



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA No. 062

PROCESO: DECLARACION DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO.
DEMANDADA: MIGUEL ANGEL POSADA.
DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN
CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE.
RADICACIÓN: 761114003003-2019-00262-00

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.581 del 25 de abril 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 la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO** contra **MIGUEL ANGEL POSADA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE.**

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que el inmueble objeto del litigio consiste en una casa de habitación, con su correspondiente planta y lote de terreno, ubicado en el área urbana de la ciudad de Buga, en la **Calle 15 entre carreras 5 y 7** distinguida en su puerta de entrada con el **número 5-08**, predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria **No.373-7150** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

2º. Que la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**, adquirió el inmueble por compra efectuada a la señora **LUZ GLADYS LAVERDE GALLEGO**, mediante la **escritura pública No.1511 del 05 de junio de 2019** de la **Notaria Primera de Buga Valle**, debidamente registrada dentro del folio de **matrícula No.373-7150** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

3°. Que la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO** desde la fecha que adquirió el inmueble, 05 de junio de 2019 entro en posesión de bien, de una manera real, material, publica, pacifica, quieta e ininterrumpida con ánimo de señora y dueño, ejerciendo sobre dicho inmueble actos constantes de disposición.

4°. Que, según certificado especial de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle, informa que la única persona que figura con derechos reales inscritos sobre el inmueble es el señor MIGUEL ANGEL POSADA.

5°. Que el tiempo de posesión ejercida por la señora ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO es desde el 05 de junio de 2019 hasta la actualidad es decir más de veinte años.

(hechos relevantes tomados del escrito de demanda).

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare que la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**, ha ganado por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble consistente en una casa de habitación, con su correspondiente planta y lote de terreno, ubicado en el área urbana de la ciudad de Buga, en la Calle 15 entre carreras 5 y 7 distinguida en su puerta de entrada con el número 5-08, predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No.373-7150 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 373-7150 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 02 de julio de 2019, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En **auto No.1512 del 24 de julio de 2019**, se dispuso admitir la presente demanda y se ordenó el emplazamiento del señor MIGUEL ANGEL POSADA y otras disposiciones conforme al artículo 375 de C.G del P.
- Que en el cuaderno físico reposa el **emplazamiento al señor MIGUEL ANGEL POSADA y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO, finalizando el 17 de diciembre de 2019.**
- Que a folio 68, reposa la inclusión del **contenido de LA VALLA**, en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, **finalizando el 08 de marzo de 2020.**
- Que, en **auto No.936 del 26 de mayo de 2021**, se designó como Curador Ad-litem, del señor MIGUEL ANGEL POSADA, y DEMAS PERSONAS

INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO, al Dr. FERNANDO RODRIGUEZ TORO y se reitera los oficios a las entidades del art. 375 C.G. del P.

- Que el 30 de junio de 2021, anexo 05 expediente digitalizado, contesta la demanda el Curador designado que representa los intereses del señor MIGUEL ANGEL POSADA, sin oposición alguna.
- En **auto No.1314 del 15 de julio de 2021**, tiene por notificado por conducta concluyente el curador del señor MIGUEL ANGEL POSADA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO.
- Que, en **auto No.071 del 19 de enero de 2022**, se dispone el despacho a citar a las partes para surtir audiencia inicial y de inspección judicial para el día 15 de marzo de 2022 a las 9:30 a.m., se designa perito y se decretan las pruebas.
- En **auto No.379 del 10 de marzo de 2022**, se decreta la práctica de los testimonios objeto concreto de la prueba, solicitados por la parte demandante.
- Que el **22 de marzo de 2022**, se **arrima dictamen pericial del inmueble** del auxiliar de la justicia DIEGO LEYES DIAZ.
- Que, en **auto No.426 del 22 de marzo de 2022**, anexo 22, se corre traslado del dictamen pericial y se reprograma audiencia para el día **25 de abril de 2022** a las 9:30 a.m.
- Que en Anexo 23, reposa **fijación en lista** del 23 de marzo de 2022, donde se incluyó el dictamen pericial, y que fue desfijado el 28 de marzo de 2022.
- En la **diligencia de inspección judicial realizada el 25 de abril de 2022**, se profirieron los siguientes autos; **(i) auto No.580** donde se fija el litigio, **(ii) auto No.581** se tienen por practicados los testimonios, se fijan los honorarios del auxiliar de justicia y se deja sentado que las partes de común acuerdo solicitaron sentencia anticipada de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 278 del C.G del P.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi a pesar de los tres requerimientos hechos a lo largo del proceso no decidió dar contestación, sin embargo, con el dictamen pericial se corrobora la información que contiene el Instituto Geográfico, determinándose de manera real su cabida y linderos.

