



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA ANTICIPADA N°.101

PROCESO: DECLARACION DE PERTENENCIA.
Demandante: MARIA LUISA MARMOLEJO.
Demandados: MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL LITIGIO.
RADICACIÓN: 761114003003-2018-00299-00

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, quedando pendiente la notificación de los herederos determinados de la causante MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO, diligencia que ya fue surtida y como se evidencia en documentos 09 y 12, 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 **MARIA LUISA MARMOLEJO** contra **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL LITIGIO.**

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que la señora **MARIA LUISA MARMOLEJO**, mediante **escritura pública No. 1020 del 28 de julio de 1978**, corrida en la Notaría Segunda del Circulo de Guadalajara de Buga Valle, compró el dominio y posesión que ejercía la señora BLANCA ERNESTINA CORREA DE CORREA, sobre una casa de habitación de una sola planta, en regular estado de conservación y presentación, que se encuentra construida sobre un lote de terreno con un Área aproximada de 66.50, metros cuadrados, ubicada en la **Calle 7 Nro. 2 - 11**, determinado por su ubicación y linderos, NORTE: Con la calle 7; SUR: Con casa de la sucesión del señor PEDRO MARÍA CAICEDO MORALES, ORIENTE

y OCCIDENTE: Con predios de la misma sucesión. (Linderos del escrito de la demanda).

2°. Que la señora MARIA LUISA MARMOLEJO ha ejercido la posesión sobre el bien inmueble objeto de la presente acción, de manera quieta y pacífica desde el día veintiocho (28) de julio de 1978, día en que compró el dominio y posesión del mismo bien y donde la vendedora le hiciera la entrega real y materia, de igual forma manifiesta que después de un largo periodo habitándolo en la actualidad lo explota económicamente, arrendando el bien.

3°. Que la señora MARIA LUISA MARMOLEJO desde que tomó posesión real y material del inmueble, le ha realizado trabajos de mantenimiento y reparación para conservarlo, que de igual manera ha pagado los impuestos que se han venido generando, y que sus vecinos del sector la reconocen como propietaria del inmueble.

4°. Que la demandante ha ejercido la posesión, el uso, la habitación y la ha usufructuado por espacio de cuarenta (40) años, para que se declare propietaria por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio del inmueble casa de habitación ubicada en la **calle 7 No. 2 – 11**, de esta ciudad.

5°. Que conforme a la posesión ejercida por la señora MARIA LUISA MARMOLEJO sobre el derecho de cuota del 50% de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO, tiene derecho a solicitar la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio sobre la cuota parte que tiene la demandada en el predio ubicado en la **calle 7 No. 2 - 11**, y con matrícula inmobiliaria **No.373-5824**, de Buga Valle y cuya ubicación y linderos se han dejado claramente determinados en anteriores hechos.

