

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Santander de Quilichao, Cauca, mayo veinticinco (25) de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA No. 05

Se resuelve de fondo el proceso **VERBAL DE PERTENENCIA** instaurado por LUIS CARLOS HOLGUIN, ELCIRA MERCEDES CASTRO, por conducto de apoderado judicial, contra PERSONAS INDETERMINADAS.

LAS PRETENSIONES:

Los demandantes, a través de su apoderado judicial, solicitaron decretar que el lote No.- 1, con área de 153.3 metros cuadrados, ubicado en la calle 2 A # 5-104 barrio el Rosario del municipio de Santander de Quilichao, le pertenece en dominio pleno y absoluto al señor LUIS CARLOS HOLGUIN, por haberlo adquirido por prescripción ordinaria de dominio.

Inmueble # 1, que tiene los siguientes linderos especiales:

"NORTE: Linda con Rafaela Holguín de Castro en 7,30 metros. **SUR:** Linda con Marcial y Argemiro Chará, calle de por medio en 7,30 metros. **ORIENTE:** Linda con propiedad de Aura Castro Holguín y Lucía Ortiz en 21 metros. **OCCIDENTE:** Linda con Rafaela Holguín de Castro en 21 metros."

Así mismo, que se decrete que el lote No.2 con área de 629 metros cuadrados, ubicado en la calle 2 B # 5 A-116 barrio rosario del Municipio de Santander de Quilichao, cauca, le pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, por haber adquirido por prescripción ordinaria de dominio.

Inmueble # 2, que goza de los siguientes linderos especiales:

"NORTE: Linda con la calle 2B en 10,00 mts. **ORIENTE:** Linda con María Guejía y otros en 24,27 mts y Jairo Jaramillo en 19,05 metros; **SUR:** Linda con Rocío Ortiz en 6,80 metros, Luis Carlos Ortiz en 7,79 metros y María Castro y otros en 7,17 metros. **OCCIDENTE:** Linda con Luz Angela Perdomo en 7,64 metros, Virginita Perdomo en 6,64 metros, Lorena López en 5,60 mts, Liliana López en 12,58 mts y Hugo Montoya y otros en 9,25 metros."

De igual manera, solicitan se ordene a la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Santander de Quilichao, para que de apertura a las nuevas matriculas inmobiliarias para cada uno de los predios, independiente del folio de matrícula No. 132-283, inmueble de mayor extensión.

Se condene en costas a quien temerariamente se oponga a las pretensiones de

la demanda.

LOS FUNDAMENTOS FACTICOS

Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones se sintetizan así:

1.- Relata que los señores LUIS CARLOS HOLGUIN Y ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, solicitan se les sea declarada la pertenencia sobre 2 lotes de terreno independientes, que se desprenden de uno de mayor extensión, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.- 132-283, y según escritura pública y plano topográfico se encuentra identificados de la siguiente manera; **LOTE 1:** ubicado en Cll 2 A # 5-104, área 153.3 MT2 según escritura pública 246 del 26 de abril de 1977 del señor LUIS HOLGUIN. **Lote 2:** Ubicado en la CLL 2 B #5 A-116 área de 629 MT2, según el plano topográfico de la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, conforme los linderos señalados arriba.

2.- Que los señores LUIS CARLOS HOLGUIN Y ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, ejercieron posesión publica, pacifica e ininterrumpida con animo de señor y dueños, por mas de 10 años exigidos por la ley, sobre los predios anteriormente identificados.

3.- Describe sobre el señor LUIS CARLOS HOLGUIN, que adquirió el bien inmueble objeto de la presente demanda, mediante escritura publica No.- 246 del 26 de abril de 1977 ante la Notaría única de Santander de Quilichao.

4.- Que la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, adquirió el bien inmueble objeto de la presente demanda mediante la escritura pública No. 953 del 14 de septiembre de 1984, de la Notaría de Santander de Quilichao.

5. Sostiene, que los actos de señor y dueño, que ha ejercido el señor LUIS CARLOS HOLGUIN, en su calidad de poseedor, ha sido hasta la fecha de la presente demanda, la construcción de la vivienda sobre el predio y el mantenimiento del predio (LOTE No.- 1)

6. Que los actos de señora y dueña que ha ejercido la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ, en su calidad de poseedora, ha sido hasta la fecha de la presente demanda, así mismo, como el mantenimiento del predio y construcción de vivienda sobre el predio Lote No.- 2.

