



Clase de proceso:	Verbal - Pertenencia (Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio)
Radicación:	76-111-40-03-001-2017-00378-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia

DEMANDANTES:	CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ. C.C. 4.423.212 y MARIA JHANETH GOMEZ GONZALEZ , C.C. 29.285.784
APODERADO:	Dra. LUZMILA MARÍA ARBOLEDA DUQUE , C.C. 38.869.373 y T.P. 112.237
DEMANDADOS:	HEREDEROS INDETERMINADOS DE BERNABE MEZA y NATIVIDAD GUEVARA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
CURADOR ADLITEM	Dr. JULIO CESAR VILLAQUIRAN TERAN , C.C. 14.879.541 y T.P. 112.267

SENTENCIA No. 063

Guadalajara de Buga, Tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Proferir sentencia dentro del proceso VERBAL de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, instaurado a través de apoderado judicial, por **CARLOS HUMBERTO OROZCO LOPEZ**, identificado con C.C. No. 4.423.212. y **MARIA JHANETH GOMEZ GONZALEZ** identificada con C.C. No. 29.285.784, en calidad de cesionarios de las señoras **RUTH MARINA RIVERA LUNA y OFELIA RIVERA** contra los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE BERNABE MEZA y NATIVIDAD GUEVARA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.**



II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

2.1. LA DEMANDA

En principio las señoras RUTH MARINA RIVERA LUNA y OFELIA RIVERA, a través del proceso de pertenencia plantean las siguientes PRETENSIONES:

- 1.- Que se declare que los demandantes han adquirido por PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO el 100% del bien inmueble lote de terreno y casa de habitación ubicado en el área urbana de Guadalajara de Buga, en la Carrera 12 No. 15-02 cruce Calle 15 (Según Certificado tradición); Calle 15 No. 11-80, Carrera 112 No. 15-02-10 (Según Certificado Catastral), con matrícula inmobiliaria 373-33279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, y demás características que ahí se indican.
- 2.- Se ordene la inscripción del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria 373-33279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- 3.- En caso de oposición se condene en costas procesales.

El extremo actor aduce como fundamento de su petición, los siguientes HECHOS:

- 1.) Las demandantes en su calidad de propietarias solicitaron ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga una ampliación de cien años atrás al certificado de tradición del predio con M.I. 373-33279.
- 2.) Que dicha Oficina, expidió la ampliación solicitada con fecha 2 de marzo de 2017, del cual se desprende la siguiente información:
 - 2.1. Que el 28 de enero de 1928 se registró la Escritura Pública No. 76 del 26 de enero de 1928 de la Notaría de Buga, en la cual el Concejo Municipal del Distrito de Buga, adjudicó el terreno ejido a la señora NATIVIDAD GUEVARA.
 - 2.2. Que el 12 de enero de 1939 se registró la escritura pública No. 10 del 5 de enero de 1939 de la Notaría de Buga, en la cual señores Manuel Vicente, José Joaquín, Vicencia, Carmen, Margarita, Barbara y Maria Josefa Meza



Guevara, vendieron los derechos herenciales de **Bernabé Meza y Natividad Guevara** a la señora Teófila Aldana Viuda de Cortes.

- 2.3. Da cuenta del registro de la Escritura No. 1075 de 29 de octubre de 1942.
 - 2.4. Da cuenta del registro de la Escritura No. 139 de 30 de enero de 1943.
 - 2.5. Da cuenta del registro de la Escritura No. 427 de 13 de marzo de 1950.
 - 2.6. Da cuenta del registro de la Escritura No. 1072 de 19 de junio de 1950.
 - 2.7. Da cuenta del registro de la Sentencia de 22 de julio de 1960.
 - 2.8. Da cuenta del registro de la Escritura No. 686 de 2 de agosto de 1962.
- 3.) Que lo anterior se traduce que para la demanda se debe incluir como demandados a los HEREDEROS INDETERMINADOS DE BERNABÉ MESA y NATIVIDAD GUEVARA, conforme el registro de 1928 anotado.
 - 4.) Da cuenta de la Escritura No. 1115 de 18 de agosto de 1964 de la Notaría Segunda de Buga, mediante la cual inicia con la Anotación No. 1 el certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
 - 5.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 1807 de 7 de diciembre de 1973, Anotación No. 2 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
 - 6.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 1580 de 19 de agosto de 1988, Anotación No. 3 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
 - 7.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 1825 de 26 de agosto de 1989, Anotación No. 4 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
 - 8.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 339 de 29 de septiembre de 1989, Anotación No. 5 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
 - 9.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 859 de 30 de abril de 1992, Anotación No. 6 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.



