

AUDIENCIA DE ALEGATOS Y FALLO

En Ibagué Tolima, siendo las Once de la Mañana (11:00 a.m.) de hoy Diez de Julio de Dos Mil Veinte, día y hora señalados en proveído del Tres de Julio de 2020, a fin de llevar a cabo Audiencia de Alegatos y Fallo, en el proceso Verbal Especial de Pertenencia – Saneamiento de la Falsa Tradición. Radicado No. 73001-40-23-012-2016-00188-00 adelantado por MARISOL CASTILLO LEAL contra MARIA HERNANDEZ, OFELIA QUESADA y EDITH HUERTAS. Para tal fin el suscrito Juez Doce Civil Municipal Hoy Quinto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué Tolima, en asocio del Secretario se constituyó en Audiencia Pública para recepcionar alegatos y dictar Fallo. En el entendido que el apoderado de la parte actora y la curadora ad-litem, allegaron sus alegatos de conclusión vía correo electrónico, el despacho procederá a dictar la sentencia que en derecho corresponda. En razón a que la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Ibagué, no asignó sala para la realización de la audiencia, conforme lo normado en el inciso 2º del numeral 6º del artículo 107 del C. G. del P., la diligencia se realizara en las instalaciones del despacho.

TEMA A TRATAR:

Se desata la controversia planteada por MARISOL CASTILLO LEAL contra MARIA HERNANDEZ, OFELIA QUESADA Y EDITH HUERTAS.

ANTECEDENTES:

Marisol Castillo Leal promovió proceso de pertenencia contra María Hernández, Ofelia Quesada y Edith Huertas que se consideraren con derechos sobre el bien inmueble materia de la usucapión, con el fin de obtener las siguientes

PRETENSIONES:

PRIMERO: Que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se declare el SANEAMIENTO DE TITULACIÓN DE INMUEBLE URBANO CON FALSA TRADICIÓN, del bien Inmueble urbano ubicado en la carrera 4ª No.62 B-10, de la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No.350-14499 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué y Registro Catastral No.01 09 0011 0008 000, a favor de la señora MARISOL CASTILLO LEAL identificada con la cédula de ciudadanía No.28.632.440, cuyas medidas, características y de más especificaciones son los siguiente linderos:

El inmueble: Se trata de un lote de terreno distinguido con el número ocho (8) de la manzana ocho (8) del barrio Jordán Primera etapa de la ciudad de Ibagué, con mejoras consistentes en una casa de habitación, construcción de ladrillo y cemento, techo de eternit, consta de sala, comedor, tres (3) alcobas, cocina, sanitario, baño, alberca, lavadero, un apartamento constante de dos (2) alcobas de bloque de cemento, techo en plancha, instalaciones de agua, luz y demás dependencias y anexidades, ubicado en la carrera 4ª No.62B-10 y comprendido dentro de los siguientes linderos así: NORTE: En siete metros (7 mts) con vía pública. SUR: En siete metros (7 mts) con el lote No.27. ORIENTE: Veinte metros (20 mts) con el lote número nueve (9). OCCIDENTE: En veinte metros (20 mts) con el lote número siete (7). Está ubicado según la actual nomenclatura en la carrera cuarta No.62B-10.

A este inmueble le corresponde la MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 350-14499 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué y Registro Catastral No.01 09 0011 0008 00.

Dicho inmueble lo adquirió la señora MARISOL CASTILLO LEAL, mediante escritura pública No.2825 del 11/07/2008 de la Notaria 01 del Círculo de Ibagué y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, como titula de dominio incompleto.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración antes mencionada se ordene la inscripción de la sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número No.350-14499, de la oficina de instrumentos públicos de Ibagué, con el cual se identifica ante dicho organismo el mencionado bien inmueble.

TERCERO: Que se condene en costas a quien se opusiere a las pretensiones de la presente demanda.

