



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA No. 050

PROCESO: DECLARACION DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ.**
DEMANDADA: CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA, MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, ALVARO CIFUENTES CASTRILLON (usufructuario) Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICACIÓN: 761114003003-2018-00110-00

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 como se dispuso en auto No.248 del 17 de febrero de 2022, 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 **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ** contra **CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA, MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, ALVARO CIFUENTES CASTRILLON (usufructuario) Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.**

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que el primer bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en el corregimiento de Quebradaseca, consiste en un lote de terreno distinguido con el numero 8 que hace parte de la Finca denominada la FLORENCIA, hoy COCOYO YAYA, ubicada en el mismo corregimiento, alinderado de manera general así; por el NORTE: con el lote distinguido con el numero 5 de propiedad de Eladio Piedrahita; por el SUR: con el lote distinguido con el numero 10, callejón al medio que del occidente conduce al oriente, en extensión aproximada de 65.50 metros; por el ORIENTE: con el lote distinguido con el numero 9, de propiedad de Martha Socorro Cifuentes Acuña, Claudia Cifuentes Acuña y Alvaro Cifuentes Castrillón, en extensión aproximada de 58.90 metros; por el OCCIDENTE: con los lotes distinguidos con los números 7 y 11, callejón al medio que del sur conduce al norte, en extensión aproximada de 58 metros., el bien inmueble tiene una extensión total de 4.042 metros cuadrados y tiene el folio de matricula No.373-27528 y cedula catastral No.76111000200090307000.

2°. Que el segundo inmueble esta ubicado en el corregimiento de Quebradaseca, consiste en un lote de terreno distinguido con el numero 9 que hace parte de la finca LA FLORENCIA ubicada en el mismo corregimiento, alinderado de manera general así; por el NORTE: con el lote distinguido con el número 4, en extensión de 52 metros, de propiedad de Rafael Piedrahita; por el SUR: con el lote distinguido con el numero 10, en 65.50 metros, callejón al medio que del occidente conduce al oriente; por el ORIENTE: con el lote de propiedad de Adolfo Ortiz, en extensión aproximada de 58 metros; por el OCCIDENTE: con el lote distinguido con el numero 8, de propiedad de Martha Socorro Cifuentes Acuña, Claudia Cifuentes Acuña y Alvaro Cifuentes Castrillón; el bien tiene una extensión aproximada de 4.042 metros cuadrados y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Buga, con el numero 373-27529, con cedula catastral No.76111000200090308000.

3°. Que los predios anteriormente descritos son aledaños y que por su ubicación geográfica permiten distinguir un solo lote ya que no hay dificultad por servidumbre con un área general aproximada de 8.084 metros cuadrados.

4°. Que el señor RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ, se encuentra realizando actos sobre los inmuebles mencionados con la calidad de poseedor desde el año de 1991 y desde esa fecha con el animo de señor y dueño, de manera ininterrumpida, pacífica, tranquila, reconocido por sus vecinos como dueño de los predios aludidos.

5°. Que los actos que ha desempeñado son; la instalación de servicios públicos de Alcantarillado y Agua, construcción de mejoras y adecuación del terreno, el cual se ocupa para el pastoreo y construcción de 2 casas pequeñas para alquilar, el pago de los impuestos de los 2 lotes estando al día.

6°. Que los titulares de los derechos de dominio de los predios a prescribir son las señoras Martha Socorro Cifuentes Acuña, Claudia Cifuentes Acuña y el señor Alvaro Cifuentes Castrillón.

(hechos relevantes tomados del escrito de demanda).