- 10.) Da cuenta del registro de la Sentencia No. 157 de 30 de noviembre de 2006, Anotación No. 7 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
- 11.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 600 de 6 de marzo de 2017, Anotación No. 8 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
- 12.) Da cuenta del registro de la Escritura No. 355 de 5 de mayo de 2017, Anotación No. 9 del certificado de libertad y tradición del inmueble 373-33279.
- 13.) Aclara que el bien inmueble tiene varias nomenclaturas, por lo explicado en la primera pretensión, según lo que indica cada entidad, la de catastro y la de registro, por ser esquinero.
- 14.) Que las demandantes desde hace más de 25 años vienen siendo reconocidas por vecinos y lejanos parientes y forasteros como las verdaderas y únicas dueñas de este predio urbano, pues su posesión sobre él se hizo permanente, continua, pública, regular, tranquila, sin oposición alguna, sin reconocer dueño y con ánimo de señor y dueño.
- 15.) Que las demandadas han poseído el predio de manera pública e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, han pagado los impuestos, los servicios públicos, instalación de gas domiciliario, actos concretos dirigidos a velar por el mantenimiento, sostenimiento, cuidado, adecuación y el mejoramiento del predio; lo han defendido contra perturbaciones de tercero y lo han habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.
- 16.) Que las demandantes bajo juramento afirman que no han adelantado proceso de sucesión de los fallecidos BERNABÉ MEZA y NATIVIDAD GUEVARA, desconociendo su lugar de fallecimiento y fechas, razón por la cual no pueden aportar registros civiles de defunción.



- 17.) Que a las demandadas les asiste el derecho a sanear y titular su predio urbano.
- 18.) Que por haber transcurrido el tiempo establecido para adquirir el bien por prescripción, las demandantes han otorgado poder especial al profesional del derecho que impetra la demanda de pertenencia.

2.2. TRAMITE ADELANTADO

Correspondiéndole esta demanda por reparto a este Despacho, con rechazo inicial, apelación, inadmisión, finalmente, se admitió la demanda por interlocutorio No. 490 del 14 de febrero de 2018, disponiendo la notificación y traslado al extremo pasivo, entre otras determinaciones.

La apoderada judicial de los demandantes presenta Contrato de Cesión de Derechos Litigiosos debidamente autenticado, celebrado entre éstos y los señores **CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ** y **MARIA JHANETH GÓMEZ GONZÁLEZ**, donde les transfieren a título oneroso la totalidad de los derechos que les corresponden o pueda corresponderles en el presente proceso verbal de pertenencia, en especial todo el tiempo de la posesión material que vienen ejerciendo sobre el bien objeto de la demanda y que describen, que como tal se reconozca a los cesionarios como demandantes y que se tenga en cuenta la suma de posesiones para los mismos. Así mismo, allegan poder especial de los cesionarios para que lo represente la misma apoderada de los demandantes iniciales para los mismos fines y con las mismas facultades. Se aporta la Escritura Pública No.1240 de 27 de noviembre de 2017 ante la Notaría Segunda del Círculo de Buga que protocoliza la compraventa realizada entre las partes del contrato de cesión de los derechos y acciones en común y proindiviso con posesión (Falsa Tradición) que tienen y ejercen en forma total sobre el inmueble materia de este proceso, igualmente, se acredita su inscripción con Anotación No.12 de 01/12/2017 según certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 373-33279 de la O.R.I.P.P. de Buga.

