



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

SENTENCIA No. 042

Proceso: DECLARACION DE PERTENENCIA.
Demandante: **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P)** acuden sus sucesores procesales **DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS (Q.D.E.P)** (hijo), **KAROL STEPHANI ABADIA CALVO** (Nieta de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, hija del señor DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS). HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P). HEREDEROS INDETERMINADOS DE DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS (Q.D.E.P).

Demandados: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE HERMES ROJAS CASTILLO. HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ADRIANA ROJAS OLMEDO. ADELFA OLMEDO DE ROJAS (heredera determinada de la señora ADRIANA ROJAS OLMEDO). PAOLA ANDREA ROJAS CABALLERO. BLANCA TULIA ROJAS OLMEDO. PIEDAD ROJAS OLMEDO. DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO.

Rad. No.: 761114003003-**2018-00505**-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.254 del 06 de febrero de 2024, 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 la señora **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P)** acuden sus sucesores procesales **DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS (Q.D.E.P)** (hijo), **KAROL STEPHANI ABADIA CALVO** (Nieta de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, hija del Señor DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS). HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P). HEREDEROS INDETERMINADOS DE DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS (Q.D.E.P). Y como **demandados** HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE HERMES ROJAS CASTILLO. HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ADRIANA ROJAS OLMEDO. ADELFA OLMEDO DE ROJAS (heredera determinada de la señora ADRIANA ROJAS OLMEDO). PAOLA ANDREA ROJAS

CABALLERO. BLANCA TULIA ROJAS OLMEDO. PIEDAD ROJAS OLMEDO. Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO.

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1°. Que el inmueble objeto del litigio consiste en una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, ubicada en la Carrera 18 entre Calles 2 y 3 número 2-37 y 2-41 de la ciudad de Guadalajara de Buga, predio identificado con folio de matrícula No.373-37241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

2°. Que mediante **Escritura Publica No.3452 del 31 de diciembre de 1999 de la Notaria Segunda de Buga**, dentro del proceso sucesorio de los causantes Argemira o Edelmira Castillo de Rojas y Pompilio Rojas Castillo se les adjudico el bien inmueble descrito en el hecho primero a los señores Aristóbulo Rojas Castillo, Blanca Soledad Rojas Castillo, Humberto Absalón Rojas Castillo, José Hermes Rojas Castillo, María Fanny Rojas Castillo, Transito Rojas Castillo, Clara Inés Rojas Montoya, Gonzalo Rojas Montoya, Luz Estella Rojas Montoya, Víctor Jaime Rojas Montoya, Adriana Rojas Olmedo, Blanca Tulia Rojas Olmedo, Piedad Rojas Olmedo y Nancy Rojas.

3°. Que mediante **Escritura Publica No.2632 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaria Primera de Buga**, los señores Aristóbulo Rojas Castillo, Transito Rojas Castillo, Blanca Soledad Rojas Castillo, Clara Inés Rojas Montoya, Gonzalo Rojas Montoya, Luz Estella Rojas Montoya, Víctor Jaime Rojas Montoya y Nancy Rojas Rojas, transfieren en favor de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, los derechos que tenían sobre el predio relacionado en el hecho primero.

4°. Que mediante **Escritura Publica No.2230 del 02 de diciembre de 2008, aclarada en Escritura Publica No.660 del 20 de abril de 2009 otorgadas en la Notaria Primera de Buga**, dentro de la sucesión del causante Humberto Absalón Rojas Castillo, **se le adjudico a la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, los derechos del causante sobre el predio referido en el numeral primero.**

5°. Que del certificado de tradición se concluye que las personas con derechos reales **sujetos a registro del predio identificado en el numeral primero se encuentran la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO** y los señores JOSE HERMES ROJAS CASTILLO, ADRIANA ROJAS OLMEDO, BLANCA TULIA ROJAS OLMEDO y PIEDAD ROJAS OLMEDO.

6°. Que el **señor JOSE HERMES ROJAS CASTILLO falleció el 25 de noviembre de 2003**, de quien no se ha adelantado proceso de sucesión y que se conoce como heredera determinada a la señora PAOLA ANDREA ROJAS CABALLERO.

7°. Que la señora **ADRIANA ROJAS OLMEDO falleció el 18 de mayo de 2009**, de quien no se liquidó herencia y no se conocen herederos determinados.