HECHOS:

PRIMERO: Mi mandante la señora MARISOL CASTILLO LEAL, entró en posesión real y material de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, sin clandestinidad ni violencia, del inmueble urbano ubicado en la carrera 4 No.62B-10 Barrio Jordán Primera Etapa de la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No.350-14499 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué y Registro Catastral No.01 09 0011 0008 000, desde el 11 de julio de 2008, por el cual compró mediante escritura pública No.2825 del 11/07/2008 de la Notaría 01 del Círculo de Ibagué y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, como titular de dominio incompleto, actuando y ejerciendo como señora y dueña y sin reconocer persona alguna como tal.

SEGUNDO: Dicho inmueble se encuentra ubicado en la carrera 4 No.62B-10 Barrio Jordán Primera Etapa de la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No.350-14499 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué y Registro Catastral No.01 09 0011 0008 000, y comprendido dentro de los siguientes linderos:

El inmueble: Se trata de un lote de terreno distinguido con el número ocho (8) de la manzana ocho (8) del barrio Jordán Primera etapa de la ciudad de Ibagué, con mejoras consistentes en una casa de habitación, construcción de ladrillo y cemento, techo de eternit, consta de sala, comedor, tres (3) alcobas, cocina, sanitario, baño, alberca, lavadero, un apartamento constante de dos (2) alcobas de bloque de cemento, techo en plancha, instalaciones de agua, luz y demás dependencias y anexidades, ubicado en la carrera 4ª No.62B-10 y comprendido dentro de los siguientes linderos así: NORTE: En siete metros (7 mts) con vía pública. SUR: En siete metros (7 mts) con el lote No.27. ORIENTE: Veinte metros (20 mts) con el lote número nueve (9). OCCIDENTE: En veinte metros (20 mts) con el lote número siete (7). Está ubicado según la actual nomenclatura en la carrera cuarta No.62B-10.

TERCERO: La señora MARISOL CASTILLO LEAL, desde la fecha de la compra antes mencionada, ha poseído de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, con ánimo de señora y dueña, durante el término establecido por el Código General del Proceso para la prescripción ordinaria establecida en cinco (5) años, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo sobre este inmueble, actos, hechos, conductas constantes de disposición de aquellos que solo da derecho el dominio, durante el tiempo de posesión, ha pagado los impuestos correspondientes de valorización, predial y complementarios, los servicios públicos de agua y alcantarillado, luz, gas, teléfono. Lo ha ocupado siempre junto con su familia, y explotando económicamente el inmueble ya que dentro de este se encuentra constituido legalmente un establecimiento de comercio desde el año 2008 sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

CUARTO: El bien inmueble urbano de la referencia su avalúo catastral no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv). Como lo ordena la ley, allegó el avalúo catastral, que se encuentra por un valor de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M.L. (\$48.394.000).

QUINTO: Mi mandante la señora MARISOL CASTILLO LEAL bajo la gravedad del juramento en concordancia con los literales A y B del Art.10 de la Ley 1561 de 2012, hace las siguientes manifestaciones:

a.- Que el bien sometido a este proceso no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º de la precitada ley.

b.- El estado civil de la señora MARISOL CASTILLO LEAL, es soltera sin sociedad conyugal vigente.

SEXTO: La única persona conocida como poseedora y propietaria inscrita del predio urbano ubicado en la carrera 4 No.62B-10 del Barrio Jordán Primera Etapa de la ciudad de Ibagué, con matrícula inmobiliaria No.350-14499 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué y Registro Catastral No.01 09 0011 0008 000, ha sido la señora MARISOL CASTILLO LEAL, tal y como en su debida oportunidad lo demostraré.