Mediante Auto Interlocutorio No. 865 de 3 de abril de 2018 se acepta la cesión de derechos litigiosos con respecto a los derechos y acciones en común y proindiviso



con posesión (Falsa Tradición) que tienen y ejercen en forma total sobre el inmueble objeto de la litis a favor de los señores **CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ y MARIA JHANETH GÓMEZ GONZÁLEZ**, en consecuencia, se los reconoce como Cesionarios de tales derechos y demandantes en el presente proceso; se reconoce personería para actuar en este asunto a favor de los citados cesionarios a la apoderada judicial que viene actuando en el asunto, se ordena la inscripción de la demanda con esta cesión en el folio de matrícula del inmueble objeto de demanda.

Con auto de 7 de mayo de 2018 se tiene por allegado el edicto emplazatorio de los Herederos Indeterminados de BERNABE MEZA y NATIVIDAD GUEVARA y de las Personas Inciertas e Indeterminadas. Cumplido con lo ordenado en el auto admisorio y demás requerimientos realizados por el juzgado a la demandante, con Auto Interlocutorio No. 2296 del 17 de octubre de 2019 se designa *curador ad litem* de los emplazados, compareciendo y aceptando el doctor Julio César Villaquiran Terán, quien se notifica personalmente según acta de 25 de octubre de 2019, quien dentro del término legal manifestó atenerse a lo que se demostrase en el curso del proceso, y que no tiene elementos fácticos para oponerse a las pretensiones.

Cumplido el trámite de rigor, mediante Auto Interlocutorio No. 197 de 6 de febrero de 2020 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, y se fijó fecha y hora para practicar la inspección judicial y la audiencia concentrada, en virtud de lo dispuesto por el Código General del Proceso; el perito designado tomó posesión el 13 de marzo de 2020. Por la contingencia de la emergencia sanitaria por la pandemia del covid-19 que dio lugar a la suspensión de términos judiciales y luego, al trabajo virtual y desde casa, entre otras medidas para paulatinamente retornar a las actividades que demandan presencialidad, no se había podido convocar a la diligencia de inspección judicial y demás. Finalmente, se citó a esta audiencia mediante Interlocutorio No. 499 de 17 de marzo de 2022. Con Auto No. 892 de 9 de mayo de 2022 se ordenó correr traslado al concepto pericial.

Según Acta No. 017 de 19 de mayo de 2022 da cuenta de la diligencia de Inspección Judicial y Audiencia Inicial y de Instrucción llevada a cabo para este asunto, donde habiendo comparecido todas las partes o sus apoderados, se cumplió con las etapas de Control de Legalidad, Practica de Pruebas, entre ellas la Inspección Judicial del inmueble, con los Interrogatorios de Parte -Demandante-; recepción de Testimonios; luego, la Fijación del Litigio, Alegatos de Conclusión y la Decisión.



En esta última etapa, el juzgado se acogió a la alternativa reglada en el Art. 373 del C. G. del P., es decir, ante la dificultad de proferir en la audiencia la sentencia oral, procede a indicar las razones concretas para proceder así y dejó anunciado el sentido del fallo el cual es declarativo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza de los demandantes del bien inmueble objeto de las pretensiones, para lo cual sustentó unos fundamentos breves con lo conocido frente al cumplimiento de los presupuestos de la acción. Finalmente, dispone informar de esta situación a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura para lo de su competencia.

Conforme la decisión tomada en audiencia anterior y que las etapas se han acabado de surtir conforme a la preceptiva legal, se procede dentro del término dispuesto a dictar la Sentencia Escrita correspondiente, con fundamento en las siguientes.

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y PROBLEMA JURÍDICO:

Los conocidos presupuestos procesales, como son la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y la idoneidad formal del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. En efecto, este Juzgado es el competente de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 18 del C.G.P., conforme a la nueva legislación procesal vigente. También se encuentra establecida la legitimación en la causa, tanto por activa por quienes alegan haber ejercido posesión sobre el bien por cierto tiempo y por pasiva, contra los que figuran como titulares de derechos reales inscritos o sus herederos y personas indeterminadas.

Una vez determinado el cumplimiento de los requisitos procesales y analizados los hechos narrados y probados por las partes, deberá esta instancia entrar a determinar si debe accederse o no a declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.



