

SEÑORA:

JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO

SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA

E.S.D

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE DECLARACION DE PERTENECIA

RADICADO:2021-00167-01

DEMANDANTE: BLANCA OMAR CIFUENTES VDA DE ACHIPIZ.

DEMANDADO: ALEXANDRA CIFUENTES JARAMILLO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

De acuerdo a Lo dispuesto en el auto interlocutorio 156, me permito adicionar a la apelación presentada en primera instancia lo siguiente:

En esta oportunidad quisiera hacer un breve resumen de lo que se trató el proceso y el por qué mi poderdante cumple con todos los requisitos para que se le declare a favor las pretensiones de la demanda.

El folio de matrícula 132-19329 identifica el predio por linderos y ubicación pues el problema jurídico del inmueble es la extensión en área total por que en ningún momento se puso en duda que la posesión no fuese sana pacifica e ininterrumpida, tenemos en la descripción de cabida y linderos del folio que el predio nace con una extensión superficial 6 HTAS 4000 MTS 2 y que conforme al estudio de títulos que se realizó de manera detallada la primera escritura que habla del predio es la escritura número 64 del 6 junio de 1930 la cual por primera vez menciona el predio con características de su ubicación , pero no menciona hasta ese entonces una extensión superficial o linderos con sus longitudes, continuamos con la escritura 141 del 23 de junio de 1951 sigue mencionando características físicas y linderos del predio pero aun hasta esa fecha no menciona la extensión en área o linderos con sus longitudes, en la escritura 127 del 5 de mayo de 1955 que aparece por primera vez la enunciación del área en extensión donde menciona "en una extensión

aproximada de seis o siete plazas" pero sin mencionar longitud o medidas en relación a los linderos, en ese orden continuamos con la escritura 215 del 12 de julio de 1957 escritura que se encuentra en la descripción de cabida y linderas del folio donde ya menciona en cuanto a la extensión "lote de terreno cuya capacidad superficial se calcula en unas diez (10) plazas" aun hasta esta escritura menciona exactamente los mismos linderos con sus características particulares y únicas que lo identifican pero no menciona o se encuentra registro de esos linderos a esa fecha mencionaban del predio que son los mismos a hoy en día tuvieran una **longitud** o los identificaran por medida sino más bien por mojones naturales que a la fecha siguen siendo los mismos, para concluir la realidad jurídica del inmueble me permito traer a esta fecha el informe pericial enviado el 19 de agosto del 2022 al juzgado segundo civil que preciso lo siguiente: Juan Camilo Rojas Villada, mayor de edad identificado con la C.C 1.144.052.213 de CALI-VALLE DEL CAUCA, de profesión ING TOPOGRAFICO reconocido con la T.P.N 76335-344022 VLL de COPNIA, de la manera más comedida me dirijo a su despacho, a fin de presentar la

información requerida por parte de su despacho. Después de realizar el montaje de las ventas que se hicieron por medio de la escritura 671 del 27-04-2017 de la notaria única de Santander de Quilichao de un LOTE 1 con 7533 m2, el LOTE 2 con 7500 m2 y el LOTE 3 con 17081 m2, mas dos servidumbres de 648 m2 y 490 m2 esto con el fin de representar por medio del Plano Topográfico adjunto a esta contestación como era físicamente el terreno originalmente. Esta labor nos lleva a concluir lo siguiente 1- **El predio originalmente nació físicamente con un área de 91.540,6m2, revisada la información jurídica se puede evidenciar que existe una diferencia de área**, esto puede haberse dado debido a que cuando el predio nació no se contaba con los medios técnicos que determinarían el área exacta del inmueble, es conocido ampliamente que las áreas en ese tiempo de determinaban por cálculos arbitrarios de los propietarios de la época. 2- Las tres ventas hechas mencionadas anteriormente ya están debidamente registradas, e inscritas en el IGAC, por lo que cada una ya está independizada y con su respectivo código catastral, en el plano topográfico adjunto se encuentran representadas de color Rojo

y dentro de los polígonos está la información de cada inmueble. 3- Realizado el montaje de todos estos predios en la base cartográfica del IGAC se evidencia que no hay ningún tipo de superposición de predios colindantes por lo que ni los predios desenglobados ni los que se están prescribiendo se están traslapando en otros inmuebles; es decir su señoría que ya el perito dio un informe pericial detallado donde a groso modo dice que el predio nació con un área que en realidad no tenía pues tenía más, y que mi cliente si posee de manera sana pacifica e ininterrumpida el predio con sus característica y linderos que en un rango de tiempo de 60 años no han sido modificados razón por la cual en cuanto a la porción que posee si cumple con los requisitos para una sentencia positiva pues equívocamente señalan en primera instancia que no se logró determinar el inmueble cuando es completamente falso en su tradición linderos y especificaciones estamos hablando del predio que se pretende prescribir y por qué se acude aun teniendo justo título? Porque es poseedora de un área identificada por sus linderos y mojones naturales que señalan que mi cliente no invade predios colindantes y que nuevamente repito se trata del mismo predio pues según sus linderos hace más de 60 años no han sido modificados se es renuente en afirmar con total certeza la identificación del predio, entonces volvemos a que si teniendo justo título se acude por que posee un predio que físicamente es más grande que en el papel jurídicamente el predio nace con menos área pero al pasar de los años se dan cuenta que son poseedoras de buena fe dentro de los mismos linderos de un área mayor, además su señoría se acudió a el instituto geográfico de Agustín Codazzi y por la diferencia de área contesto que La justicia ordinaria decidiera sobre el problema jurídico.