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante, Sra. MARIA LUISA MARMOLEJO, mayor de edad, domiciliada y residente en Guadalajara de Buga Valle del Cauca, con cédula de ciudadanía No. 29.967.133, de Yotoco Valle del Cauca, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho de cuota del 50% sobre el predio urbano casa de habitación de una sola planta, en regular estado de conservación y presentación, que se encuentra construida sobre un lote de terreno con un Área aproximada de 136,5Mts², ubicada en la **Calle 7 Nro. 2 - 11**, determinado por su ubicación y linderos, NORTE: Con la calle 7; SUR: Con casa de la sucesión del señor PEDRO MARÍA CAICEDO MORALES, ORIENTE y OCCIDENTE: Con predios de la misma sucesión, los linderos fueron tomados de la escritura de adquisición, el anterior predio que identifica con matrícula inmobiliaria No. 373-5824, de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle y cedula catastral No. 01-02-0088-0008-000.
- 2) Que como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 373-5824, 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 16 de julio de 2018, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- En auto No.1411 del 31 de julio de 2018, previo a su estudio se dispuso a admitir la demanda en referencia, ordenando el emplazamiento de la demandada y de las demás personas indeterminadas que se crean con derecho, así mismo se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula de No.373-5824, y poner en conocimiento de la existencia del proceso a las entidades relacionadas en el artículo 375 del C.G del P.
- Que en folio 24 del expediente físico, reposa inclusión del emplazamiento de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO y demás personas indeterminadas, venciendo el 20 de noviembre de 2018.
- El 14 de agosto de 2018, fueron anexas las fotografías del inmueble con la instalación de la valla.
- Que en anotación No.6 del folio de matrícula inmobiliaria No.373-8524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, de fecha 02 de octubre de 2018, se hace la inscripción de la demanda.
- Que en folio 38 del expediente físico, se deja constancia de la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, finalizando el 26 de noviembre de 2018.
- Que en auto No.2272 del 27 de noviembre de 2018, esta oficina judicial ordena informar a la Secretaria de Planeación Municipal de Guadalajara de Buga, para que se pronuncien respecto de sus competencias sobre el trámite del asunto.
- Que en auto No.2508 del 18 de diciembre de 2018, se corre traslado de la comunicación allegada por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Que en folio 69 del expediente físico, se deja constancia de la inclusión del emplazamiento de todas las personas que se crean con derecho sobre el inmueble, finalizando el 18 de febrero de 2019.
- Que en auto No.405 del 12 de marzo de 2019, se tiene como surtido el emplazamiento de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, por lo cual se designa curador que los represente al Dr. Norbey Montoya Rodriguez.
- En folio 73 del expediente físico, se encuentra diligencia de notificación personal al Dr. Norbey Montoya Rodriguez, como curador de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, de fecha 21 de marzo de 2019, otorgándole un termino para contestar hasta el 26 de abril de 2019.
- El 28 de marzo de 2019, se arrima contestación de la demanda por parte del Curador de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, dentro de termino sin presentar oposición alguna.
- Que en auto No.1018 del 21 de mayo de 2019, se tiene como surtido el emplazamiento de las DEMAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO

SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO, por lo cual se designa curador que los represente al Dr. Miguel Antonio Sáenz Beltrán.

- En folio 83 del expediente físico, se encuentra diligencia de notificación personal al Dr. Miguel Antonio Sáenz Beltrán, como curador de las DEMAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO, de fecha 14 de junio de 2019, otorgándole un término para contestar hasta el 16 de julio de 2019.
- El 18 de junio de 2019, el Dr. Miguel Antonio Sáenz Beltrán, como curador de las DEMAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO, dentro de termino da contestación de la demanda sin oposición alguna.
- Que en auto No.1526 del 30 de julio de 2019, se dispone a citar a las partes para el desarrollo de audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento para el día 26 de noviembre de 2019 a las 10:00 a.m., igualmente se decretan las pruebas y se designa un perito para el acompañamiento a la inspección judicial que se surtiría en la misma fecha.
- Que en auto No.1836 del 13 de septiembre de 2019, el despacho decreta la practica de los testimonios solicitados por la parte demandante de los señores MARIA STELLA RAMIREZ GONZALEZ, HILDA GLADIS RAMIREZ ORTIZ, MARIA ISABEL MORENO, PEDRO ANTONIO IBARRA OSPINA.
- En folio 98 del expediente físico reposa acta de posesión del auxiliar de justicia designado para rendir informe pericial del inmueble, DIEGO LEYES DIAZ, fechada del 17 de octubre de 2019.
- El 01 de noviembre de 2019, en 6 folios mas 4 planos es presentado el dictamen pericial del inmueble.
- Que el 26 de noviembre de 2019, en audiencia llevada a cabo se absuelve el interrogatorio de parte a la demandante y se emiten los siguientes autos; (i) auto No.2367 de la misma fecha mediante el cual se da fijación al litigio, (ii) auto No.2368 por medio del cual se fijan honorarios de gastos periciales, y finalmente posterior a la toma de los testimonios decretados se emite el (iii) auto No.2369 decreta como prueba de oficio adelantar la notificación de los herederos determinados de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO y suspende la audiencia hasta adelantar esta determinación.
- Que en auto No.1252 del 25 de septiembre de 2020, se requiere a la parte demandante para que notifique a las personas nombradas en la audiencia inicial.
- Que en auto No.1394 del 20 de octubre de 2020, el juzgado requiere a la parte demandante para que adelante las notificaciones por aviso de los herederos determinados de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO, siendo los señores; MARIA GREISY CAICEDO LOZANO, MILDRED CAICEDO LOZANO y JAIRO CAICEDO LOZANO.
- En documento 006, el juzgado hace envió del auto No.1394 del 20 de octubre de 2020 al correo del apoderado de la parte demandante el 20 de noviembre de 2020 para que brinde atención y cumplimiento.
- Que en autos No.1394 del 20 de octubre de 2020 y No.560 del 05 de abril de 2021, el juzgado hace el requerimiento a la parte interesada por segunda vez para que adelante las notificaciones de los mentados señores.
- En documento 09 del expediente digital, consta comunicación del señor JAIRO CAICEDO LOZANO, manifestando que el y sus hermanos y familiares no tienen interés sobre el inmueble.