La tesis del juzgado, tal como quedó establecido en la audiencia, al anunciar el sentido del fallo, es de que se debe declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de los demandantes actuales, señores CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ y MARIA JHANETH GÓMEZ GONZÁLEZ sobre el bien inmueble con nomenclatura, carrera 12 No 15/02/10, o calle 15 No 11/80, identificado con matrícula inmobiliaria No 373-32279, y cedula catastral No 76111-01-01-0163-0027-000 y demás características que se señalan más adelante, puesto que de la revisión y análisis en conjunto de la prueba, documental, declaraciones de las partes y los testimonios, lo determinado por el juzgado en la práctica de la inspección judicial al predio objeto de litigio, con el apoyo del dictamen pericial, permiten concluir que se cumple con los presupuestos de la acción, esto es, primero que todo que el bien inmueble es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción, puesto que no se trata de bien baldío o que se lo presuma, aunque presente en su certificado de tradición desde la primera anotación con Falsa Tradición, puesto que un certificado especial de ampliación de antecedentes y el propio instrumento aportado, indica un título originario de dominio privado debidamente registrado en sus libros. Sumado a ello, se acredita actos de posesión y señorío en los actores, aplicando aquí la suma de posesiones de todos sus antecesores dado la cadena sucesiva de tradición; entonces, tanto por el tiempo que la ley determina en este tipo de prescripción, es decir por más de diez (10) años, y la posesión como tal, tanto el corpus como en el animus, se cumple la exigencia legal; verificándose además, que esa posesión ejercida ha sido de manera pacífica, tranquila e ininterrumpida; que se trata del mismo inmueble poseído descrito en documentos, en la inspección y peritazgo.

3.2. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS PARA CONCEDER LA DECLARATORIA DE LA PERTENENCIA EXTRAORDINARIA

El instituto de la prescripción, en general, se encuentra definido en el art. 2512 del Código Civil, al tenor literal siguiente: *“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.”*



Respecto de la pertenencia o *usucapio*, el Art. 2518 de la codificación en cita consagra: *“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.”*

A una voz, la jurisprudencia y la doctrina nacional han manifestado que los supuestos axiológicos para el triunfo de la pretensión de declaración de pertenencia son:

- 1) Posesión material del actor.
- 2) Que la posesión se prolongue por el tiempo requerido por la ley;
- 3) Que la posesión se cumpla de manera pública, pacífica e ininterrumpida y
- 4) Que la cosa o derecho en la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción.

Estos elementos deben concurrir simultáneamente en el proceso, pues la ausencia de uno o varios de ellos determina inexorablemente el fracaso de las pretensiones.

Sobre la prescripción, se pronunció el ilustre profesor José J. Gómez en los términos que enseguida se plasman:

*“Quien no tiene la propiedad, puede adquirirla, por medio de la usucapión. **Es la posesión un medio de su función prodigiosa de crear el derecho. Por este aspecto la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia.** El titular pierde el derecho al paso que el poseedor lo adquiere. No hay forma de adquirir de un más hondo significado social; cuando los asociados descuidan sus bienes, saben que pueden perderlos, si otros se cuidan de poseerlos, la comunidad pide a sus miembros actividad, trabajo, solo así el hombre se hace digno de pertenecer a la familia humana, y solo así puede ampararlo la ley en su patrimonio. Los romanos lo vieron así en su desconcertante sentido común, en su magno criterio jurídico, “Matrona del género humano”, llamaron a la prescripción, y ello no podía ser sino para referirse a la institución jurídica que por los fines que persigue y las materias a que*



se refiere, cubre todas las relaciones humanas patrimoniales, infundiéndoles estabilidad y bonanza.” (Énfasis agregado)¹.

Nótese cómo el elemento basal de partida de la pertenencia lo constituye la posesión, consagrada en el Art 762 del C.C., como “...*la 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 se estructura en la concurrencia de dos elementos fundamentales a saber:

- 1) **El corpus**, que es el supuesto material y consiste en el contacto físico o poder de hecho que se ejerce sobre la cosa, es la exteriorización del ánimo de dueño que se materializa en el uso, en el goce de la cosa.
- 2) **El animus domini**, que es el supuesto subjetivo, intencional, el detentador de la cosa, se siente dueño y se comporta como tal en su obrar con relación al bien o cosa poseída, mediante actos demostrativos de ese estado psicológico que los exterioriza en conductas tales como: la utilización que da al bien, el disfrute del mismo y la explotación, hechos estos que no dejan resquicio de duda de este consentimiento. Como lo ha dicho el doctrinante José J. Gómez, “*es la voluntad firme de considerarse dueño del bien desconociendo dominio ajeno*”.

