



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

## JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, diciembre primero (01) de dos mil veinte (2020)

### ASUNTO:

Se entra a fallar de fondo el proceso declarativo de pertenencia adelantado por ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROBERTO CASTRO ALDANA y personas indeterminadas.

### ANTECEDENTES:

Dijo la demandante a través de su apoderado que le ha conferido poder para que solicite en su nombre declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el predio ubicado en la carrera 35 No. 8 A 15, casa 10 del sector 21 Sexta etapa del barrio la Esperanza de Villavicencio, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-20516 y la cedula catastral No. 01-05-0512-0004-000.

El inmueble identificado en el numeral anterior tiene un área de 92.16 metros cuadrados y se encuentra alindado así: Por el NORTE con una extensión de 9.60 metros con la casa No. 11 del mismo sector; por el SURESTE, en una extensión de 9.60 metros con vía peatonal; SUROESTE n una extensión de 9.60 metros , linda con la casa No. 9 del mismo sector, NOROESTE en una extensión de 9.60 metros, linda con la casa No. 4 del mismo sector y encierra. El área construida es de 80.16 metros cuadrados, distribuido así: Salón, sala comedora, tres alcobas, cocina, baño, tanque lavadero y patio de ropas.

La demandante como compradora y el señor ROBERTO CASTRO ALDANA como vendedor celebraron contrato de promesa de compraventa de posesión y mejoras el 26 de mayo de 2007 por un valor de \$ 28.000.000, habiendo pagado la promitente compradora al vendedor la suma de \$ 9.800.000, quedando pendiente un saldo de \$ 18.200.000, para pagar el crédito hipotecario que el vendedor tenía con el Fondo Nacional del Ahorro, según escritura pública No. 2358 del 18 de octubre de 2005, por la cual ROBERTO CASTRO ALDANA adquirió el inmueble a FABIAN PEREZ HERNANDEZ

Refiere que el señor CASTRO ALDANA se comprometió con ella a transferirle el bien por escritura pública una vez se cancelara a totalidad de la deuda al F.N.A.

Conforme se dijo en la promesa de compraventa, la señora ROSA ELENA, comenzó la posesión del inmueble desde el 26 de julio de 2006. El señor CASTRO ALDANA falleció el 9 de noviembre de 2014, de acuerdo con el registro civil de defunción que aporta.

Aduce que la posesión sobre el inmueble del que se solicita la pertenencia, una vez iniciada hasta el momento de la presentación de esta demanda no ha sido



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

interrumpida ni civil ni naturalmente, ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

Asevera que, desde la fecha del inicio de la posesión, la señora ROSA ELENA BEDOYA ha pagado en la Tesorería de la Alcaldía de Villavicencio, el impuesto predial unificado, como se demuestra con los recibos que adjuntan; algunos fueron extraviados. De igual manera ha pagado los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica.

Aunado a lo anterior, desde el momento que suscribió la promesa de compraventa del inmueble hasta la fecha, ha pagado mes a mes las cuotas de amortización de la deuda hipotecaria con el F.N.A., algunos de los recibos han sido extraviados. Adjuntó copia de los mismos.

Con fundamento en los anteriores hechos pretende que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto a la demandante ROSA HELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio urbano ubicado en la carrera 35 No. 8 A 15, casa 10 del sector 21 Sexta etapa del barrio La Esperanza de Villavicencio, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-20516 y la cédula catastral No. 01-05-0512-0004-000.

El inmueble identificado en el numeral anterior tiene un área de 92.16 metros cuadrados y se encuentra alindado así: Por el NORTE con una extensión de 9.60 metros con la casa No. 11 del mismo sector; por el SURESTE, en una extensión de 9.60 metros con vía peatonal; SUROESTE en una extensión de 9.60 metros, linda con la casa No. 9 del mismo sector, NOROESTE en una extensión de 9.60 metros, linda con la casa No. 4 del mismo sector y encierra. El área construida es de 80.16 metros cuadrados.

Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio real de la Oficina de Registro de Villavicencio.