SEPTIMO: Según lo manifestado por mi representada la señora MARISOL CASTILLO LEAL, adquirió de los señores LUISA OBED ESPEJO DE GUZMAN Y DANIEL GUZMAN LOPERA, y ellos a su vez le transfirieron, mediante escritura pública 2825 de fecha 11 de julio de 2008, a título de venta todos los derechos reales, acciones personales obligaciones hereditarias transmisibles que a los comparecientes les corresponda o les puedan corresponder como cesionarios de ENRIQUE OMAR RIVERA BRAVO Y ARTURO RIVERA, y estos cesionarios de VIRGINIA MUÑOZ DE MELO, y esta a su vez cesionaria del señor MARIO FAJARDO DURAN, y este como cesionario de los señores CECILIA BAHAMON DE GUTIERREZ, ALBERTO BAHAMON NIÑO, DARIO BAHAMON NIÑO, ROBERTO BAHAMON NIÑO, JAIME BAHAMON NIÑO, BEATRIZ

BAHAMON DE HERNANDEZ, RAQUEL BAHAMON DE CASTIBLANCO, MARIELA BAHAMON DE PEREZ, BELEN BAHAMON DE GUTIERREZ y YOLANDA BAHAMON DE TRILLEROS.

OCTAVO: Por tal motivo que al hacer la sumatoria de las anteriores ventas a título de dominio incompleto, la señora MARISOL CASTILLO LEAL adquirió la posesión y los mencionados derechos antes relacionados de TREINTA Y SEIS AÑOS (36), tiempo en el cual la posesión la ha ejercido sobre el inmueble materia de esta demanda, reitero en forma pública, ininterrumpida y pacífica, sin reconocer dominio alguno respecto del mismo. Anexo todas las escrituras públicas de ventas con dominio incompleto

NOVENO: Se me ha conferido poder especial para iniciar el presente PROCESO ESPECIAL VERBAL DE SANEAMIENTO DE TITULACIÓN DE INMUEBLE URBANO CON FALSA TRADICIÓN.

TRÁMITE PROCESAL:

Mediante proveído calendado Agosto 8 de 2017 visto a folio 101, se admitió la demanda Verbal Especial de Pertenencia – Saneamiento de la Falsa Tradición adelantada por Marisol Castillo Leal contra María Hernández, Ofelia Quesada y Edith Huertas González, los demandados fueron notificados a través de Curador Ad litem Dra. Aide Alvis Pedreros, quien en el término concedido contesto la demanda sin proponer excepciones.

Se ordenó la inscripción de la demanda en los términos del artículo 590 del Código General del Proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-14499.

Trabada la litis entre sus contradictores, mediante auto del 31 de Octubre de 2019 (Fl.158) se fijó fecha para la diligencia de Inspección Judicial al inmueble objeto de usucapión. De igual manera, se fijó fecha para la recepción de los testimonios.

Agotado el término probatorio y siguiendo la reglamentación establecida en las Leyes 1561 de 2012 y 1564 de 2012, el despacho fijó como fecha de alegatos y fallo el día 10 de julio de 2020, por lo que procede el Despacho a desatar la controversia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. De la acción:

Desde el inicio de la litis es claro como Marisol Castillo Leal pretende adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 4 No.62B-10 Barrio Jordán Primera Etapa de la ciudad de Ibagué y alinderado de manera general así: NORTE: En siete metros (7 mts) con vía pública. SUR: En siete metros (7 mts) con el lote No.27. ORIENTE: Veinte metros (20 mts) con el lote número nueve (9). OCCIDENTE: En veinte metros (20 mts) con el lote número siete (7). Está ubicado según la actual nomenclatura en la carrera cuarta No.62B-10. El bien inmueble antes

alinderado tiene una extensión total de CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140.00 M2), y se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Ibagué, cuyo número de matrícula inmobiliaria es 350-14499 y registro catastral No.73001010906500003000 de la misma municipalidad.

2. De los problemas jurídicos:

¿Logró el promotor de la causa acreditar los elementos axiológicos propios de la acción que concita la atención del Despacho?