Refiriéndose a este tópico, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido en Sentencia 016 de 2000, con ponencia del Magistrado Jorge Antonio Castillo Rugeles, lo siguiente:

“Al tenor de lo dispuesto por el artículo 762 del Código Civil, “La posesión es la 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...”, definición que pone de presente los dos elementos que integran el concepto, esto es, el “corpus” y el “animus”, entendido el primero, como

¹ GÓMEZ, José J. Derecho Civil Bienes, Derechos Reales, Universidad Externado de Colombia, Bogotá 1968, pp. 453 y 454.



la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente de ella, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo, el “animus”, alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño - animus domini o animus rem sibi habendi-.”

La posesión puede adquirirse de buena fe y con justo título, caso en el cual será regular y se beneficiará del término de la prescripción ordinaria; o le puede faltar el justo título, o puede existir aquél, y haberse adquirido de mala fe, eventos en los que se configura la posesión irregular y, por ende, el lapso prescriptivo será el de la pertenencia extraordinaria. Es de memorar que, conforme al numeral 2º del art. 2531 del C.C., al poseedor se le presume de derecho la buena fe, incluso si no cuenta a su favor con un título adquisitivo.

En el presente asunto la parte demandante ha invocado la prescripción extraordinaria, cuya consolidación, según el art. 2532, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, requiere un término de diez años. Ahora, como lo sugiere con sumo juicio el artículo 981 del C.C. para el caso de los posesorios, la posesión del suelo debe demostrarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho la propiedad, tales como *“el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*.

Resta ahora examinar si los actores han logrado demostrar los citados requisitos, para lo cual habrá de auscultarse la probática recaudada.

En cuanto al requisito de que el bien sea prescriptible, es relevante despuntar, que ciertamente el inmueble que se pretende usucapir, ubicado en la carrera 12 No 15/02/10, o calle 15 No 11/80, identificado con matrícula inmobiliaria No 373-32279, y cedula catastral No 76111-01-01-0163-0027-000, cuyos linderos y demás características se describirán más adelante, que guarda correspondencia entre los hechos del libelo demandatorio, el certificado de la Oficina de Registro, otros instrumentos y lo constatado en la inspección judicial, ratificado en el dictamen pericial.



Dicho bien no es de uso público, por cuanto durante todos los años que lo llevan poseyendo los demandantes no se le han deferido dicha destinación, al entendido que en el plenario no aparece prueba de lo contrario. Además, las partes como los testigos de forma unánime denotaron que el inmueble ha estado destinado en gran parte a la habitación de los mismos o de terceros a través de contrato de arrendamiento e incluso ha funcionado una tienda.

Ahora, una vez individualizado el bien, se tiene que ello es suficiente para determinar su vocación de ser adquirido por prescripción. Conforme al certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos, se establece que existe antecedente registral, un titular de derecho real y por lo tanto, se trata de un predio de dominio privado, susceptible de adquirirse mediante la prescripción a través de la acción de pertenencia.

En principio, la Registradora de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga había expedido la certificación especial de pertenencia de 30/06/2017, donde conforme a lo que constaba certificaba que *“No se puede certificar ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo”*, y que por lo tanto, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras (si fuere rural) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) de ser urbano, conforme al Art. 123 de la Ley 388 de 1997.

No obstante lo anterior, reposa documento, con el radicado 2017-11134 de 02/03/2017 la Registradora de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga expide Constancia de Ampliación de la Tradición Matrícula 373-33279, donde amplía la tradición desde 100 años atrás hasta la fecha, del inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 15-02 cruce Calle 15 de este municipio y empieza a hacer la descripción de cada registro, hasta llegar al Registro del 28 de enero de 1928, Escritura No. 76 del 26 de enero de 1928 de la Notaría de Buga; modo de adquisición **“PROTOCOLIZACIÓN ADJUDICACIÓN DE EJIDO, DE: CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BUGA, A: GUEVARA NATIVIDAD**. Registro en la Partida No. 9, Tomo 3 del Libro No. 4, 5, 6, Tomo 2 de 1928. Así indica la funcionaria que, estudió la tradición hasta el año de 1928 donde se encontró el inicio de la tradición, sin encontrarse más registros anteriores.



