



## JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022)

### SENTENCIA ANTICIPADA No. 060

**PROCESO:** DECLARACION DE PERTENENCIA.  
**DEMANDANTES:** FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA.  
**DEMANDADA:** LUIS ANTONIO RAMIREZ, SARA RAMOS, LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS en calidad de heredero determinado de LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.  
**RADICACIÓN:** 761114003003-2018-00029-00

### 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 más 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.287 del 24 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 apoderada judicial, por las señoras **FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA** contra **LUIS ANTONIO RAMIREZ, SARA RAMOS, LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS** en calidad de heredero determinado de **LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS**.

### II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

#### HECHOS:

1°. Que el señor **RAMIREZ RAMOS LUIS ANTONIO** adquirió el predio objeto de la demanda por herencia de sus padres **LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS**, y el señor **LUIS ANTONIO RAMIREZ** lo obtuvo por adjudicación que le hizo el Consejo Municipal de Buga, según consta en escritura publica No.748 del 05 de agosto de 1957 de la Notaria Primera de Buga.

2°. Que el señor **MOSQUERA CERON ARISTOBULO**, obtuvo un lote y casa de habitación de extensión superficial de 16 metros de frente o sea de oriente a occidente y 11 metros de fondo ósea de sur a norte, ubicado en Guadalajara de Buga,

en la Calle 11 Numero 4-12/14 ficha catastral 01-02-0028-0017-000, con matricula inmobiliaria No.373-27833 por venta de derechos gananciales o herenciales del señor LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS, mediante Escritura No.1329 del 31 de diciembre de 1959 de la Notaria Primera de Buga.

3°. Que el inmueble fue adquirido por las señoras FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA, mediante sucesión de los señores ARISTOBULO MOSQUERA CERON y MARIA ROSALBA HERRADA DE MOSQUERA, conforme aparece en Escritura No.2360 del 03 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de Buga.

4°. Que el bien en referencia fue poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida y explotada económicamente desde el mes de enero de 1960, inicialmente por el señor ARISTOBULO MOSQUERA CERON, según dice la Escritura No.1329 del 31 de diciembre de 1959 de la Notaria Primera de Buga y posteriormente por sus herederas las señoras FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA, desde el 3 de diciembre de 2013, según consta en escritura publica No.2360 del 03 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de Buga.

5°. Que las posesiones anteriores, sumadas entre si exceden los 5 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio, por existir justo titulo para ello.

6°. Que las posesiones no han sido interrumpidas ni civil ni naturalmente, ya que otras personas las reconocen como dueñas del inmueble.

7°. Que se presentó derecho de petición radicado SNR 2016ER027373 ante la Superintendencia de Notariado y Registro solicitando que indiquen los números de cedula del señor LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS, copia de registro civil de nacimiento o registro civil de defunción de dicha persona.

8°. Que ante la imposibilidad de obtener datos acerca del estado civil de los demandados, radica la demandante ante el Departamento Nacional de Estadística DANE, al cual se le dio respuesta informando la entidad que no era posible a través de dicha entidad recolectar información.

(hechos relevantes tomados del escrito de demanda).

