



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA 158

PROCESO: DECLARACION DE PERTENENCIA.
Demandante: **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO.**
Demandados: LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE

RADICACIÓN: 761114003003-2016-00102-00

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, 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 **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO** contra el señor **LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE.**

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que la señora BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO, entro en posesión de dicho bien desde el 12 de abril de 1993, fecha donde fue reconocida como cesionaria del crédito hipotecario del Banco Central Hipotecario, a disfrutarlo con el animo de señora y dueña, ya que su hijo LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, la instalo en dicho bien, efectuando ella misma mejoras para el mejoramiento y lucimiento de dicho bien con dineros de su propio peculio.

2º. Que el señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, adquirió una serie de compromisos con varios acreedores, entre ellos con el Banco Central Hipotecario, sobre el mismo bien mediante hipoteca de primer grado constituida por escritura publica No.470 del 30 de abril de 1983 de la Notaria Segunda de Buga.

3º. Que el señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, hijo de la demandante y del señor LUIS HEBERTO ERAZO, desapareció desde el 19 de octubre del año 1989, y a la fecha se desconoce su paradero actual, lo que llevo a que la demandante, ejerciera

su derecho de posesión con el animo de señora y dueña sobre el referido bien, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

4°. Que a pesar de estar casada la señora BLANCA INES con el señor LUIS HEBERTO ERAZO, estos se encuentran separados de hecho desde hace más de veinte años.

5°. Que el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, se tramita actualmente proceso ejecutivo con título hipotecario propuesto por el Banco Central Hipotecario, contra el señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, radicado No.9317, en vista de tales circunstancias, el día 02 de abril de 1993, la señora BLANCA INES, celebro contrato de cesión de derechos de crédito, a título de venta, que tenía el Banco Central Hipotecario en el proceso que ya se menciona, quedando ella como nueva titular de dichos derechos y que se reconocieron en auto del 12 de abril de 1993.

6°. Que la demandante ha ejercido la posesión de manera pública, tranquila, pacífica desde el 12 de abril de 1993, y algunos de los actos de su posesión fueron; cancelar año a año los impuestos prediales, realizo reformas a la vivienda en el año 1997, paga oportunamente los recibos de servicios públicos y los amigos y vecinos reconocen a la demandante como dueña del inmueble.

7°. Que la posesión de la señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, viene desde el mes de abril de 1993, dando como resultado mas de 23 años bajo su cuidado.

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones:

- 1) Declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto a ala demandante BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de domino el predio urbano ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga que se describe como; una casa de habitación junto con su lote de terreno sobre el cual esta construida en un área de setenta y dos metros con sesenta centímetros cuadrados (72.60 Mtrs²), ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la Calle 6 No.1-54, comprendido en los siguientes linderos; SUR; con la calle 6 que es su frente. NORTE: con predio que se reserva el señor NELSON CUELLAR MEJIA, hoy JESUS MALDONADO, ORIENTE: con predio que se reserva el vendedor, hoy el mismo JOSE JESUS MALDONADO; OCCIDENTE: con predio de ROSA MEDINA DE SOTO, linderos estos de acuerdo a la escritura No. 192 del 17 de febrero de 1984 de la Notaria Primera de Guadalajara de Buga, distinguido con matricula No.373-22637 y registro No.01-2-089-027-0-00-00-0000.
- 2) Ordenar como consecuencia de la declaración anterior, inscribir la sentencia en la oficina de registro de instrumentos publico de Guadalajara de Buga, en la matricula No.373-22637.
- 3) Ordenar expedir copia autentica de la sentencia para su correspondiente registro.