Como pruebas aportó: Promesa de compraventa celebrada entre ROSA HELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA y ROBERTO CASTRO ALDANA el 26 de mayo de 2007; recibos de pago al FONDO NACIONAL DEL AHORRO pagando las cuotas del crédito efectuado a ROBERTO CASTRO ALDANA, garantizado por el contrato de mutuo contenido en la escritura pública 2358 del 18 de octubre de 2005; certificado de defunción de ROBERTO CASTRO ALDANA; certificado de tradición No. 230-20516 y copia de la escritura pública No. 2358 del 5 de octubre de 2005 de la Notaría Cuarta de Villavicencio.

Mediante auto del 26 de septiembre de 2017, se admitió la demanda en contra de los HEREDEROS INDETERMINADOS del señor ROBERTO CASTRO ALDANA y de personas a quienes se ordenó su emplazamiento.

Surtido el emplazamiento se designó curador ad-litem de los Herederos Indeterminados de ROBERTO CASTRO ALDANA y las personas



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

indeterminadas, al Dr. JAIRO ACOSTA MARTINEZ, quien contestó la demanda y propuso excepción de fondo carencia de derecho para pretender la titularidad del bien inmueble.

Igualmente fue vinculado el acreedor hipotecario FONDO NACIONAL DEL AHORRO, quien fue debidamente notificado a través de su apoderado y quien no hizo pronunciamiento alguno.

Corridos el traslado de las excepciones, el apoderado actor se pronunció señalando que el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la demandante ROSA HELENA y ROBERTO CASTRO ALDANA cumple con los requisitos del art. 1611 del C.C. por lo tanto no requiere aceptación alguna; además esta probada la fecha de entrega del inmueble, que se está en posesión a entera satisfacción y se ha ejercido la misma.

En cuanto a la excepción señaló que desde antes que se suscribiera el contrato de promesa de compraventa con el señor ROBERTO CASTRO ALDANA, la actora ya se encontraba en posesión del inmueble como consignado en el documento. El continuó como propietario del inmueble que figura en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pero la señora BEDOYA era la poseedora, al ejecutar actos de señora y dueña; no fungía como acreedora prendaria, ni secuestre, ni usufructuaria, ni usuaria, ni arrendataria. Desde el 26 de julio de 2006 ha tenido el inmueble como señora y dueña.

Por lo anterior se debe declarar sin fundamento la excepción propuesta.

El 4 de diciembre de 2019, se citó a la audiencia de que tratan los art. 372-373 del código general del proceso, la que fue reprogramada para el 8 de octubre de 2020, practicada la misma y decretadas las pruebas, se citó a audiencia de instrucción y juzgamiento para el 12 de noviembre pasado, llevada adelante la misma, previa inspección judicial al inmueble materia de Litis y allegado el dictamen pericial, encontrándose las diligencias al despacho, se entra a decidir lo pertinente.

### CONSIDERACIONES:

Los consabidos presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad, sin que merezcan reparo alguno, toda vez que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte, el Juzgado es competente para conocer y decidir el asunto, situación que ante el alejado vicio que pueda invalidar la actuación, se impone una decisión de fondo.

Así las cosas, ante los rigorismos previstos en el artículo 167 del C. G. del Proceso, al unísono del artículo 1757 del Código Civil, la H. Corte Constitucional ha sostenido que *“luego de una prologada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: al demandante le*



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

*corresponde probar los hechos en que funda su acción; al demandado cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa, y; el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.*

*Las reglas generales de la carga de la prueba admiten excepciones si se trata de hechos indefinidos o si el hecho objeto de prueba está respaldado por presunciones legales o de derecho”.*

El artículo 762 del C.C., nos enseña: *“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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.*

El artículo 2512 del Código Civil enseña que 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, exteriorizando así dos especies de prescripción: *adquisitiva y extintiva.*

La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales y también se le conoce con el nombre de *usucapión*; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria.

Además, el Código Civil Colombiano, en su articulado refiere sobre el tema de la prescripción lo siguiente:

*“Artículo 2518. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. 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.*

*Artículo 2527. CLASES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.*

*Artículo 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA. Modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”.*

Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión, los siguientes:

Posesión material en el prescribiente;

Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y,  
Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida (arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del Código Civil; ley 50 de 1936).

La misma Corte ha sostenido respecto del primer presupuesto, que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., porque, como lo tiene dicho la Corte, a partir de la sentencia del 27 de Abril de 1965, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio; además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material.