También si señoría quisiera aclarar la expresión de la juez donde manifiesto que ella no se va a inventar el área o que no hay área para prescribir solo porque en el folio no describe la misma área que físicamente si tiene el predio, pero en inspección judicial la juez logro determinar los linderos y que no existió oposición por vecinos o colindantes pues e cumplimiento a la norma y el principio de oportunidad la valla estuvo instalada más de dos años y ningún vecino ni colindante dio alguna manifestación que contrariara la posesión sana y pacífica de mi poderdante mas bien sugiero respetuosamente se tenga al momento la sentencia 2018-00105-00

Lo anterior conlleva a concluir que el inmueble no ha tenido variación alguna respecto de su área y medida de sus linderos, y pese a que en la escritura Publica No. tres mil doscientos setenta y nueve (3279) de mayo veintiséis (26) de dos mil tres (2003) de la Notaria Séptima Principal de Circulo de Cali, en donde se encuentra que el terreno denominado La Ventura, en Lomitas, Santander de Quilichao, tiene una cabida superficial de 12 hectáreas con 1.774 metros cuadrados aproximadamente, en donde además se señala los linderos especiales, pero no la longitud de los mismos (folio 8), y según el certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 132-831, el inmueble registrado en este, tendría una extensión superficial de 20 hectáreas, según la descripción: cabida y linderos y en las anotaciones No. 2 y 3 contienen ventas parciales, la primera de 7 hectáreas

*P*₇

y 5.426 m² y la segunda de 2.800 m², a través de escritura pública No. 334 del 20/05/1981 de la Notaría de Santander de Quilichao. Así mismo, en la anotación No. 011 se tiene la venta de derechos gananciales o herenciales cuerpo cierto a BAPI S.A., de 12 hectáreas más 1.774 m² a través de la Escritura pública N° 3279 del 26/05/2003 de la Notaría séptima de Cali, cuando en realidad, se pudo comprobar que su área real es de 406.486 m², esto es 40 hectáreas más 6.486 m², de acuerdo a las pruebas obrantes en el proceso y ya reseñadas, en el entendido que si no han variado las colindancia y longitudes de sus linderos, salvo por donde tiene como lindero el río Cauca, el inmueble es el mismo que posee el Prescribiente y el señalado en la escritura pública ya indicada, por ello el bien a prescribir tiene un área real de 40 hectáreas más 6.486 m², y no 12 hectáreas más 1.774 m² como se señala en la escritura pública No 3279 del 26/05/2003 de la Notaría séptima de Cali y el certificado de tradición y libertad matricula inmobiliaria No. 132-831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander.

Ahora bien el área señalada en la demanda es superior a la señalada en la escritura pública No. 3279 del 26/05/2003 de la Notaría séptima de Cali y en el certificado de tradición y libertad matricula inmobiliaria No. 132-831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander, por lo que se tiene una diferencia en el área real del inmueble y el área registrada.

También se debe señalar que el Procurador 7 Judicial Agrario y Ambiental del Cauca, en la audiencia de Instrucción y Juzgamiento manifestó que se cumplía con los requisitos para decretar la pertenencia, pues en referencia al área esta fue aclarada por los testigos que fueron enfáticos en señalar que esta no ha sido modificada más allá del movimiento del río Cauca.

Se debe tener en cuenta que, si de los demás datos que identifican el inmueble se tiene que es el mismo que se va a prescribir sin que haya lugar a confundirse con otro, no hay incongruencia entre lo pedido y lo decidido, por lo cual, hay lugar a la prescripción tal como lo señala la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia de nueve (9) de diciembre de dos mil ocho (2008), siendo M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA dentro del Exp. No. 88001-3103-002-2003-00225-01, en donde señaló:

"Es bien sabido que el principio de la consonancia que debe informar a la sentencia, se infringe cuando hay falta de conformidad entre lo pedido y lo resuelto, en cualquiera de estas formas: 1) ultra petita: si provee sobre más de lo pedido; 2) extra petita: si provee sobre pretensiones o excepciones que debiendo ser alegadas no fueron propuestas y, 3) mínima petita: cuando omite decidir sobre todo lo pedido" (sent. 107 de julio 21 de 1993, exp. 4383, reiterada en mayo 16 de 2000, exp. 6295)".