Se aporta copia de la referida Escritura No. 76 del 26 de enero de 1928 y de los demás instrumentos públicos que siguieron a partir de ella.

Con esa prueba de antecedente registral con un titular de derecho real, se puede establecer que no se trata de bien baldío, sino de propiedad privada original que puede ser susceptible de prescripción. Ahora bien, la llamada falsa tradición de dicho inmueble con matrícula 373-33279 comienza en su segundo registro, esto es, el de 12 de enero de 1939, Escritura No. 10 de 05/01/1939 corrida en la Notaria de Buga, de la venta que realizan los señores Manuel Vicente, José Joaquín, Vicencia, Carmen, Margarita, Barbara y Maria Josefa Meza Guevara, a la señora Teófila Aldana Viuda de Cortes, sin haber de por medio acto de sucesión de Natividad Guevara la primigenia titular, es decir, que vendieron derechos herenciales que se registran o se tienen como falsa tradición. En efecto, así lo describe el mencionado instrumento público de 1939 que se aporta, donde indica que *“se deja determinado son poseedores regulares desde hace muchos años los exponentes vendedores como herederos de los causantes **Bernabé Meza y Natividad Guevara**, fallecidos hace muchos años en esta ciudad, quienes fueron padres legítimos de los exponentes...”*.

Por otro lado, las entidades que se ha oficiado informando de este asunto conforme lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 6º del Art. 375 del C. G. del P., las que se han pronunciado informan que dicho bien no se encuentra en su base de datos como bien que presente alguna limitación para ser adquirido por esta forma.

Siguiendo con el examen de las pruebas para la acreditación de los otros elementos para adquirir el bien por prescripción, se entra a analizar la Posesión material del actor.

Esta judicatura aprecia la prueba DOCUMENTAL, se aportó todas las escrituras que conforman el antecedente registral, tanto las anteriores a la primera anotación que indica en el folio de matrícula, del año 1928 hasta el año 1964, como las posteriores a éste, cuando adquieren por venta de derechos y acciones del inmueble, los actuales demandantes CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ y MARIA JHANETH GOMEZ GONZALEZ, mediante escritura 1240 de 27 de noviembre de 2017. Así las cosas, se establece con ello una cadena ordenada de sucesores con



actos solemnes que muestran su tradición del inmueble y para estos últimos una suma de posesiones que cuenta a su favor.

En efecto, las declaraciones de los propios demandantes, como la de los testigos, entre los cuales se encuentra la cedente o quien les vendió sus derechos a los demandantes y a su vez, sumó su posesión, la señora RUTH MARINA RIVERA LUNA, donde de manera clara, coherente, con conocimiento de causa se indican varios hechos y actos de señor y dueño de quienes tuvieron el inmueble por más de veinte años, describen el inmueble, por su ubicación, características, de cómo estaba antes con respecto a ahora, sobre quiénes mandaban en el mismo, su destinación, las reparaciones, mejoras, construcciones sobre el bien y a cargo de quien estuvieron, del pago de impuestos y servicios públicos, y de que no conocen o no hubo perturbación en la posesión mientras la ejercieron, tanto para las señoras RUTH MARINA y su hermana OFELIA RIVERA, que habitaron y explotaron el bien inmueble por más de veinte años, heredado de su madre quien antes lo poseía y quien falleció en el año 2001; se indica que fueron las señoras y dueñas del predio sin reconocer dominio ajeno. Luego, cuando éstas le venden sus derechos y acciones a finales del año 2017 a los señores CARLOS HUMBERTO OROZCO LÓPEZ y MARIA JHANETH GOMEZ GONZALEZ, estos han recibido y entrado, continuando los actos posesorios, con construcciones al mismo, teniendo ahora una parte moderna y otra antigua del inmueble, tal como quedó establecido en el dictamen pericial y en la inspección judicial, y que éstos han seguido asumiendo como dueños los actos propios para su manejo, siguieron además con la atención del presente proceso de pertenencia.

