



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Rionegro, Antioquia, cinco de noviembre de dos mil veinte

Radicado	05615 31 03 002 2018 00324 00
Asunto	Sentencia anticipada – Estima pretensiones de la demanda y declara prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Se encuentra el expediente a Despacho a fin de proferir sentencia anticipada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278, inciso 3, numeral 1 y 2, del C.G.P.

ANTECEDENTES

La señora AMPARO OSPINA DE OCHOA, actuando a través de apoderada, presentó demanda en contra de los herederos del señor OMAR DARÍO GARCÍA CÓRDOBA y demás personas indeterminadas, buscando que se le declarara dueña por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre un bien inmueble de menor extensión, ubicado en la Calle 52 No. 52 B 146 del municipio de Guarne, Antioquia, y que hace parte de otro predio de mayor extensión, portador del folio de matrícula inmobiliaria 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia.

Como fundamento, explicó que viene poseyendo el bien desde el 15 de enero de 1996, cuando por escritura pública 018 de la Notaria Única de Guarne, Antioquia, le fue vendido el predio de mayor extensión por parte del señor JORGE OCHOA HOYOS; pero que el Juzgado Tercero Penal del Circuito de Medellín ordenó la cancelación de varios títulos inscritos en el folio de matrícula 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia, incluyendo la escritura ya mencionada, y mediante la cual se le vendió la propiedad, por lo que se vio en la necesidad de iniciar el presente proceso, a fin de que se le declaré dueña de la parte del predio que actualmente posee.

Aclaró que, del predio de mayor extensión, que contaba con un área de 1.316 metros cuadrados, había vendido una porción de 300 metros cuadrados a la señora

MARGARITA MARÍA OSPINA ORTIZ, y otra porción de 200 metros cuadrados a la señora MARÍA DEL CARMEN HERRERA VIUDA DE OCHOA, por lo que actualmente la parte del predio que posee y que pretende adquirir por prescripción corresponde a 816 metros cuadrados.

También aclaró que fue una víctima más de la falsedad generada y que dio lugar a la cancelación, entre otras, de la escritura mediante la cual se le transfirió el dominio del predio de mayor extensión, y que nunca nadie le ha reclamado el dominio del predio que, se itera, viene poseyendo desde principio del año 1996, es decir, hace más de 20 años, realizándole mejoras y construcciones, y pagándole los servicios públicos y los impuestos correspondientes.

La demanda fue debidamente admitida y se ordenó el emplazamiento de los herederos del señor OMAR DARÍO GARCÍA CÓRDOBA, así como el de las demás personas que pudieran creerse con derechos sobre el predio a usucapir. También se ordenó comunicar a las entidades previstas en el artículo 375, numeral 6, del C.G.P., y se dispuso la inscripción de la demanda.

Surtido el trámite de rigor, y ante la no comparecencia de ninguna persona, se designó curador ad litem para representar a los sujetos emplazados, quien simplemente se atuvo a lo que se lograra probar en el proceso.

Se realizaron las audiencias inicial y de inspección judicial, pero no fue posible emitir sentencia en esta última audiencia por cuanto se hizo necesario requerir al perito que suscribió el dictamen pericial a instancia de la parte demandante, a fin de que aclarara el dictamen en el sentido de precisar las áreas del predio de mayor extensión, del predio a usucapir y del predio restante.

Cumplido lo anterior, se presentó memorial suscrito por la apoderada de la parte demandante y por el curador ad litem designado, solicitando que se profiriera sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, en este caso se estima procedente emitir sentencia anticipada por cuanto ambas partes solicitan que se profiera y no hay más pruebas que practicar,

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278, inciso 3, numerales 1 y 2, del C.G.P.

Hecha la anterior precisión, se estima que en este caso debe determinarse si la parte demandante ha logrado probar los prepuestos para adquirir el dominio del predio que reclama y que dice poseer, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En el Código Civil se regula todo lo concerniente a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

El artículo 2518 del C.C. dispone:

“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.”

El artículo 2527 prescribe:

“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria”.

El artículo 2528 establece:

“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”.

El artículo 2531 dispone:

“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

“1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3. Pero 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:

“1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos veinte (20) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.¹

¹ Hoy diez (10) años, según el artículo 5 de la Ley 791 de 2002.