7. – Describe que el predio de mayor extensión según el folio de matricula No.- 132-283, tiene los siguientes linderos NORTE- con el rio Quilichao y mide 8 metros, ORIENTE- con la señora María Ortiz y mide 80 metros, **SUR-** con el señor Amador Chara, Calle al medio y mide 25 metros, por el **OCCIDENTE-** con terreno de hijos de Jesús Molina y mide 80 Metros.

Como pruebas de la parte demandante se aportaron las siguientes:

DOCUMENTALES

- Certificado de tradición actualizada bajo matricula número 132-283 de la oficina de registro de Santander de Quilichao.
- Escritura publica No.- 246 del 26 de abril de 1977.
- Escritura publica No.- 953 del 14 de septiembre de 1984.
- Certificado especial.
- Factura de impuestos del año 2021 en la cual se desprende avalúo catastral.

-Plano topográfico Lote No.- 2.

Además se solicitó la recepción de los **TESTIMONIALES** de CAMILO ALBERTO POTES SANDOVAL, la señora DABEIBA YOLANDA GALARZA DE POTES, la señora BENILDA ALVAREZ LOPEZ, el señor IVAN HERNANDO TOBAR.

De igual manera, solicitó la práctica de inspección judicial en los inmuebles objeto de la litis.

SINTESIS PROCESAL Y CONTESTACION

La demanda Verbal de declaración de Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, fue admitida por este Juzgado mediante auto No. 57 de 10 de marzo de 2022 para dársele el trámite de un proceso Declarativo de pertenencia conforme el artículo 375 del CGP e integrar el contradictorio por pasiva con las personas que aparecen como titulares de derechos reales en el certificado de tradición (personas indeterminadas) y para ello, se procedió a ordenar el emplazamiento y se asignó curador ad litem.

La señora curadora designada, contestó la demanda de manera oportuna, indicando que los hechos en su mayoría no le constan, pero sobre los hechos tercero y cuarto, indicó que no eran ciertos, ya que lo que se había presentado era una compraventa de derechos sucesorales.

Dentro de la audiencia inicial realizada el 17 de marzo de 2023, se dio cumplimiento a lo contemplado en el artículo 372 del C.G.P. fijándose el objeto de litigio, se realizó **control de legalidad** aclarando que la dirección del lote No. 1 es la calle 2 A No. 5A-144 y no como aparece en la demanda.

Posteriormente, el 21 de abril, se realizó la inspección judicial y el 16 de mayo, se realizó la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se practicaron las pruebas, se interrogó al perito, se escuchó en alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo favorable a la parte demandante.

CONSIDERACIONES

Con la admisión de la demanda y el traslado a la misma se formó la relación jurídico-procesal. Las partes que intervienen son personas naturales, tanto la demandante como los demandados, tienen capacidad plena para adquirir derechos, contraer obligaciones y realizar actos procesales. Además, por la naturaleza del asunto y la ubicación del bien le correspondió a este Juzgado su conocimiento; numeral 1 del artículo 20, numerales 1 y 7 del artículo 28 del C.G.P; cumpliéndose los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, capacidad de parte y la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la litis.

PROBLEMA JURIDICO

En esencia habrá de establecer el Despacho, si

¿Se cumplen los requisitos para la prosperidad de la Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio sobre los inmuebles objeto de la litis por parte de quienes predican estar en posesión de los mismos?

PRECISIONES CONCEPTUALES Y NORMATIVAS DESDE LA JURISPRUDENCIA

Sobre el tema, la sala civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2474-2022 de 7 de octubre de 2022, M.P. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO expresó:

1. Aspectos relevantes de la prescripción adquisitiva ordinaria

La prescripción adquisitiva es un modo de obtener derechos reales como el de propiedad. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, es decir, dominarlas y explotarlas por el lapso legal.

Precisamente, la usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. El presente acápite se ocupará exclusivamente sobre la ordinaria por tratarse de la prescripción adquisitiva pretendida en la demanda y defendida en casación.

La usucapión ordinaria exige que la posesión sea regular, es decir, que el poseedor demuestre (además de los actos de señorío) justo título y buena fe; en esta prescripción ambos requisitos son indispensables y la ausencia de cualquiera de ellos torna irregular la posesión.