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que el señor RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ, es propietario de los bienes inmuebles descritos en los hechos 1 y 2.
- 2) Que como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria 373-27528 y 373-27529, 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) Se ordene la expedición de copias para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga para efectos de registro.
- 4) Que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

La presente demanda correspondió por reparto el día 15 de marzo de 2018, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En auto No.820 del 02 de mayo de 2018, se admite la presente demanda, se ordena el emplazamiento de los demandados, instalación de la valla y se oficia a las entidades que dispone el artículo 375 del C.G del P.
- Que el 19 de diciembre de 2018 se incluye la publicación del emplazamiento de MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA Y ALVARO CIFUENTES CASTRILLÓN y las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS con una fecha limite hasta el 31 de enero de 2019 (folio 96 cuaderno físico).
- Que en auto No.391 del 26 de febrero de 2019 se tiene por surtido el emplazamiento anterior y se designa curadores.
- Que en auto No.416 del 28 de febrero de 2019, se hace un control de legalidad, dejando sin efectos el auto No.391 del 26 de febrero de 2019.
- Que el 18 de marzo de 2019 se incluye el contenido de la valla hasta el 07 de mayo de 2019 (folio 104 cuaderno físico).
- En auto No.0390 del 18 de junio de 2019, se tiene surtido el emplazamiento de MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA Y ALVARO CIFUENTES CASTRILLÓN y las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS y se designa curadores.
- El 26 de junio de 2019 de manera personal se notifica el Dr. BERNARDO AVALO SALGUERO, Curador de las Personas Indeterminadas, otorgándole una fecha para contestar la demanda hasta el 25 de julio de 2019.
- Dentro de termino el 27 de junio de 2019, se arrima contestación de la demanda del Dr. Bernardo Avalo Salguero.
- Que en auto No.0629 del 13 de septiembre de 2019, se dispone a relevar del cargo de Curador Ad-Litem al curador de MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA Y ALVARO CIFUENTES CASTRILLÓN.
- Que el 26 de septiembre de 2019, se notifica de manera personal el Dr. Rodrigo José Osorio Patiño, como curador de MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA Y ALVARO CIFUENTES CASTRILLÓN y las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, dándole un termino para contestar la demanda hasta el 25 de octubre de 2019.
- Dentro de termino el 10 de octubre de 2019, se anexa contestación de la demanda del curador anteriormente nombrado.
- Que mediante auto No.1770 del 07 de diciembre de 2020, se dispone a oficiar nuevamente a las entidades que están pendientes de pronunciamiento.
- Que en auto No.967 del 31 de mayo de 2021, el despacho se abstiene de fijar audiencia inicial y de inspección judicial por razones de orden público y pandemia.
- Que en auto No.058 del 17 de febrero de 2022, se cita a las partes para audiencia inicial y de inspección judicial para el día 17 de febrero de 2021, se decretan pruebas y se releva al curador de los señores MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA, CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA Y ALVARO CIFUENTES

CASTRILLÓN y en su lugar se designa a la Dra. LUZMILA MARIA ARBOLEDA DIQUE.

- Que en auto No.203 del 09 de febrero de 2022 se corre traslado del dictamen presentado por el perito auxiliar de justicia Diego Leyes.
- Finalmente se lleva a cabo audiencias iniciales y de inspección judicial el día 17 de febrero de 2022, donde se profieren los siguientes autos; **(i)** Auto No.246, donde se revoca una sustitución de poder, **(ii)** Auto No.247, fijando el litigio, y **(iii)** Auto No.248, donde se tiene por practicados los testimonios, se fijan honorarios del perito auxiliar de justicia y se deja sentado que las partes de común acuerdo acceden a proferir sentencia de manera anticipada.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

En comunicación arribada el 01 de octubre de 2018 (folio 89 cuaderno físico), esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-27529**, 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.

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

En comunicación del 01 de octubre de 2018 (folios 90 cuaderno físico), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-27529, exponiendo que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales por el FRV, no se encontró el inmueble relacionado.