8°. Que **desde hace más de sesenta años la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO**, ha ejercido la posesión real y material del inmueble relacionado en el hecho primero, en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida, de buena fe,

realizando mejoras y reparaciones a dicho predio, ha pagado los impuestos municipales y lo destino para su vivienda, ejerciendo actos de señor y dueño.

(Hechos relevantes tomados del escrito de demanda).

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare que **la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO** ha ganado por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicada en la **Carrera 18** entre Calles 2 y 3 **número 2-37 y 2-41** de la ciudad de Guadalajara de Buga, predio identificado con folio de matrícula **No.373-37241** 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 373-37241** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del circuito de Guadalajara de Buga, 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 15 de noviembre de 2018, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En auto No.2294 del 29 de noviembre de 2018, se admite la presente demanda y se realizan otros ordenamientos.
- Que el 14 de febrero de 2019, acuden a notificarse personalmente las señoras PIEDAD ROJAS OLMEDO, BLANCA TULIA ROJAS OLMEDO y ADELFA OLMEDO DE ROJAS, a quienes se le corre traslado de la demanda y se concede un término máximo para contestarla hasta el 14 de marzo de 2019.
- Que el 08 de febrero de 2019, se dispuso a registrar la inscripción de la demanda dentro del folio de matrícula No.373-37241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- Que en auto No.1151 del 07 de junio de 2019, se informa de la existencia del proceso de sucesión a la Secretaria de Planeación Municipal de Guadalajara de Buga.
- Que en auto No.1409 del 12 de julio de 2019, se tuvo por surtidos los emplazamientos ordenados dentro del asunto y se designa Curador Ad Litem que los represente.
- Que el 18 de julio de 2019 se notifica personalmente el Curador Ad Litem, designado Dr. Miguel Antonio Saenz Beltran de los **(i)** Herederos indeterminados del causante Jose Hermes Rojas Caballero, **(ii)** Herederos Indeterminados de la causante Adriana Rojas Olmedo, **(iii)** Paola Andrea Rojas Caballero y **(iv)** de las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el predio, otorgándole un término para contestar la demanda

- hasta el 16 de agosto de 2019, quien contesta dentro del término el 22 de julio de 2019.
- Que en auto No.1996 del 02 de diciembre de 2019, se cita a las partes, y curadores a surtir audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento para el día 22 de abril de 2020 y se hace el decreto de las pruebas.
 - Que en auto No.154 del 30 de enero de 2020, se decretan los testimonios solicitados.
 - Que en auto No.351 del 17 de febrero de 2020, se ordena integrar el contradictorio del extremo pasivo con la señora ADELFA OLMEDO DE ROJAS en calidad de heredera determinada de la causante ADRIANA ROJAS OLMEDO.
 - Que en auto No.894 del 29 de julio de 2020, se suspende la diligencia programada por cuenta de la suspensión de términos causada por la pandemia por COVID – 19.
 - Que en auto No.070 del 19 de enero de 2022, se cita a las partes para el 09 de marzo de 2022 a las 9:30 a.m. a la audiencia inicial y de inspección judicial.
 - Que en auto No.383 del 14 de marzo de 2022, se reconoce como sucesora procesal de la demandante señora MARIA FANNY ROJAS CASRILLO (Q.D.E.P), a la señora KAROL STEPHANI ABADIA CALVO, en calidad de nieta de la causante y se ordena emplazar a los herederos indeterminados.
 - En auto No.1821 del 24 de octubre de 2022, se corre traslado del dictamen pericial presentado por el auxiliar de justicia.
 - Que en auto No.896 del 20 de abril de 2023, se tiene por surtido el emplazamiento de los herederos indeterminados de MARIA FANNY ROJAS CASTILLO y se designa Curador Ad Litem que los represente.
 - Que el 26 de mayo de 2023 se notifica personalmente al Curador designado Dr. José Chávez Bermúdez, quien contaba con termino para contestar la demanda hasta el 29 de junio de 2023.
 - En auto No.1521 del 08 de junio de 2023, se ordena la inclusión del contenido de la valla actualizado y se corre traslado de las excepciones presentadas por el curador denominada “EXCEPCION DE FONDO GENERICA O INNOMINADA”.
 - Auto No.153 del 26 de enero de 2024, se cita a las partes a la realización de la audiencia Inicial y de Inspección Judicial, para el día 06 de febrero de 2024 a las 9:30 a.m., y se hace el decreto a pruebas.
 - Finalmente, en audiencia llevada el 26 de enero de 2024, se agotan las etapas procesales y se profieren los siguientes autos; **(i)** auto No.251 donde se acepta una sustitución de poder, **(ii)** auto No. 252 donde se hace la fijación del litigio **(iii)** auto No.253 donde se tiene por practicados los testimonios y se fija los honorarios del auxiliar de la justicia, **(iv)** auto No.254 se acepta la solicitud de las partes para proferir sentencia de manera escrita según lo dispone el artículo 278 del C.G del P.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

