REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia Nro.02

Santander de Quilichao, Cauca, tres (03) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Vencido el término de traslado conjunto a las partes para los alegatos de conclusión y practicadas las pruebas legal y oportunamente decretadas, de conformidad con el artículo 373 del C.G.P., Numeral 5, corresponde al despacho dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL DE PERTENENCIA** adelantado mediante apoderado judicial por la señora MARTHA LUCIA OSORIO BIQUE en contra de **ADRIANA MORENO RODRIGUEZ, EDUARDO MORENO RODRIGUEZ , XIMENA MORENO RODRIGUEZ , MARIA NORA RODRIGUEZ AVENIA, FREDY RODRIGUEZ AVENIA, HILDEGARDA RODRIGUEZ AVENIA , NESTOR RODRIGUEZ AVENIA, JOSE ECAR RODRIGUEZ AVENIA, ALVARO RODRIGUEZ AVENIA, JAMER CARACAS CARABALI, MISAEL LARRAHONDO LARRAHONDO, RONAL ARMANDO ALVEAR CERON, MARIA NILSA CARACAS MORENO, NINI JOHANA CADENA PLAZAS, MARIA MAURA MERA ANGOLA, WILLIAM LABIO CONDA, AMPARO BENAVIDES MARTINEZ, LEIDY JOHANA RAMIREZ RAMIREZ, GERSAIN CARABALI MORENO, SANDRA PARTICIA MOSQUERA, LIZETH IVONNE BALANTA GARCIA, HECTOR FABIO BALANTA, GERARDO ANTONIO JOJOA JIMENEZ, LUIS ERACLIO CEBALLOS GRUESO, OLGA CRUZ GUEJIA, NORBEY PERDOMO CONDA, MILEIDY ALEXANDRA SACRO CADENA, ENNYE TATIANA CORTES Y ENNYE ALEYDA CASOS GUETIO y, DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.**

LA DEMANDA

La demandante solicita a través de apoderado judicial, lo siguiente:

–se DECLARE que le pertenece a MARTHA LUCIA OSORIO BIQUE, identificada con C.C. No. 31.925.017 de Santander de Quilichao (C), por PRESCRIPCION EXTRAORODINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el inmueble descrito en los hechos de la demanda conforme a su ubicación y linderos.

Que como consecuencia de ello, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio correspondiente de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos, abriéndose nueva matrícula inmobiliaria.

-Se condene en costas a quien temerariamente se opusieren a las pretensiones de la demanda.

LOS SUPUESTOS FACTICOS

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia
3 piso Telefax (092) 8293796
J02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

El apoderado de la demandante se funda en los siguientes hechos:

- Manifiesta que la demandante, hace mas de 10 años, tiene y ejerce la posesión material de un lote de terreno ubicado en el área urbana en el barrio Morales Duque de Santander de Quilichao (C), el cual se indica fue adquirido mediante compra realizada a través de documento privado al señor ALVARO RODRIGUEZ AVENIA, inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos especiales y medidas:
- "**NORESTE**, del punto de partida inicial A, al punto final B linda en 7 mts con el predio de Jesús Velasco, del punto inicial B al punto final C linda en 18 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000; **SURESTE**, del punto inicial C al punto final D linda en 2 mts con el callejón que da a la calle 4ta; **SUROESTE**, del punto inicial D al punto E, al punto final F linda en31.80 mts con Glayder Quiguanas, del punto inicial F al punto final G linda en 10.30 mts con Eider Rodríguez; NORTE, del punto inicial G al punto final A y cierra, linda en 15 mts con el predio cuyo código catasrtral es 19698010001760084000, para un área total de 161.25 m2, incluida la servidumbre de entrada.
- Añade que el mencionado inmueble hace parte de uno de mayor extensión cuyos linderos generales y medidas se encuentran descritos en la escritura Pública No. 503 del 15 de abril de 1999 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (C) y registrada bajo la matrícula inmobiliaria No. 132-19535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este municipio.
- Destaca que la posesión ejercida por la demandante sobre el inmueble data de mas de 10 años, de manera ininterrumpida, se ha ejercido de manera pública, pacífica, permanente y continua, realizando una adecuada explotación del mismo consistente en la construcción con sus propios recursos de una casa de habitación de 2 plantas en paredes de ladrillo, techo en Eternit, repellada. El primer piso consta de sala comedor, cocina, 5 habitaciones, pisos en cerámica y parte en sobre piso en cemento, servicios de baños y lavadero de ropa. En el segundo piso se encuentran dos apartamentos, cada uno con dos habitaciones, sala, cocina, servicios de baño y lavadero de ropa, uno de ellos debidamente terminado y el otro se encuentra en obra negra, con grada de acceso, gozan de los servicios de agua y energía. Sostiene así mismo, que existe a la entrada del inmueble una reja de acceso a la servidumbre y al inmueble, así como una construcción de placa huella.