El reconocimiento de la prescripción adquisitiva ordinaria de inmuebles requiere, salvo precisas excepciones, posesión ininterrumpida durante no menos de cinco años; la de muebles demanda posesión mayor o igual a tres anualidades (Cfr. canon 4º de la ley 791 de 2002, modificatorio de los artículos 2528 y 2529 del C.C.).

La prescripción adquisitiva ordinaria es susceptible de suspensión. Se trata de una garantía consagrada a favor de los incapaces, sometidos a tutela o curaduría, del heredero beneficiario y la herencia, de quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, así como los imposibilitados para defender sus derechos; consiste en que desde el acaecimiento del hecho que lo vivifica y hasta su desaparición no se computa el tiempo de posesión regular (arts. 2530 y 2532 ejusdem).

(...)

2. Posesión, buena fe y justo título

La relación posesoria amerita resguardo porque «al protegerla, se entiende proteger los derechos patrimoniales de los que normalmente es consecuencia. La protección de los derechos privados es postulado fundamental de un orden jurídico que pretenda realizar el respeto de la personalidad y de su principal potencia: la voluntad», además, «la protección de la posesión es necesaria para realizar la paz social y permitir una adecuada explotación económica de las cosas», de ahí que sea «protegida jurídicamente contra los ataques o lesiones provenientes de las demás personas», entre otros instrumentos jurídicos, a través de «medidas tutelares cuyo fin es evitar que la posesión sea turbada o desconocida por una conducta ilícita ajena»⁵.

La posesión es una «relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que ésta... puede realizar... actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estas normalmente corresponden»⁶, definición bastante cercana a la del Código Civil que la caracteriza como «la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño» y, por tanto, reputa como propietario al poseedor (mientras que alguien más no pruebe esa calidad), presunción que se constituye como otra de las varias manifestaciones que integran el régimen tuitivo de la posesión (art. 762 ibídem).

El poseedor, a diferencia del tenedor, no reconoce dominio ajeno; explota, domina la cosa como si fuera suya, ostenta dos elementos centrales, tales como la tenencia física (corpus) y la exteriorización del señorío (animus), o sea, la manifestación de su voluntad para ejercer actos posesorios.

La posesión será regular si se cuenta, desde el comienzo, con buena fe y justo título; basta la ausencia de uno de estos dos elementos (o de ambos) para que el poseedor deje de ser regular.

La buena fe consiste en la «conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio» (art. 768 C.C.). Ha sostenido la Sala que «el poseedor es de buena fe cuando cree que su título le ha convertido en propietario del inmueble o en titular del derecho real que deseaba adquirir sobre dicho inmueble», razón que impone considerarla como «una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una creencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trate de apreciar la buena fe ha de consistir menos en el hecho psicológico de creer que en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y el por qué se cree. Si es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la fe del poseedor sea buena, resulta una relación o conexidad tan íntima entre el título originario de la posesión y la creencia honesta de la propiedad, que no es posible admitir la buena fe en quien posee sin ningún título» (CSJ SC 2 abr. 1941).

(...)

Según el derecho romano, «la posesión debía estar respaldada por una justa causa..., un antecedente generador cualificado; el título» que se caracterizaba por su objetividad y que no puede ser variado por el poseedor (nemo sibi causam possessionis mutare)⁸. Esa figura de la justa causa evolucionó en el «juste titre» plasmado en el Código Civil francés para la posesión abreviada y, de cierta manera, es equivalente al «justo título» acogido por múltiples códigos civiles como el español o el colombiano⁹. Así, la figura tiene raíces históricas que perfilan la manera en que ha sido regulada por los ordenamientos positivos y determinan sus notas características.

Un sector doctrinario explica de esta manera la exigencia del justo título posesorio:

Se requiere, por tanto, que el poseedor pueda invocar en apoyo de su posesión un acto traslativo de propiedad, tal como una venta, una donación, un legado, una permuta a los que habrá que asimilar cualquier acto constitutivo o traslativo de un derecho del usufructo o uso. Por el contrario, los actos que no transfieren por sí mismos la propiedad, como el arrendamiento, la constitución de prenda, el depósito son ineficaces.

El título que la ley exige en estos casos no es una condición distinta de la buena fe, sino la justificación de ella; lo cual es diferente del justo título en materia de usucapión¹⁰."