#### **PRETENSIONES:**

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a las demandantes **FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA**, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el predio ubicado en la **Calle 11 número 4-12/14**, ficha catastral 01-02-0028-0017-000, con matricula inmobiliaria **373-27833** 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 **373-27833** 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 31 de enero de 2018, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En **auto No.471 del 13 de marzo de 2018**, se dispuso admitir la presente demanda y se hacen otros ordenamientos de conformidad con el artículo 375 del C.G del P.
- En folio 139 del cuaderno físico, se ordena la **inclusión de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia**, finalizando el día 26 de noviembre de 2018.
- En folio 140 del mismo cuaderno, se encuentra el **emplazamiento de los señores LUIS ANTONIO RAMIREZ, SARA RAMOS y LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS y a TODAS LAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE**, finalizando el 20 de noviembre de 2018.
- En **auto No.1308 del 6 de diciembre de 2018**, se tiene por surtido el anterior emplazamiento y se designa curador para que los represente.
- El 18 de febrero de 2019, se notifica de manera personal el **Dr. LAZARO OMAR GARCIA BEJARANO, como curador de los señores LUIS ANTONIO RAMIREZ, SARA RAMOS, LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS** en calidad de heredero determinado de los señores LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS, así como a los **herederos indeterminados de los señores LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS**, así como a los herederos indeterminados de los señores LUIS ANTONIO RAMIREZ y SARA RAMOS, otorgándole un término para contestar hasta el 18 de marzo de 2019.
- El 26 de febrero de 2019, se contesta la demanda sin oposición alguna.
- En **auto No.832 del 03 de mayo de 2019, se imparte control de legalidad y se deja sin valor y efecto la inclusión de la valla y el auto No.1308 del 06 de diciembre de 2018, numeral tercero.**
- Que el 22 de mayo de 2019, se hace **la inscripción de la demanda** dentro del folio de matrícula No.373-27833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, anotación No.4.
- En folio 179 del cuaderno físico, se realiza nuevamente la inclusión del contenido de la Valla, con fecha límite hasta el 12 de julio de 2019.
- En **auto No.1470 del 18 de julio de 2019**, se designa como Curador de las demás personas que se crean con derecho al **Dr. MIGUEL ANTONIO SAENZ BELTRAN.**
- El día 05 de agosto de 2019, se notifica de manera personal el doctor MIGUEL ANTONIO SAENZ BELTRAN, dándole una fecha límite para contestar la demanda hasta el 04 de septiembre de 2019.
- El 12 de agosto de 2019, se arrima contestación de la demanda por parte del Dr. SAENZ BELTRAN, donde no muestra oposición alguna.

- En **auto No.096 del 03 de febrero de 2020**, se cita a las partes a audiencia inicial, y de inspección judicial para el 21 de abril de 2020 a las 9:00 a.m. y se decreta la práctica de pruebas.
- En **auto No.389 del 02 de marzo de 2020**, se decretan los testimonios solicitados por el extremo demandante, auto que fue corregido posteriormente por **auto No.525 del 09 de marzo de 2020**.
- En folio 224 del expediente físico, reposa constancia secretarial informando la suspensión de términos judiciales ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura.
- En **auto No.1010 del 19 de agosto de 2020**, se ordena suspender la audiencia de inspección judicial hasta tanto la situación de salubridad por pandemia y el Consejo Superior de la Judicatura lo autorice.
- En **auto No.1256 del 08 de julio de 2021**, se abstiene de fijar fecha para audiencia inicial por la situación de la vigencia de la emergencia sanitaria y se ordena oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro y Secretaria de Planeación Municipal.
- Mediante **auto No.2079 del 20 de octubre de 2021**, se citó a las partes a audiencia de inspección judicial para el día 02 de diciembre de 2021 a las 9:00 a.m. y se ordena la notificación del auxiliar de la Justicia Diego Leyes.
- El 12 de noviembre de 2021, se allega la aceptación del perito, y el 18 de noviembre de 2021 se arrima trabajo pericial.
- En **auto No.2441 del 01 de diciembre de 2021**, se aplaza la audiencia a solicitud de parte, y se cita para el día 24 de febrero de 2022 a las 9:30 a.m. y se corre traslado del dictamen pericial.
- En **Auto No.069 del 19 de enero de 2022**, resuelve prorrogar el término del trámite del proceso por seis meses más.
- Finalmente, en audiencia del 24 de febrero de 2022, se agotan las etapas procesales y se profieren los siguientes autos; **(i) auto No.286, fija el litigio, (ii) auto No. 287**, tener por practicados los testimonios y por cancelados los honorarios definitivos del auxiliar de la justicia.

#### **PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:**

##### **- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:**

En comunicación arriada el 04 de junio de 2014 (folio 180 cuaderno físico), esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-27833** 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 06 de agosto de 2019 (folios 202 cuaderno físico), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-27833, 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 07 de octubre de 2019 (folios 210-211), 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 el **predio identificado con folio 373-27833, ubicado en la Calle 11 No.4-12** es urbano, por lo tanto, informa que dicha solicitud debe ser adelantada ante la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga.

