

EPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Radicado No. 2021-00036-00.  
Demandante: José Agustín Rueda Ríos.  
Ddos: Jesús Alberto Vera e indeterminados.

Vistahermosa, Meta, Mayo dieciocho (18) de dos mil veintitrés (2.023)

**I. ASUNTO A DECIDIR**

Procede el Despacho a dictar sentencia de primera instancia que resuelva el mérito para declarar la prescripción de dominio de bien inmueble urbano dentro de la demanda iniciada por JOSE AGUSTIN RUEDA RIOS contra JESUS ALBERTO VERA PEREZ e indeterminados.

**II. LA DEMANDA**

**Por intermedio** de abogado, en este caso del doctor JUAN GILDARDO LARGO, con CC.No.11.189.711 y T.P.No.311349 del C.S.J., el señor **JOSE AGUSTIN RUEDA RIOS**, identificado con cedula de ciudadanía No.86007491 de Granada, - Meta, presentó **DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra **JESUS ALBERTO VERA PEREZ**, conforme los siguientes:

**III. HECHOS**

PRIMERO: Desde hace más de 11 años el demandante entro en posesión y ha explotado económicamente el bien inmueble urbano objeto de esta demanda, dedicado al comercio a través del arrendamiento de locales; ejerciendo de manera continua e ininterrumpida actos de señor y dueño al usufructuar el mismo a su favor.

DOS: El demandante ha hecho mantenimiento al inmueble reparándolo para el buen funcionamiento del mismo.

TRES. Se ubica el predio en la calle 10 N° 14 – 17, esquina en este municipio.

CUATRO: En el año 2016 el demandante invirtió \$ 19'551.000.00 pesos en reparaciones del inmueble a fin de evitarle daños que lo tornaran improductivo.

QUINTO: La posesión ejercida sobre dicho bien por el demandante ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno.

SEXTO: El demandante ha explotado económicamente el inmueble; y, SEPTIMO: el demandante ha cancelado los impuestos del inmueble.

**PRETENSIONES:** Con base en los hechos antes descritos se pretende: PRIMERO: Se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que el señor JOSE AGUSTIN RUIEDA RIOS, con C.C. N°86007.491 de Granada, Meta, es el propietario del bien inmueble urbano ubicado en el municipio de Vistahermosa Meta, en la carrera 14 N° 10 – 69-77 (sic) esquina calle 10 N° 14 – 17 ; con la matricula inmobiliaria No 236-4807; código catastral N° 50711010000000007100010000000000; área de 384 m2; alinderado así: ORIENTE: con vía publica carrera 14 en extensión de 19,20 mts.. OCCIDENTE: Con predios de la capilla de la iglesia adventista (antes Nicolás Hurtado) en extensión de 19,20 mts . NORTE: Con vía pública calle 10 en extensión de 20 mts; y, SUR con predios de la capilla adventista (antes Ricardo Gómez) en extensión de 20 mts y encierra. SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, solicita se disponga el registro de la sentencia emitida por el Juzgado ante la ORIP de San Martin de los Llanos. TERCERO: Que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

**PRUEBAS** A fin de probar los hechos de esta demanda, solicita se decreten, practiquen y se tengan como tal las siguientes pruebas: DOCUMENTALES: Certificado especial expedido por la ORIP de San Martin de los Llanos en relación con la matricula inmobiliaria 236-4807. Informe pericial sobre el inmueble a usucapir y contrato de obra suscrito para hacer reparaciones locativas al bien en mención. Recibos relacionados con impuesto predial y sobre servicios públicos domiciliarios. De carácter testimonial se imprecisa escuchar en declaración a IGNACIO HERRERA SAMUDIO, PEDRO DUERO HERRERA y LUIS REYES, maestro de obra encargado de realizar mejoras al bien objeto de esta demanda. Por último solicita llevar a cabo inspección judicial al inmueble.