Y más adelante se señala sobre que considera la Corte como justo título:

La jurisprudencia de esta sala expone:

...el legislador colombiano no se ha ocupado en definir -expressis verbis- el concepto en mención, como si lo ha hecho frente a los títulos a los que niega esa connotación (art. 766 ib), pero que jurisprudencialmente se ha establecido que serán justos títulos aquellos que estén previstos en la ley como tales, y que "en amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivativa" (XCVIII, pág. 52), lo que en otras palabras refiere directa e inexorablemente al "acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos ...

'...porque siendo por su naturaleza traslativos de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quien ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario' (Pothier, De la possession, no. 6 ; De la prescription, no. 57)" (sent. de agosto 12 de 1997, exp. 5119, CCXLIX, pág. 309) (CSJ

SC 8 may. 2002, rad. 6763).

Y reitera:

...por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al

unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (CSJ SC 4 dic. 2009 rad. 2002-00003).

Es importante separar los conceptos de justo título y buena fe; si bien presentan elementos coincidentes, tales como la legitimidad del poseedor que los ostenta respecto de la manera en que empezó a explotar la cosa como señor y dueño, son diferentes. El justo título es objetivo, mientras que la buena fe es eminentemente subjetiva por corresponder a la calificación de la conducta del poseedor; además, el primero debe probarse por el usucapiente y la segunda generalmente se presume. Pese a sus diferencias, tanto la buena fe como el justo título convergen hacia justificar el ejercicio de la posesión.

Recapitulando lo expuesto, la posesión regular (con buena fe y justo título) permite adquirir por usucapción ordinaria –demostrando explotación durante corto tiempo–, siendo suficiente que el poseedor carezca de alguno de estos elementos para que deba deprecar la prescripción adquisitiva extraordinaria –acreditando actos de explotación durante un lapso más prolongado – (arts. 2529 y 2532 C.C.).”

Condiciones Que Ha De Reunir La Posesión Para Efectos De La Usucapción.

La posesión de una cosa, para que conduzca a la propiedad por prescripción ordinaria o extraordinaria, requiere: **a)** Que se posea el bien por determinado tiempo, en nombre propio o como titular de un derecho real, **b)** Que se ejerza sobre cosas susceptibles de prescripción, y **c)** que se trate de actos posesorios de explotación continua.

Acorde con tales exigencias se tiene que no todas las cosas son susceptibles de propiedad privada, por lo tanto, aquellas que no lo son no pueden adquirirse por prescripción; por tal razón no son objeto de propiedad particular las cosas que están fuera del comercio, los bienes de uso público, los de las entidades públicas y los señalados en el artículo 63 de la Constitución Política¹.

Bajo esta línea de pensamiento, el Juzgado estima que tanto la prueba, documental, testimonial, interrogatorio de parte, allegadas al proceso, son las piezas procesales a partir de la cual debe hacerse toda la valoración respecto de la pretensión principal, la prescripción.

DEL CASO CONCRETO:

En primer lugar tenemos, que el inmueble de mayor extensión que comprende los dos inmuebles pretendidos en la litis, está identificado con matrícula inmobiliaria No. 132-283, ubicado en el casco urbano de este municipio y tiene los siguientes linderos **NORTE**- con el río Quilichao y mide 8 metros, **ORIENTE**- con la señora María Ortiz y mide 80 metros, **SUR**- con el señor Amador Chara, Calle al medio y mide 25 metros, por el **OCCIDENTE**- con terreno de hijos de Jesús Molina y mide 80 Metros, cuya dirección(es) reportada(s) en el mismo folio son los siguientes:

- 1) Calle 2N 5ª 130 calle 2B con 5 barrio el Rosario.
- 2) Calle 2 A # 5 A-158 Barrio el Rosario.

Como lo aquí pretendido es la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, nos remitiremos a comprobar si quienes la predicen, cumplen con los requisitos exigidos, **es así como sobre el inmueble determinado en la demanda como el**

¹ Valencia Zea Arturo y Ortiz M Álvaro, Derecho Civil II, Ed. Temis. 1996.

