



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle del Cauca, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA No. 038

PROCESO: DECLARACION DE PERTENENCIA.
Demandante: **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D)** sus sucesores procesales; ANA LUCIA, SANDRA MILENA, DANIEL HUMBERTO Y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ.
Demandados: **DIANA JARAMILLO** Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICACIÓN: 761114003003-2017-00310-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

El objeto de este pronunciamiento es el proferir la sentencia que en derecho corresponda como parte de la ritualidad típica de esta instancia, misma que se enmarca como anticipada y total, teniendo en cuenta que conforme al Art. 278 del C. G. del P., se configuran los eventos de no haber pruebas por practicar ya que en su totalidad fueron surtidas, y que las partes de común acuerdo solicitaron se falle anticipadamente, en consecuencia se encuentran elementos suficientes para dictar fallo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de DECLARACION DE PERTENENCIA, promovido a través de apoderado judicial, por el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D)** contra **DIANA JARAMILLO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.**

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que mediante Escritura Publica No.1375 del 27 de diciembre de 1957 de la Notaria Primera del Circulo de Buga, debidamente registrada el día 13 de enero de 1958 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, la señora **MARIA HELENA JARAMILLO LONDOÑO** vendió los derechos herenciales que le correspondían o llegaren a corresponder en la sucesión intestada de su difunta madre MARIA LUISA LONDOÑO (Q.D.E.P), a los señores CELMIRA JARAMILLO DE PATIÑO, ESTHER JULIA JARAMILLO LONDOÑO y LUISA MARIA JARAMILLO; una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno ubicada en esta ciudad, en la Carrera 5 entre calles 12 y 13 distinguida con su puerta de entrada con el numero 12-24, comprendido

dentro de los siguientes linderos; OCCIDENTE: con la carrera 5, ORIENTE: con inmueble de Mercedes Zapata, NORTE: con inmueble de herederos de Miguel Gallon y SUR: con inmueble de las hermanas de la caridad del Hospital San José, predio identificado con matricula No.**373-4644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

2°. Que mediante Escritura Publica No.564 del 03 de mayo de 1978 de la Notaria Segunda de Buga, registrada el 13 de junio de 1978 ante la oficina de registro de Buga, la señora **MARIA HELENA JARAMILLO LONDOÑO** **vendió parcialmente al señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN** una casa de habitación con su planta y patio, la cual esta ubicada en el área urbana de Buga, en la Carrera 5 entre calles 12 y 13 distinguida con su puerta de entrada numero 12-18., cuyos linderos son NORTE: Con propiedad de la tradente Maria Helena Jaramillo Londoño, SUR: Con predio de Víctor N, ORIENTE: con predio de Mercedes Zapata y OCCIDENTE: con la carrera 5, predio con matricula No.373-4644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

3°. Que el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN** desde hace mas de 39 años viene siendo reconocido por vecinos y lejanos, parientes y forasteros como verdadero dueño de este predio, pues su posesión sobre ella se hizo permanente, vale decir continua, publica, regular, tranquila, sin oposición alguna, sin reconocer dueño y con ánimo de señor y dueño.

4°. Que el **señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN** ha poseído dicho predio de manera ininterrumpida y publica, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre los mismos, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha pagado los impuestos correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer ajeno., entre los actos que ha ejercido son el pago del consumo de los servicios públicos, instalación de gas, pago de impuesto predial, y créditos dirigidos al mantenimiento, sostenimiento, adecuación del predio.

(hechos tomados del escrito de demanda).

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare que el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN**, ha adquirido por **PRESCRIPCION ORDINARIA DE DOMINIO** el 100% de; una casa de habitación con su lote de terreno ubicada en Guadalajara de Buga, en la Carrera 5 entre calles 12 y 13 distinguida en su puerta de entrada con el numero 12-18 de la nomenclatura oficial. Este inmueble mide de frente de sur a norte 6 metros, de fondo de oriente a occidente 20 metros, dentro de los linderos NORTE: con propiedad de la tradente Maria Helena Jaramillo Londoño, SUR: con predio de Víctor N, ORIENTE: con predio de Mercedes Zapata y OCCIDENTE: con la carrera 5. Predio identificado con matricula No.373-4644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- 2) Que como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 373-4644, de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos y Privados del circuito de Guadalajara de Buga Valle del Cauca para los fines legales consiguientes.