#### IV.- TRAMITE PROCESAL:

Admitida la demanda mediante auto del 28 de junio del 2021 se ordena correr traslado al demandado JESUS ALBERTO VERA PEREZ e informar a quienes refiere el art. 375 del C.G.P. Se dispone emplazar a indeterminados haciendo las publicaciones correspondientes, reconociéndose personería para actuar en representación de la demandante al doctor JUAN GILDARDO LARGO; de igual manera inscribir la demanda en el folio pertinente. De otro lado y acatando lo establecido en el art. 375-5 del C.G.P.

Mediante edictos publicados en el diario el espectador el día 1 de agosto del año 2021 se procedió al emplazamiento del demandado e indeterminados (ante el desconocimiento del domicilio del demandado). Así mismo se aportó por la activa las fotografías correspondientes a la valla instalada en el predio a usucapir en los términos previstos en el art. 375 del C.G.P. transcurrido el tiempo sin que los emplazados concurrieran al despacho se designa curador ad-litem, cargo que recayó en el doctor ORLANDO IBARRA, quien una vez toma posesión del cargo da respuesta a la demanda, manifestando que los hechos alegados se deben probar sin que se oponga a las pretensiones siempre que se determinen con pruebas los hechos que las fundamentan. Se orden incluir el contenido de la valla en el registro correspondiente. Se lleva a cabo inspección judicial al predio urbano corroborando allí no solo el estado actual del bien, sino su destinación comercial; mejoras que se le han efectuado, área y linderos.

El 26 de abril del año en curso se lleva a cabo audiencia inicial en la que se agota todo el trámite previsto en los arts. 72 y 373 del C.G.P. excepto en cuanto al proferimiento del fallo de fondo de lo que se informo al Consejo Seccional de la Judicatura, emitiendo sentido de la sentencia en cuanto acceder a las pretensiones de la activa por encontrar reunidos los presupuestos facticos y jurídicos para ello.

## **V.- CONSIDERACIONES**

### **5.1 PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a efectuar reparo alguno. Toda vez que existen la capacidad para hacer parte, así como la capacidad procesal, la demanda fue presentada en forma y la competencia del juez está presente pues cualquier vicio que puede invalidar lo actuado se encuentra saneado toda vez que ninguna de las partes advirtió nulidad alguna. Igualmente al examinar el trámite del proceso no se observó irregularidad capaz de invalidar la actuación surtida, circunstancias por las que están dadas las condiciones necesarias para resolver el mérito del asunto.

### **5.2 PROBLEMA JURIDICO:**

¿Se encuentran acreditados los requisitos para que la demandante pueda adquirir el dominio del inmueble materia de la controversia por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

### **5.3 LA PRESCRIPCION**

5.3.1 De conformidad con el artículo 2512 del código civil 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 dicha acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos

legales. Además el artículo 673 del código civil establece que la prescripción es el modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas.

5.3.2 Por lo anterior se tiene que respecto de la prescripción se dan dos especies, a saber: la adquisitiva y la extintiva.

La primera como su nombre lo indica hace relación a la adquisición de derechos reales y se denomina también *usucapión*;

La segunda opera en la extinción de las obligaciones y acciones en general, denominada también como *liberatoria*.

5.3.3 luego en tratándose de la prescripción adquisitiva, la ley distingue dos clases: la ordinaria y la extraordinaria, exigiendo cada una de ellas presupuestos que se diferencian en cuanto al tiempo del ejercicio del hecho material y calidad de quien lo ostenta.

Ahora bien, para establecer si hay lugar a la declaración de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio solicitada por la demandante, debe acreditarse todos y cada uno de los presupuestos que la estructuran cuales son 1). Posesión material en el prescribiente; 2). Posesión por el tiempo requerido por la ley; 3). Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y 4). Que la posesión se haya ejercido ininterrumpidamente.

Al margen de lo dispuesto en el precepto 2532 del Código Civil es de anotar que la modificación que introdujo la ley 791 de 2002, hace alusión al tiempo requerido de la prescripción, y así, para el caso que nos ocupa, dicho termino se redujo a diez (10) años, en cuanto a la extraordinaria. Con base en lo anterior el Despacho procede a escudriñar si la demandante cumple con tales requisitos respecto del bien perseguido en usucapión, y de entrada ha de decirse que ellos se cumplen en su totalidad, como se establece a continuación.