Y se insiste que la posesión debe ser: a) Pública, no clandestina. b) Tranquila, pacífica, no violenta. c) Continua, no discontinua y d) Inequívoca, no ambigua.

Pero también, el 375 del ordenamiento procesal ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, para que la demanda sea dirigida contra ellos.

En presencia de este preámbulo conceptual, fundamental en el entender del juzgado, porque es a partir del mismo en que el fallador deberá resolver la causa sometida a su juicio, ha de ocuparse seguidamente del estudio jurídico-probatorio, no solo de los elementos estructurales de la acción de pertenencia, sino igual, en la consideración fáctica probada.

En el expediente obra la prueba que reclama la anterior disposición con la cual se demuestra sin duda alguna que figura como titular del dominio del predio es el demandado ROBERTO CASTRO ALDANA y por haberse demostrado que falleció el 9 de noviembre de 2014, se demandó a los herederos indeterminados del mismo, así como a las personas indeterminadas, quien una vez emplazados se integró el contradictorio y de esta manera la relación jurídico-procesal que el legislador exige.

La misma Corte ha sostenido respecto del primer presupuesto, que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, como las plantaciones o sementeras, los cerramientos, la construcción de edificios, etc., porque, como lo tiene dicho la Corte, a partir de la sentencia del 27 de Abril de 1965, la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio; además, porque ya de manera expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material.



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

Y se insiste que la posesión debe ser: a) Pública, no clandestina. b) Tranquila, pacífica, no violenta. c) Continua, no discontinua y d) Inequívoca, no ambigua.

El artículo 778 del Código Civil permite al último poseedor de un bien agregar el tiempo de posesión de sus antecesores, con el fin de ganarlo por prescripción.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema recordó que la suma de posesiones exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.

Para demostrar dicho nexo se requiere un contrato como la compraventa, permuta, donación o aporte de sociedad, pero no es necesaria la escritura pública, ya que esto depende de la naturaleza del bien.

En todo caso, la corporación insistió en que esa adición no puede incluir la posesión del propietario. Justamente, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo implica desconocer los derechos del que sí lo es y, ante la promesa de venta, ello impone una ruptura automática del consentimiento de este negocio jurídico, lo que impide configurar la suma de posesiones, indicó.

La agregación de posesiones supone armonía y consenso entre tradentes y sucesores, lo cual no ocurre si atacan al causahabiente. Por tanto, es ilógico pretender agregar la posesión del propietario demandado a la material del no propietario demandante, destacó el fallo.

Pues bien, en esta diligencia de inspección judicial, el despacho pudo comprobar que en verdad la demandante ROSA HELENA BEDOYA, es la persona que usa y goza para su beneficio el predio cuyo dominio pretende ganar, porque en él se han efectuado las mejoras que allí se advirtieron como es la subdivisión del inmueble en dos apartamentos habitables, que consta una sala comedor, cocina pequeña, patio cubierto, tres alcobas y baño social y el del costado derecho o norte, cuenta con una sala, una alcoba, cocina pequeña y patio donde se encuentra ubicado el baño. Como mejoras se hizo el acondicionamiento de los dos apartamentos con un muro o pared medianera, pañete, pintura, cielo raso, paga de los recibos de servicios públicos se pudo constatar que llegan a nombre de la demandante, que es ella quien los paga.

Obra dentro del expediente el dictamen pericial rendido por el señor JORGE DELGADILLO SANCHEZ, quien da cuenta y ratifica lo señalado en la inspección judicial practicada al inmueble, el que fue allegado al plenario, permaneció a disposición de las partes, razón por la cual ha sobrepasado el término indicado en el art. 231 del C.G.P., desde su presentación hasta el día de la audiencia, sin que hubiese efectuado reproche alguno al mismo. En el mismo se detalla que la dirección actual del inmueble es la carrera 35 No. 8 A-15, casa 10 Sector 21, Etapa VI del Barrio La Esperanza de Villavicencio, dicho



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

dictamen es detallado, serio, da cuenta de la percepción en campo del bien por parte de la auxiliar de la justicia, consistente y claro.