3. De la resolución del problema:

De cara al artículo 1º de la ley 1561 de 2012 "El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles." De la misma forma el apoderado de la parte demandante cumplió a cabalidad con la presentación y demostración de los requisitos exigidos por el Artículo 6º para la aplicación del proceso verbal especial de que trata la presente Ley, así como los de la presentación de la demanda.

Para ganar el dominio del bien inmueble alinderado y determinado en petitum por el modo de la prescripción extraordinaria, la parte actora, a quien le incumbe la carga de la prueba, según lo refiere el artículo 167 del C. G. del P., debe acreditar o probar los siguientes elementos axiológicos propios de la acción: (i) Que la cosa u objeto materia de la demanda sea susceptible de adquirir por prescripción. (ii) Que el bien materia de la usucapión, hubiere sido poseído de manera continua e interrumpida por el tiempo mínimo exigido por la ley.

En cuanto al primero de los elementos, el artículo 2.518 del Código Civil dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces que están en el comercio y que se han poseído con las condiciones legales. En atención a ello y en parangón con la acción de que acá se trata, el despacho no advierte prueba de la cual se pudiere colegir que el bien inmueble materia de la usucapión, sea de aquellos respecto de los cuales la ley ha prohibido adquirir por prescripción, infiriéndose entonces como el mismo puede ser adquirido por la forma pretendida.

Respecto del segundo de los elementos, el artículo 762 del texto en cita define la posesión, como "*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si misma o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*".

Doctrinaria y jurisprudencialmente se han tenido como elementos estructurales de la posesión, los que deben existir simultáneamente: (i) El animus: Elemento subjetivo, el cual debe de existir en la persona que detenta la cosa si ella evidentemente dirige su voluntad a fin de tenerla para sí y sin reconocer dominio ajeno. (ii) El corpus: Elemento material o físico, que no debe ser confundido con la cosa misma, ya que ella puede existir sin que sea poseída. A este elemento lo componen hechos tales como el corte de maderas, la construcción de los edificios, los encerramientos, las plantaciones o cementeras y otros de igual significación y ejecutados con ánimo de señor y dueño (Art. 981 C. Civil).

Para ganar el dominio del aludido bien inmueble por el modo de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión continua e ininterrumpida durante el tiempo mínimo exigido por la ley, aspecto sobre el cual la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de diciembre de 1967, expuso: *"al precisar el código los requisitos de la prescripción extraordinaria, se basta con el establecimiento y uso por cierto tiempo, sin exigencia adicional alguna, pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia, excluyente de la posesión ad usucapión"*.

En cuanto al tiempo de la posesión mínima para que Marisol Castillo Leal pueda obtener el dominio del bien inmueble comprometido dentro de la causa por el modo de la prescripción extraordinaria, a voces del artículo 2.532 del C. Civil reformado por el artículo 6 de la ley 791 de 2.002, *"el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 10 años"*.

Al bien inmueble materia del presente proceso y en asocio de perito, le fue practicada diligencia de inspección judicial por parte del Juzgado, de la que da cuenta el acta de Inspección Judicial vista a folios 161 y 162 del Cuaderno No.1, con la cual se constató tanto su existencia, como su ubicación, linderos, dependencias y anexidades, siendo fácil advertir que las observaciones allí alojadas, prácticamente coinciden con las características que del inmueble se reseñaron dentro del escrito de demanda.

En cuanto al dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia Juan Roberto Suarez Martínez, quien asistió al mentado despacho en la práctica de la diligencia obrante a folios 162 al 187 del cuaderno No.1, ilustrado con documentación fotográfica, vale la pena precisar que sus conclusiones finales prácticamente coinciden con las observaciones del juzgado y alojadas dentro de la referida acta.

Tal como es costumbre en esta clase de litis, la parte actora para acreditar los hechos de la demanda sobre el predio en cuestión, acudió a la prueba testimonial, habiéndose recaudado en audiencia pública los testimonios de CONSTANZA PIEDAD TARQUINO VANEGAS, LUIS FERNANDO NAVARRO JARAMILLO Y RICARDO ACOSTA GUZMAN (Fol.161 del C-1).