En comunicación del 26 de marzo de 2019 y 02 de julio de 2019 (anexo 01, folios 300 y 328), esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el

inmueble con matrícula inmobiliaria No.373-37241 figura a nombre de particulares y no a nombre de una entidad de derecho público 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 arribada el 13 de marzo de 2019 (anexo 01, folio 297), la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-37241, 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 05 de junio de 2019 (anexo 01, folio 304), 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 373-37241, es urbano, por lo tanto, informa que dicha solicitud debe ser adelantada ante la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga.

- **ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA – SECRETARIA DE PLANEACION:**

En comunicación del 11 de junio de 2019 (anexo 01, folio 319), 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, 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 el inmueble objeto de usucapión está ubicado en esta municipalidad. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a la primera instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se han reunido los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas, pues la demandante está legitimada para impetrar la demanda en razón a que es la poseedora del inmueble objeto de pertenencia y por considerar que lo ha ganado por vía de prescripción, y por eso, esta a su vez, tiene legitimación en la causa por pasiva toda vez que en esta clase de procesos los llamados a ocupar este extremo de la litis son aquellas personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro, o las personas indeterminadas, si no existen personas inscritas. 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% 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 Código General del Proceso, en el artículo 375 contiene el procedimiento que se debe seguir, 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:

- Escritura No.3452 del 31 de diciembre de 1992 de la Notaria Segunda de Buga.
- Escritura No.2632 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaria Primera de Buga.

- Escritura No.2230 del 02 de diciembre de 2008 de la Notaria Primera de Buga.
- Escritura No.660 del 20 de abril de 2009 de la Notaria Primera de Buga.
- Registro de defunción del señor JOSE HERMES ROJAS CASTILLO.
- Registro de civil de nacimiento de PAOLA ANDREA ROJAS CABALLERO.
- Registro de defunción de ADRIANA ROJAS OLMEDO.
- Folio de matrícula No.**373-37241** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- Certificado especial de tradición del folio No.**373-37241** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- Certificado catastral.
- Paz y Salvo impuesto predial año 2018.
- 57 recibos de pago impuesto predial años 2000 a 2018.
- Recibos, agua, energía e impuesto predial a paz y salvo año 2024.

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 06 de febrero de 2024, en la cual se encontraba presente **la señora KAROL STEPHANI ABADIA CALVO** quien **informa ser la nieta de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.E.P.D)**, 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 ocupada por la señora KAROL STEPHANI, luego de esa descripción, la suscrita 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 **Carrera 18 No.2-41 del Barrio La Merced** y se identifica con la matrícula inmobiliaria **No.373-37241**, con una cabida superficial de área real de 216 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 *“una vivienda unifamiliar de una (1) planta, de estilo urbano, construida sobre cimientos y columnas de concreto, levantada en paredes en ladrillo común. repelladas, estucadas y pintadas, las puertas y ventanas son metálicas, los pisos en baldosas, con una cubierta de teja de Barro, su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, cinco (5) alcobas, un (1) comedor, una (1) cocina, con mesón en concreto y enchapado en cerámica, con estufa de gas propano, un (1) baño ducha, un (1) baño taza sanitaria y al medio un tanque lavadero-zona de ropas y un patio solar con piso de tierra. Con un árbol de naranjas, Para un área total construida de 135 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 aun no 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, tan algunos solo 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: **JOSE FERNEY VELASQUEZ, GLADYS SUAREZ LIMATE, DORA LUCIA CASTRO GIL y CLAUDIA BLANCO PAREDES**, 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 **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.E.P.D)** y a la señora **KAROL STEPHANI ABADIA CALVO** quien es su nieta y ocupa actualmente el predio y reconocen a estas personas como dueños y poseedores del inmueble ubicado en la Carrera 18 No.2-41, 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, que aproximadamente están en posesión del bien hace más de 50 años de la señora **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.E.P.D.)**, 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 del **interrogatorio de la señora KAROL STEPHANI ABADIA CALVO como sucesora procesal de la demandante MARIA FANNY ROJAS CASTILLO**, quien en sus respuestas demuestra seguridad y veracidad según las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos posesorios ejercidos sobre el inmueble materia del litigio.

