como de las personas determinadas e indeterminadas emplazadas, no presentó alegatos de conclusión.

IV. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

No hay duda alguna de la jurisdicción y de la competencia para conocer de este asunto, dada la calidad de las partes y la materia debatida; quienes han concurrido a pretender y a resistir la pretensión tienen capacidad; el trámite que se ha dado a

Pasa...

este asunto ha sido el adecuado y la demanda es apta, encontrándose debidamente individualizada la pretensión procesal. Tampoco se observa causal alguna de nulidad que comprometa la validez de lo actuado, en consecuencia, procede el despacho a resolver en derecho la controversia jurídica planteada.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Se concreta en establecer si en la presente causa, de conformidad con los hechos de la demanda y la prueba recaudada, se encuentran acreditados los elementos y requisitos especiales establecidos en la ley sustancial civil, con miras a **DECLARAR la TITULACIÓN DE LA POSESIÓN**, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor de **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ**.

3. PREMISAS NORMATIVAS APLICABLES AL CASO

Según lo tiene previsto el artículo 2.512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción, no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones (prescripción extintiva o liberatoria), sino que, el propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos (prescripción adquisitiva o usucapión). Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la cual no es necesario título alguno (Arts. 764, 765, 2.527 y 2.531 del C. C.). En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (Arts. 2.518, 2.519, 2.522, 2.529 y 2.532 ibídem).

A su vez, la posesión, está definida por el artículo 762 del Código Civil como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...", está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno

Pasa...

intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos, resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión.

Estos elementos deben ser acreditados por el pretendiente para que la posesión, como soporte determinante que es de este tipo de acciones especiales, tenga la virtud de consolidarle el derecho, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados.

V. CASO CONCRETO

El acervo probatorio mencionado, es suficiente para concluir sin vacilación, que efectivamente el señor **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ** tiene y ha tenido la calidad de poseedor, ya que se ha comportado como señor y dueño del bien inmueble a que se refiere esta demanda, el cual se desprende de otro de mayor extensión, identificado con el folio de Matrícula **001-153273**, de la Oficina Registro e Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Adicionalmente, se satisfacen a plenitud todos y cada uno de los presupuestos propios de esta acción pues se determinó la identificación y ubicación del inmueble.

Además, para verificar si la parte demandante cumplió con la carga probatoria que le incumbe en éste tipo de acciones especiales, procede el Juzgado a constatar tal hecho, para lo cual se valorará, en su conjunto, la prueba arrojada al expediente, tal y como lo exige el artículo **176 del Código General del Proceso**.

Así, toda la prueba documental debidamente allegada por el demandante con el libelo demandatorio, y a la cual se hizo alusión anteriormente, constituyen documentos que al no haber sido cuestionados, puesto que en el presente asunto, no se formularon excepciones ni oposición de índole alguno, bajo las reglas de valoración probatoria consagradas por el ordenamiento procesal, al apreciarse en

Pasa...

conjunto con los demás medios de prueba practicados y allegados (inspección judicial y testimonios), debe ser tenida en consecuencia, como demostrada la posesión que se ejerce por el demandante respecto del bien inmueble de que se trata; y, por consiguiente, **se encuentra legitimada por activa** para deprecar la pretensión en procura de que se **declarare la titulación de la posesión su favor.**

Ciertamente, se ha constatado en el presente caso, que el demandante entró a ocupar el inmueble desde marzo de 2006, en virtud de una promesa de compraventa efectuada con uno de los propietarios que, en común y proindiviso, figuraba sobre el bien. Se desprende de ello que la posesión comienza de manera pública y pacífica, permaneciendo así durante un periodo superior a 10 años, tal como lo han relatado los testigos, quienes han habitado el sector y han percibido de primera mano, los actos posesorios ejercidos por el señor **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ.** Adicionalmente, durante el curso del proceso, ni los demandados determinados ni los indeterminados, manifestaron su intención de oponerse a las pretensiones demandatorias, es decir, no desconocieron los dos elementos esenciales de la posesión, siendo ellos el corpus y el animus. Se recuerda entonces, que el corpus es el cuerpo de la posesión, esto es, el elemento material objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre; por su lado, el animus, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse "como señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende.