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

La presente demanda correspondió por reparto el día 11 de marzo de 2016, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- Que en auto No.0727 del 14 de abril de 2016, el despacho dispuso admitir la demanda y emplazar al demandado LUIS HEBERT y las demás personas indeterminadas y otras disposiciones.
- Que en auto No.0952 del 08 de septiembre de 2016, el despacho informa de la existencia del proceso de pertenencia a la Agencia Nacional de Tierras, para que si lo considera pertinente haga las manifestaciones a que hubiere lugar.
- Que en auto No.845 del 27 de abril de 2017, se ordena emplazar a todas las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto del litigio.
- Que en auto No.2019 del 11 de octubre de 2017, se requiere a la parte demandante para que cumpla con las cargas pendientes de conformidad con el artículo 317 del C.G del P.
- Que el 18 de diciembre de 2017, finalizo el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derecho [Folio 331 cuaderno físico].
- Que en auto No.300 del 15 de febrero de 2018, se ordeno incluir el presente proceso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia y requiere al demandante para que efectué el emplazamiento del señor LUIS HEBERTH ERAZO.
- Que el termino de inclusión en el Registro de Nacional de Procesos de Pertenencia finalizo el pasado 12 de abril de 2018 [Folio 333 cuaderno físico].
- Que el emplazamiento del señor LUIS HEBERTH ERAZO MONTENEGRO finalizo el 11 de mayo de 2018 [Folio 336 cuaderno físico].
- Que en auto No.0617 del 30 de mayo de 2018, se tienen por surtidos los emplazamientos del señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO y de las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, designando curadores en su representación.
- Que el 13 de junio de 2018, se notifica de manera personal la Dra. LUCIA BARRIOS JUNCA como curador del señor LUIS HEBERTH ERAZO MONTENEGRO, teniendo como fecha límite de contestación de la demanda hasta el 12 de julio de 2018.
- Que en auto No.0711 del 25 de junio de 2018, se releva al curador de las personas indeterminadas y se designa su remplazo.
- Que el 04 de julio de 2018, dentro del termino contesta la demanda la Curadora del señor LUIS HEBERTH ERAZO MONTENEGRO, quien no hace oposición alguna.
- Que el 17de julio de 2018 el apoderado de la parte demandante presenta escrito de reforma de la demanda.
- Que en auto No.1484 del 14 de agosto de 2018, se acepta la reforma de la demanda y se ordena notificar por estado dicho auto a la curadora que ya había brindado contestación de la demanda.
- Que en auto No.511 del 02 de agosto de 2019, el despacho releva nuevamente del cargo y hace nueva designación al Dr. RAFAEL VARELA MENA como curador de las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.
- Que en auto No.0579 del 30 de agosto de 2019, teniendo en cuenta la excusa del Dr. Rafael Varela, se releva del cargo y se designa en su remplazo como curador de las demás personas indeterminadas a la Dra. LUZMILA MARIA ARBOLEDA DUQUE.

- Que el 17 de septiembre de 2019, se notifica de manera personal la Dra. LUZMILA MARIA ARBOLEDA DUQUE como curadora de las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, teniendo como fecha limite para contestar la demanda hasta el 16 de octubre de 2019.
- El 07 de octubre de 2019, dentro del termino la Curadora de las DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, contesta la demanda sin oposición alguna.
- Que en auto No.076 del 31 de enero de 2020, se cita a las partes para audiencia inicial y de inspección judicial para el día 17 de junio de 2020 a las 9:30 a.m., así mismo se decreta la practica de pruebas y se designa al señor DIEGO LEYES DIAZ como perito para el acompañamiento al inmueble, diligencia que no pudo llevarse a cabo con ocasión de la pandemia por COVID-19 Y teniendo en cuenta las directrices ordenadas por el Consejo Superior de la Judicatura con el cierre extraordinario de los despachos judiciales.
- Que el día 11 de marzo de 2020, se notifica de manera personal el señor DIEGO LEYES DIAS.
- Que en auto No.1448 del 16 de julio de 2021, el despacho se abstuvo de fijar fecha para inspección judicial debido a la situación de emergencia sanitaria.
- Que en auto No.2076 del 19 de octubre de 2021, se cita a las partes para la realización de audiencia inicial y de inspección judicial para el día 18 de noviembre de 2021 a las 9:00 a.m. y se oficia al perito para que allegue trabajo pericial.
- El 03 de noviembre de 2021 en anexo 06 del expediente digital se anexa trabajo e informe pericial realizado por el auxiliar de justicia DIEGO LEYES DIAZ.
- Que en auto No.2181 del 05 de noviembre de 2021, se corre traslado del dictamen presentado visible en documento 06.
- Que el 08 de noviembre de 2021, en el traslado No.034, se fija el traslado del dictamen, desfijándolo el día 11 de noviembre de 2021.
- Que en audiencia inicial y de inspección judicial llevadas a cabo el día 18 de noviembre de 2021, se profirieron los siguientes autos; No.2341 de la fecha donde se imparte control de legalidad y se tiene por practicados los testimonios decretados; en auto No.2342 de la misma fecha el despacho fija el litigio y anexa los documentos aportados por la demandante y finalmente en auto No.2343 del mismo 18 de noviembre de 2021 se cito a las partes para el desarrollo de audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 14 de diciembre de 2021 a las 9:00 a.m. [Acta visible en documento 11 expediente digital].
- En memorial del 25 de noviembre de 2021, la Curadora del señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, solicita el aplazamiento de la diligencia con motivo de la programación de otra audiencia previa, respecto de tal situación las partes, Curadores y despacho solicitaron dictar sentencia de manera escrita para lo cual aportaron sus respectivos alegatos de conclusión visibles en documentos 13, 14 y 15 del expediente digital, lo que amerita el presente pronunciamiento.