- 3) Que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

La presente demanda correspondió por reparto el día 09 de agosto de 2017, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En **auto No.1772 del 20 de septiembre de 2017**, se admite la demanda ordena el emplazamiento de la demandada y los requerimientos del art.375 del C.G. del P.
- El 07 de noviembre de 2017, la señora **DIANA JARAMILLO** se notifica de manera personal, informándole que tenía una fecha limite para contestar la demanda hasta el 06 de diciembre de 2017.
- En **auto No.065 del 25 de enero de 2018**, el despacho requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga para que informe los antecedentes del inmueble de matrícula No.**373-4644**.
- Que en **auto No.093 del 05 de febrero de 2018**, se ordena realizar nuevamente el emplazamiento de las demás personas indeterminadas.
- En **auto No.301 del 15 de febrero de 2018**, se requiere nuevamente a la Alcaldía Municipal para que se pronuncie respecto del proceso.
- Que el despacho incluyo en el **Registro Nacional de Personas Emplazadas** el emplazamiento de las personas indeterminadas, finalizando el 19 de noviembre de 2018.
- De igual manera, se hizo la **inclusión del contenido de la valla**, finalizando el 25 de noviembre de 2018.
- Que, mediante **auto No.2243 del 21 de noviembre de 2018**, se tiene por surtido el emplazamiento de las demás personas indeterminadas y se nombra como curador al Dr. Rafael Varela Mena.
- El 08 de febrero de 2019, se notifica de manera personal el curador designado informándole que tiene una fecha limite para contestar la demanda hasta el 08 de marzo de 2019.
- El 20 de febrero de 2019, dentro de termino contesta la demanda del curador designado donde no muestra oposición alguna.
- Que en **auto No.2254 del 14 de noviembre de 2019**, se cita a las partes al desarrollo de audiencia Inicial y de inspección judicial para el 22 de enero de 2020, con el acompañamiento de perito auxiliar de la justicia, y se decreta la práctica de pruebas.
- En **auto No.011 del 14 de enero de 2020**, se decreta los testimonios solicitados por la parte demandante y se suspende la diligencia que se pretendía realizar el 22 de enero de 2020.
- El **17 de enero de 2020**, el perito **Diego Leyes** se notifica de manera personal para la realización del trabajo encomendado.
- Que en **auto No.198 del 05 de febrero de 2020**, el despacho **reconoce a los señores DANIEL HUMBERTO ROLDAN ALVAREZ, ANA LUCIA ROLDAN ALVAREZ, SANDRA MILENA ROLDAN ALVAREZ y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ**, como sucesores procesales del señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN en vista de su fallecimiento, así mismo se

ordena el emplazamiento de los herederos indeterminados del causante DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN.

- En **auto No.414 del 02 de marzo de 2020**, se acepta el poder conferido por los sucesores procesales al **doctor JORGE HUMBERTO REINA QUINTERO**.
- Que el 30 de julio de 2020, se presenta dictamen pericial dentro del asunto.
- Que mediante **auto No.1212 del 18 de septiembre de 2020**, se corre traslado del dictamen pericial y se ordena el registro de los herederos indeterminados del señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN.
- Por **auto 434 del 09 de marzo de 2021**, se ordena que se realice por secretaria la inclusión **en el Registro Nacional de Personas Emplazadas** a los herederos indeterminados del causante DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN anexo 8 y 9, finalizando el 15 de abril de 2021.
- En **auto No.746 del 04 de mayo de 2021**, anexo 11, se tiene por surtido el emplazamiento y se designa como curador al Dr. DIEGO MAURICIO GONZALEZ.
- El 27 de agosto de 2021, se notifica de manera personal el Dr. DIEGO MAURICIO GONZALEZ como **curador Ad-Litem de los herederos indeterminados del causante DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN**, dándole un termino para contestar la demanda hasta el 28 de septiembre de 2021, anexos 18 y 19.
- Dentro de termino el 09 de septiembre de 2021, anexo 20, contesta la demanda donde no muestra oposición alguna.
- En **auto No.2163 del 03 de noviembre de 2021**, anexo 22, se cita a las partes a la realización de audiencia inicial y de inspección judicial para el día 29 de noviembre de 2021 a las 9:30 a.m.
- En **audiencia del 29 de noviembre de 2021, se realiza la inspección judicial** del inmueble, anexos 26 y 27, se toman los interrogatorios de las partes, se realiza el control de legalidad y practica de pruebas, así como también se dispone a fijar el litigio mediante **auto No.2519 del 29 de noviembre de 2021** y se hace la contradicción al dictamen dictando **auto No.2520 del 29 de noviembre de 2021**, fijando honorarios del perito y gastos de curaduría, citando además a las partes para audiencia de instrucción y juzgamiento para el 22 de febrero de 2022 a las 9:30 a.m.
- En **escritos visibles en anexos 28, 29 y 30**, tanto como los curadores y el apoderado de la parte activa solicitan proferir sentencia de manera anticipada, renunciando a la diligencia programada y los alegatos de conclusión.
- Finalmente, en **auto No.259 del 21 de febrero de 2022**, se acepta lo solicitado por las partes y es lo que habilita el presente tramite de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 278 del C.G del P.