- **SECRETARIA DE PLANEACION de la ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA –**

En comunicación del 23 de noviembre de 2021 (Documento 14), informan que el predio o es un bien de uso público, ni es un bien fiscal, ni hace parte de los parques naturales, ni de las tierras comunales de grupos étnicos, ni de las tierras de resguardo, ni del patrimonio arqueológico de la Nación y no es un bien de interés cultural.

- **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, guardó silencio, sin embargo, con el certificado de libertad y tradición especial de pertenencia que reposa en el expediente, se determina la situación jurídica del bien materia del litigio.

#### **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 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 las demandantes están legitimadas para impetrar la demanda en razón a que son las poseedoras del inmueble objeto de pertenencia y por considerar que lo han ganado por vía de prescripción, y por eso, esta a su vez, tienen 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 **SI** 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:**

El artículo 375 Código General del Proceso, ilustra en 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 de libertad y tradición matricula No.**373-27833**.
- Paz y salvo municipal de impuesto predial unificado 2018000062 del 17 de enero de 2018.
- Paz y salvo de valorización municipal No.2018000062.
- Certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Buga del 27 de noviembre de 2017.
- Escritura Publica No.1329 del 31 de diciembre de 1959 de la Notaria Primera de Buga.
- Declaración de mejora del 15 de noviembre de 1985 de Juzgado Primero Civil Municipal de Buga.
- Escritura Publica 2360 del 03 de septiembre de 2013 de la Notaria Primera del Circulo de Buga.
- Certificado catastral No.2008-135069-98213-0, expedido por IGAC.
- Copia de cedula No.38.853.321 de la señora **FANNY MOSQUERA DE ARANA**.

- Copia de cedula No.38.866.121 de la señora **RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA**.
- Copia de derecho de petición del 12 de mayo de 2016 con radicado SNR2016ER027373 presentado ante la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Copia de correo electrónico remitido el 13 de mayo de 2016 por la señora SONIA ROSALIA PERDOMO GUTIERREZ, de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Copia del derecho de petición con consecutivo VR/1988/2016/CVL remitido a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- Copia del oficio RDRCI-CAIPDP-0972 remitido al correo electrónico el 03 de junio de 2016 por parte de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- Copia del derecho de petición radicado el 28 de marzo de 2017 ante el Departamento Nacional de Estadística DANE.
- Copia de oficio con radicado 20173130031842-20171510077401 remitido por el DANE.
- Copia de oficio 0526 remitido por la Registraduría Nacional Del Estado Civil.
- Partida de defunción No.152336640 de la señora SARA RAMOS expedida por la Diócesis de Bugá el 11 de mayo de 2016.

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

- **INSPECCION JUDICIAL Y PRUEBA PERICIAL:**

Mediante la diligencia de **inspección judicial celebrada el 24 de febrero de 2022**, en la cual se encontraba presente la señora **FANNY MOSQUERA DE ARANA**, donde se constata su ocupación; se pudo ubicar, identificar y describir el inmueble objeto de la 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 ocupada por la señora **FANNY MOSQUERA DE ARANA**, y en otra para la explotación económica para el arriendo, luego de esa descripción, se deja constancia sobre el estado actual de la VALLA, y lo que de manera ocular le consta.

Seguidamente, se procedió a formular el questionario al perito sobre el predio en materia de usucapión, respondiendo que el inmueble distinguido como **Calle 11 No.4-12/14, Barrio La Revolución** y se identifican con la matrícula inmobiliaria **No.373-27833**, con una cabida superficial de **área real de 182 M2**, área igual 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; "(...) *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, con una cubierta de teja de Barro y otra parte en teja de Cinc, su distribución arquitectónica corresponde: Un primer apartamento N° 4-12 con una (1) sala, un (1) comedor, dos (2) alcobas, una (1) cocina, un (1) baño, una (1) zona de ropas y un segundo apartamento N° 4-14 con una (1) sala, un (1) comedor, cuatro (4) alcobas, una (1) cocina, un (1) baño, una (1) zona de ropas. Para un área total construida de 162 m 2. Este predio goza de servicios públicos, una cometida de servicio de energía EPSA, una cometida*