PRONUNCIAMIENTO DE ENTIDADES SOBRE LA EXISTENCIA DEL PROCESO:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

En comunicación arribada el 12 de agosto de 2016, esta entidad manifiesta que una vez consultada su base de datos el inmueble con matricula inmobiliaria No.**373-22637**, se trata de un inmueble ubicado en la Calle 6 No.1-54 del municipio de Buga, con un área de terreno de 70 Mts² y 62 Mts² de área construida, además

que el inmueble figura a nombre de particulares y no a nombre de una entidad de derecho publico y que no conoce de demanda referente a ley de víctimas y/o restitución de tierras. (Folio 280 cuaderno físico)

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

Pese a los requerimientos hechos a la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga, esta dependencia no brindo pronunciamiento alguno.

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

En comunicación del 08 de marzo de 2017, la Unidad se pronuncia respecto del inmueble con folio de matrícula No.373-22637, exponiendo que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales por el FRV, no se encontró el inmueble relacionado. (Folio 322 cuaderno físico).

- AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT):

En comunicación del 03 de febrero de 2017, 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.373-22637** 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. (Folio 320-321 cuaderno físico).

- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

En comunicación del 24 de agosto de 2016, informa que su dependencia no cuenta con la facultad de determinar si un inmueble corresponde a tierras baldías de la nación, y que para un pronunciamiento de fondo se remite la petición a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. (Folio 287 cuaderno físico).

IV. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que como quiera que las partes determinadas y las indeterminadas representadas por curador Ad-litem, respectivamente, 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 por la señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la **Calle 6 No. 1-54** de Buga, predio con Matricula Inmobiliaria **373-22637** y 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 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 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:

- Escritura pública No.192 del 17 de febrero de 1984 de la Notaria Primera de Buga.
- Certificado de Tradición.
- Certificado de avalúo catastral.
- Recibos de pago de impuesto predial
- Recibos de pago de servicios públicos, agua, luz, teléfono y gas domiciliario.
- Recibo de constancia de los materiales y mano de obra expedido por el señor PABLO HERNEY CARDENAS VALDES Y LUIS ALFONSO VARGAS.
- Registro civil de matrimonio.
- Declaraciones extra juicio.
- Copias autenticas del proceso ejecutivo con título hipotecario el cual cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga contra el señor LUIS HEBERT

ERAZO MONTENEGRO y como nueva titular de la cesión del crédito, la señora BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO.

- Copia de la sentencia de primera instancia de 19 de septiembre de 2011.
- Copia de la sentencia de segunda instancia del 11 de abril de 2012.

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 18 de noviembre de 2021, en la cual se encontraba presente la demandante informando que el inmueble objeto de la diligencia actualmente se encuentra en arrendamiento; 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 el bien está en un buen estado de conservación; 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 materia de usucapión, respondiendo que el inmueble cuenta con la nomenclatura; **Calle 6 N° 1-54**, predio con Matricula Inmobiliaria **373-22637**; y con cedula catastral 76-111-0102-0089- 0027-000 y con una cabida superficial de área real: **72.60 m2** área superior a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

En el recorrido realizado junto con el auxiliar de la justicia se encuentra con 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 cerámica, con una cubierta de teja de Barro y su distribución arquitectónica corresponde: una (1) sala, un (1) comedor, dos (2) alcobas, una (1) cocina, un (1) baño, una (1) zona de ropas y un (1) patio. Para un área total construida de 62 m2.

Este predio goza de servicios públicos, energía EPSA, Acueducto y alcantarillado AGUAS DE BUGA, gas domiciliario GASES DE OCCIDENTE, el predio se encuentra en BUEN estado de conservación, y recibe clasificación de Clase 1.5 dado que el inmueble no requiere reparaciones estructurales, solo acabados y mampostería y es usufrutuado como vivienda de habitación familiar.