Informa en su interrogatorio la señora KAROL STEPHANI, que es la nieta de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO por parte de papá, su padre se llamaba DIEGO ABADIA ROJAS, que si conoció a parte de los demandados que eran familiares de su abuela pero que han fallecido sin saber si les asiste herederos, al preguntarle hace cuánto tiempo vive en el predio dice que ha vivido hace 32 años, desde su nacimiento, y que siempre en el inmueble ha vivido su abuela y ella, que a la casa se le ha realizado mejoras le cambio el techo varias veces, la pintaba, le hizo unas habitaciones, y que es ella quien actualmente asume el pago del impuesto predial y servicios públicos, antes era su abuela, que los únicos herederos que le asisten a su abuela era su padre y ella. Que en este momento quien considera como dueño del predio desde la muerte de su abuela MARIA FANNY ROJAS CASTILLO es ella KAROL STEPHANI.

4.6. EL CASO CONCRETO:

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si la señora **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P)**, 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, **solamente el Curador Ad Litem de los herederos indeterminados de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO y del señor DIEGO EMIRO ABADIA ROJAS, propone la excepción de fondo denominada como genérica o innominada, misma que opera si el juez encuentra la configuración de una excepción de manera oficiosa, sin embargo, el despacho considera que no se vislumbra nulidad o causal que configure una exceptiva, posición que fue saneada además con los controles de legalidad realizados a lo largo del proceso y que fueron acompañados por las partes, apoderados y curadores.**

Ahora bien, vemos que mediante **Escritura Publica No.3452 del 31 de diciembre de 1999 de la Notaria Segunda de Buga**, dentro del proceso sucesorio de los causantes Argemira o Edelmira Castillo de Rojas y Pompilio Rojas Castillo se les adjudico el bien inmueble ubicado en la Carrera 18 número 2-41 de la ciudad de Guadalajara de Buga, predio identificado con folio de matrícula No.373-37241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, a los señores Aristobulo Rojas Castillo, Blanca Soledad Rojas Castillo, Humberto Absalon Rojas Castillo, Jose Hermes Rojas Castillo, Maria Fanny Rojas Castillo, Transito Rojas Castillo, Clara Ines Rojas Montoya, Gonzalo Rojas Montoya, Luz Estella Rojas Montoya, Victor Jaime Rojas Montoya, Adriana Rojas Olmedo, Blanca Tulia Rojas Olmedo, Piedad Rojas Olmedo y Nancy Rojas Rojas.

Que posteriormente en **Escritura Publica No.2632 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaria Primera de Buga**, los señores Aristobulo Rojas Castillo, Transito Rojas Castillo, Blanca Soledad Rojas Castillo, Clara Ines Rojas Montoya, Gonzalo Rojas Montoya, Luz Estella Rojas Montoya, Victor Jaime Rojas Montoya y Nancy Rojas Rojas, transfieren en favor de la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, los derechos que tenían sobre el predio relacionado. Y que finalmente, en Escritura Publica No.2230 del 02 de diciembre de 2008, aclarada en Escritura Publica No.660 del 20 de abril de 2009 otorgadas en la Notaria Primera de Buga, dentro de la sucesión del causante Humberto Absalon Rojas Castillo, se le adjudico a la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO, los derechos del causante sobre el predio referido.