En comunicación del 15 de febrero de 2021 (Documento 09), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-27528, informando de igual manera 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 12 de marzo de 2021 (Documento 10), la Agencia expone que de conformidad con sus competencias brindan pronunciamiento respecto de predios de carácter rural y que centra su atención a verificar si los predios identificados con folios 373-27528 y 373-27529 salieron válidamente de la esfera de dominio del Estado, informando que se destaca una Declaración Judicial de Pertenencia mediante Sentencia del 18 de Mayo de 1965 expedida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga, debidamente registrada el 15-06-1965, lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada, determinando que estos predios son de naturaleza privada.

- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

A pesar de los múltiples requerimientos para que se pronunciaran respecto de este proceso la Superintendencia De Notariado y Registro, guardo silencio, sin embargo, con el certificado de libertad y tradición especial de pertenencia que reposa en el expediente, se determina la situación jurídica de los inmuebles.

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 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 los inmuebles objeto de usucapión están ubicados 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 el demandante está legitimado para impetrar la demanda en razón a que es el poseedor de los inmuebles objeto de pertenencia y por considerar que los 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. Examinados los certificados de tradición y libertad de los inmuebles que se pretenden 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% de cada uno de los inmuebles que se relacionan 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 los inmuebles que se persiguen 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:

- Certificados de libertad y tradición con número de matrícula **373-27528** y **373-27529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- Certificados especiales de tradición expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, con una ampliación de 100 años atrás.
- Escritura Publica No.2787 del 18 de diciembre de 1989 y Escritura Publica No.1050 del 22 de mayo de 1990 de la Notaria Segunda del Circulo de Guadalajara de Buga.
- Copia de recibos de cancelación de impuestos prediales y el correspondiente Paz y Salvo.
- Copia de certificado de cámara de comercio de julio de 2013.
- Material Fotográfico.
- Certificado expedido por la asociación de usuarios del Acueducto y/o alcantarillado y/o aseo "LA UNIDAD", del año 2012.
- Certificado expedido por la asociación de usuarios del Acueducto y/o alcantarillado y/o aseo "LA UNIDAD", del año 2018.
- Plano de la totalidad del lote y sus linderos.
- Copia de certificados catastrales No.76111000200090307000 y 76111000200090308000.

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.

- INSPECCION JUDICIAL Y PRUEBA PERICIAL:

Mediante la diligencia de **inspección judicial celebrada el 17 de febrero de 2022**, en la cual se encontraba presente el señor **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ en compañía de su familia**, donde se constata su ocupación; se pudo ubicar, identificar y describir los inmuebles 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 en parte, y en otra para la explotación económica de pastoreo y guardería canina., 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 los inmuebles distinguidos como La Florencia, lote 8 y lote 9, son colindantes, y se identifican con las matrículas inmobiliarias **No.373-27528** y **373-27529**, con una cabida superficiaria de área real de 4.510 M2 para el lote No.8 y 3.550 M2, áreas similares a la que aparece en la ficha catastral del IGAC.

En el recorrido realizado por el perito, auxiliar de justicia, describe el inmueble "Lote 8" como; " (...) terreno rural, de vocación habitacional, denominado como La Florencia, Lote 8, No construido, No labrado y aunque es viable el acceso a servicios públicos, el lote aun NO goza del servicio de acueducto, ni de alcantarillado, ni de energía y tampoco de gas domiciliario, Por último el predio se encuentra en buen estado de conservación, se encuentra encerrado perimetralmente en todos sus linderos con cercos en alambres de púas y postes de concreto."

Y mas adelante sobre el inmueble conocido como "Lote 9", es definido como; "(...) terreno rural, de vocación habitacional, mejorado con una vivienda unifamiliar de una (1) planta, de estilo rural campestre, construida sobre cimientos de concreto, levantada en paredes en bloques de concreto prefabricado, repelladas, estucadas y pintadas, las puertas y ventanas son metálicas, los pisos en cerámica, con una cubierta de teja de Eternit, su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina integral, tres (3) alcobas, la principal con un baño privado, un (1) baño social, una (1) zona de ropas. Para un área construida de 162 m 2, se encuentra en BUEN estado de conservación, y recibe clasificación de Clase 1.5 dado que el inmueble no requiere reparaciones estructurales, no necesita acabados, ni mampostería y es usufrutuado como vivienda de habitación familiar.