Así mismo, el auxiliar de la justicia hace una aclaración importante en cuanto al área ya que en su medición tiene como área real 72.60 M2, siendo superior a la que aparece en la ficha catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pero que lo anterior es en razón a que el instituto solamente toma como áreas construidas las que cuentan con un techo, y como quiera que el inmueble cuenta con dos patios estos no fueron tenidos en cuenta para el cálculo del área total, es por este motivo que tiene un área de 62 M2, en la ficha catastral.

- 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: **SUSANA HENAO DE BUENAVENTURA, JAEL MONTENEGRO y MARIA FERNANDA ERAZO MONTENEGRO**, todas mayores de

edad, sin parentesco con la demandante a excepción de la señora MARIA FERNANDA y JAEL MONTENEGRO, quien es hija y hermana de la demandante y quienes no tuvieron impedimento para declarar; 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 **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO** desde hace varios años y concuerdan además en reconocerla como dueña del inmueble y que ha estado al cuidado y administración del mismo habitándolo durante un tiempo y posteriormente decide darlo en arrendamiento con una inmobiliaria reconocida de la ciudad, de igual forma todos los testigos afirman que desconocen el paradero del señor **LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO**, desapareció desde el año 1989, quien además es hijo de la demandante, pero de quien no se ha adelantado procesos de muerte presunta, 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 **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, 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.

Informando que el inmueble ha estado bajo su cuidado hace más de 30 años, puesto que el demandado quien además es su hijo, le entrego el bien para su habitación, y que jamás se encontró a LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO desde que desapareció en el año 1989, siendo solo ella reconocida como dueña, además informa que su hijo no tenía herederos que lo sucedieran.

- **ALEGATOS DE CONCLUSION:**

El apoderado de la parte demandante dentro de sus alegatos de conclusión expone; después de un recuento normativo sobre la declaración de pertenencia o prescripción extraordinaria de dominio lo siguiente;

“Conviene sin embargo precisar en este caso, que la posesión invocada por la prescribiente se ha exteriorizado desde el año 1984 con el ánimo de señora y dueña como así lo han manifestado los declarantes, pero vale recalcar, que esta fue interrumpida el seis (6) de abril de mil novecientos noventa (1.990), cuando se llevo a cabo la diligencia de secuestro sobre el ameritado inmueble de parte del Banco Central Hipotecario, contra el señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, es decir mi poderdante no se opuso a dicha diligencia, es entonces el momento en que la señora BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO, pierde la posesión sobre dicho bien inmueble, como así lo indico el Tribunal de Guadalajara de Buga, en sentencia 39-2012, y es a partir de este

momento que la demandante comienza ejercer de nuevo su posesión, con el ánimo de señora y dueña, la que no ha sido perturbada por persona alguna, se establece en este caso que la relación posesoria de la demandante se remonta un término superior a los diez (10) años, plazo establecido por el Código Civil, para la prescripción extraordinaria del dominio”.

En estos términos solita llamar a su prosperidad las pretensiones de la señora BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO, por haber adquirido el inmueble mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

Por su parte la Curadora Ad-Litem, del señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, quien es demandado, en su alegato realiza un recuento del actuar procesal que ha tenido el asunto, así mismo un leve resumen de la diligencia de inspección judicial hecha el pasado 18 de noviembre de 2021 y expone;

“Dentro del proceso, quedó debidamente notificada la parte demandada a través de curador ad litem, contestada la demandada en su debida oportunidad, y al momento de presentar estos alegatos de conclusión hay que manifestar en relación al señor LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO que se consultó la Base de Datos ADRES “ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD” sin resultado positivo en el cual nos dé posibilidad de lograr su ubicación. Respecto del desconocimiento del paradero, residencia o lugar de trabajo del señor Erazo Montenegro, en la etapa probatoria se interrogó a la demandante como a los testigos, quienes afirmaron desconocer su paradero desde el año 1989. (...) Como curador ad litem del demandado LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO, no me opongo a las pretensiones de la demanda, pero corresponde es a la señora Juez, previo análisis de las pruebas que se recaudaron en el proceso, en la Inspección Judicial como en las declaraciones rendidas por la demandante y los testigos, determinar si están debidamente probadas los hechos como las pretensiones de la demanda.”