#### **5.4 DELPRIMER PRESUPUESTO AXIOLÓGICO.**

Tenemos así que lograr la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, la misma debe ser invocada por quien dice ser poseedor del bien pretendido y tiene que acreditar que en realidad ostente tal calidad y, como lo hace? Con los presupuestos y exigencias que establece el artículo 762 del Código Civil que señala lo siguiente:

*“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga las cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.*

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>.

*“Dicho estatuto, en efecto, destaca y relieves en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa sino un elemento intelectual psicológico: así, mediante el artículo 762 establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de los elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus o sea el elemento material y objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo”.*

Ahora bien, la potestad de hecho en el usucapiente se demuestra con la posesión material, es decir, mediante la ejecución de actos positivos.

---

<sup>2</sup> CSJ, Cas. Civil, Sent. Jun. 24/80

Como los cerramientos, la construcción de edificios, su alquiler, pago de impuestos, plantaciones, sementeras, etc., por cuanto ahora se exige de manera expresa un presupuesto en el prescribiente.

La ley indica<sup>3</sup> las personas legitimadas para invocar la declaración de pertenencia, así:

*“podrá ser pedido por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción; los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor del deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de éste; y, el comunero que con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria no hubiera poseído materialmente común o parte de él”.*

Al caso presente, la parte demandante, predica su calidad de poseedor material, por un lapso superior a 10 años, del predio urbano ubicado en la carrera 14 N° 10 – 69-77 (sic) y calle 10 N° 14-17, barrio Centro de Vistahermosa, con una cabida superficial de 384 metros cuadrados y que se haya alinderado de manera general así: NORTE: con la calle 10 en extensión 20 metros. ORIENTE: con carrera 14, en extensión de 19,20 metros SUR: con predios de capilla adventista (antes Ricardo Gómez) en extensión de 20 metros, y OCCIDENTE: en extensión de 19,20 metros, con predios de la capilla adventista (antes Nicolás Hurtado) y encierra.

En cuanto al aspecto pasivo, el mismo artículo 375 del C. G de P. indica contra

quien debe dirigirse la acción, es decir, contra las personas determinadas que aparezcan en el certificado de registro que se debe acompañar como anexo de la demanda como titulares de derechos reales principales sobre el bien a usucapir y también contra personas indeterminadas que puedan tener derechos sobre aquél. Aquí la base medular de la acción de prescripción la constituye un negocio celebrado entre el demandante y el señor IGNACIO HERRERA, quien era el poseedor del mismo, sin que desde entonces haya sido demandado o convocado ante autoridad alguna en disputa de su derecho de posesión ejercido sobre dicho bien. Advierte igualmente que desde entonces lo ha arrendado a personas varias quienes han ejercido actividades de comercio en los locales que lo conforman; que ha hecho mejoras en el piso, techo, cerchas, paredes, puertas, portones etc. De su lado el señor IGNACIO HERRERA ha manifestado en declaración rendida ante el Juzgado que en efecto fue quien vendió ese inmueble al demandante, predio que fue adquirido hace 20 años a la señora ESTHER DE ARDILA, viuda de SEGUNDO ARDILA, quien era propietario del mismo. Indica que ESTHER DE ARDILA y su esposo fueron quienes compraron el lote y construyeron sobre el mismo, razón por la cual no conoció a JESUS ABERTO VERA ni supo quien era este ciudadano. Así mismo refiere que el demandante ha efectuado arreglos en el piso, techo, paredes, puertas etc. para arrendarlo. Él mismo paga arriendo por una bodega allí y lo paga al demandante; nunca ha visto que otra persona le haya disputado el derecho ejercido por el demandante sobre el mismo.

De su lado el señor PEDRO DUERO HERRERA, otro de los arrendatarios del demandante, ha informado que lo distingue hace unos 20 años; que hace cinco años es inquilino de JOSE AGUSTIN; que ha sido éste ciudadano quien le ha hecho mejoras al inmueble y quien es reconocido en el sector como el propietario del predio en cuestión. Que nadie le ha disputado ese derecho. Sobre el estado actual de bien, su destinación, ubicación y linderos se corrobora mediante inspección judicial así como la ubicación de la valla y sus medidas.