De otro lado se halla una Guardería Canina, con una perrera, construida sobre cimientos de concreto, levantada en paredes en bloques de concreto pre-fabricado, con ocho Boxes, zonas de recreo canino. Con encerramiento perimetral en malla metálica eslabonada, Para un área construida de 24 M2, se encuentra en BUEN estado de conservación. También de otra parte, se halla otra vivienda unifamiliar de una (1) sola planta, en obra negra, construida sobre cimientos de concreto y levantada en ladrillo común, con pisos en cemento rustico, puertas y ventanas metálicas, sin cielo falso y con cubierta de teja de Cinc, su distribución arquitectónica corresponde a tres (3) alcobas, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) baño, una (1) zona de ropas, Para un área construida de 140 m 2 , se encuentra en REGULAR estado de conservación y recibe clasificación de Clase 3.5.

(...) el inmueble está en obra negra, requiere reparaciones estructurales, necesita acabados, también mampostería y es usufrutuado como alquiler para vivienda de habitación familiar. Por último, este predio goza de servicios públicos, dos cometidas de servicio de energía CELSIA, dos cometidas de servicio Acueducto rural y alcantarillado rural, dos cometidas del servicio gas domiciliario GASES DE OCCIDENTE, el predio se encuentra encerrado perimetralmente en todos sus linderos con cercos en alambres de púas y postes de concreto en una parte y en otra parte en malla metálica eslabonada de cercos vecinos."

- **PRUEBAS TESTIMONIALES:**

En lo referente a la posesión ejercida sobre los bienes inmuebles que se pretende ganar por prescripción extraordinaria de dominio por la parte demandante obran en el plenario las declaraciones de los testigos: **RIGOBERTO CORREDOR BUITRAGO, RODOLFO MOLANO LIEVANO, ANDREA JIMENEZ POSADA**, todos mayores de edad y sin parentesco con la parte demandante, a excepción de la señora ANDREA JIMENEZ POSADA quien es hija del 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 conocen al señor **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ** y reconocen a esta persona como dueño y poseedor de los inmuebles conocidos como lote 8 y lote 9 y concuerdan además que ha sido el quien está 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.

Entre los hechos relevantes expuestos por los testigos que logren dar un indicio del señorío y dueño que ostenta el demandante, informan que el tuvo durante algunos años un negocio de Paint Ball, deporte con armas de pintura que funcionaba en el lote No.8, y que posteriormente fue cerrado con ocasión de la pandemia, es como decide junto a su hija Andrea Jiménez Posada, construir un negocio de guardería y hotel de perros, también se construyó una bodega en obra negra, que con el paso del tiempo fue adecuada en el Lote No.9, y es usada como vivienda unifamiliar por el señor RODOLFO MOLANO, persona, que en su testimonio informa que le paga un canon de arrendamiento al demandante, con la opción de compra hasta tanto se logre obtener la documentación necesaria para poder hacer la venta.

Una de las construcciones considerada como la casa principal del lote No.9, informan que tiene aproximadamente 3 años desde su construcción, aunque el esta sentado en los inmuebles desde el año de 1991, y que explotaba el lote económicamente con el pastoreo de ganado.

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 del interrogatorio del señor RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ, quien en sus respuestas demuestra seguridad y veracidad según las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos posesorios ejercidos sobre los inmuebles materia del litigio.

Informa en su interrogatorio que vive en la zona desde el año 1989, ya que su señora madre tiene una casa en la zona, el instante en el que tuvo contacto con los predios fue en el año 1991, en ese año conoce al señor Alvaro Cifuentes (Demandado), quien fue hace mas de 20 años y no se volvió a saber de él, en esa oportunidad el señor

RODOLFO JIMENEZ, le pidió permiso para ingresar unos animales a los lotes accediendo a esta petición siempre y cuando cuide de los inmuebles, después de ese año informa que no supo más de esta persona.