“2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

En concordancia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que los elementos que deben probarse para declarar una prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, son los siguientes:

*“Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda, que es la que interesa al caso sublite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción”.*²

En este caso, se estima que la demandante cumple con todos los presupuestos para que pueda declararse en su favor la adquisición del predio que reclama por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En efecto, se ha probado la posesión que la demandante detenta sobre el predio que pretende usucapir, y que dicha posesión se ha venido ejerciendo desde el día 13 de enero de 1996, circunstancia de la cual constituye *al menos indicio* la otrora escritura pública 018 de esa misma fecha -declarada falsa por la autoridad judicial penal-, mediante la cual se vendió a la demandante el predio de mayor extensión, portador del folio de matrícula inmobiliaria 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia, y que encuentra respaldo en los numerosos recibos de pago de impuestos por el predio objeto de usucapión, allegados por la demandante al proceso.

También encuentra respaldo en la inspección judicial realizada al predio y en los testimonios de los señores FRANCISCO JAVIER CARDONA CARDONA, EFRAÍN ANTONIO CARO RUIZ y MARTHA IRENE GUIRAL RIVERA, quienes declararon acerca de las mejoras realizadas por la demandante sobre el predio y sobre el tiempo en que la actora viene siendo reconocida en el sector como señora y dueña del mismo, siendo coincidentes en que los actos posesorios se vienen ejerciendo desde el tiempo indicado en la demanda.

² CSJ, Cas. Civil, Sent. Ago. 21/78.

De otro lado, no se alegó ni probó que la posesión de la actora hubiere sufrido algún tipo de interrupción, por lo que es del caso dar aplicación a la presunción prevista en el artículo 780, inciso 3, del C.C. y entender que la demandante ha venido poseyendo el predio en todo el tiempo intermedio.

Finalmente, se probó que el bien cuya usucapión se pretende puede adquirirse por prescripción porque se encuentra dentro del dominio privado, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia, y se pudo constatar debidamente la identidad, tanto del predio que se pretende usucapir, como del predio de mayor extensión, del cual hace parte, de lo cual dio cuenta el dictamen pericial y la posterior aclaración presentada por el perito DARÍO DE JESÚS LÓPEZ GARCÍA.

En relación a este último punto, se observa que del dictamen pericial presentado se desprende que el predio que se pretende adquirir por prescripción es el mismo que se reclama en la demanda, concluyéndose que el predio de mayor extensión tenía una cabida aproximada de 1.316 metros cuadrados, y el predio de menor extensión, el que se pretende usucapir, tendría una extensión aproximada de 816 metros cuadrados, tal y como se indicó en la demanda, y además que el resto, por tanto, quedaría con una extensión aproximada de 500 metros cuadrados.

Cabe agregar que se practicaron pruebas en orden a dilucidar aspectos atinentes a la posesión y al debido ejercicio de la acción por parte de la demandante, como la solicitud de remisión de copia expediente con radicado 05615310300120110021100, del Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, Antioquia, correspondiente a una acción de dominio ejercida con anterioridad por la demandante, pero con fundamento en una prescripción adquisitiva *ordinaria*, la cual fue negada por la antedicha autoridad judicial mediante sentencia del 28 de marzo de 2014, pero como la demanda se presentó con un *fundamento distinto* al que dio inicio al presente trámite, no se estima que en este evento se configure una cosa juzgada, en los términos del artículo 303 del C.G.P.

También se ordenó la remisión del expediente contentivo de la actuación penal con radicado 05001310400320010002100, y no se evidenció que la actora hubiese sido condenada por el delito que derivó en la cancelación de la escritura en virtud de la cual entro a detentar el predio, ni que hubiera estado involucrada en los hechos que

configuraron la comisión del delito, de forma tal que pudiera presentarse una posesión viciosa en su contra, o adquirida por medios ilícitos.

En todo caso, se itera, la actora invocó en su demanda la adquisición por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, la cual no requiere justo título, conforme a lo dispuesto en el artículo 2531 del C.C., bastando simplemente la posesión por el lapso de tiempo determinado en la ley.