Finalmente, la Curador Ad-Litem que representa a las PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE, previo a un recuento normativo sobre la declaración de pertenencia deja sentado sus alegatos en los siguientes términos;

“Me ratifico de la contestación de la demanda y no me opongo a las pretensiones de la demanda, por cuanto el Despacho estudiara cada uno de los hechos de la demanda, las pruebas allegadas y solicitadas, siempre y cuando la demandante demuestre la existencia de los requisitos que exige la Ley para decretar la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, tales como: Actos de señor y dueño, tiempo, corpus y animus, posesión pacífica, continua e ininterrumpida, área, linderos y descripción del predio objeto de la demanda, etc., a fin de dictar Sentencia a favor de la señora BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO.”

4.6. EL CASO CONCRETO:

Ahora descendiendo al caso, y teniendo en cuenta lo relacionado con antelación se entra a determinar si la señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, cumple con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea viable la adjudicación sobre el bien ya descrito, dejando de presente que no hubo oposición alguna por los intervinientes dentro del asunto, 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 de la señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, cumple con las características propias de la declaración de pertenencia para que sea 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 6 No.1-54 de Guadalajara de Buga**, aproximadamente más de veinte años, ya que se toma como un supuesto año de partida desde **1993**, fecha en la que fue reconocida además como cesionaria del crédito hipotecario con Banco Central Hipotecario por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga, cabe destacar que según los testimonio e interrogatorio, la posesión material del inmueble ha sido ejercido desde mucho antes de esta supuesta fecha, pero que la demandante toma como punto de partida demostrable este acontecimiento ya que al hacer la sesión del crédito, para quedar en custodia del inmueble reflejaría aun mas el acto de señora y dueña sobre el bien.

En consecuencia, se concluye que la demandante señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO** cumple tiene la posesión material del inmueble desde hace más de veinte años, bajo su tutela, sobrepasando el término que exige la ley para este tipo de asuntos.

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

Respecto de este tema se trae a colación las comunicaciones brindadas por las diferentes entidades como la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, Instituto Geográfico Agustín Codazzi 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. **373-22637**, le corresponde al señor **LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO**, al encontrar entonces el inmueble de una persona particular, 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 STC9845-2017 del 10 de julio de 2017, Radicación No.730001-22-13-000-2017-00239-01, magistrado ponente ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO 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, como el caso del área ya que para el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los apartados de las viviendas que no cuenten con un techo no se los toma como área construida, por ende los patios que no cuentan con plancha no son tenidos en cuenta en el cómputo del área del inmueble, situación que fue

aclarada en su momento por el perito designado y donde se concluyó que **el área real del inmueble e 72.60 M2.**

Ahora otro indicio que motiva al despacho a acoger las pretensiones es el estudio preliminar que ha tenido el asunto en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buga, ya que dentro de esa oficina judicial se tramitó un proceso ordinario de pertenencia por las mismas partes y sobre el mismo inmueble, pero que en su momento (año 2011), no libraron favorablemente las pretensiones al no cumplir con el tiempo requerido para la prescripción.

En estudio del certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula No.**373-22637** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, refleja la situación jurídica actual del bien, encontrándose que;

- **Anotación No.004** del 21 de febrero de 1984, se encuentra la compraventa hecha por escritura pública No.192 del 17 de febrero de 1984 de la Notaria Primera de Buga, debidamente registrada demostrando que el titular del inmueble **era el señor LUIS HEBERTH ERAZO MONTENEGRO**, como lo corrobora el certificado especial de tradición anexo a la demanda.

Así las cosas, por haber demostrado los supuestos de la prescripción extraordinaria de dominio, se declarará que la demandante señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, lo 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 corresponden a un bien baldío, ya que el propio **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 la 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.

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.

Finalmente, el despacho se percata que los honorarios de los auxiliares que acudieron al trámite fueron debidamente fijados de la siguiente manera y al no encontrar constancia de su pago se requerirá a la parte demandante para que los cancele;

(i) Auto No.0617 del 30 de mayo de 2018, se fijaron gastos de curaduría por la suma de \$150.000, a la Curador *Ad-Litem*, de **LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO**, representado por la Dra. LUCIA BARRIOS JUNCA. (folio 237 expediente físico).