*de servicio Acueducto y alcantarillado AGUAS DE BUGA, y dos cometidas de servicio gas domiciliario GASES DE OCCIDENTE, el predio se encuentra en BUEN estado de conservación, y recibe clasificación de Clase 1.5 dado que el inmueble no requiere reparaciones estructurales, solo acabados y mampostería y es usufrutuado como vivienda de habitación familiar.”*

- **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: **ARLEY DOMINGUEZ LOPEZ, FRANCY ELENA DOMINGUEZ LOPEZ y FLORALBA ORTIZ CORREA**, 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 conocen a las señoras **FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA** y reconocen a estas personas como dueños y poseedores del inmueble ubicado en la **Calle 11 No.4-12/14** y concuerdan además que con anterioridad estas personas a quienes conocían como dueños era a los padres de estas personas los señores MARIA ROSALBA HERRADA DE MOSQUERA y ARISTOBULO MOSQUERA CERON, personas que siempre han estado al cuidado y administración del inmueble 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 las demandantes señoras FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA, quienes en sus respuestas demuestran seguridad y veracidad según las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos posesorios ejercidos sobre los inmuebles materia del litigio.

Manifiesta en su **interrogatorio la señora FANNY MOSQUERA DE ARANA**, que tiene 67 años de edad y que vive en el inmueble objeto del litigio desde que tenía 5 años, informa que en un principio el predio fue comprado por su padre el señor Aristóbulo Mosquera Cerón al señor Luis Antonio Ramírez Ramos, persona que era conocida en la zona con el alias “El Grillo”, seguidamente su padre con la ayuda de su abuelo el señor Eudoro Herrada comenzó a edificar en el predio hace aproximadamente 62 años, los servicios públicos de igual manera fueron instalados por su padre el señor Aristóbulo Mosquera y que en ningún momento ha llegado persona ajena a reclamar derechos sobre el inmueble, ni ha existido procesos que involucren el bien objeto de pertenencia.

Por su parte en el **interrogatorio de la señora RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA**, manifiesta que ella nació y creció prácticamente en el inmueble, actualmente tiene 57 años de edad, y que para el año 2011 tuvo que trasladarse al país de España, y quien quedo encargada del inmueble fue su hermana FANNY MOSQUERA DE ARANA, también recalca que al predio se le han hecho algunas mejoras como la pared para dividir el inmueble en dos apartamentos, así mismo el cielo raso del inmueble fue cambiado a PVC, y que el impuesto predial es pagado de manera conjunta con su hermana FANNY, al unísono dice que reconoce como dueños cuando vivieron a sus padres MARIA ROSALBA HERRADA DE MOSQUERA y ARISTOBULO MOSQUERA CERON, pero en la actualidad en calidad de herederas y encargadas del bien a ella y a su hermana, que la posesión ha sido quieta pacífica e ininterrumpida.

#### **4.6. EL CASO CONCRETO:**

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si las señoras **FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA**, cumplen con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea viable la adjudicación del inmueble solicitado ya descrito, 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 del inmueble corresponde a la expuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Adicionalmente, para puntos posteriores hay que tener en cuenta que el inmueble ha pasado de manera continua como una especie de patrimonio familiar, tanto así que dentro del folio de matrícula inmobiliaria No.**373-27833** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, se evidencia este paso de posesiones como a continuación se explica;

- **Anotación No.001** del 12 de enero de 1960, inscrita con base en la Escritura Publica No.1329 d4el 31 de diciembre de 1959 de la Notaria 1 de Buga, con la especificación de venta de derechos gananciales o herencia cuerpo cierto. De: LUIS ANTONIO RAMIREZ RAMOS, A: ARISTOBULO MOSQUERA CERON.
- **Anotación No.002** del 18 de noviembre de 1985, reposa declaración de mejoras en predio ajeno hecha por el señor ARISTOBULO MOSQUERA CERON.
- **Anotación No.003** del 28 de marzo de 2014, hecha por Escritura Publica 2360 del 03 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera, con la especificación de Adjudicación sucesión derechos y acciones DE: MARIA ROSALBA HERRADA DE MOSQUERA y ARISTOBULO MOSQUERA CERON, A: FANNY MOSQUERA DE ARANA y RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA.

Además, para que encuentre prosperidad la acción deben estar acreditados dentro del plenario algunos presupuestos axiológicos adicionales propios de este asunto.