Sustentando lo anterior, se tienen por satisfechos los presupuestos sustanciales para la declaratoria de pertenencia.

Respecto del gravamen hipotecario.

Tal como se enunció en la demanda, y ello se constata en el folio de matrícula **001-153273**, sobre el bien cuya usucapión se reclama, figuran como acreedores hipotecarios la **CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO hoy BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** e **IVÁN DARÍO LÓPEZ GALLEGO Y JOAQUÍN GUILLERMO SEPÚLVEDA RESTREPO**, los cuales fueron debidamente citados al proceso, sin que se presentara oposición por su parte.

Pasa...

Así, a fin de determinar si al declararse la prescripción adquisitiva, debe extinguirse asimismo la garantía hipotecaria, el doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán, en su libro *Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos*, Editorial Temis, Séptima Edición, Página 72, ha señalado:

En nuestro criterio, cuando en el proceso se hubiese citado al acreedor hipotecario o prendario, y se declare la pertenencia, en el fallo el juez debe declarar extinguida la hipoteca o prenda. Esa decisión debe adoptarse así no se hubiese formulado en la misma demanda pretensión para que se declare extinguida la garantía. En efecto, la declaración de pertenencia resuelve el derecho del propietario que hubiere constituido el gravamen sobre el bien materia de usucapión, y en esas condiciones mal puede subsistir ese gravamen cuando el bien ha sido radicado en cabeza de otra persona por haberse declarado judicialmente el modo originario prescripción. No tendría sentido declarar originariamente a alguien como dueño de un bien, que ingresa a su patrimonio con un gravamen anterior, porque eso es completamente opuesto al reconocimiento del título originario.

Este despacho acoge esta posición, por cuanto no se encontraría fundamento en que la hipoteca subsista frente a un tercero que no ha tenido vínculo jurídico o sustancial con las personas que constituyeron la garantía real, y que, por el contrario, ha desconocido la relación que aquéllos tuvieron frente al bien. De ahí que se considere señor y dueño, sin atender a los derechos que otros pudieran reclamar sobre el inmueble.

Nótese igualmente que, conforme a lo señalado en el artículo 375 del CGP, con la citación al proceso de los acreedores con garantía real, se busca que aquellos se manifiesten frente a la pretensión de usucapión, ya que esto afectaría directamente los derechos que tienen sobre el bien. Por consiguiente, dentro de la lógica jurídica, no tendría sentido que el legislador convocara al proceso de pertenencia a estos acreedores, si sus derechos y prerrogativas permanecerían incólumes. Por el contrario, ante la posibilidad de que la garantía real se vea extinta, es por lo que se les convoca.

Pasa...

Con estos argumentos, queda claro entonces que la declaración de pertenencia, lleva implícita la extinción de la hipoteca sobre el nuevo predio que surgirá a la vida jurídica, sin perjuicio de que subsista frente al de mayor extensión.

CONCLUSIÓN:

Conforme a lo relatado precedentemente, se declarará configurada la prescripción adquisitiva de dominio solicitada en la demanda, para lo cual se dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, el cual nacerá a la vida jurídica sin gravamen o afectación alguna.

A este litigio se le imprimió el trámite de ley, **no observándose por ende, ninguna causal de nulidad que pudiese invalidar total o parcialmente lo actuado**; y, además, se cumplieron todos los presupuestos procesales, razón por la cual, la sentencia es de fondo.

COSTAS:

Comoquiera que en el presente proceso no existió oposición, no hay lugar a imponer condena en costas.