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

En comunicación del 06 de septiembre de 2019 (folios 49 cuaderno físico), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.**373-7150**, 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 10 de diciembre de 2021 (Anexo 11), 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 **373-7150**, ubicado en la **Calle 15 No.5-08** 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 20 de agosto de 2019 (folio 26 cuaderno principal), informan dicha entidad no es la competente para determinar si un inmueble es privado o baldío urbano, sobre el predio ubicado en la **Calle 15 No.5-08** identificado con folio de matrícula **No.373-7150** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

En contestación del 02 de febrero de 2022, (Anexo 18) la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga informa que una vez consultada la ventanilla única de registro inmobiliario donde constata que **mediante Escritura Publica No.1511 del 05 de junio de 2019 de la Notaria Primera de Guadalajara de Buga**, por medo de compraventa es propietaria del inmueble la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**.

- **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 inmueble.

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 Buga. 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 pretenden usucapir, se puede establecer que los 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:

El **artículo 375 del 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 *ibídem***, 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:

- Copia de la Escritura Publica No.1511 del 05 de junio de 2019de la Notaria Primera de Buga.
- Certificado catastral del inmueble.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble con matricula inmobiliaria No.373-7150 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- Certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

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 realizada el 25 de abril de 2022**, en la cual se encontraba presente la señora MARIA DEL PILAR VALENCIA señora que nos abrió y dio ingreso al inmueble manifestando que es madre de la señora MARIA

FERNANDA TORO VALENCIA arrendataria predio, así mismo se encontraba la señora **SANDRA PATRICIA QUINTERO GARZON**, madre de la demandante, ya que informan que la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**, actualmente vive en Panamá, por tal motivo solicitan absolver el interrogatorio de manera virtual, de igual manera 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 para la explotación económica para el arriendo, 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 distinguido como **Calle 15 No.5-08 del Barrio Santa Bárbara**, predio de matrícula inmobiliaria **No.373-7150**, con cedula catastral 76-111-0102-0021-0017-000 y con una cabida superficiaria real de 84M2 superior a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En el recorrido realizado por el perito, auxiliar de justicia, describe el inmueble de la siguiente manera; *“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, su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, cuatro (4) alcobas, un (1) zaguán, una (1) cocina- comedor, con mesón en concreto y enchapado en azulejos, con estufa de gas natural, al fondo un patio solar con piso de concreto, con un (1) baño con ducha, taza sanitaria y lavamanos y a un lado un tanque lavadero-zona de ropas, Para un área total construida de 74 m². Este predio goza de servicios públicos, una cometida de servicio de energía EPSA, una cometida de servicio Acueducto y alcantarillado AGUAS DE BUGA, y 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, tan algunos solo algunos acabados y lucimiento, 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: **ROSALIN FERNANDA CORRALES VARGAS, SANDRA PATRICIA QUINTERO GARZON, MARIA DEL PILAR VALENCIA y FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ ESTRADA**, todos mayores de edad y sin parentesco con la parte demandante, a excepción de la señora SANDRA PATRICIA QUINTERO GARZON quien es madre de la 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 la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO** y reconocen a esta persona como dueña y poseedora del inmueble ubicado

en la **Calle 15 No.5-08** y concuerdan además, que con anterioridad la persona a quien conocían como dueños era el abuelo de la demandante el señor LUIS FERNANDO LAVERDE, 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 bien, finalmente manifiestan que su ocupación ha sido ininterrumpida y de manera pacífica.