Adiciona que no conoce a los otros demandados, y que siempre los inmuebles han sido trabajados por él, razón por la cual en la zona lo distinguen como dueño, además instalo los servicios públicos, acueducto y alcantarillado, y que su permanencia dentro de los predios ha sido pacífica, tranquila e ininterrumpida sin conocer dominio ajeno.

4.6. EL CASO CONCRETO:

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si el señor **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ**, cumple con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea viable la adjudicación de los inmuebles solicitados ya descritos, dejando de presente que no hubo oposición alguna por los intervinientes dentro del asunto, y que en la inspección judicial realizada se logró clarificar además del cuidado y las reformas, y el área real de los inmuebles como a continuación se describe;

- Lote No.8, identificado con folio de matrícula No.373-27528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
 - Escritura Publica No.1050 del 22 de mayo de 1990 de la Notaria Segunda del Circulo de Buga área relacionada: 4.042 Mts2.
 - Certificado de Libertad y Tradición área relacionada: 4.042 Mts2.
 - Certificado Catastral área relacionada: 4.510 Mts2.
 - Informe pericial área real demostrada: **4.510 Mts2.**

Dicho lo anterior se concluye que el área real es de 4.510 metros cuadrados, mismos que son ocupados actualmente por el señor RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ, y que no afectan o transgreden derechos de los colindantes, tratándose simplemente de un error de cálculo de su área como fue relacionado en el certificado de libertad y tradición y la escritura progenitora.

- Lote No.9, identificado con folio de matrícula No.373-27529 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
 - Escritura Publica No.2787 del 18 de diciembre de 1989 de la Notaria Segunda del Circulo de Buga área relacionada: 4.042 Mts2.
 - Certificado de Libertad y Tradición área relacionada: 4.042 Mts2.
 - Certificado Catastral área relacionada: 3.550 Mts2.
 - Informe pericial área real demostrada: **3.550 Mts2.**

En relación a este predio como anteriormente se expuso no afecta ningún derecho de los predios colindantes y los datos contenidos en la escritura madre y el certificado de libertad y tradición deberán ser corregidos al área real demostrada y calculada, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el perito anexo al expediente medidas que se ajustan a la realidad.

En estos términos se individualiza el área real de cada uno de los predios y cuyos linderos exactos están reflejados en el trabajo pericial anexo y que más adelante serán descritos.

Una de las interrogantes que surgió de la audiencia realizada fue la descripción de la ubicación del inmueble ya que en los certificados de libertad y tradición describe la ubicación como La Florencia Lote No.8 y La Florencia Lote No.9, del Municipio de Guadalajara de Buga, Vereda El Vínculo, más adelante la Asociación de Usuarios Acueducto y/o Alcantarillado y/o Aseo La Unidad, relacionan a los inmuebles que están ubicados en la entrada sur a la urbanización “La Unidad”. En el escrito de la demanda describe como ubicación de los inmuebles en el corregimiento de Quebrada Seca., la Agencia Nacional de Tierras informa que los inmuebles están ubicados en Guadalajara de Buga, vereda El Vínculo y finalmente en el informe pericial rendido por el auxiliar de la justicia localiza a los inmuebles en la vereda El Vínculo, corregimiento de Quebrada Seca, jurisdicción de Guadalajara de Buga.