En el interrogatorio de parte absuelto por la actora, señaló que llegó al inmueble en el año 2006, en junio o julio porque conocía a ROBERTO CASTRO ALDANA, le ofreció la casa, pero que tenía una deuda con el Fondo Nacional del Ahorro y si quería que la siguiera pagando, pues la casa estaba sola, él se la entregó, así como las llaves, constaba de tres piezas, sala-comedor, cocina y un baño en mal estado, pisos en cemento. Ya en el año 2007 hicimos la compraventa, le dió \$ 8.000.000 que duró como un año para darle esa plata y siguió pagando la deuda hasta la fecha puntualmente, se pagan \$ 252.000, solo le quedan 6 cuotas y habían quedado con el vendedor que cuando se terminara de pagar le hacía la escritura de la casa.

Refirió además que varias personas le colaboraron para hacer la división de la casa, las mejoras se han hecho escalonadamente, constan de pisos en apartamento costado derecho e izquierdo, pañete, estuco y pintura general, en el apartamento del costado izquierdo hechura baño y cocina; cielo raso en icopor, muro divisorio del apartamento. Paga servicios públicos e impuesto predial.

Con la ratificación de los testimonios de SIXTA TULIA REY ROZO, quien señaló que hace quince años llegó ROSA HELENA a esa casa, se enteró que se la había comprado a ROBERTO CASTRO porque vive enseguida de ella, con sacrificio ha hecho las mejoras, como son el cielo raso, los pisos, el baño, ha pintado la casa, el apartamento hace como 5 años que lo hizo, ahí vive el hijo con él pagan los servicios públicos, y ROSALBA ARCHILA DE SANCHEZ, quien también dijo ser vecina de la demandante, hace como 14-15 años, es colindante de su casa, por decir de la actora en ese tiempo, dijo que le había comprado al señor ALDANA, es quien ha realizado las mejoras, no había cielo raso, tampoco pisos en tableta, ella los hizo, también la división en ladrillo, lo hizo en varios años, en diferentes oportunidades, ella era quien pagaba a los trabajadores, hay servicios públicos como agua, gas, luz, alcantarillado, paga el impuesto predial, se ratifica lo dicho por la señora ROSA ELENA BEDOYA en el interrogatorio de parte y lo verificado por el despacho en la inspección judicial practica al inmueble objeto de usucapión.

Tenemos entonces que a la señora BEDOYA DE CASTAÑEDA se le conoce como dueña del inmueble ubicado en la carrera 35 No. 8 A-15, sector 21 casa 10 del Barrio VI etapa de la Esperanza de Villavicencio, quien ha levantado las mejoras existentes en el inmueble alinderado e identificado en la inspección judicial, lo ha venido remodelando, mejorando, pintando y adecuándolas para dejarlo en las condiciones advertidas, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, o le haya obstaculizado o impedido la construcción de esas mejoras, usa y goza el inmueble para su beneficio, circunstancia que nos permiten deducir que esa posesión material que reflejan los actos dispositivos adelantados por dicha señora ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA, ciertamente es pública, pacífica y continua, sin que le hubiese



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

hecho algún reproche, circunstancias indicadoras que a la demandante se le conoce y respeta como señora y dueña.

Pero junto a esa condición, es importante destacar que la ocupación que inició en el inmueble la señora BEDOYA DE CASTAÑEDA, obedeció a un acto lícito adelantado entre ella y el señor ROBERTO CASTRO ALDANA, quien le vendió el derecho de posesión y mejoras sobre el lote de terreno y la casa de habitación existente para ese momento, 26 de mayo de 2007; sin embargo la entrega del inmueble se había realizado desde el 26 de julio de 2006, según aparece en el documento como entrega real y material, habiendo entrado en posesión del mismo a entera satisfacción.

Los documentos que contienen dichos actos jurídicos, que fueron allegados al expediente desde la génesis del juicio no fueron tachados, discutidos o controvertidos por la parte demandada, lo cual se convierte en una de las piezas fundamentales para deducir que el demandante sí tiene a su haber todas las condiciones para ganar el dominio por efectos de la prescripción extintiva de ese inmueble, si se advierte que el ejercicio de ese derecho es superior a los diez (10) años que exige el art. 2532 del C. Civil para hacer próspera la acción de pertenencia por vía extraordinaria adquisitiva; a su turno los derechos derivados de la posesión y mejoras se las entregó el vendedor ROBERTO CASTRO ALDANA, conforme a la prueba que aparece en el expediente, para que las ocupara y de igual manera continuará el ejercicio de la posesión que en la actualidad detenta, lo cual le permite desde esa calenda la posibilidad de hacer valer el derecho que hoy invoca en respaldo de sus pretensiones.