Claramente se tiene que se produjo una suma de posesiones de los antecesores que acreditaron un larga y verdadera posesión, a los actuales ocupantes del inmueble que la siguieron. Se configura en este caso, para los actores tanto el **corpus**, como supuesto material, dado que se establecen actos de contacto físico o poder de hecho que se ejerce sobre la cosa, como son su habitación, mantenimiento, construcciones, pagos de servicios e impuestos y disposición en general, hechos que exteriorizan su ánimo de dueño, materializado en el uso, en el goce de la cosa, tal como el juzgado ha logrado ese grado de certeza con las pruebas practicadas.



Por otra parte, está el ***animus domini***, como supuesto subjetivo, y es que en todo lo que se relata de los actos de señor y dueño, con indicación de circunstancias de tiempo, modo y lugar, se observa esa intención, esa actitud de sentir suya ese bien objeto de demanda y se avizora que se comportan como tal en su obrar con relación al bien o cosa poseída, tanto las anteriores dueñas como los actuales, mediante actos demostrativos de ese estado psicológico que los exterioriza en conductas tales como las que se han descrito precedentemente y que para esta judicatura no dejan resquicio de duda de este consentimiento.

Dentro de la prueba documental, también reposa certificados de gestiones realizadas sobre el inmueble, recibos de pago de servicios de agua y alcantarillado, aseo, energía y gas y de pago de impuesto predial de los últimos años.

Ahora bien, ese mismo acervo probatorio, da cuenta de otro presupuesto para prescribir, que la posesión se prolongue por el tiempo requerido por la ley, las antecesoras a la posesión, en este caso cesionarias, dan cuenta de una posesión por más de veinte años ininterrumpidos, la cual se suma válidamente a los actuales demandantes por un acto jurídico viable y válido de compraventa de derechos y acciones que han continuado con esa posesión desde 2017. Superando así, el tiempo de diez años como mínimo para adquirir o ganar por prescripción extraordinaria de dominio conforme a la ley.

Finalmente, se demuestra con la prueba recabada, que esa posesión que acreditan se ha cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida, tal como lo indicaron las propias partes y los testigos, que nunca, nadie los perturbó en su posesión, ni existe evidencia de ello.

Los demandantes absolviéron interrogatorio de parte que le realizó el juzgado de manera exhaustiva. También se recibieron los testimonios de las señoras RUBIELA CARRILLO TARQUINO, MARIA LUISA SIERRA, HERLEY HUMBERTO OLIVARES SOTO y de RUTH MARINA RIVERA LUNA, vecinos, amigos, conocidos de muchos años en especial con ésta última RUTH MARINA y su hermana que tuvo el mayor tiempo de posesión y que trasladó válidamente a los actores, quienes manifestaron lo que les consta sobre la posesión y tiempo de las demandantes en el inmueble.



El concepto pericial presentado por el perito y sustentado en la audiencia, determinó en primer lugar la idoneidad del auxiliar de la justicia, la descripción del bien, por su ubicación, por sus áreas y por sus linderos; especificación de su construcción, de su distribución, de su vetustez; concluyendo que coincide el predio identificado físicamente con el descrito por la demandante en su libelo inicial.

Analizados de manera conjunta, los anteriores testimonios resultan claros, contestes y espontáneos en sus respuestas, a las cuales remite este despacho. En todo tiempo se informó la razón de su dicho, y se tuvo en cuenta que su percepción con el bien fue personal. Así mismo, no tuvieron inconveniente en informar las características del inmueble y quien está a cargo de los actos de disposición sobre ese predio como mejoras, pago de impuestos y servicios públicos, por tener conocimiento con la actora por más de 20 años.

En conclusión, se muestra evidente del estudio de la prueba documental como de la testimonial, del propio interrogatorio de la demandante, e igualmente a razón de la inspección judicial y la experticia, que la posesión de la actora ha superado el término de los diez años, lapso en el que ha asumido comportamientos de dominio ejercidos directamente sobre el bien, desconociendo cualquier titularidad ajena. Que la misma se ha ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Que el bien es de propiedad privada o particular, susceptible de ganarse por prescripción, y que el bien se ha descrito adecuadamente, coincidiendo el bien demandado, con el bien que certifica en registro de instrumentos públicos y catastro, y el bien inspeccionado y objeto de dictamen pericial.