TRAMITE PROCESAL

La demanda verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, fue admitida por este Juzgado mediante auto interlocutorio civil No. 83 de 27 de mayo de 2021, 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.

Se ordenó realizar el emplazamiento de **ADRIANA MORENO RODRIGUEZ, EDUARDO MORENO RODRIGUEZ , XIMENA MORENO RODRIGUEZ , MARIA NORA RODRIGUEZ AVENIA, FREDY RODRIGUEZ AVENIA, HILDEGARDA RODRIGUEZ AVENIA , NESTOR RODRIGUEZ AVENIA, JOSE ECAR RODRIGUEZ AVENIA, ALVARO RODRIGUEZ AVENIA, JAMER CARACAS CARABALI, MISAEL LARRAHONDO**

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia
3 piso Telefax (092) 8293796
j02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

LARRAHONDO, RONAL ARMANDO ALVEAR CERON, MARIA NILSA CARACAS MORENO, NINI JOHANA CADENA PLAZAS, MARIA MAURA MERA ANGOLA, WILLIAM LABIO CONDA, AMPARO BENAVIDES MARTINEZ, LEIDY JOHANA RAMIREZ RAMIREZ, GERSAIN CARABALI MORENO, SANDRA PARTICIA MOSQUERA, LIZETH IVONNE BALANTA GARCIA, HECTOR FABIO BALANTA, GERARDO ANTONIO JOJOA JIMENEZ, LUIS ERACLIO CEBALLOS GRUESO, OLGA CRUZ GUEJIA, NORBEY PERDOMO CONDA, MILEIDY ALEXANDRA SACRO CADENA, ENNYE TATIANA CORTES Y ENNYE ALEYDA CASOS GUETIO y, DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS conforme el artículo 108 del C.G.P. mediante auto de 6 de agosto de 2021, luego de que fuera corregido el auto admisorio.

En cumplimiento del artículo 592 del C.G.P se procedió a informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad Administrativa Especial y Reparación Integral a las Victimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Así mismo, se ofició a la Secretaria de Planeación Municipal para que se sirviera certificar si el predio es o no baldío, y se procedió a inscribir la demanda al folio de matrícula inmobiliaria No 132-19535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ordenando al mismo tiempo la instalación de la valla de conformidad con el numeral 7° del art 375 del CGP.

Vencido el termino procesal sin que comparecieran los emplazados, mediante auto de sustanciación civil N° 053 del 07 de junio de 2022 se procedió a la asignación de curador ad-litem, recayendo el nombramiento en la Dra. JESSICA LORENA ZAPATA, quien de manera oportuna dio contestación a la demanda, afirmando que el hecho primero es cierto, conforme los documentos aportados con la demanda, del segundo al octavo no le consta y se atiene a lo que resulte probado en el proceso, noveno cierto, conforme lo estipulado en el artículo 88 del CGP. Frente a las pretensiones no se opuso a ellas, siempre y cuando resulten probadas dentro del proceso; luego de ser reemplazada la citada profesional del derecho por problemas de salud, la designación recayó en la Dra. Lina Marcela Guevara Ordoñez y se fijó nuevamente fecha para realización de audiencia inicial del artículo 372 C.G.P.

Dentro de la Audiencia Inicial del artículo 372 del CGP, realizada el 19 de septiembre de 2022, se procedió a practicar el interrogatorio de la demandante con las formalidades de ley y sobre los hechos de la demanda.

Por otro lado, se procedió a la fijación del litigio, el apoderado de la parte demandante se ratificó en todos los hechos y pretensiones de la demanda, la Curadora Ad-litem se ratificó sobre los hechos y razones de defensa expresados en la contestación.

Así mismo, se llevó a cabo control de legalidad, informando las partes y el despacho que no se encontraron irregularidades que perjudiquen el curso del proceso y se decretaron las siguientes pruebas:

-Las documentales aportadas con la demanda, las cuales fueron relacionadas de viva voz dentro de la audiencia.