Ahora bien, de la prueba -contrato de promesa de compraventa de posesión y mejoras- se puede establecer que sobre dicho bien, existía o existe un crédito a favor del Fondo Nacional del Ahorro, mismo que la demandante ha venido cancelando a cabalidad mes a mes, tal como lo demostró dentro del expediente aportando la consignación realizada en el mes de octubre del presente año, por lo que sería una más de las pruebas que han de tenerse en cuenta para la decisión que aquí se debe tomar, en sentir del despacho, sería otro acto de señora y dueña que realiza la demandante.

Así entonces, en cuanto a la excepción propuesta por el señor Curador de los herederos determinados e indeterminados del señor ROBERTO CASTRO ALDANA como de las personas indeterminadas, consistente en la carencia de derecho para pretender la titularidad del bien inmueble, al existir dicho contrato de promesa de compraventa que no ha culminado que está sujeto a una condición que es el pago de la totalidad del mismo al F.N.A., diremos:

Es de señalar que en la promesa de compraventa de posesión y mejoras, suscrito entre la aquí demandante y el vendedor ROBERTO CASTRO ALDANA, en la cláusula de PRECIO Y FORMA DE PAGO, se dijo: *“Que el precio de esta venta es la suma de veintiocho millones de pesos mcte (\$ 28.000.000) suma que la COMPRADORA, se compromete a cancelar así: A la firma del presente documento la suma de TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 8.000.000) (sic) que VENDEDOR declara recibidos y para el día 26 de mayo de 2007 la suma de UN*



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

*MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS Mcte (\$ 1.800.000) para el día 26 de mayo de 2007 y el saldo que es la suma de \$ 18.200.000 se los reserva el PROMITENTE COMPRADOR, para cancelar la hipoteca que pesa sobre el inmueble, materia de esta venta, según consta en la escritura 2358 de fecha 18 de octubre de 2005 otorgada por FABIO PEREZ HERNANDEZ de venta e hipoteca de la Notaría Cuarta del Círculo de Villavicencio, para lo cual subrogará el crédito con el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, que el señor vendedor, se compromete a transferir la escritura pública en favor de la compradora, una vez se halla (sic) cancelado la deuda total al FONDO NACIONAL DEL AHORRO”.*

En el entender del despacho, las partes pactaron la subrogación del crédito adeudado por el vendedor al Fondo Nacional del Ahorro, con la obligación que una vez cancelado el mismo haría la escritura pública del bien a la aquí demandante, lo que se vió truncado por el deceso del vendedor, desde el día 9 de noviembre de 2014, pero ello no era, ni es óbice para que la compradora siguiese pagando las cuotas a que se comprometió en la negociación, menos para que a través de ésta acción pueda acceder al dominio del bien y luego de culminar el pago del crédito solicite darle cumplimiento del art. 2457 del Código Civil ante el ente crediticio

Considera el despacho que, al haberse efectuado la subrogación del crédito del vendedor a la compradora, hoy demandante, la legitima para demandar la usucapión, al ser el pago de las cuotas del crédito un acto que solo hace quien pretende adquirir el dominio del bien hipotecado en su calidad de señor y dueño de la cosa. Aunado a ello, es la demandante quien ha venido año a año pagando el impuesto predial del inmueble, acto éste que también da lugar a ejercer posesión, como lo ha señalado nuestra jurisprudencia.

Mírese igualmente, como el despacho en el mismo auto admisorio de la demanda citó al acreedor hipotecario para que hiciese parte de la actuación, de conformidad con el art. 375 del C. General del proceso, el que se notificó de dicho auto a través de apoderado, pero ninguna acción ejecutó, pues solo le interesa el pago del crédito, el que ha venido ejecutando la aquí demandante, hasta el punto que solo adeuda como capital la suma de \$ 945.579,31, según la prueba que obra en el expediente, lo que de tajo desecha el dicho del Curador que el no seguir pagando las cuotas desde el año 2017 interrumpió la negociación, lo que impide que se configure el elemento ánimo de señor y dueño. La excepción no se abre paso.