IV. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que conforme al artículo 278 del C. G. del P., se dan los presupuestos señalados en los numerales 1 y 2, que facultan al Juez para proferir SENTENCIA ANTICIPADA total o parcial, en razón a que las pruebas necesarias para una toma de decisión se encuentran ajustadas a documentales y como quiera que los testimonios e interrogatorios ya fueron absueltos, se dispondrá a una decisión de fondo y como quiera que las partes determinadas y las indeterminadas representadas por

curador Ad-litem, no propusieron oposición alguna a las pretensiones de la demanda, se habilita la continuación de este proveído.

4.1. DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer de la presente demanda de declaración de pertenencia tanto por la naturaleza del proceso, por su cuantía, como por el factor territorial dado que el inmueble objeto de usucapión está ubicado en esta municipalidad. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a la primera instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se han reunido los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas, pues la demandante está legitimada para impetrar la demanda en razón a que es la poseedora del inmueble objeto de pertenencia y por considerar que lo ha ganado por vía de prescripción, y por eso, esta a su vez, tiene legitimación en la causa por pasiva toda vez que en esta clase de procesos los llamados a ocupar este extremo de la litis son aquellas personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro, o las personas indeterminadas, si no existen personas inscritas. Examinado el certificado de tradición y libertad del inmueble que se pretende usucapir, se puede establecer que los aquí demandados tienen tal calidad.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:

El *Thema Decidendum*, en asuntos como el que nos ocupa gira en torno a ¿determinar si concurren en este asunto la totalidad de los requisitos necesarios para que encuentre prosperidad la acción impetrada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del 100% del inmueble que se relaciona en la demanda; teniendo que entrar a verificar si efectivamente cumple con las condiciones establecidas por la ley sustancial y procesal, al no encontrar oposición alguna?

4.3. TESIS QUE DEFENDERÁ EL JUZGADO:

El Juzgado defenderá la tesis de que en el caso bajo estudio se han cumplido los requerimientos mínimos para poder adjudicar el inmueble que se persigue mediante prescripción extraordinaria de dominio hoy declaración de pertenencia, en razón a la documentación aportada, la inspección judicial practicada, la toma de los testimonios e interrogatorios efectuados.

4.4. ARGUMENTO CENTRAL DE ESTA TESIS:

El argumento central de esta tesis se soporta en las siguientes premisas:

4.4.1. Premisas Normativas:

La actual normativa procesal civil (Código General del Proceso), ilustra en el artículo 375 el tratamiento que se debe seguir en este tipo de asuntos, brindando además la noción para poder impetrar la demanda en los siguientes términos;

“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. (...).”

Por otra parte, la acción de pertenencia se encuentra consagrada en el artículo 2512 del Código Civil que dispone:

“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.”

Contempla la norma en forma concurrente tanto la prescripción adquisitiva de un derecho, como la extintiva de una acción. Significa lo anterior que la institución de la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica, a saber:

- a. Por ella se adquieren las cosas ajenas por haberlas poseído durante cierto tiempo establecido por la ley para cada caso. (Prescripción adquisitiva).
- b. Por ella se extingue un derecho, tanto por el no-ejercicio de éste como por el no uso de las acciones legales tendientes a protegerlo. (Prescripción extintiva).

A su turno el Art. 2518 ibidem, establece que:

“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.”

Cabe anotar que la posesión ejercida sobre el bien tiene que ser con ánimo de señor y dueño conforme a lo preceptuado por el **Art. 762 del Código Civil**. Se requiere en consecuencia una conducta positiva consistente en realizar actos continuos propios de quien ostenta el dominio. Además del elemento material para que se configure la posesión es necesaria la presencia del elemento volitivo es decir el ánimo de hacerse dueño el que se evidencia con los diferentes actos realizados por la persona que se dice poseedora y como tal solicita la declaración de pertenencia.

Ahora bien, la prescripción con que se adquieren las cosas de conformidad con lo dispuesto en el **Art. 2527 del Código Civil**. puede ser ordinaria o extraordinaria. Se diferencian entre ellas por el tiempo por el cual se ejerce la posesión sobre el bien y la calidad de esta. Así, para la prescripción ordinaria, tratándose de bienes inmuebles, se requiere de cinco años de posesión regular y para la extraordinaria, respecto de bienes inmuebles, de diez años de simple posesión, aplicables para este caso, esto es con las modificaciones que trajo la **Ley 791 de 2002**.