Por lo expuesto, el Juzgado segundo promiscuo Municipal de La Estrella, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

IV. FALLA:

PRIMERO. Declarar prosperas las pretensiones formuladas dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA**, promovido por **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ** en contra de **JOSÉ BELARMINO RENGIFO, RAMIRO RESTREPO BERRÍO, JAIRO VÉLEZ MARÍN, FRANCISCO LUIS ZAPATA GARCÍA, SEINED PATRICIA VÁSQUEZ CAÑAS Y MARTHA LUCÍA CARDONA MADRID**, así como los demás **HEREDEROS INDETERMINADOS** de aquélla, y demás personas indeterminadas que se crean

Pasa...

con derecho real principal sobre el bien que se pretende usucapir; e, igualmente, contra el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., IVÁN DARÍO LÓPEZ GALLEGO y JOAQUÍN GUILLERMO SEPÚLVEDA RESTREPO**, en calidad de acreedores hipotecarios.

SEGUNDO: Como corolario, se **declara que pertenece el dominio pleno y absoluto a AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ, identificado con C.C. 98.562.948, el siguiente inmueble de naturaleza agraria:**

Un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión con casa de habitación sin número en su puerta de entrada, inmueble situado en el Sector de La Esperanza, ubicado en el sector la Culebra de la Vereda Sanmiguel, barrio Tablaza del municipio de la Estrella, con un área de 1.819 metros cuadrados, debidamente cercado, siendo sus linderos particulares y actualizados los siguientes:

Por el norte: En 54. 80 metros, con carretera en dirección a la Antena de Caracol.

Por el Oriente: En 66.40 metros, con carretera que va a la vereda la Esperanza.

Por el suroccidente: En 98.87 metros con propiedad de María Elsy Franco

Este terreno es de forma irregular. Y se identificada la mayor extensión con la MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-153273 y Ficha Catastral No. 380-2-01-000-005-00036-000-00000.

TERCERO: Atendiendo la declaración anterior, líbrese oficio por secretaría, al registrador de instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur, conjuntamente con las copias auténticas respectivas del plano y este fallo, a fin de que se sirva abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al predio descrito en el numeral precedente, donde figurará como propietario el demandante **AICARDO DE JESÚS VÁSQUEZ VÉLEZ.**

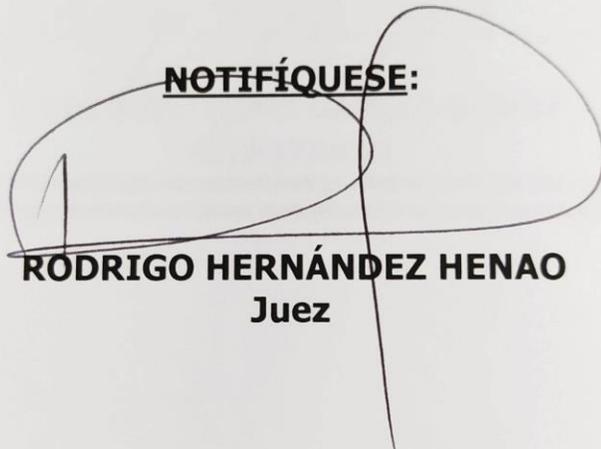
Se advierte que el nuevo folio al que se dé apertura, **estará libre de cualquier gravamen, restricción o afectación** que existiera en el predio de mayor extensión.

CUARTO: Se ordena la cancelación de la medida cautelar de Inscripción de Demanda, que recae sobre el inmueble, identificado con la Matrícula inmobiliaria No. **001 - 153273**, de la oficina de II.PP. Medellín, zona Sur. Líbrese oficio en tal sentido, a la oficina registral aludida, a costa de los interesados.

QUINTO: No hay lugar a costas procesales, por cuanto las mismas no se causaron.

SEXTO: La presente decisión **queda notificada en estrados**, y contra ella no procede recurso alguno, por tratarse de un asunto de mínima cuantía. No obstante, se concede el uso de la palabra a los asistentes, par que soliciten aclaraciones, correcciones o hagan las manifestaciones que consideren pertinentes.

NOTIFÍQUESE:



RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

Pasa...