- Que en auto No.937 del 26 de mayo de 2021, se realiza un control de legalidad y se dispone a requerir a la parte demandante con la finalidad de que haga anexo de la documentación necesaria donde conste la cuota parte que se esta persiguiendo en este proceso.
- Que finalmente en documento 15, se hace anexo de la escritura publica No.2319 del 25 de noviembre de 1952 de la Notaria Primera de Buga, lo cual habilita para el tramite que hoy se da atención.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

En comunicación arrimada el 03 de diciembre de 2018 y 20 de agosto de 2019, esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el inmueble con matricula inmobiliaria No.**373-5824**, figura a nombre de particulares y no a nombre de una entidad de derecho público, determinando que esta en cabeza de la señora MARIA LUISA MARMOLEJO, y que esta entidad no ostenta ningún interés en el proceso de Pertenencia que se adelanta en este despacho.

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

En comunicación del 11 de enero de 2019, la Alcaldía pone en conocimiento que el inmueble con matrícula **373-5824**, no se encuentra localizado en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, o áreas protegidas, en áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras, adicionalmente exponen que desconocen si se adelanta procesos de restitución de tierras o restablecimiento a victimas de despojo o abandono forzado, que las construcciones del inmueble no están en terrenos afectados por obra publica y que desconocen si el inmueble se encuentra sometidos a procedimientos administrativos de titulación de baldíos o extinción de dominio.

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

En comunicación del 15 de noviembre de 2018, la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-5824, 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 19 de noviembre de 2018, la Agencia expone que de conformidad con sus competencias brindan pronunciamiento respecto de predios de carácter rural y que, una vez consultada en la Ventanilla Única de Registro, el inmueble de matrícula **No.373-5824** es de carácter urbano, debido a su ubicación y nomenclatura urbana, razón por la cual no emite respuesta de fondo, toda vez que no les compete emitir conceptos sobre inmuebles urbanos, al carecer de competencia para ello.

- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

A pesar de los requerimientos hechos a lo largo del trámite, esta entidad guardo silencio para pronunciarse respecto de sus funciones, entendiéndose que efectivamente se brindó información de la existencia del proceso que cursa en este despacho judicial.

IV. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que conforme al artículo 278 del C. G. del P., se dan los presupuestos señalados en su numeral 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 para efectos de economía procesal sin haber causal que invalide lo actuado se dispondrá a una decisión de fondo y como quiera que las partes determinadas y las indeterminadas representadas por curador Ad-litem, no propusieron oposición alguna a las pretensiones de la demanda, se habilita la continuación de este proveído.

4.1. DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

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

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

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

4.2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:

El *Thema Decidendum*, en asuntos como el que nos ocupa gira en torno a ¿determinar si concurren en este asunto la totalidad de los requisitos necesarios para que encuentre prosperidad la acción impetrada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

de un 50% 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 y la toma de los testimonios efectuados.