Para dejar sentada claridad en el tema como fuente se toma el “*PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT Y CARTOGRAFIA, Acuerdo 068 de 2000*”, plan que delimita el territorio y jurisdicción de Guadalajara de Buga, vigente para el momento, donde en su artículo 20 habla y describe los centros poblados rurales y exactamente en el artículo 23 “*SUELO SUBURBANO*”, “1. *Perímetro suburbano residencial Lomas del Albergue – Quebrada Seca*”, indica con claridad los puntos de referencia y delimitación del corregimiento denominado como Quebrada seca y que junto con el plano “*PLAN VIAL ZONA RURAL No.04*”, visibles para todo público en el siguiente link; <http://www.guadalajaradebuga-valle.gov.co/planes/plan-de-ordenamiento-territorial-pot-acuerdo-068-de>

Puede identificarse que los predios que son objeto de este proceso forman parte de la Jurisdicción de Guadalajara de Buga, y están dentro del delimitado espacio del Corregimiento de Quebrada Seca, mismo que se subdivide en veredas como el caso de la Vereda denominada El Vínculo., es así como este despacho encuentra congruencia y relación con la información aportada en el trabajo pericial anexo, calificándola como idónea para referenciar los inmuebles.

- *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 de los inmuebles que se pretenden usucapir, aparece demostrada en cabeza del demandante, como pudo dejarse ver con su habitación y la de su familia, desempeñando actividades económicas sobre los predios, 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 RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ tomo posesión material de los predios ubicados en el Corregimiento de Quebrada Seca, Vereda el Vínculo identificados como La Florencia Lote No.8 y La Florencia Lote No.9 jurisdicción de Guadalajara de Buga – Valle del Cauca, aproximadamente hace más de veinte años, empleando posesión de una manera pacífica, quieta, ininterrumpida y de buena fe, demostrándose así que no hay persona que reclame mejor derecho sobre los inmuebles a usucapir.

En consecuencia, se concluye que el demandante cumple con tal característica ya que tuvo la posesión material desde hace más de veinte 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, donde manifiestan que los inmuebles figuran 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 los certificados especiales del Registrador de Instrumentos Públicos de Buga determina que los inmuebles con matrícula inmobiliaria No.373-27528 y 373-27529, estaban en los señores **CLAUDIA CIFUENTES ACUÑA, MARTHA SOCORRO CIFUENTES ACUÑA y ALVARO CIFUENTES CASTRILLON**, al encontrar entonces los predios en particulares, 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 los inmuebles objeto de usucapión fueron plenamente determinados y existe identidad entre los que figuran en el escrito de demanda, el que fue objeto inspección judicial y el poseído, que fueron determinados e identificados, 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 los ha adquirido por ese medio, describiendo los inmuebles conforme el informe pericial que tomó datos en ellos, de manera real y actualizada; se dispondrá dejar constancia e informar que los bienes cuya prescripción adquisitiva se decretará, no corresponden a un bien baldío, ya que la propia **Agencia Nacional de Tierras** y con coadyuvancia del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**, 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 la presente sentencia, 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 el proceso.

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 **RODOLFO JIMENEZ RAMIREZ** identificado con cedula de ciudadanía No.16.988.055, **HA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el **100%** de los inmuebles que se describen y alinderan a continuación;

A) **LA FLORENCIA, LOTE 8**; Ubicado en el corregimiento de Quebrada Seca,

Vereda el Vínculo, jurisdicción de Guadalajara de Buga- Valle del Cauca, predio con Matricula Inmobiliaria **373-27528** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, identificado con la cedula con cedula catastral IGAC: 76-111-0002-0009-0307-000, que este lote terreno presenta un área real superficial de: **4.510 M²**, equivalente a 0.45 Hectárea, igual a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

Cuyos linderos corresponden: Tomando como partida el punto 1, Por el **NORTE**: del punto 1, con coordenadas N 917885 m ; E 1086807 m; lindando con el predio 76-111- 0002-0009-0305-000 LOTE 5, de propiedad de ELADIO PIEDRAHITA BALTAN, en línea recta de longitud de 79.20 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto 2, con coordenadas N 917870 m ; E 1086885 m, lindando con el predio 76-111-0002-0009-0308-000 La Florencia, Lote 8, de propiedad del señor RODOLFO JIMÉNEZ RAMÍREZ, en línea recta una longitud de 62.00 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR**: del punto 3, con coordenadas N 917809 m ; E 1086885 m, lindando con el CALLEJON VECINAL, en línea semi recta, una longitud de 92.45 metros, hasta llegar al punto 4; Por el **OCCIDENTE**: del punto 4, Con coordenadas N 917842 m; E 1086799 m, lindando con el CALLEJON VECINAL, en línea recta, una longitud de 44.55 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma irregular en el mismo punto 1; con una cabida superficial en, área real: 4.510 m² ; Área igual a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