Ahora bien, se allego al despacho el proceso de manera digital de la sucesión 500013110004-2015-00421-00 del causante ROBERTO CASTRO ALDANA, adelantado en el Juzgado Cuarto de Familia de Villavicencio, donde hizo parte de los bienes del acervo sucesoral el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-20516, mismo que es pretendido en este proceso en usucapión por la señora ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA y adjudicado a CARMEN AURORA CASTRO, MANUEL ANTONIO CASTRO OJEDA y MIRYAN STELLA CASTRO DE TORRES, sin embargo, al revisar detalladamente el certificado de libertad y tradición del inmueble no aparece que luego de transcurrido un término considerable, a la sentencia aprobatoria de la partición de fecha 24 de abril de 2017, no se le haya dado la publicidad



PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE: ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO: H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

registrándola en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, luego el derecho real sobre el bien adjudicado no ha sido adquirido por los herederos del causante, menos han pedido o solicitado al Juez que les haga entrega del mismo y el proceso se encuentra archivado desde el mes de noviembre de 2019.

Hay que señalar que la adjudicataria en la partición del proceso de sucesión de ROBERTO CASTRO ALDANA, señora MIRYAN ESTELLA CASTRO DE TORRES, arrió poder para actuar en este proceso y una vez se le solicitó acreditar la calidad de hermana y heredera de ROBERTO CASTRO ALDANA, no compareció al mismo, ni hizo parte del.

Entonces, probado está en el proceso que nadie reclama mejor derecho que la Usucapiente sobre el bien objeto de litis, por lo que estima el despacho que es procedente acceder a las pretensiones de la demandante.

Así entonces, analizadas, valoradas y sopesadas en conjunto las pruebas documentales allegadas con la demanda, los testimonios, el interrogatorio de parte, las decretadas y practicadas, lo constatado por el despacho en la inspección judicial, advierte este operador judicial que la demandante ha completado un tiempo suficiente para ganar el dominio del predio pretendido por vía de la prescripción extraordinaria, en cuanto a la posesión que adquirió y detentó por el espacio de tiempo que la ley exige para el éxito de sus pretensiones.

Se debe tener en cuenta además que dentro del proceso no obra prueba alguna que demuestre que el bien que se pretende usucapir se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal alguna o sea un bien que pertenezca al estado o sea un bien de uso público.

De otro lado y como no existió oposición alguna a las pretensiones, no se proferirá condena en costas a la parte demandada.

Se fijarán honorarios al señor perito JORGE DELGADILLO SANCHEZ, los que deberán ser cancelados por la parte actora, dentro del término consagrado en el art. 363 del C.G. del proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio (Meta), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Declarar que la señora ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA, ha ganado por efectos de la prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio pleno y absoluto del inmueble urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-20516 y cédula catastral No. 01-05-0512-0004-000, ubicado en la carrera 35 No. 8 A-15, casa 10, sector 21, sexta etapa del Barrio La Esperanza de Villavicencio, alindado actualmente, así: Por el norte, en 9.60



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.  
NUMERO: 500014003008-2017-00759-00  
DEMANDANTE. ROSA ELENA BEDOYA DE CASTAÑEDA  
DEMANDADO. H. I. DE ROBERTO CASTRO ALDANA y O.

mts con la casa No. 11, carrera 35 No. 8 A-25; por el occidente, en 9.60 mts, con la casa 4, carrera 37 No. 8 A-12; por el Sur, en 9.60 mts, con la casa 9, carrera 35 No. 8 A-05 y por el Oriente, con la vía Peatonal en 9.60 mts, carrera 35 y encierra.

**SEGUNDO:** Ordenar la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230- 20516. Envíense copias y el oficio que corresponda a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**TERCERO:** Cancelar la inscripción de esta demanda en el folio real No. 230-20516. Ofíciase.

**CUARTO:** Fijar la suma de \$ 418.800, como honorarios del perito designado, los que deberán ser cancelados en la forma y términos como se dijo en la parte considerativa.

Declarar que no hay lugar a condena en costas.

**NOTIFIQUESE y CUMPLASE.**

**IGNACIO PINTO PEDRAZA**  
Juez.