La H. Corte Constitucional mediante fallo de tutela T-518/03 ha indicado respecto de la posesión: ".....Elementos : *La posesión es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño"*. De aquí se desprenden sus dos

*elementos esenciales: el corpus y el animus. 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. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse "como señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende. Posesión o mera tenencia -Medios probatorios Tanto la posesión como la mera tenencia pueden probarse con los medios ordinarios y, en general, con cualesquiera medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. En forma particular el Art. 981 del Código Civil establece que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión..."*

Bajo este entendido es claro que los actos de señor y dueño ejecutados por JOSE AGUSTIN RUEDA RIOS sobre el predio a usucapir, corroborados por los testigos que acudieron al proceso y por el Despacho a través de inspección judicial, dejan al descubierto esos dos elementos en cabeza de la activa, quien ejecuta sobre ese predio labores dirigidas a tornarlo productivo a su favor, construyendo obras y mejorando vivienda, haciendo mantenimiento al mismo, arrendando; sin haber sido despojado de tal posesión o habersele disputado la misma. Lo anterior conduce a que no se haya probado interrupción natural o civil que desfavorezca las pretensiones de la activa, quedando claro que a la posesión por él ejercida en tales términos se suma la que ejerció IGNACIO HERRERA SAMUDIO, siendo muy superior a la requerida para favorecer sus pretensiones. En síntesis encuentra este Juzgado satisfechas todos los presupuestos de carácter fáctico, jurídicos y probatorios para declarar que ha operado a favor del demandante el fenómeno de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el bien acá identificado, y así será reconocido en la resolutive. De contera se dispondrá cancelar el registro de la presente demanda y el registro ante la ORIP de San

Martin de los Llanos, este fallo.

No habiendo oposición a las pretensiones de la demanda no habrá condena en costas; no obstante deberá la demandante durante el termino de ejecutoria demostrar que se han cancelado los gastos establecidos como honorarios de curaduría. Por secretaria exíjase lo anterior-

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Vistahermosa, Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR que ha operado el fenómeno de la prescripción extraordinaria de dominio a favor del señor JOSE AGUSTIN RUEDA RIOS, identificado con C.C. 86007491 de Granada, Meta, en relación con el predio urbano ubicado en Vista Hermosa - Meta, en la calle 10 N° 14 -09 calle 10 N° 14-73 carrera 14 (esquina); con una cabida superficiaria de trescientos ochenta y cuatro (384 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, identificado con la matricula inmobiliaria No 236- 4807, y se haya alinderado de manera general así: NORTE: con la calle 10 en extensión 20 metros. ORIENTE: con carrera 14 en extensión de 19,20 metros SUR: con predios de iglesia adventista de Colombia (antes Ricardo Gómez), en extensión de 20 metros y por el OCCIDENTE: en extensión de 19,20 metros, con predios de la Iglesia adventista de Colombia ( antes Nicolás Hurtado) y encierra. Lo anterior de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO:** De acuerdo con el numeral anterior declarar que es de plena y absoluta propiedad del señor JOSE AGUSTIN RUEDA RIOS con C.C. 86007491 de Granada, Meta el predio relacionado en el numeral anterior, por haber operado a su favor el fenómeno de la prescripción extraordinaria de dominio como quedo dicho.

**TERCERO :** **SEGÚN** lo expuesto disponer que en el termino de ejecutoria se demuestre por parte de la demandante la cancelación total de gastos de curaduría según lo establecido por el despacho. Por secretaria exigir que así sea.

**CUARTO: REGISTRAR** la presente sentencia ante la ORIP de San Martin de los Llanos, tal como quedó expuesto en la parte motiva.

**QUINTO: CANCELAR** la medida de registro de la demanda que acá nos ocupa.

**SEXTO: NO CONDENAR EN COSTAS.**

**SEPTIMO:** Notificar al procurador agrario y demás partes.

**OCTAVO :CONTRA** esta sentencia NO procede recurso de apelación por ser trámite de única instancia ( mínima cuantia).

**NOTIFÍQUESE.**

  
**ARIEL IVAN MARIN COLORADO**

**JUEZ**