Así las cosas, este juzgado accederá a las pretensiones de la demandante, toda vez que se demuestran todos los presupuestos para ganar el bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,



RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR que los señores **CARLOS HUMBERTO OROZCO LOPEZ**, identificado con C.C. No. 4.423.212. y **MARIA JHANETH GOMEZ GONZALEZ** identificada con C.C. No. 29.285.784, mediante suma de posesiones acreditada y recibida de sus antecesores, han adquirido, por el modo de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, el bien inmueble lote de terreno y construcción, ubicado en zona urbana del municipio de Guadalajara de Buga Valle, Comuna 2, barrio Santa Bárbara, con dirección catastral Carrera 12 N° 15-02/10 o Calle 15 N° 11-80, con Matrícula Inmobiliaria No. 373-33279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga y cédula catastral No. 76111-01-01-0163-0027-000; con una extensión superficial aproximada de 14.50 metros de frente (por la Carrera 12) y 6.60 metros de fondo (por la Calle 15); comprendido dentro de los siguientes LINDEROS (Según Escritura # 1240 del 27/11/20017 de la Notaría 2ª de Buga): NORTE, con el inmueble de ANIBAL OSORIO; SUR, con la Calle 15; ORIENTE, con inmueble de NEFTALI VANEGAS DONCEL, y OCCIDENTE, con la Carrera 12. LINDEROS ACTUALIZADOS (según Informe Pericial): NORTE, con el predio con acceso por la carrera 12 N° 15-18 identificado catastralmente con el numero 76111-01-01-0163-0028-000, que fue o es de Aníbal Osorio, hoy de Guillermo González Ceballos y Otra; SUR, con la calle 15; ORIENTE, con el predio con acceso por la calle 15 N° 11-72 identificado catastralmente con el numero 76111-01-01-0163-0026-000, que fue o es de Neftalí Vanegas Doncel, hoy de Inés Parra Franco y otra; OCCIDENTE, con la carrera 12 que es su frente principal. TRADICIÓN: El referido bien inmueble presenta un largo historial con falsa tradición, sin embargo, su título originario con titular privado de derechos reales sujeto a registro, según la certificación de ampliación de la tradición de 02/03/2017, expedida por la Registradora de Instrumentos Públicos y Privados de Buga, es la Escritura No. 76 de 26/01/1928 de la Notaría de Buga con modo de adquisición “Protocolización Adjudicación de Ejido de Concejo Municipal del Distrito de Buga” a Guevara Natividad, registro de 28/01/1928; Partida No. 9, Tomo 3 del Libro 4, 5, 6, Tomo 2 de 1928.

SEGUNDO. CANCELAR LA MEDIDA CAUTELAR DE INSCRIPCION DE LA DEMANDA, decretada mediante Auto Interlocutorio No. 490 del 14/02/2018 y 03/04/2018, la cual le fuera comunicada por el oficio No. 540 de 14/02/2018 y 1313



Rad. 2017-00378-00

del 04/05/2018, e inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 373-33279. Líbrese atento oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

TERCERO. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, se sirva inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-33279, con el fin de que se produzcan los efectos de los artículos 2534 del Código Civil y 375 del Código General del Proceso. Líbrese atento oficio.

CUARTO. SIN CONDENA EN COSTAS, por cuanto no aparecen causadas.

QUINTO. EXPEDIR copia de esta Sentencia a la parte interesada, para los fines pertinentes.

SEXTO. ARCHIVARSE lo actuado, previa anotación de su salida en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Wmbn.

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Buga - Valle Del Cauca

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUGA - VALLE DEL CAUCA.**

Hoy 06 DE JUNIO DE 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 084.

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO
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:

d59730a6cfc32f594afd2d106f6e12424f21b0753028bd2717a2c14a60c436c9

Documento generado en 05/06/2022 06:29:54 PM



Ramo Judicial
Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga
República de Colombia

Rad. 2017-00378-00

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