4.4. ARGUMENTO CENTRAL DE ESTA TESIS:

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

4.4.1. Premisas Normativas:

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

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

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

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

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

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

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

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

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

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

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

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

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

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

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

Si bien, el simple hecho de poseer sirve de fundamento para la prescripción extraordinaria, el prescribiente que la alegue debe probar que ha ejecutado actos que claramente exterioricen su señorío. No se exige buena fe en la adquisición de la

posesión, pues en el caso de la prescripción extraordinaria ella se presume de derecho, tampoco es necesario justo título de adquisición de la propiedad, el poseedor puede partir de una posesión nueva o, de hecho. En otros términos, para este tipo de prescripción no se requiere de posesión regular, sino de simple posesión, la que debe prolongarse en el tiempo por un lapso de diez años (conforme a vigencia de Ley 791 de 2002) y ser además pública, pacífica e ininterrumpida.

4.5. ANALISIS PROBATORIO:

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

- DOCUMENTALES:

- Paz y salvo y recibos de impuesto predial año 2018.
- Certificado Especial de Pertenencia del inmueble con matrícula No.**373-5824**.
- Certificado de libertad y tradición con número de matrícula **373-5824**.
- Escritura Publica No.2319 del 25 de noviembre de 1952 de la Notaria Primera de Circulo 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 celebrada el 26 de noviembre de 2019, en la cual se encontraba presente la demandante y se constata su ocupación; se pudo ubicar, identificar y describir el bien inmueble objeto de demanda, con la colaboración del auxiliar de la justicia DIEGO LEYES DIAZ; se constata su tenencia dejando sentado que en el día de la diligencia se determinó que para la fecha no se encontraba persona en el lugar y que el inmueble fue abierto por la señora que se identifica con el nombre de **LUZMID BOLAÑOS CHAVEZ** quien expone que su hermano es la persona que habita el inmueble en calidad de arrendatario; luego de esa descripción, la juez deja constancia sobre el estado actual de la valla, y lo que de manera ocular le consta.

Seguidamente, se procedió a formular el cuestionario al perito sobre el predio en materia de usucapión, respondiendo que el inmueble cuenta con la nomenclatura **Calle 7 No.2-11**, con matrícula inmobiliaria **No.373-5824**, con una cabida superficial de área real de 135 m² área igual a la que aparece en la ficha catastral del IGAC.

En el recorrido realizado por el perito, se encuentra con una vivienda unifamiliar de una (1) planta, de estilo colonial antiguo urbano, construida sobre cimientos y levantada en paredes en ladrillo adobe, las puertas y ventana de la fachada son metálicas y las puertas de las alcobas son de madera, los pisos en mosaicos, con cielo raso en algunas partes y una cubierta de teja de barro y su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, cuatro (4) alcobas, una (1) cocina, con mesón sin acabados,

un (1) baño sin acabados, una (1) zona de ropas, un (1) corredor y dos (2) patios. Para un área total construida de 103m².

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

- **PRUEBAS TESTIMONIALES:**

En lo referente a la posesión ejercida sobre el bien inmueble que se pretende ganar por prescripción extraordinaria de dominio por la parte demandante obran en el plenario las declaraciones de los testigos: **LUZMID BOLAÑOS, LUZ ELENA REYES, MARIA STELLA RAMIREZ GONZALEZ, HILDA GLADIS RAMIREZ ORTIZ y MARIA ISABEL MORENO**, todas mayores de edad y sin parentesco con 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 demandante **MARIA LUISA MARMOLEJO** desde hace varios años y concuerdan además en reconocerla como dueña del inmueble y que ha estado al cuidado y administración del mismo habitándolo y posteriormente por cuestiones de salud decide darlo en arrendamiento, de igual forma todos los testigos afirman que desconocen totalmente a la señora **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA CAICEDO**, 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.

Además, la señora **LUZMID BOLAÑOS CHAVEZ** expuso que su hermano es la persona que habita el inmueble en calidad de arrendatario y que tanto el, cómo las personas del sector reconocen a la señora **MARIA LUISA MARMOLEJO** como la persona que han venido ejerciendo actos de dueño sobre dicho inmueble.

Finalmente, en testimonio recolectado de la señora **LUZ ELENA REYES ACOSTA**, manifiesta que tiene un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble que suscribió con la señora **MARIA LUISA MARMOLEJO**, fechado del 26 de julio de 2019, documento que reposa dentro del expediente, alude que se pactó como precio total la suma de noventa millones de pesos pagaderos a dos cuotas, que ella accede a este negocio ya que reconocía y reconoce como la legítima dueña del bien inmueble a la señora MARMOLEJO.