lote #1, tenemos que el señor demandante LUIS CARLOS HOLGUIN adquirió mediante escritura pública No. 246 de 26 de abril de 1977 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (C) de la vendedora RAFAELA HOLGUIN, lote de **ciento cincuenta y tres punto tres metros cuadrados** (153.3 M2) aproximadamente cuyos linderos contenidos en la escritura pública son: "NORTE: con propiedad de la actual vendedora RAFAELA HOLGUIN DE CASTRO en una extensión de 7 metros con 30 centímetros; SUR: con propiedad de Marcial y Argemiro Chará, calle de por medio, en extensión de 7 metros con 30 centímetros; ORIENTE: con propiedad de Aura Castro Holguín y Lucía Ortiz, en extensión de 21 metros; OCCIDENTE con propiedad de la vendedora en 21 metros". Consta en la mencionada escritura, que el señor Holguín, compró de la vendedora, derechos sucesorales (falsa tradición) y de lo cual quedó **como anotación No. 3 del 10 de mayo de 1977, del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-283 ya referenciada.**

Documento aquél que a la luz de la jurisprudencia, **si constituye un justo título:** "acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos ...", por tanto, se procederá a abordar el tema de la posesión respecto del señor LUIS CARLOS HOLGUIN; es así como tenemos que se afirma desde el interrogatorio de parte al demandante, que viene ejerciendo posesión sobre el inmueble desde el momento de la compraventa, que la dirección actualizada y vigente del mismo es la calle 2 A # 5-144 del municipio de Santander de Quilichao, aclara que cuando lo compró, aquél era solo un lote vacío e hizo un crédito para construir, lo construyó hace 30 años, describió en que consiste el inmueble, así mismo que se encuentra al día en el pago del predial, que no lo han querido desalojar, la comunidad lo reconoce como dueño y señor del mismo, jamás lo ha dejado abandonado, consta de todos los servicios públicos y el se ha encargado de pagar el mantenimiento y su conservación. Por lo anterior es posible determinar que el demandante lleva más de 10 años en calidad de poseedor, por lo tanto, el requisito del tiempo se cumple en el presente caso.

Sobre que se ejerza sobre cosa susceptible de prescripción, en el asunto de marras, se trata de un bien inmueble, por lo que es susceptible de adquirirse por la vía de la prescripción, prueba de ello es el certificado de tradición y libertad que obra en el expediente digital, escritura pública, No. 246 de 26 de abril de 1977 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, donde se evidencia que al demandante le entregaron la propiedad conforme a la escritura ya referenciada, constatándose que el predio tiene historia registral, por lo que se puede presumir que **no es un predio baldío**, además consta que con fecha 1º de abril de 2022, la Secretaría de Planeación municipal de Santander de Quilichao informa que el predio objeto de la litis no es BALDIO, información refrendada en oficio de 30 de marzo de 2023 y tampoco hace parte de los inmuebles del fondo para la reparación de víctimas, tal como consta oficio de respuesta, de fecha 30 de marzo de 2022, que también reposa en el expediente digital.

Por último, que se trate de actos posesorios de explotación continua, es decir que la posesión sea ininterrumpida y su adquisición fuera bajo la buena fe, según lo expuesto por el demandante en su interrogatorio de parte describen como actos de señor y dueño realizados sobre el bien la construcción de una casa de un solo piso, que al momento de llegar al inmueble no tuvo que despojar a alguien de la posesión, la cual ejerce por demás, de manera tranquila, que no ha tenido por parte de terceros oposición alguna, es quien se

encarga del mantenimiento y pago de los recibos públicos, que la vecindad la reconoce como dueño del inmueble, dice nunca haber dejado abandonado el inmueble, lo anterior es respaldado por los testigos IVAN HERNANDO TOBAR TOBAR, CAMILO ALBERTO POTES SANDOVAL, DABEIBA YOLANDA GALARZA DE POTES Y BENILDA ALVAREZ LOPEZ, quienes son vecinos y amigos del demandante y lo conocen hace mas de 40 años, son unívocos y coincidentes en sus dichos, dan fe de la manera en que llegó a poseer el inmueble, quien hizo la construcción, de que consta la vivienda allí construida, los colindantes, área del inmueble, que los vecinos y la comunidad en general lo reconocen como dueño y señor de dicho inmueble, ejerciendo una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Los actos mencionados por el prescribiente fueron constatados dentro del informe pericial, resultado de la diligencia de inspección judicial, en donde el perito describe la construcción como la casa de habitación, aportando las respectivas fotografías, incluyendo la de la valla, añadiendo dentro del interrogatorio realizado en la audiencia de instrucción y juzgamiento que el inmueble tiene más de 40 años de antigüedad en su construcción, remodelada y en buenas condiciones de mantenimiento, indica que el área total del terreno es de 153.3 metros cuadrados y señaló como linderos actualizados los siguientes: **"NORTE: linda con la señora Elcira Mercedes Castro Holguín en 7,30 mts; SUR: linda con la calle 2 A en 7,30 metros; ORIENTE: linda con predios de la señora AURA CASTRO HOLGUIN y LUCIA ORTIZ en 21 mts; se actualizan: JULIA CASTRO HOLGUIN Y MARIA FLORENCIA CASTRO; OCCIDENTE: linda con predio de la señora Rafaela Holguín de Castro en 21 metros; se actualizan: ROBERT EDMUNDO ORTIZ C. y ROCIO ALEXANDRA ORTIZ C."**