- **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 pretende usucapir, aparece demostrada en las demandantes, como pudo dejarse ver con su habitación y la de su familia, dan cuenta la prueba documental, la inspección judicial, la prueba pericial y los testimonios recaudados.

Además, hay que tener en cuenta que **en el caso que ocupa la atención del despacho** existe justo título debidamente inscrito evidenciando que el predio ha permanecido dentro de un núcleo familiar prolongándose aún más la posesión del inmueble, sobre esta situación la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia SC12323 del 11 de septiembre de 2015, actuando como Magistrado Ponente el Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expresa;

*“4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la accessio possessionis por acto entre vivos o en la succesio possessionis, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.”*

En consecuencia, se concluye que las demandantes cumplen con tal característica ya que la posesión material es desde hace más de sesenta 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 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.373-27833, tiene falsa tradición sin embargo precisan que con los antecedentes registrales se presume la naturaleza NO baldía del predio, al encontrar entonces el inmueble o hace parte del dominio del estado 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 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 las demandantes lo han adquirido por ese medio, describiendo el inmueble conforme el informe pericial que tomó datos en ellos, de manera real y actualizada; se dispondrá dejar constancia e informar que el bien cuya prescripción adquisitiva se decretará, no corresponde a un bien baldío, ya que la propia **Alcaldía Municipal de Buga – Secretaria de Planeación** y con coadyuvancia del

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Certificado Especial emitido por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Buga**, 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 las señoras **FANNY MOSQUERA DE ARANA** identificada con cedula de ciudadanía No.38.853.321 y **RUTH ESTHER MOSQUERA HERRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.38.866.121, **HAN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO SANEANDO DE ESTA MANERA LA LLAMADA FALSA TRADICION**, el **100%** del inmueble que se describe y alindera a continuación;

- A) **Predio urbano**; Ubicado en la **Calle 11 No.4-12/14** del Municipio de Guadalajara de Buga - Valle del Cauca, identificado con Matricula Inmobiliaria **373-27833** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, identificado con la cedula con cedula catastral IGAC: 76-111-0102-0028-0017-000, el cual presenta un área real superficial de: **182 M2**, y un área construida **162 M2**, 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 923098 m ; E 1087264 m; lindando con el predio 76-111-0102-0028-0015-000 de los Herederos JOSÉ VICENTE BECERRA VASQUEZ, en línea recta de longitud de 15.75 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto 2, con coordenadas N 923092 m ; E 1087279 m, lindando con el mismo predio 76-111-0102-0028-0039- 000 de los Herederos LUIS ANTONIO RAMIREZ, en línea recta una longitud de 11.55 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR**: del punto 3, con coordenadas N 923080 m ; E 1087274 m, lindando con la CALLE 11, en línea recta, una longitud de 15.75 metros hasta llegar al punto 4; Por el **OCCIDENTE**: del punto 4. con coordenadas N 923086 m; E 1087259 m, lindando con el predio 76-111-0102-0028-0018-000 de SUSANA BUELGAS HERNANDEZ, en línea recta, una longitud de 11.55 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma rectángulo regular en el mismo

punto 1.

**SEGUNDO: DEJAR** constancia de que **el inmueble urbano** objeto de esta decisión y que se relacionó precedentemente, **no corresponde a un bien baldío**, puesto que en el plenario quedó establecido por información de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga – Secretaria de Planeación, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Certificado Especial emitido por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Buga, 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 inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No.**373-27833** 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.004 de fecha 22 de mayo de 2019, comunicada mediante oficio No.901 del 21 de mayo de 2019, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-27833** 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:** En firme esta decisión, procédase a su **ARCHIVO**, previas las anotaciones de rigor en los respectivos libros radicadores.

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

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**La juez;**



**JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS**

Firmado Por:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
NOTIFICACIÓN  
Estado Electrónico No. 065.

El anterior auto se notifica hoy  
12 de mayo de 2022 a las 8:00 A.M.

*Diana Olivares*

**DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ**  
Secretaria

**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: **f04790a33cfb2d610db37528660a76c2d94b60c09f2f71d8352575ed2310030e**

Documento generado en 11/05/2022 05:38:38 PM

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