De las disposiciones en cita y de las demás normas pertinentes y concordantes y, en particular, de las de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es la que en el presente caso se invoca, para que pueda declararse, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Posesión material por el demandante.
2. Que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley.
3. Que dicha posesión se haya ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
4. Que la cosa sobre la cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Como elemento adicional o requisito de forma para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva se requiere que el bien este plenamente determinado y que exista identidad entre el que figura en el escrito de demanda, el que aparece determinado e identificado en el certificado que sobre el mismo se ha expedido, el bien inspeccionado y el poseído.

La acción de prescripción adquisitiva de dominio sea ordinaria o extraordinaria tiene por finalidad en primer término consolidar el dominio en forma plena y absoluta a favor de quien solicita la declaración de pertenencia y persigue también sanear el dominio respecto de los vicios que puedan afectarlo.

Si bien, el simple hecho de poseer sirve de fundamento para la prescripción extraordinaria, el prescribiente que la alegue debe probar que ha ejecutado actos que claramente exterioricen su señorío. No se exige buena fe en la adquisición de la posesión, pues en el caso de la prescripción extraordinaria ella se presume de derecho, tampoco es necesario justo título de adquisición de la propiedad, el poseedor puede partir de una posesión nueva o, de hecho. En otros términos, para este tipo de prescripción no se requiere de posesión regular, sino de simple posesión, la que debe prolongarse en el tiempo por un lapso de diez años (conforme a vigencia de Ley 791 de 2002) y ser además pública, pacífica e ininterrumpida.

4.5. ANALISIS PROBATORIO:

A la luz de las disposiciones legales antes citadas se analiza el caso bajo estudio valorando el elemento probatorio recaudado con el objeto ante todo de establecer los supuestos de hecho expuestos por la parte actora y en general determinar si se configuran o no los requisitos referidos para que la pretensión incoada encuentre prosperidad.

- DOCUMENTALES:

- Certificado Especial de Pertenencia del inmueble con matrícula No.**373-4644**.
- Certificado de libertad y tradición con número de matrícula **373-4644**.
- Escritura Publica No.564 del 03 de mayo de 1978 de la Notaria Segunda de Circulo de Buga.

- Escritura Publica No.1375 del 27 de diciembre de 1957 de la Notaria Primera de Buga.
- Escritura Publica No.448 del 17 de febrero de 2021 de la Notaria Primera de Buga.
- Certificado Catastral fechado del 17 de julio de 2017.
- Valorización del 04 de abril de 2017.
- Paz y salvo municipal del 04 de abril de 2017.
- Certificado de nomenclatura de fecha 27 de abril de 2017.
- Copia de recibos de agua, energía, gas.
- Cédulas de ciudadanía.
- Certificado de Planeación.
- Fotografías del Inmueble.

Todos estos documentos tienen el valor probatorio que ellos contienen, ninguno fue objeto de tacha por falsedad y, por ende, se tendrán en cuenta en el momento oportuno.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

En comunicación arribada el 14 de noviembre de 2017 (folio 56 cuaderno físico), esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-4644**, figura a nombre de particulares y no a nombre de una entidad de derecho público, determinando además que el predio tiene una destinación económica, y que esta entidad no ostenta ningún interés en el proceso de Pertenencia que se adelanta en este despacho.

- ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA - SECRETARIA DE PLANEACIÓN:

En comunicación del 07 de mayo de 2021 (Documento 14), la Alcaldía pone en conocimiento que el inmueble con matrícula **373-4644**, no se encuentra localizado en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, o áreas protegidas, en áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras, adicionalmente informa que el almacén Municipal adscripto a la SECRETARIA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL determina que el bien en mención no se encuentra relacionado como predio de propiedad del Municipio de Guadalajara de Buga de acuerdo a los archivos que reposan en esa oficina y por medio de acta de visita de inspección ocular del día 27 de abril de 2021, se constata que el predio es de propiedad de terceros de acuerdo a la información adjunta del certificado de tradición.

- UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS:

En comunicación del 29 de junio de 2018 y 10 de agosto de 2018 (folios 98 y 101 cuaderno físico), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.**373-4544**, exponiendo que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales por el FRV, no se encontró el inmueble relacionado.

- **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT):**

En comunicación del 13 de febrero de 2018 y 16 de junio de 2020 (folio 87 cuaderno físico y documento 02), la Agencia expone que de conformidad con sus competencias brindan pronunciamiento respecto de predios de carácter rural y que, una vez consultada en la Ventanilla Única de Registro, el inmueble de matrícula **No.373-4644** es de carácter urbano, debido a su ubicación y nomenclatura urbana siendo la Carrera 5 12-44 Calle 12 y 13, y que según sus antecedentes registrales podría presumirse como un predio URBANO pero que la entidad encargada de dar claridad sería la Alcaldía Municipal.

- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:**

En comunicación del 19 de diciembre de 2017 (folio 59 cuaderno físico), esta entidad informa que la autoridad que tiene la facultad de administrar en nombre del estado las tierras BALDIAS RURALES de la nación es la Agencia Nacional de Tierras y las Alcaldías Municipales cuando se trate de BALDIOS URBANOS, y finaliza dando un informe sobre el Certificado de Libertad y Tradición del bien identificado con folio No.**373-4644**.

- **INSPECCION JUDICIAL Y PRUEBA PERICIAL:**

Mediante la diligencia de inspección judicial celebrada **el 29 de noviembre de 2021**, en la cual se encontraba presente los sucesores procesales del señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.D.E.P) siendo los señores DANIEL HUMBERTO, ANA LUCIA, SANDRA MILENA y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ, donde se constata su ocupación; se pudo ubicar, identificar y describir el bien inmueble objeto de demanda, con la colaboración del auxiliar de la justicia DIEGO LEYES DIAZ; se verifica su tenencia dejando sentado que en el día de la diligencia se determinó que para la fecha tiene uso de vivienda familiar y que actualmente quien ocupa el inmueble es el señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN ALVAREZ hijo del causante y la señora VANESSA REINA quien es nieta del señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.D.E.P); luego de esa descripción, la juez deja constancia sobre el estado actual de la VALLA, y lo que de manera ocular le consta.

Seguidamente, se procedió a formular el cuestionario al perito sobre el predio en materia de usucapión, respondiendo que el inmueble cuenta con la nomenclatura **Calle 5 No.12-18**, con matrícula inmobiliaria **No.373-4644**, con una cabida superficiaria de área real de 123 m2 área superior a la que aparece en la ficha catastral del IGAC.

En el recorrido realizado por este perito, auxiliar de justicia, se encuentra con una vivienda unifamiliar de una (1) planta, de estilo urbano, construida sobre cimientos y columnas de concreto, levantada en paredes en ladrillo común. repelladas, estucadas y pintadas, las puertas y ventanas son metálicas, los pisos en baldosas y cerámica, con una cubierta de teja de Barro y su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, tres (3) alcobas, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) baños, al final una (1) zona de ropas con lavadero y paredes enchapadas en cerámica. Para un área total construida de 111 m2.

Además, este predio cuenta con todos los servicios públicos, y se encuentra en buen estado de conservación.

- **PRUEBAS TESTIMONIALES:**

En lo referente a la posesión ejercida sobre el bien inmueble que se pretende ganar por prescripción extraordinaria de dominio por la parte demandante obran en el plenario las declaraciones de los testigos: **ALEJANDRO MOSQUERA CALERO y CARLOS AUGUSTO REINA QUINTERO**, todos mayores de edad y sin parentesco con la parte demandante; no fueron objeto de ningún tipo de tacha y sus relatos dan confianza al juzgado por la forma que se presentan las circunstancias de modo, tiempo y lugar.

Los testigos, al unísono dicen que conocieron a los señores **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D)** y la señora **RUBIELA ALVAREZ (Q.E.P.D.)**, quienes tuvieron como hijos a los señores DANIEL HUMBERTO ROLDAN ALVAREZ, ANA LUCIA ROLDAN ALVAREZ, SANDRA MILENA ROLDAN ALVAREZ y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ y reconocen a estas personas como dueños y poseedores del inmueble y concuerdan además que han sido ellos quienes están al cuidado y administración del mismo habitándolo y que no se ha presentado otra persona a reclamar derechos sobre el inmueble, finalmente manifiestan que su ocupación ha sido ininterrumpida y de manera pacífica.

En consecuencia, conforme a lo que se observa, dichos testimonios son lo suficientemente claros y detallados por lo que pueden ser tenidos como veraces al momento de decidir el presente litigio.

- **PRUEBAS DE OFICIO:**

El despacho por su parte para dar apoyo a la documentación anexa y poder dar mayor sustento a los testimonios recolectados dispuso la toma de los interrogatorios de los sucesores procesales como hijos del señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D.), señores **DANIEL HUMBERTO ROLDAN ALVAREZ, ANA LUCIA ROLDAN ALVAREZ, SANDRA MILENA ROLDAN ALVAREZ y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ**, quien en sus respuestas demuestra seguridad y veracidad según las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos posesorios ejercidos sobre el inmueble materia del litigio.