"Conviene poner de presente al despachar el cargo que para establecer la individualización de un predio en disputa, ha señalado la Jurisprudencia tradicional de la Sala que: "No es de rigor que exista una absoluta correspondencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido porque pueden variar por el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...) no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales" (Sen. Cas. 25 de noviembre de 1993)"...

Por lo tanto como el bien en sus características esenciales es el mismo de la demanda, y no es de aquellos que la Ley señala como imprescriptibles, según consta en el certificado especial expedido por la Registradora Seccional de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, en donde se señala

8

como titulares de derechos reales a MARGARITA MOSQUERA DE FILIGRANA, MARCIANA FILIGRANA DE CARABLÍ y JOSÉ FLORESMIRO FILIGRANA MOSQUERA (folio 32-33), por lo que se tiene que el bien es privado y por lo tanto susceptible de prescripción, cumpliéndose así el primer requisito.

2.- Respecto de la posesión material del bien, el cual ya se describió anteriormente, en la Inspección Judicial se constató que la detenta la parte demandante y prescribiente, quien lo explota con actividades agropecuarias, especialmente cultivo de caña de azúcar, realización de mejoras, pago de servicios Públicos, impuestos y mantenimiento del bien inmueble.

Además los exponentes CELSO LASSO, MIRTHA CARVAJAL SALAZAR, y ADELMO BALANTA, manifiestan y son coincidentes en afirmar que conocen a los prescribientes por ser vecinos y trabajadores del prescribiente BAPI S.A.S y que además conocen y les consta que el prescribiente detenta la posesión del inmueble desde cuando lo compró y que detenta la posesión en forma pacífica, quieta e ininterrumpida, sin ser perturbado por nadie y es la persona que han velado por el mantenimiento del inmueble, lo anterior conlleva a que BAPI SAS - BAPISAS - representada legalmente por el señor VICTOR ANDRES PIEDRAHITA, posee el bien desde que fue comprado por venta de derechos gananciales o herencia, cuerpo cierto de 12 hectáreas 1.774 mts² - falsa tradición - mediante escritura pública No. 3279 de 26 de mayo de 2003, de la Notaria Única der Santander de Quilichao, Cauca, lo que hasta la fecha de presentación de la demanda, 11 de diciembre de 2018, ha pasado 15 años, es decir lleva más de cinco años de posesión regular.

Con las pruebas relacionadas, que tienen existencia y validez jurídica porque se incorporaron oportunamente al proceso, al recogerlas se observaron las formalidades de rigor, no han sido tachadas de falsedad y los deponentes informan sobre los hechos en las condiciones de tiempo, modo y lugar, y, al valorarlas en conjunto, de conformidad con el Art. 173 y 176 del C. G. del P., se demuestra que la posesión material que ejerce el prescribiente es indiscutible y por tanto confluye el segundo elemento de la pretensión.

3.- Sobre la posesión regular, su continuidad y tiempo de su ejercicio tenemos lo siguiente:

De conformidad con el Art. 2528 del C.C. para ganar el dominio de un inmueble por prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida.

La posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión (Art 764 ib.).

"El justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repunte dueño de ella séalo o no lo sea en realidad".

Cordialmente,

JULIANA GARCIA GARZON

C.c. No. 1062312695 de Santander de Quilichao.

TP 332355 del CS de la J

Correo electrónico: julianitagarcia_9415@hotmail.com

RV: AMPLIACION Y SUSTENTO DE APELACION RADICADO:2021-00167-01

Juliana Garcia Garzon <julianitagarcia_9415@hotmail.com>

Vie 25/08/2023 4:42 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cauca - Santander De Quilichao <j02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

AMPLIACION DE APELACION.pdf;

Buena tarde me permito remitir memorial del sustento y ampliación de la apelación del proceso
RADICADO:2021-00167-01

De: liliana solarte gomez <liliana9545@hotmail.com>

Enviado: viernes, 25 de agosto de 2023 4:40 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cauca - Santander De Quilichao <j02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Juliana GaRcla... <julianitagarcia_9415@hotmail.com>

Asunto: RV: AMPLIACION Y SUSTENTO DE APELACION RADICADO:2021-00167-01

Buena tarde me permito remitir memorial del sustento y ampliación de la apelación del proceso
RADICADO:2021-00167-01

De: liliana solarte gomez

Enviado: viernes, 25 de agosto de 2023 04:38 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cauca - Santander De Quilichao <j02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: AMPLIACION Y SUSTENTO DE APELACION RADICADO:2021-00167-01

Buena tarde me permito remitir memorial del sustento y ampliación de la apelación del proceso
RADICADO:2021-00167-01