- B) **LA FLORENCIA, LOTE 9**; Ubicado en el corregimiento de Quebrada Seca, Vereda el Vínculo, jurisdicción de Guadalajara de Buga- Valle del Cauca, predio con Matricula Inmobiliaria **373-27529** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, identificado con la cedula con cedula catastral: 76-111-0002-0009-0308-000, con un Área real superficial de: **3.550 M²**, equivalente a 0.35 Hectárea, igual a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

Cuyos linderos corresponden: Tomando como partida el punto 1, Por el **NORTE**: del punto 1, con coordenadas N 917874 m ; E 1086885 m; lindando con el predio 76-111- 0002-0009-0951-000 LOTE, antes de propiedad de RAFAEL PIEDRAHITA, en línea recta de longitud de 25.15 metros, hasta llegar al punto 1.2; continua esta colindancia tomando del 1.2, con coordenadas N 917870 m ; E 1086910 m; lindando con el predio 76-111-0002-0009-0985-000 LOTE, antes de propiedad de RAFAEL PIEDRAHITA, en línea recta de longitud de 25.15 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto 2, con coordenadas N 917868 m ; E 1086932 m, lindando con el predio 76-111- 0002-0009-0956-000 EL JARDIN LOTE 3, antes de propiedad de ADOLFO ORTIZ, en línea recta de longitud de 38.15 metros, hasta llegar al punto 2.1; continua esta colindancia tomando del 2.1, con coordenadas N 917830 m ; E 1086938 m; lindando con el predio 76-111-0002-0009-0955-000 EL JARDIN LOTE 2, antes de propiedad de ADOLFO ORTIZ, en línea recta de longitud de 28.90 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR**: del punto 3, con coordenadas N 917802 m ; E 1086943 m, lindando con el CALLEJON VECINAL, en líneas quebrada, una longitud de 59.00 metros hasta llegar al punto 4; y Por el **OCCIDENTE**: del punto 4,

Con coordenadas N 917809 m; E 1086885 m, lindando con el predio 76-111-0002-0009-0307-000 La Florencia, Lote 9, de propiedad de RODOLFO JIMÉNEZ RAMÍREZ, en línea recta una longitud de 62.00 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma irregular en el mismo punto 1; con una cabida superficial en, área real: 3.550 m²; Área igual a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

SEGUNDO: DEJAR constancia de que los inmuebles rurales objeto de esta decisión y que se relacionó precedentemente, no corresponden a bienes baldíos, puesto que en el plenario quedó establecido por información de la Agencia Nacional de Tierras y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que dichos predios no hacen 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 inscripción de la presente sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. **373-27528 y 373-27529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese y remítase oficio por secretaria.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.010 de fecha 30 de agosto de 2018, comunicada mediante oficio No.410 del 09 de mayo de 2018, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-27528** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese y remítase oficio por secretaria.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.007 de fecha 30 de agosto de 2018, comunicada mediante oficio No.410 del 09 de mayo de 2018, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-27529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese y remítase oficio por secretaria.

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE.


JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>054</u>.</p> <p>El anterior auto se notifica hoy <u>26 de abril de 2022</u> a las <u>8:00 A.M.</u></p> <p> DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria</p>

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: **50f5f266364216a4792111e958e616602b3c744699d8b7bed798470e8cdb36e5**

Documento generado en 25/04/2022 11:51:40 PM

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