En atención a lo establecido en líneas precedentes, es posible constatar la explotación que se realiza sobre el inmueble por parte del demandante y que efectivamente ha sido quien ejerció y ejerce actualmente los actos de señor y dueño, permitiendo ser reconocidas ante la comunidad como poseedor del bien inmueble. Se concluye entonces, que en el presente asunto prosperan las pretensiones de la demanda instaurada por el señor **LUIS CARLOS HOLGUIN** y así se declarará en la parte resolutive de la presente providencia, por las razones descritas a lo largo de este fallo.

Por otro lado, en lo que corresponde al denominado **lote #2, que también hace parte del terreno de mayor extensión identificado líneas arriba**, tenemos que la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO, lo adquirió mediante escritura pública No. 953 del 14 de septiembre de 1984 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (C) de la vendedora RAFAELA HOLGUIN, que relaciona como linderos especiales: **"NORTE: linda en 10,20 metros con la calle 2B o avenida del rio Quilichao; SUR: Linda en 12,75 metros con Aura Castro y Luis Carlos Holguín en 5,70 metros linda con propiedad que se reserva la vendedora; ORIENTE: linda en 44.75 metros con propiedad de Carmen Mancilla en parte y en parte con Antonio Guegia; OCCIDENTE: Linda en 8,70 metros con la misma vendedora; en 23.55 metros, linda con Sibilina Rebolledo y en 13,70 metros linda con propiedad de Jesús Molina"**. Consta en la mencionada escritura, que la señora ELCIRA MERCEDES CASTRO, compró de la vendedora, derechos sucesorales (falsa tradición) y de lo cual quedó **como anotación No. 4 del 18 de octubre de 1984 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-283 ya referenciada.**

Documento aquél que a la luz de la jurisprudencia, **si constituye un justo título:** *"acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos ..."*, por tanto, se procederá a abordar el tema de la posesión respecto de la señora **ELCIRA MERCEDES CASTRO**; es así como tenemos que se afirma desde el interrogatorio de parte a la demandante, que viene ejerciendo posesión sobre el inmueble desde el momento de la compraventa, que la dirección actualizada y vigente del mismo es la calle 2 B # 5A-116 del municipio de Santander de Quilichao, aclara que cuando lo compró, aquél era un lote con una construcción en guadua, mientras que actualmente tiene una casa en ladrillo de dos plantas y la describió, que cancela el impuesto predial así como los servicios públicos, que jamás tuvo que desalojar a nadie, tampoco lo ha abandonado, la comunidad y los vecinos la reconocen como dueña y señora del mismo. Por lo anterior es posible determinar que la demandante lleva más de 10 años en calidad de poseedora, por lo tanto, el requisito del tiempo se cumple en el presente caso.

Sobre que se ejerza sobre cosa susceptible de prescripción, en el asunto de marras, se trata de un bien inmueble, por lo que es susceptible de adquirirse por la vía de la prescripción, prueba de ello es el certificado de tradición y libertad que obra en el expediente digital, escritura pública, No. 953 de 14 de septiembre de 1984 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, donde se evidencia que a la demandante le entregaron la propiedad conforme a la escritura ya referenciada, con esto se constata que el predio tiene historia registral, por lo que se puede presumir que no es un predio baldío, además consta que con fecha 1º de abril de 2022, la Secretaría de Planeación municipal de Santander de Quilichao informa que el predio objeto de la litis no es BALDIO, información refrendada en oficio de 30 de marzo de 2023 por la misma dependencia municipal y tampoco hace parte de los inmuebles del fondo para la reparación de víctimas, tal como consta oficio de respuesta, de fecha 30 de marzo de 2022, que también reposa en el expediente digital.