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 **MARIA LUISA MARMOLEJO**, 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.

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 LUISA MARMOLEJO**, cumple con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea viable la adjudicación del porcentaje solicitado sobre el bien ya descrito, dejando de presente que no hubo oposición alguna por los intervinientes dentro del asunto, poniendo de presente que los herederos determinados de la demandada **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO**, los señores JAIRO CAICEDO LOZANO, MARIA GREIDY CAICEDO LOZANO, en calidad de hijos del señor OMAR CAICEDO hijo de la señora MARIA DEL ROSARIO dicen que no tienen interés sobre el inmueble ya que la sucesión de su difunto padre ya fue tramitada y adjudicada, y que sobre el inmueble que se persigue por usucapión tienen pleno conocimiento del trámite y reconocen como dueña a la señora **MARIA LUISA MARMOLEJO**, en consecuencia, se analiza los siguientes puntos;

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

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

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

En el caso bajo estudio, conforme a las pruebas recabadas y ya reseñadas, se observa que la posesión material del inmueble que se pretenden usucapir, aparece demostrada en cabeza de la demandante, en una manera indirecta ya que el bien es objeto de arrendamiento pero que dichos cánones son cancelados a la demandante, de ello dan cuenta la prueba documental, la inspección judicial, la prueba pericial y los testimonios recaudados.

A partir de ahí, es que se determina que de conformidad con los hechos de la demanda y los documentos aportados la demandante tomo posesión material del predio ubicado en la **Calle 7 No.2-11 de Guadalajara de Buga**, aproximadamente más de cuarenta años con la compraventa de falsa tradición hecha el 28 de julio de 1978, con la señora BLANCA ERNESTINA CORREA CORREA, empleando posesión del inmueble de una manera pacífica, quieta, ininterrumpida y de buena fe, demostrándose así que no hay persona que reclame mejor derecho sobre el inmueble a usucapir.

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

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

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

De otra parte, con el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Buga determina que el inmueble con matrícula inmobiliaria No.**373-5824**, le corresponde a la señora **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA CAICEDO**, al encontrar entonces el inmueble en cabeza de un privado la norma lo habilita de conformidad con el artículo 375 del C.G del P, a adelantar la declaración de pertenencia, al respecto del certificado especial la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil en Sentencia STC201-2016 del 27 de abril de 2016 manifiesta;

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

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

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

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

Ese requisito se encuentra estructurado en el caso bajo estudio, porque el inmueble objeto de usucapión fue plenamente determinado y existe identidad entre el que figura en el escrito de demanda, el que fue objeto inspección judicial y el poseído, que fue plenamente determinado e identificado, teniendo en cuenta las aclaraciones que se hicieron en la diligencia de inspección, es de manifestar que si bien es cierto en el certificado de libertad y tradición con folio de matrícula **No.373-5824**, relaciona como

dirección la CALLE 7 CARRERAS 2 Y 3, la inspección judicial, el catastro y la misma comunicación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi le asignan la nomenclatura **Calle 7 No.2-11**, correspondiendo con el mismo inmueble y linderos determinándose que son mismo predio, simplemente que para la época no había la designación de la nomenclatura actual.

Ahora un tema que es relevante para el despacho era determinar la cuota que se persigue por prescripción ya que desde la presentación de la demanda y el poder que se adjunta solicita que se adjudique el 50% del inmueble que supuestamente esta en cabeza de la demandada **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA CAICEDO**.

En primera medida se da estudio del certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula No.**373-5824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, donde reflejaría la situación jurídica actual del bien y el porcentaje que se ostenta;

- **Anotación No.001** del 16 de diciembre de 1952, Escritura 2319 del 05 de noviembre de 1952 de la Notaria de Buga, con la especificación de Protocolización sucesión., DE: CAICEDO MORALES PEDRO MARIA.
- **Anotación No.002** del 18 de octubre de 1956, Sentencia S.N del 07 de febrero de 1952, del Juzgado Civil del Circuito de Buga, con la especificación de adjudicación en juicio de sucesión (hijuela), DE: CAICEDO MORALES PEDRO MARIA, A: CAICEDO DE RODRIGUEZ DALILA.
- **Anotación No.003** del 13 de enero de 1961, Sentencia S.N del 05 de noviembre de 1952, del Juzgado Civil del Circuito de Buga, con la especificación de adjudicación en juicio de sucesión (hijuela), DE: CAICEDO MORALES PEDRO MARIA, A: CAICEDO BARBOSA HERMINSOL y A: BARBOSA DE CAICEDO MARIA DEL ROSARIO.