(ii) Auto No.0617 del 30 de mayo de 2018, fijo gastos de curaduría por la suma de \$150.000 del Curador *Ad-Litem* de las **DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE**, curador que se designó mediante auto No.0579 del 30 de agosto de 2019, representados por la Dra. LUZMILA MARIA ARBOLEDA DUQUE (folio 237 y 370 expediente físico).

Quedando pendiente la fijación de honorarios definitivos del perito auxiliar de la justicia DIEGO LEYES DIAZ, por la experticia y acompañamiento surtido dentro del proceso,

téngase en cuenta que en auto No.076 del 31 de enero de 2020 [Folio 378 expediente físico]., se fijaron como gastos periciales la suma de \$180.000, estos no fueron cancelados al auxiliar, entonces se deberán incluir en el valor total de los honorarios definitivos.

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 **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO** identificada con cedula de ciudadanía No.29.273.367 de Buga, **ha adquirido por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** el inmueble descrito como; un predio urbano con nomenclatura **Calle 6 No. 1-54**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.**373-22637** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, y con cedula catastral **76-111-0102-0089-0027-000** y con un área real de: **72.60 M2**, cuyos linderos son;

Por el **NORTE:** del punto 1, con coordenadas N 922583 m ; E 1087304 m; lindando con el predio 76- 111-0102-0089-0019-000 de **JOSÉ JESÚS MALDONADO**, en línea recta de longitud de 4.05 metros, hasta llegar al punto 2; por el **ORIENTE:** del punto 2, con coordenadas N 922583 m ; E 1087308 m, lindando con el mismo predio 76-111-0102-0089-0019-000 del mismo **JOSÉ JESÚS MALDONADO**, en línea quebrada una longitud de 15.60 metros, hasta llegar al punto 3; por el **SUR:** del punto 3, con coordenadas N 922569 m ; E 1087306 m, lindando **con la CALLE 6**, en línea recta, una longitud de 6.55 metros hasta llegar al punto 4; Por el **OCCIDENTE:** del punto 4. con coordenadas N 922571 m; E 1087300 m, lindando con el predio 76-111- 0102-0089-0020-000 de **ROSA MEDINA DE SOTO** en línea recta, una longitud de 13.70 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: **72.60 m2**.

SEGUNDO: DEJAR constancia de que el bien inmueble de la **Calle 6 No. 1-54**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.**373-22637**, no corresponde a un bien baldío, quedó establecido por información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Agencia Nacional De Tierras, dicho predio no hace parte de su base de datos como tal o de que sea parte del inventario de su propiedad.

TERCERO: REQUERIR a la señora **BLANCA INES MONTENEGRO DE ERAZO**, por medio de su apoderado, para que haga el pago de los conceptos de **gastos de curaduría** a Curador *Ad-Litem*, de **LUIS HEBERT ERAZO MONTENEGRO**, representado por la Dra. LUCIA BARRIOS JUNCA y a la Curadora Ad-Litem de las **DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE**, representados por la Dra. LUZMILA MARIA ARBOLEDA DUQUE, dineros que deberán ser pagados directamente o a órdenes del despacho y anexar la respectiva constancia. Lo anterior dentro del término de ejecutoria de la presente sentencia.

CUARTO: FIJAR como honorarios definitivos del **perito auxiliar de la justicia** señor **DIEGO LEYES DIAZ**, la suma de **\$908.526** correspondiente a un salario mínimo mensual legal vigente, dinero que deberá ser cancelado directamente con el auxiliar o a órdenes del despacho y anexar la respectiva constancia. Lo anterior dentro del término de ejecutoría de la presente sentencia.

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

SEXTO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. **373-22637** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), para lo correspondiente. **Líbrese oficio por secretaria.**

SEPTIMO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que reposa en anotación No.014 de fecha 29 de julio de 2016, comunicada mediante oficio No.0273 del 14 de abril de 2016, del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **373-22637** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). **Líbrese oficio por secretaria.**

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

NOVENO: En firme esta decisión, procédase a su **ARCHIVO**, previas las anotaciones de rigor en los respectivos libros y expediente digital.

DECIMO: 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

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>195.</u></p> <p>El anterior auto se notifica hoy <u>16 de diciembre de 2021</u> a las 7:00 P.M.</p> <p> DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria</p>
--

Firmado Por:

Diana Patricia Olivares Cruz
Secretario
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: **5b1a7b706b5740057243353def2265dd157b3911e9f898cdb85aa94ad1466472**

Documento generado en 16/12/2021 02:25:36 PM

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