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia
3 piso Telefax (092) 8293796
J02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

-Testimoniales, se solicitaron las de los señores: PEDRO JESUS TAMAYI, ALEXANDRO GARCES LOZANO, YANETH VELASCO HURTADO, las cuales fueron decretadas.

-Inspección Judicial: fijada para el día 28 de octubre de 2022, a las 9:00 am, designándose al perito NESTOR DIEGO GALARZA VASQUEZ.

La inspección judicial fue realizada en fecha y horas señaladas.

El día 23 de noviembre de 2022, luego de haberse ampliado el interrogatorio de la demandante, interrogado al perito y escuchado a los testigos, de oficio la Juez a cargo ordenó vincular al proceso al señor JESUS VELASCO en calidad de litis consorte necesario de la parte pasiva y se suspendió el proceso hasta tanto se surtieran legalmente las notificaciones al mencionado Velasco; así mismo se requirió al perito complementara su dictamen en el sentido de que especificara si la franja de la servidumbre hace parte del predio objeto del proceso o esta es compartida.

El demandado vinculado, a través de apoderado dio contestación a la demanda, allanándose a la misma, refiriendo que la servidumbre de acceso al inmueble a prescribir pertenece de manera conjunta a la demandante y a él; no se opuso a las pretensiones y solicitó como prueba, la recepción del interrogatorio de parte a la demandante.

El perito a su vez, complementó el dictamen que la demandante tiene en posesión la totalidad del inmueble objeto de prescripción con la servidumbre de 2 metros de ancho y 25 metros de fondo que da acceso a su vivienda y a la del señor JESUS VELASCO.

Retomada la audiencia el 1° de marzo de 2023, se procedió a escuchar el interrogatorio del vinculado como litis consorte por pasiva JESUS VELASCO, se agotaron con el cada una de las etapas contempladas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., dentro de la etapa de conciliación, tanto la demandante como el señor JESUS VELASCO, acordaron que este último no reclamaría prescripción de la servidumbre y mejor adelantaría el proceso de imposición de servidumbre de tránsito en otro proceso; por lo demás indicó no oponerse a las pretensiones de la demandante. De igual manera se interrogó nuevamente al perito, quien aseveró que el terreno de la demandante en su totalidad abarca incluso la servidumbre que es usada por el señor JESUS VELASCO.

Se escuchó en alegatos de conclusión a los apoderados de las partes, como a la señora curadora ad-litem, quienes se ratificaron en los hechos que fueron alegados tanto en la demanda como en la contestación, se anunció el sentido del fallo, el cual se emitirá por escrito el 3 de marzo de 2023 y se notificará por estados el día lunes siguiente. Asi mismo, se ordenó informar de lo aquí dispuesto al Consejo Seccional de la Judicatura.

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

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia
3 piso Telefax (092) 8293796
J02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

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, sí **¿Se cumplen los requisitos para la prosperidad de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio sobre el inmueble objeto de la acción en la forma en que fue solicitado?**

PRECISIONES CONCEPTUALES Y NORMATIVAS

LA POSESIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Se ha definido tradicionalmente la prescripción adquisitiva o usucapión como el modo de adquirir las cosas o bienes ajenos, por la posesión y el transcurso del tiempo de conformidad con la Ley. La posesión es la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño. Es una situación de hecho protegida por la normatividad civil colombiana que se erige como requisito fundamental para que opere el modo de la prescripción adquisitiva o usucapión. El poseedor se reputa dueño hasta tanto otro no justifique ser tal (art. 762 CC). Se tiene la apariencia del dominio de una cosa determinada y se protege dicha apariencia siempre que no se haga oponible el derecho real en contra de quien detenta la cosa con apariencia de *dómine*.

La posesión es presupuesto de la Prescripción, modo originario de adquirir, que permite surgir en un patrimonio el derecho de dominio o cualquier otro derecho real, de tal manera que un sujeto de derecho, que en principio no tiene poder jurídico sobre la cosa por no ser su titular, por transcurrir del tiempo ordenado en la ley ostentando la calidad de detentador material de dicha cosa con ánimo de señor y dueño, está legitimado para incoar la acción y hacerse al derecho real de dominio convirtiéndose en *dómine* de la misma, gozando de protección por el ordenamiento para que, en caso de no iniciar la acción, pueda proponer como excepción la prescripción operante en su favor.

Sobre el tema ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

> **"La posesión en relación con la propiedad y la tenencia.** "...5. En conformidad con los principios que en Colombia informan el Código Civil, los términos posesión y tenencia corresponden a dos instituciones jurídicas no solamente disímiles sino excluyentes.
>
> "Dicho estatuto, en efecto, destaca y relieva en la posesión no sólo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño", con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e

independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo.