Hasta la anotación No.003, se concluye la tradición originaria del inmueble, aunque en su orden cronológico las anotaciones no guardan congruencia con la fecha de cada acto, pero que con el anexo de la escritura publica 2319 del 25 de noviembre de 1952, de la Notaria Primera de Buga se corrobora la dicha información; cabe precisar que hay falencias de carácter escritural en las anotaciones ya que el documento base del cual hace alusión la anotación No.001 es a la mencionada escritura pero no data del 05 de noviembre si no del 25 de noviembre.

Teniendo en cuenta lo anterior dentro de esta misma se hace la protocolización de la Sentencia S.N proferida por el Juzgado Civil del Circuito, abarcando las hijuelas nombradas en las anotaciones 002 y 003, las cuales datan de meses diferentes pero que fueron incluidas en este documento.

Dejando presente lo anterior se concluye que hasta dicho momento la titularidad recaería sobre las señoras DALILA CAICEDO DE RODRIGUEZ, HERMINSOL CAICEDO BARBOSA y MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO, sin que se pueda determinar con claridad el porcentaje que cada una de estas personas ostentaba, motivo este para remitirse a la escritura No.2319 del 25 de noviembre de

1952, donde se determina la forma de partición que se adjudicó en la sucesión del señor PEDRO MARIA CAICEDO MORALES del inmueble que es objeto del proceso;

Al tenor literal de la escritura no se da a equívocos ya que según la nomenclatura para la época y los linderos que se relacionan como “*inmueble ubicado en la calle 7 de esta ciudad, entre carreras 2 y 3 (...) linderos; norte, calle 7 en medio, con propiedad de la sucesión del Dr. Luis Zabala Lince; sur, casa de la sucesión; occidente inmueble de la sucesión; y oriente, casa de la sucesión. (...)*”, se logra determinar que es el mismo bien que se relaciona en el certificado de libertad y tradición y que en cuyo momento fue avaluado en el proceso de sucesión en la suma de 1100 pesos repartidos en hijuelas de la siguiente manera según el tenor de la mencionada escritura pública;

- Hijuela de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO;
Le corresponde sobre el inmueble la suma de 447 pesos.
- Hijuela de la señora DALILA CAICEDO DE RODRIGUEZ;
Le corresponde sobre el inmueble la suma de 570,60 pesos.
- Hijuela de la señora HERMINSOL CAICEDO BARBOSA;
Le corresponde sobre el inmueble la suma de 82,40 pesos.

La sumatoria de la anterior división da como resultado la totalidad de 1100 pesos por lo cual fue avaluado en su momento el inmueble, entonces para determinar la cuota parte que ostentaban estas personas simplemente se hace la conversión dando como resultado los siguientes porcentajes;

- Hijuela de la señora MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO;
Por 447 pesos = **40,63%**.
- Hijuela de la señora DALILA CAICEDO DE RODRIGUEZ;
Por 570,60 pesos = **51,87%**.
- Hijuela de la señora HERMINSOL CAICEDO BARBOSA;
Por 82,40 pesos = **7,50%**.

Total, General = **100%**.

Teniendo en cuenta este aspecto se concluye entonces que la señora **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO**, según la documentación anexa y como se logró determinar y demostrar tenía bajo su tutela el 40,63% de los derechos reales de dominio del inmueble bajo matrícula No.**373-5824**, y NO de un 50% como afirmaba la demandante, por cuanto en esta oportunidad se corregirá.