Los anteriores actos fueron debidamente registrados en el **folio de matrícula 373-37241** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, **determinándose que la señora MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P), ostentaba con justo título un porcentaje del inmueble, sin embargo, dentro de las pretensiones de la demanda se solicita la adjudicación por esta vía del 100%, para que sea unificado su derecho real,** es entonces, como se pasa a determinar si la señora MARIA FANNY cumple con los requisitos axiológicos para que encuentre prosperidad el presente asunto.

Hay que tener en cuenta que en LA INSPECCIÓN JUDICIAL realizada se logró clarificar individualizar además que la nomenclatura urbana es la **Carrera 18 No.2-41**, también se constató el cuidado y las reformas, y el área real del inmueble corresponde a la expuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

También, que por su avanzada edad **la demandante MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P), muere dentro del trámite del proceso,** motivo por el cual se

realizó la integración del contradictorio con las personas que le puedan asistir como sucesores procesales, agotando los emplazamientos a los herederos indeterminados, quedando finalmente **como sucesora procesal la señora KAROL STEPHANI ABADIA CALVO.**

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 por la demandante, como pudo dejarse ver con su habitación y la de su familia hoy su nieta, 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 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 successio 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 la demandante cumple con tal característica ya que tuvo la posesión material desde hace más de treinta 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. **373-37241**, precisan que con los antecedentes registrales se presume la naturaleza, NO baldío el 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.

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.**

Así las cosas, por haber demostrado los supuestos de la prescripción extraordinaria de dominio, se declarará que **la demandante MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.D.E.P)**, los ha adquirido por ese medio, describiendo el inmueble conforme el informe pericial que tomó datos en él, de manera real y actualizada; se dispondrá dejar constancia e informar que el bien cuya prescripción adquisitiva se decretará, no 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 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**, 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 **MARIA FANNY ROJAS CASTILLO (Q.E.P.D)** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No.29.274.308 hoy representada por su **sucesora procesal KAROL STEPHANI ABADIA CALVO** Identificada con cedula No.1.115.076.826, **HA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el **100%** del inmueble que se describe y alindera a continuación;

- A) **Predio urbano**; Ubicado en la **Carrera 18 N° 2-41**, Barrio La Merced, con Matricula Inmobiliaria **373-37241**; y con cedula catastral 76-111-0101-0296-0017-000 y con una cabida superficial de área real: **216 m2** área 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 922762 m ; E 1085606 m; lindando con el predio 76-111-0101-0296-0008-000 (sin información del propietario), en línea recta de longitud de 5.00 metros, hasta llegar al punto 1.1; continua esta colindancia en punto 1.1 con coordenadas N 922761 m ; E 1085611 m; lindando con el predio 76-111-0101-0296-0009-000 (**sin información del propietario**), en línea recta de longitud de 5.00 metros, hasta llegar al punto 1.2; continua esta colindancia en punto 1.2. con coordenadas N 922769 m ; E 1085615 m; lindando con el predio 76-111-0101-0296-0016-000 de propiedad de ROSARIO AZCARATE, en línea recta de longitud de 5.00 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE:** del punto 2, con coordenadas N 922751 m ; E 1085638 m, lindando **con la CARRERA 18**, en línea recta una longitud de 6.30 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR:** del punto 3, con coordenadas N 922745 m ; E 1085636 m, lindando con el predio 76-111-0101-0296-0018-000, de propiedad de DIOSELINA YEPES, en línea recta, una longitud de 34.10 metros hasta llegar al punto 4; Por el **OCIDENTE:** del punto 4. con coordenadas N 922756 m; E 1085603 m, lindando con el predio 76-111-0101-0296-0025-000 de HERNANDO PATIÑO HERRERA, en línea recta, una longitud de 6.40 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 bienes baldíos, 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 sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No.373-37241 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.7 del 08 de febrero de 2019, comunicada mediante oficio No.167 del 06 de febrero de 2019, inscrita en el inmueble con matrícula inmobiliaria No.373-37241 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 radiadores.

NOVENO: 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:

Janeth Dominguez Oliveros

Juez

Juzgado Municipal

Civil 003

Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACIÓN
Estado Electrónico No. 044.

El anterior auto se notifica hoy
16 de abril de 2024 a las 8:00 A.M.



DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ
Secretaria

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: **f2e7f547f0ae25440f077bb6bdfa1351eefe894f97445c6546d31fba3f7ca361**

Documento generado en 15/04/2024 03:03:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>