Por último, que se trate de actos posesorios de explotación continua, es decir que la posesión sea ininterrumpida y su adquisición fuera bajo la buena fe, según lo expuesto por la demandante en su interrogatorio de parte describe como actos de señora y dueña realizados sobre el bien la construcción de una casa de dos plantas, con 4 habitaciones, cocina, sala comedor, patio baños y una segunda planta que también tiene habitaciones y 2 baños, que al momento de llegar al inmueble no tuvo que despojar a alguien de la posesión, la cual ejerce por demás, de manera tranquila, que no ha tenido por parte de terceros oposición alguna, es quien se encarga del mantenimiento y pago de los recibos públicos, que la vecindad la reconoce como dueña del inmueble, dice nunca haber dejado abandonado el inmueble, lo anterior es respaldado igualmente por los testigos IVAN HERNANDO TOBAR TOBAR, CAMILO ALBERTO POTES SANDOVAL, DABEIBA YOLANDA GALARZA DE POTES Y BENILDA ALVAREZ LOPEZ, quienes son vecinos y amigos de la demandante y la conocen hace más de 40 años, son unívocos y coincidentes en sus dichos, dan fe de la manera en que llegó a poseer el inmueble, quien hizo la construcción, de que consta la vivienda allí construida, los colindantes, área del inmueble, que los vecinos y la comunidad en general la reconocen como dueña y señora de dicho inmueble, ejerciendo una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Los actos mencionados por la prescribiente fueron constatados dentro del informe pericial, resultado de la diligencia de inspección judicial, en donde el perito describe la construcción como la casa de habitación, aportando las

respectivas fotografías, incluyendo la de la valla añadiendo dentro del interrogatorio realizado en la audiencia de instrucción y juzgamiento que el inmueble tiene más de 20 años de antigüedad en su construcción, indica que el inmueble está ubicado sobre la calle 2 B # 5 A-116 del barrio El Rosario de Municipio de Santander de Quilichao (C), con un área total del terreno es de 629 M2 y señaló como linderos actualizados los siguientes: **"NORTE: Linda con la calle 2B en 10 mts; SUR: linda con la señora Rocío Ortiz en 6,80 mts, Luis Carlos Ortiz en 7,79 mts y con la señora María Castro y otros en 7,17 mts; ORIENTE: Linda con la señora María Guejía y otros en 24,27 mts y con el señor Jairo Jaramillo en 19,05 mts; OCCIDENTE: Linda con la señora Luz Angela Perdomo en 7,64 mts, Virginita Perdomo en 6,64 mts, Lorena López en 5,60 mts, Liliana López en 12,58 mts y Hugo Montoya y en otros en 9,25 mts."**

En atención a lo establecido en líneas precedentes, es posible constatar la explotación ~~que se realiza sobre el inmueble~~ por parte de la demandante ELCIRA MERCEDES CASTRO y que efectivamente ha sido quien ejerció y ejerce actualmente los actos de señora y dueña, permitiendo ser reconocida ante la comunidad como poseedora del bien inmueble. Se concluye entonces, que en el presente asunto prosperan las pretensiones de la demanda instaurada por la referida demandante y así se declarará en la parte resolutive de la presente providencia, por las razones descritas a lo largo de este fallo.

Es decir, en este sentido, a manera de conclusión, se cumplen con los presupuestos fácticos y jurídicos ~~que permiten llevar a esta operadora judicial a la conclusión~~ que los demandantes han adquirido por Prescripción Ordinaria de Dominio el derecho de propiedad sobre los inmuebles descritos tanto en la demanda como en los planos obrantes en el proceso.

En las anteriores circunstancias una vez tamizados bajo los parámetros de la sana crítica, de la lógica y de la sensatez que la Honorable Corte Suprema de Justicia ha señalado en torno al análisis de las pruebas que soportan las decisiones², reitera el despacho, que existe cumplimiento de los requisitos de la acción aquí adelantada por lo cual se accede a las pretensiones deprecadas mediante sentencia.