Informan en sus interrogatorios que el inmueble fue comprado por su padre **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN**, hace mas de 43 años mediante crédito otorgado por el **Servicio Nacional de Aprendizaje Sena**, ya que era trabajador de esa entidad, y que para el otorgamiento del crédito se tuvo que hipotecar el inmueble ubicado en la Carrera 5 No.12-18 objeto de la inspección judicial.

Que en vida el señor DANIEL HUMBERTO hizo reformas al inmueble en las paredes, puertas, divisiones, techo, la fachada y andén de la calle, y que posterior a su muerte fueron ellos quienes hicieron la instalación del servicio de gas domiciliario, informan que el impuesto predial es pagado por los cuatro hermanos que la posesión del inmueble ha sido siempre continua, pacífica e ininterrumpida, que todos los vecinos del sector los conocen como propietarios del inmueble.

Finalmente, al preguntarles si conocen a la demandada DIANA JARAMILLO, informan que era dueña de un predio colindante de un área similar pero que ya vendió sus derechos al señor JAIME GABRIEL LOZANO JARAMILLO.

4.6. EL CASO CONCRETO:

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D)** ahora en cabeza de sus sucesores procesales, cumple con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea viable la adjudicación del inmueble solicitado sobre el bien ya descrito, dejando de presente que no hubo oposición alguna por los intervinientes dentro del asunto, poniendo de presente que en la inspección judicial realizada se logró clarificar que la propiedad, de la señora **DIANA JARAMILLO** recae en un predio de igual dimensiones pero diferente, totalmente diferente al que es objeto de la pertenencia, ya que ambas porciones de terreno comparten una misma matrícula inmobiliaria madre siendo **373-4644** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Buga, como podrá comprobarse a continuación;

- Anotación No.007 del 21 de noviembre de 2014, hecha por Escritura Publica No.1640 del 30 de septiembre de 2014 de la Notaria Segunda de Buga, donde como especificación relaciona ***“ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES SOBRE UN LOTE DE TERRENO CON EXTENSION DE 123 MTS2 PARTE RESTANTE, UBICADO EN LA CARRERA 5 12-24”*** de la señora MARIA ELENA JARAMILLO LONDOÑO a STELLA GENERARDA JARAMILLO (Subrayado y negrilla propio).
- Anotación No.010 del 09 de noviembre de 2015, hecha por Escritura Publica No.1370 del 30 de septiembre de 2015 de la Notaria Segunda de Buga, cuya especificación es ***“COMPRVENTA DERECHOS Y ACCIONES SU DERECHO RADICADO EN UNA AREA DE 123MTS”*** de la señora STELLA GENERARDA JARAMILLO a la señora DIANA JARAMILLO.
- Anotación No.012 del 09 de abril de 2021, hecha por Escritura Publica No.448 del 17 de febrero de 2021 de la Notaria Primera de Buga, con la especificación ***“COMPRVENTA DERECHOS Y ACCIONES SU DERECHO RADICADO EN UNA AREA DE 123MTS2”*** de la señora DIANA JARAMILLO al señor JAIME GABRIEL LOZANO JARAMILLO.

Por este recuento entonces también puede el despacho individualizar al inmueble objeto de este litigio teniendo en cuenta la descripción que reposa en las escrituras publicas que dieron origen a la posesión material de cada porción tanto por el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (q.e.p.d.)** y la señora DIANA JARAMILLO como se puede ver a continuación;

- Escritura Publica No.564 del 03 de mayo de 1978, donde se le transfiere por compraventa al señor DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN lo siguiente *“(…) el derecho de dominio y posesión que la exponente tiene sobre una casa de habitación, con su planta y patio, la cual esta ubicada en el área urbana de la ciudad de Buga, en la carrera quinta (5ª.) entre las calles doce (12) y trece (13)*

y distinguida en su puerta de entrada con el numero 12-18 de la nomenclatura oficial. (...)” (Subrayado y negrilla propio).

- Escritura Publica No.1370 del 30 de septiembre de 2015 y Escritura Publica No.448 del 17 de febrero de 2021, donde se relacionan los derechos que tenia la señora DIANA JARAMILLO adquiridos y posteriormente vendidos en compraventa expresando;” (...) *los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble; Casa de habitación con su respectivo lote de terreno el cual figura con falsa tradición código 610, ubicada en la carrera 5 No.12-44 (Dirección según CATASTRO Carrera 5 No.12-44) de la nomenclatura oficial de Guadalajara de Buga con numero catastral 01-02-0029-0027-000, con un área de 123Mst2* (...)” (Subrayado y negrilla propio).