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, por el porcentaje que ostentaba la señora **MARIA DEL ROSARIO BARBOSA DE CAICEDO** describiendo el inmueble conforme el informe pericial que tomó datos en él, de manera real y actualizada; se dispondrá dejar constancia e informar que el bien cuya prescripción adquisitiva se decretará, no corresponden a un bien baldío, ya que el propio **Municipio de Guadalajara de Buga** a través de **Secretaria de Gobierno** y con coadyuvancia del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi** y la **Agencia Nacional de Tierras**, informaron que no hace parte de su base de datos como tales o en el inventario de su propiedad; en esa medida se ordenará que se inscriba el presente

fallo, para lo cual se expedirá copia de la misma para que se proceda con su registro; para el efecto se oficiará al señor **Registrador de Instrumentos Públicos de Buga Valle** para lo de su cargo.

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 LUISA MARMOLEJO** identificada con cedula de ciudadanía No.29.967.133 de Buga, **ha adquirido por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** el **40.63%** del inmueble descrito como; Una casa de habitación de una planta y solar, ubicada en el área urbana de Buga, Valle del Cauca, en la Calle 7 #2-11, predio con matrícula inmobiliaria número **373-5824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), según plano topográfico y certificado catastral con una extensión superficial aproximada de 135 mts², comprendido dentro de los siguientes linderos;

NORTE: del punto 1, con coordenadas N 922659 m; E 1087297 m; lindado con la CALLE 7, en línea recta de longitud de 7.00 metros, hasta llegar al punto 2; por el ORIENTE: del punto 2, N 922656 m; E 1087304 m, lindando con el predio 76-111-0102-0088-0009-000 de JOSE ENECIDELMO BERNAL, una longitud de 14.30 metros, hasta llegar al punto 2.1, luego sigue del punto 2.1, N 922643 m; E 1087298 m lindando con predio 76-111-0102-0088-0010-000 de GIL GALLEGO en línea recta, una longitud de 5.00 metros, hasta llegar al punto 3; por el SUR: del punto 3, N 922638 m; E 1087296 m lindando con predio 76-111-0102-0088-0011-000 de GIL GALLEGO en línea recta, una longitud de 7.00 metros, hasta llegar al punto 4; por el OCCIDENTE del punto 4. N 922641 m; E 1087289 m, lindando con el predio 76-111-0102-0088-0027-0000 de PEDRO ANTONIO IBARRA OSPINA en línea recta, una longitud de 19.30 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma rectángulo regular en el mismo punto 1; con una cabida superficial en área real de **135 m²**, área igual a la que aparece en la ficha cartográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

SEGUNDO: DEJAR constancia de que el bien inmueble urbano objeto de esta decisión y que se relacionó precedentemente, no corresponde a bienes baldíos, puesto que en el plenario quedó establecido por información del propio Municipio de Buga y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que dicho predio no hace parte de su base de datos como tal o de que sea parte del inventario de su propiedad, y que esta decisión se soporta en las directrices que ahora entrega la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil- en su sentencia CTC5201-2016 de 27 de abril de 2016, Radicación No. 85001-22-08-003-2015-00235-01.

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

CUARTO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. **373-5824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), para lo correspondiente, de igual forma hágase la actualización de la nomenclatura urbana siendo la correcta y dirección actual la **Calle 7 No.2-11**.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.06 de fecha 02 de octubre de 2018, comunicada mediante oficio No.988 del 17 de septiembre de 2018, con respecto al inmueble con matricula inmobiliaria No. **373-5824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese 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 radiadores.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

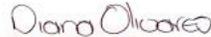
Firmado Por: 
JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Janeth Dominguez Oliveros
Juez
Civil 003

Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
 NOTIFICACIÓN
 Estado Electrónico No. 123.

El anterior auto se notifica hoy
12 de agosto de 2021 a las 7:00 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:

7a5bcab61759ca7ea3a7971716e8d446399b06ed7f814c44e6db3b109e9b0ae5

Documento generado en 11/08/2021 06:33:19 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Firmado Por:

Diana Patricia Olivares Cruz
Secretario
Civil 003
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga

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: **d6291f30d3de1937cdd70386d7d411a49bb7c97c1cff4161c7905f3c8ab7b679**

Documento generado en 12/08/2021 06:29:28 AM