En mérito a lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao (C), Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,**

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR que el **señor LUIS CARLOS HOLGUIN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.476.699, ha adquirido **POR PRESCRIPCION ORDINARIA** el dominio junto con sus mejoras y anexidades del bien urbano ubicado en la calle 2 A # 5-144 del Barrio el Rosario del Municipio de Santander de Quilichao (C), cuya área total del terreno es de 153.3 metros cuadrados, cuyos linderos especiales y actualizados son los siguientes: **"NORTE:**

linda con la señora Elcira Mercedes Castro Holguín en 7,30 mts; SUR: linda con la calle 2 A en 7,30 metros; ORIENTE: linda con predios de la señora AURA CASTRO HOLGUIN y LUCIA ORTIZ en 21 mts; se actualizan: JULIA CASTRO HOLGUIN Y MARIA FLORENCIA CASTRO; OCCIDENTE: linda con predio de la señora Rafaela Holguín de Castro en 21 metros; se actualizan: ROBERT EDMUNDO ORTIZ C. y ROCIO ALEXANDRA ORTIZ C." Inmueble que hace parte de uno de mayor extensión **según el folio de matrícula No.- 132-283**, que tiene los siguientes linderos **"NORTE-** con el río Quilichao y mide 8 metros, **ORIENTE-** con la señora María Ortiz y mide 80 metros, **SUR-** con el señor Amador Chara, Calle al medio y mide 25 metros, por el **OCCIDENTE-** con terreno de hijos de Jesús Molina y mide 80 Metros."

SEGUNDO.- DECLARAR que la **señora ELCIRA MERCEDES CASTRO DE RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°25.650.055, ha adquirido **POR PRESCRIPCION ORDINARIA** el dominio junto con sus mejoras y anexidades del bien urbano ubicado en la calle 2 B. # 5 A-116 del barrio El Rosario de Municipio de Santander de Quilichao (C), con un área total del terreno es de 629 M2 y señaló como linderos actualizados los siguientes: **"NORTE: Linda con la calle 2B en 10 mts; SUR: linda con la señora Rocío Ortiz en 6,80 mts, Luis Carlos Ortiz en 7,79 mts y con la señora María Castro y otros en 7,17 mts; ORIENTE: Linda con la señora María Guejía y otros en 24,27 mts y con el señor Jairo Jaramillo en 19,05 mts; OCCIDENTE: Linda con la señora Luz Angela Perdomo en 7,64 mts, Virginita Perdomo en 6,64 mts, Lorena López en 5,60 mts, Liliana López en 12,58 mts y Hugo Montoya y en otros en 9,25 mts."** Inmueble que hace parte de un predio de mayor extensión según el folio de matrícula No. **132-283**, tiene los siguientes linderos **"NORTE-** con el río Quilichao y mide 8 metros, **ORIENTE-** con la señora María Ortiz y mide 80 metros, **SUR-** con el señor Amador Chara, Calle al medio y mide 25 metros, por el **OCCIDENTE-** con terreno de hijos de Jesús Molina y mide 80 Metros."

TERCERO: INSCRIBIR, esta sentencia incluyendo los planos aportados tanto con la demanda, como el allegado con el informe pericial, en un **NUEVO** folio de matrícula inmobiliaria, previo a ello, **CANCELAR** el registro de la demanda dispuesto mediante Oficio N° 84 de 29 de marzo de 2022, del cual se tomó registro en la anotación No. 8 del **folio de M.I. No. 132-283**, por parte de la oficina de registro de instrumentos públicos.

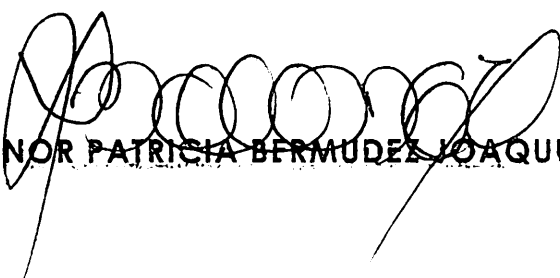
CUARTO: En firme este fallo EXPEDIR las copias del mismo a la parte interesada para su protocolización y registro.

QUINTO: Sin costas en este asunto por no haberse presentado oposición.

SEXTO: Cumplido todo lo anterior, **ARCHIVAR** el presente proceso una vez ejecutoriada la presente sentencia, previa cancelación en los libros radicadores.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,


LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUIN

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO
SANTANDER

NOTIFICACION POR ESTADO N° 66

fe hoy 26 MAY 2023

Carretero,

Republica de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura

Rama Judicial