Bajo la anterior relación se destaca que bajo el folio de matricula inmobiliaria No.**373-4644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, recubren dos inmuebles con un área igual de 123 Mts², pero que son bien distinguidos por sus nomenclaturas urbanas **Carrera 5 Numero 12-18** y **Carrera 5 Numero 14-24**, además cada uno de estos inmuebles tiene identificación catastral individual, para el inmueble numero **12-18** objeto de este proceso es **01-02-0029-0034-000** y para el predio numero **14-24** colindante es el **01-02-0029-0027-000**, en consecuencia se logró individualizar de manera acertada el predio objeto de usucapión y no se vislumbra afectación alguna con el inmueble que colinda. Se destaca que el demandante tiene justo titulo el cual requiere ser saneado por este proceso. En consecuencia, se analiza los siguientes puntos;

- **POSESIÓN MATERIAL POR LA DEMANDANTE, QUE LA MISMA SE PROLONGUE POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY Y QUE SE HAYA EJERCIDO EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA.**

Correspondiendo la POSESIÓN MATERIAL aquella que se refiere el Art. 762 C.C., aquella tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.

En el caso bajo estudio, conforme a las pruebas recabadas y ya reseñadas, se observa que la posesión material del inmueble que se pretenden usucapir, aparece demostrada en el demandante, en una manera indirecta ya que el bien es habitado por **los sucesores procesales del demandante, de ello dan cuenta la prueba documental, la inspección judicial, la prueba pericial y los testimonios recaudados.**

A partir de ahí, es que se determina que de conformidad con los hechos de la demanda y los documentos aportados el demandante **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D.)**, tomo posesión material del predio ubicado en la **Calle 5 No.12-18 de Guadalajara de Buga**, aproximadamente hace más de cuarenta años con la

compraventa de falsa tradición hecha **en Escritura Publica No.564 del 03 de mayo de 1978, con la señora MARIA ELENA JARAMILLO LONDOÑO**, empleando posesión del inmueble de una manera pacífica, quieta, ininterrumpida y de buena fe, demostrándose así que no hay persona que reclame mejor derecho sobre el inmueble a usucapir.

En consecuencia, se concluye que el demandante cumple con tal característica ya que tuvo la posesión material del inmueble y se continuo con sus sucesores procesales desde hace más de cuarenta años, bajo su tutela, sobrepasando el término que exige la ley para este tipo de asuntos.

- **QUE LA COSA SOBRE LA CUAL SE EJERCE POSESIÓN SEA SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR PRESCRIPCIÓN.**

Respecto de este tema se trae a colación las comunicaciones brindadas por las diferentes entidades como la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Alcaldía Municipal de Buga – Secretaria de Gobierno, donde manifiestan que el inmueble figura a nombre de particulares y no a nombre de una entidad de derecho público, descartando entonces que hace parte de los llamados imprescriptibles.

De otra parte, con el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Buga determina que el inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-4644**, estaba en cabeza de los señores **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN y DIANA JARAMILLO**, al encontrar entonces el inmueble en cabeza de un privado la norma lo habilita de conformidad con el artículo 375 del C.G del P, a adelantar la declaración de pertenencia, al respecto del certificado especial la **Corte Suprema de Justicia, Sala Civil en Sentencia STC201-2016 del 27 de abril de 2016** manifiesta;

“Debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es exigido en los juicios de pertenencia con la única finalidad de ‘(...) identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada (...)’.

*Por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas”.
(...)*

“5.5. No sobra agregar, que, por la misma senda, y según las determinaciones tomadas en esa acción, se repudiaría la historia registral del país, que se caracteriza por ser incompleta y anacrónica. Un registro imparcial e integral no puede imponerse exclusivamente a los particulares; pero finalmente, esa decisión, traduce la confusión entre la prueba con el mismo derecho de propiedad”.

Como elemento adicional o requisito de forma para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva se requiere que el bien este plenamente determinado y que exista identidad entre el que figura en el escrito de demanda, el que aparece determinado e identificado en el certificado que sobre el mismo se ha expedido, el bien inspeccionado y el poseído.

Ese requisito se encuentra estructurado en el caso bajo estudio, porque el inmueble objeto de usucapión fue plenamente determinado y existe identidad entre el que figura en el escrito de demanda, el que fue objeto inspección judicial y el poseído, que fue plenamente determinado e identificado, teniendo en cuenta las aclaraciones que se hicieron en la diligencia de inspección, como en líneas anteriores se dejó sentado.