- **SANDRA PATRICIA QUINTERO**; en su testimonio informa al despacho que es la madre de la demandante, que no tiene conocimiento del señor MIGUEL ANGEL POSADA, que ella reconoce como dueña a su hija ERIKA JOHANNA, desde el **2019**, por compra hecha a la señora Gladys, quien a su vez compro al abuelo de la señora Erika, señor LUIS FERNANDO LAVERDE, informa que los familiares de la demandante tienen el inmueble hace muchos años, más de 30 años y que en ningún momento se han presentado personas a reclamar derechos sobre el inmueble, que la casa esta arrendada en el momento por la suma de \$450.000.
- **MARIA DEL PILAR VALENCIA**; en su testimonio informa que es madre de la arrendataria, MARIA FERNANDA TORO VALENCIA, que paga arriendo a la señora SANDRA madre de la demandante y paga la suma de \$450.000, que los servicios públicos los paga su hija MARIA FERNANDA TORO VALENCIA.
- **FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ ESTRADA**; informa que la conoce a la señora ERIKA JOHANNA LAVERDE, la conoce **hace más de 15 años**, también en su testimonio recalca que no conoce al demandado MIGUEL ANGEL POSADA, seguido dice que la única persona que ha mirado como propietario es al abuelo de la señora ERIKA JOHANNA LAVERDE, el señor LUIS FERNANDO LAVERDE, confirma en su testimonio que la señora ERIKA le hizo reformas en el techo del inmueble.
- **ROSALIN FERNANDA CORRALES VARGAS**; dicha señora corrobora lo dicho con antelación por la señora SANDRA PATRICIA QUINTERO y el señor FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ ESTRADA.

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 de la señora ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**, 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 la **señora ERIKA JOHANNA**, persona que **tiene 31 años de edad**, y que en su niñez vivió en el inmueble, pero informa que desde el 2019 tiene la posesión material del predio refutándose como dueña, por compraventa hecha con su tía Luz Gladys Laverde Gallego, manifiesta que presento la demanda porque los documentos hechos sobre el inmueble están en falsa tradición, y decidió adelantar el

proceso, que la posesión de bien siempre ha sido familiar y que su tía adquirió el bien en el año 2007, por compra hecha a su abuelo LUIS FERNANDO LAVERDE, seguidamente pone de presente que hizo reformas como el techo en PVC, arreglos en el baño, pintura, entre otros para poder arrendarlo, seguido, deja sentado que los servicios públicos los pagan los arrendatarios y el impuesto predial es pagado por ella con ayuda de su madre SANDRA QUINTERO quien le ayuda en la supervisión, que durante todos estos años nadie se ha presentado a reclamar derechos sobre el inmueble, que actualmente considera que la dueña de la casa es la señora ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO, que actualmente está en arrendamiento el inmueble por un valor de \$450.000 (según consta en documento adjunto contrato de arrendamiento aportado por el apoderado de la parte demandante en memorial del 28 de abril de 2022).

4.6. EL CASO CONCRETO:

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO**, cumple 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 que se encuentra en 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 o mejor dicho en una línea conocida, tanto así que dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. **373-7050** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, se evidencia este paso de posesiones como a continuación se explica;

- **Anotación No.011**, del 04 de enero de 1979, compraventa en falsa tradición, hecha mediante **Escritura Publica 1905 del 21 de diciembre de 1978 de la Notaria Segunda de Buga**, entre la señora **ROSA ENELIA PRIETO DE LARRAHONDO**, a la señora **MARIA ANGELINA LAVERDE OLAYA** (Bisabuela de la demandante).
- **Anotación No.12**, del 28 de noviembre del 2000, compraventa en falsa tradición hecha mediante **Escritura Publica 1327 del 24 de noviembre del 2000** de la **Notaria Primera de Buga**, de la señora **MARIA ANGELINA LAVERDE OLAYA** al señor **LUIS FERNANDO LAVERDE** (Abuelo de la demandante).
- **Anotación No.13**, del 26 de julio de 2006, compraventa de derechos y acciones en falsa tradición, hecho por **Escritura Publica 1144 del 18 de julio de 2006 de la Notaria Primera de Buga**, del señor **LUIS FERNANDO LAVERDE** (Abuelo de la demandante) a la señora **LUZ GLADYS LAVERDE GALLEGO** (Tía de la demandante).
- **Anotación No.14**, del 10 de junio de 2019, compraventa de derechos y acciones en falsa tradición, con base en la **Escritura Publica 1511 del 05 de junio de 2019 de la Notaria Primera de Buga**, de la señora **LUZ GLADYS**

LAVERDE GALLEGO (Tía de la demandante) a la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO** (Demandante).