Por todo lo anterior, la decisión en este caso no podrá ser otra distinta a la de declarar que, en efecto, la actora ha adquirido el dominio del predio que reclama por prescripción, ordenando la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula correspondiente y la apertura del folio de matrícula correspondiente. No se condenará en costas por cuanto no se observa que hubiese existido ningún tipo de oposición dentro del trámite.

Así las cosas, el suscrito Juez, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero. Se declara que la señora AMPARO OSPINA DE OCHOA (C.C. 21.960.170 de Rionegro) adquirió por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del bien inmueble ubicado en la *Calle 52 No. 52 B 146 del municipio de Guarne, Antioquia*, que cuenta con *816 metros cuadrados*, y cuyos linderos son los siguientes:

Por el Sur en 27,71 metros, con la Calle 52.

Por el Occidente en 32.40 metros, con propiedad que fue de Marcos Gómez, Hoy Hotel Dorado.

Por el Oriente en 42.20 metros, con propiedad de Omar Darío García Córdoba, que hoy está en posesión de los herederos de María del Carmen Herrera y la señora Margarita María Ospina.

Por el Norte en 25.70 metros, con Propiedad de Bernardo Rivera, hoy de urbanización punto Mayor.

Se precisa que el anterior inmueble *hace parte de otro de mayor extensión* (del cual se debe segregar en virtud de esta sentencia), portador del folio de matrícula

inmobiliaria 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia, de propiedad del señor OMAR DARIO GARCÍA CÓRDOBA (hoy sus herederos), quien lo adquirió por compra realizada al señor GUSTAVO DE JESÚS QUINCHIA RESTREPO, mediante escritura pública 2306 del 15 de mayo de 1991 de la Notaria 3 de Medellín, según consta en anotación No. 3 del folio de matrícula anotado, y que según escritura pública 1533 del 4 de octubre de 1990 de la Notaria Quinta de Medellín, tiene una extensión de *1.316 metros cuadrados* aproximadamente (incluyendo la parte cuya adquisición por prescripción extraordinaria se declara en esta sentencia), y cuenta con los siguientes linderos:

Por el Sur en 39.51 metros con vía pública, hoy calle 52.

Por el Occidente en 32,40 metros con propiedad que fue o es de Marcos Gómez, hoy Hotel Dorado.

Por el Oriente en 42.61 metros con propiedad que fue o es de Bernardo Rivera y/o Mario Morales.

Por el Norte en 37.50 m con propiedad de Bernardo Rivera, hoy con Urbanización Punto Mayor.

También se precisa que, luego de la segregación que por virtud de la presente sentencia se realice del predio de menor extensión, objeto de usucapión, el resto del predio de mayor extensión debe quedar con una superficie aproximada de *500 metros cuadrados* y con los siguientes linderos:

Por el Sur en 11.80 metros con la Calle 52.

Por el Occidente en 42.20 metros con Propiedad de Amparo Ospina de Ochoa.

Por el Oriente en 42.61 metros con Propiedad que fue o es de Bernardo Rivera y/o Mario Morales

Por el Norte en 11.80 metros con Propiedad que fue o es de Bernardo Rivera, hoy urbanización Punto Mayor.

Segundo. Se ordena la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 020-33856 de la O.R.I.P. de Rionegro, Antioquia, y la asignación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el bien inmueble de menor extensión, cuya prescripción adquisitiva se declara en la presente sentencia, y la cancelación de

todas las enajenaciones, gravámenes y limitaciones al dominio que puedan afectar el bien cuya prescripción adquisitiva se declara, y que se hubiesen inscrito después de la inscripción de la demanda comunicada por este Juzgado mediante Oficio 359 del 19 de febrero de 2019. Hecho lo anterior, se ordena también la cancelación de dicha inscripción de demanda, en los términos del artículo 591, inciso 3, del C.G.P.

Tercero. Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA
JUEZ**

Firmado Por:

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA
JUEZ
JUEZ - CIVIL 002 DE LA CIUDAD DE RIONEGRO-ANTIOQUIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **14ae4deaeb46ced47e2daeee137aa5821fc57f24f748d4989c9d6d4ac5190c7b**
Documento generado en 05/11/2020 12:32:23 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>