Los deponentes manifestaron conocer al demandante, así como el bien inmueble materia de la litis, manifestando que siempre han conocido como poseedor del inmueble a la aquí demandante, quien construyó las mejoras que en la actualidad existen sobre el mismo y ha ejercido los actos de señor y dueño del referido inmueble, como la pintura, pago de los arreglos que necesita el inmueble, además que es quien dispone del mismo arrendándolo y que es ella quien se reconoce como poseedora del inmueble, desde hace más de 11 años. Igualmente en los testimonios se puede constatar que no conocen si alguna otra persona se refuta como dueño del inmueble cuestionado, a parte de la señora Marisol Castillo Leal, manifestando al unísono los testigos que es la demandante, quien ha venido adelantando las mejoras desde que la conocen.

Estas exposiciones le ofrecen al despacho plena credibilidad, pues los deponentes demostraron ser conocedores de los hechos que exponen, tanto por su edad, como por su vecindad, sin que se advirtiera en ellos parcialidad. Por el contrario, fueron espontáneos y uniformes, pudiéndose colegir que la posesión detentada por MARISOL CASTILLO LEAL sobre el inmueble materia del litigio, además de tranquila, pacífica, ha sido continua e ininterrumpida sin que resalte otro dueño aparente.

CONCLUSIÓN:

Se advierte como la parte demandante logró acreditar los elementos axiológicos propios de la acción, por lo que las pretensiones incoadas están llamadas a ser prosperas y así se declarará, teniéndose de presente la alinderación producto del dictamen pericial, ordenándose la inscripción del presente proveído ante el folio de matrícula inmobiliaria 350-14499 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, para lo cual se librarán oficios con los insertos y anexos del caso. Sin costas de la instancia.

DECISION:

En razón y merito a lo expuesto, el **Juzgado Doce Civil Municipal de Ibagué Hoy 005 Transitorio de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que pertenece a MARISOL CASTILLO LEAL identificada con la cédula de ciudadanía número 28.632.440 de Casabianca - Tolima, por prescripción extraordinaria – saneamiento de la falsa tradición, el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No.62B-10 Barrio Jordán Primera Etapa de la ciudad de Ibagué y alinderado de manera general así: Por el NORTE: En línea recta en una longitud de siete metros (7.00 mts) colindando con vía pública la carrera 4ª; Por el SUR: En línea recta en una longitud de siete metros (7.00 mts) colindando con el predio demarcado con el lote No.27 de la misma manzana; Por el ORIENTE: En línea recta en una longitud de

veinte metros (20.00 mts), colindando con el lote número nueve (9); Por el OCCIDENTE: En línea recta en una longitud de veinte metros (20.00 mts) colindando con el lote número siete (7) de la misma manzana. Está ubicado según la actual nomenclatura en la carrera 4ª No.62B-10 de la Manzana ocho (8) de la primera etapa del barrio el Jordán. El bien inmueble antes alinderado tiene una extensión total de CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140.00 M2), y se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Ibagué, cuyo número de matrícula inmobiliaria es 350-14499 y registro catastral No.01-09-0011-0008-000 de la misma municipalidad.

SEGUNDO: Ordenar la inscripción de este proveído en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-14499, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, así como la cancelación de la inscripción de la demanda, para lo cual y a costa del interesado, se expedirá copia del mismo con sus constancias de notificación y ejecutoria.

TERCERO: Para efectos de registro de la presente sentencia ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué, se ordena la reproducción de la misma en su integridad.

CUARTO: Sin costas de la instancia.

QUINTO: Esta sentencia se notifica a las Partes en Estrados y es Ley del Proceso. Sin objeción alguna de las partes.

SEXTO: Realizado lo aquí ordenado pasen las diligencias al archivo.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez,

LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA