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 recaudadas y ya reseñadas, se observa que la posesión material del inmueble que se pretende usucapir, aparece demostrada en la demandante, de ello 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 la SUMA DE POSESIONES 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 *successio possessionis*, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesoras, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.”*

En consecuencia, se concluye que la demandante cumple con tal característica, ya que en el presente caso, se aplica la suma de posesiones, por más de 30 años, sobrepasando el término que exige la ley para este tipo de procesos.

- **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, Secretaría de Planeación Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga**, 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. **373-7150**, figuraba a nombre de un privado **señor MIGUEL ANGEL POSADA**, persona que mediante Resolución del 18 de octubre de 1920 emitida por el Consejo Municipal de Buga, se dio la adjudicación de ejido, al encontrar entonces, que el inmueble NO hace parte del dominio del ESTADO la norma lo habilita de conformidad con el artículo 375 del C.G del P, en adelantar la declaración de pertenencia, al respecto **del certificado especial**.

Es importante citar a la **Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia STC9845-2017 Radicación No. 73001-22-13-000-2017-00239-01**, diez (10) de julio de dos mil diecisiete (2017). Magistrado Ponente el doctor **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**, se cita salvamento de voto del DOCTOR LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA:

“... De otra parte, debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es exigido en los juicios de pertenencia¹ 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 (...)*”².

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 presente caso**, 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.

¹ “(...) Art. 407. (...) 5. *A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)*”.

² CSJ. Sentencia de 28 de agosto de 2000, exp. 5448.

Así las cosas, por haber demostrado los supuestos de la **prescripción extraordinaria de dominio**, se declarará que la demandante lo ha adquirido por ese medio saneando así la llamada falsa tradición, 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 **Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Buga** – y con coadyuvancia del **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 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 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 la señora **ERIKA JOHANNA LAVERDE QUINTERO** identificada con cedula de ciudadanía No.1.115.073.543, **HA 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 15 No.5-08** del Municipio de Guadalajara de Buga - Valle del Cauca, identificado con Matricula Inmobiliaria **373-7150** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, identificado con la cedula con cedula catastral IGAC: **76-111-0102-0021-0017-000**, el cual presenta un **área real superficiaria de: 84 M2**, y un área construida de **74 M2**, superior 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 923553 m ; E 1087345 m; lindando con el predio 76- 111-0102-0021-0044-000 de propiedad de **RAMON CASTAÑEDA**, en línea recta de longitud de 4.00 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE**: del punto 2, con coordenadas N 922751 m ; E 1085638 m, lindando con el predio 76-111-0102-0021-0016-000 de propiedad de **RAMON RIVERA**, en línea recta una longitud de 21.00 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR**: del punto 3, con coordenadas N 923532 m ; E 1087342 m, lindando **con la CALLE 15**, en línea recta, una longitud

de 4.00 metros hasta llegar al punto 4; Por el **OCCIDENTE**: del punto 4. con coordenadas N 923533 m; E 1087338 m, lindando con el predio 76-111-0102-0021-0018-000 de propiedad de **VICENTE CARVAJAL**, en línea recta, una longitud de 21.00 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 bien baldío, puesto que en el plenario quedó establecido por información de la **Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga – Secretaria de Planeación 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 Notarías del Circulo de Buga.

CUARTO: SE ORDENA la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No.**373-7150** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese y remítase oficio por secretaria.

QUINTO: SE ORDENA la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.15 del 12 de agosto de 2019, comunicada mediante oficio No.1348 del 24 de julio de 2019, con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-7150** 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 radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La juez;


JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACIÓN
Estado Electrónico No. 067.

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



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: **64ec517c8219bc66c471c351adaa0ec1a04e34ef4062fad8779d165ba0dbe48a**

Documento generado en 13/05/2022 01:29:39 PM

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