Así las cosas, por haber demostrado los supuestos de la **prescripción extraordinaria de dominio**, se declarará que el demandante **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D.) hoy de sus sucesores procesales**, lo ha adquirido por ese medio, describiendo el inmueble conforme el informe pericial que tomó datos en él, de manera real y actualizada; se dispondrá dejar constancia e informar que el bien cuya prescripción adquisitiva se decretará, no corresponden a un bien baldío, ya que el propio **Municipio de Guadalajara de Buga** a través de **Secretaria de Gobierno** y con coadyuvancia del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi** y la **Agencia Nacional de Tierras**, informaron que no hace parte de su base de datos como tales o en el inventario de su propiedad; en esa medida se ordenará que se inscriba el presente fallo, para lo cual se expedirá copia de la misma para que se proceda con su registro; para el efecto se oficiará al señor **Registrador de Instrumentos Públicos de Buga Valle** para lo de su cargo, de igual manera se cancelara la medida de inscripción de la demanda por haber concluido su tarea.

No habrá condena en costas en esta instancia porque no se causaron; sobre todo porque la decisión resulta favorable a la parte demandante y no hubo oposición de ningún tipo.

V. DECISION.

El Juzgado Tercero Civil Municipal De Guadalajara de Buga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor **DANIEL HUMBERTO ROLDAN DURAN (Q.E.P.D.)** quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No.6.183.235 de Buga, hoy representado por sus sucesores procesales ANA LUCIA, SANDRA MILENA, DANIEL HUMBERTO Y DIEGO FERNANDO ROLDAN ALVAREZ, **HA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, SANEANDO LA LLAMADA FALSA TRADICIÓN** del **100%** del inmueble descrito como; Una casa de habitación con su lote de terreno, ubicada en el área urbana de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, en la **Carrera 5 No.12-18 (nomenclatura oficial), predio que se desprende de uno de mayor extensión de la matrícula matrícula inmobiliaria número 373-4644 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V),** según plano topográfico y certificado catastral con

una extensión superficiaria de **123 Mts²**, y con numero catastral **76-111-01-02-0029-0034-000**, comprendido dentro de los siguientes linderos;

Por el **NORTE**: del punto 1, con coordenadas N 923223 m ; E 1087245 m; lindando con el predio 76-111-0102-0029-0027-000 MARIA ELENA JARAMILLO Antes Herederos de MIGUEL GALLON en línea recta de longitud de 21.00 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto 2, con coordenadas N 923215 m ; E 1087265 m lindando con el predio 76-111-0102-0029-0044- 000 de MERCEDES ZAPATA, una longitud de 5.90 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR**: del punto 3, con coordenadas N 923210 m ; E 1087262 m, lindando con el predio 76-111-0102-0029-046-000 de HERMANAS DE LA CARIDAD HOSPITAL SAN JOSÉ, en línea recta, una longitud de 21.00 metros hasta llegar al punto 4; Por el **OCCIDENTE**: del punto 4. con coordenadas N 923218 m; E 1087243 m, lindando con la CARRERA 5, en línea recta, una longitud de 5.90 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma rectángulo regular en el mismo punto 1; con una cabida superficiaria en, área real: **123 Mts²**; Área superior a la que aparece en la ficha cartográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

SEGUNDO: DEJAR constancia de que el bien inmueble urbano objeto de esta decisión y que se relacionó precedentemente, no corresponde a bienes baldíos, puesto que en el plenario quedó establecido por información del propio Municipio de Guadalajara de Buga y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que dicho predio no hace parte de su base de datos como tal o de que sea parte del inventario de su propiedad.

TERCERO: PROTOCOLIZAR la presente sentencia en una de las Notarias del Circulo de Buga.

CUARTO: ORDENAR la apertura de un nuevo folio de matrícula para el inmueble que se relaciona en el numeral primero **Carrera 5 No.12-18 (nomenclatura oficial)** dejando la respectiva anotación en la matrícula inmobiliaria No. **373-4644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), del cual se desprende, donde deberá registrarse la presente sentencia.

Líbrese y remítase oficio por secretaria.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.011 de fecha 21 de diciembre de 2017, comunicada mediante oficio No.0951 del 29 de septiembre de 2017, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-4644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V).

Líbrese y remítase oficio por secretaria.

SEXTO: SIN LUGAR a condena en costas por cuanto no se causaron.

SEPTIMO: Se deja constancia que la presente decisión queda debidamente ejecutoriada pasados tres días de su notificación en estado electrónico.

OCTAVO: En firme esta decisión, procédase a su **ARCHIVO**, previas las anotaciones de rigor en los respectivos libros radiadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La juez;



JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

Janeth Dominguez Oliveros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **aad4ddaa620aceab6304ba3d74a418695fb9289236ffd252c77cd6e12392b7e9**
Documento generado en 17/03/2022 05:05:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

NOTIFICACIÓN

Estado Electrónico No. 040.
El anterior auto se notifica Hoy

18 de Marzo de 2022 a las 8:00 A.M.



MARISABEL GONZALEZ MORENO
Secretaria Ad – Hoc