"Como característica esencial atribuye en cambio a la mera tenencia la falta de ánimo de señor o dueño; para ello apenas si requiere uno de los elementos de la posesión, el corpus: de ahí que el artículo 775, sentando una regla general, preceptúe que es mero tenedor quien "tiene una cosa reconociendo dominio ajeno".

"Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por nuestros redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia.

Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa, o sea el tenerla como dueño o señor (animus domini). Infiérase entonces de lo dicho que la tenencia material de una cosa no basta por sí sola para diferenciar al poseedor del tenedor, y de ahí que, a primera vista, tomando en consideración exclusivamente el comportamiento externo de quien tiene la cosa, pueda confundirse fenómenos de suyo diferentes como son la posesión y la mera tenencia. Es realmente factor psicológico apuntado el que permite determinar en un caso dado si se está en frente a un poseedor o a un mero tenedor: si detenta la cosa con ánimo de señor o dueño, sin reconocer dominio ajeno, se tratará de un poseedor; si la tiene, pero reconociendo sobre ella el dominio de otra persona, será entonces un simple tenedor.

"6. Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y del animus, lógico es que ella no se adquiera, por regla general, sino desde el instante en que se unan esos dos presupuestos frente a una cosa determinada en la misma persona. Pero si para adquirirla se requiere, en principio, la suma de dos elementos, para conservar la posesión basta, generalmente, mantener su elemento subjetivo. Tal es lo que se infiere de la preceptiva contenida en los artículos que integran el capítulo 2° del título 7° del libro 2° del Código Civil.

"Y si bien es verdad, como lo predica la doctrina, en principio depende de la voluntad de la persona el que haya posesión o tenencia, también lo es que cuando se alega algún título para justificar la primera, tal ánimo de señor o dueño no solamente debe existir en el fuero interno del sedicente poseedor, sino que además debe aparecer del título mismo en virtud del cual se detenta. De ahí que, en cada caso, la determinación de la adquisición de la posesión varía según el antecedente que se invoque.

"Al efecto la doctrina del derecho ha distinguido, así:

"a) Si se invoca el simple apoderamiento de la cosa como antecedente único de la posesión, ese simple hecho basta para adquirirla, puesto que, como lo dispone el art. 787 ibidem, "se deja de

poseer una cosa desde que otro se apodere de ella, con ánimo de hacerla suya", y

"b) Cuando se alega título como antecedente para poseer la cosa, es preciso distinguir si dicho título es o no traslaticio de dominio. Si lo primero, es claro que mediante él, el enajenante se desprende del animus domini, el cual por consiguiente pasa al adquirente; si lo segundo, resulta evidente que el elemento intencional o psicológico de la posesión, salvo expresa estipulación en contrario, tiene que continuar y en efecto continúa en quien entrega la cosa, desde luego que el otorgamiento del título de esa clase no permite inferir contra lo que ese título de por sí significa, que el dador de la cosa se ha desprendido de su dominio sobre ésta".[1]

Módulo de aprendizaje auto dirigido plan de formación de la rama judicial 2009 derecho de pertenencia.

Si la posesión proviene de justo título (recordemos que es todo aquel no calificado por el legislador como injusto art. 766 CC), acompañado de la convicción de adquirir de quien es verdadero dueño (buena fe) y se efectuó una "aparente" tradición (cuando el título es traslaticio de dominio), hablamos de **posesión regular**; de lo contrario, ante la ausencia de uno de los requisitos mencionados, la **posesión será irregular.**

La posesión regular conduce a la prescripción ordinaria (art. 2528 CC), mientras que la posesión irregular a la extraordinaria (2531 CC).

Cabe enfatizar sobre el tema que corresponde al prescribiente demostrar para el éxito de sus pretensiones que ha ejercido y ejerce sobre el bien, actos de señor y dueño sin reconocimiento de derecho ajeno alguno, durante el plazo señalado por el legislador, así como de los elementos que estructuran la posesión.

La posesión no es oponible al verdadero dueño hasta tanto no se cumpla el término previsto para uno y otro caso y aún después de ocurrido éste, si existen manifestaciones de renuncia o simplemente se deja de alegar la prescripción (art. 2513 CC). La posesión puede ser usurpada y por ello el ordenamiento creó los interdictos posesorios como procedimiento especial que permiten al poseedor defenderla de quien pretenda controvertirla, salvo que se trate del verdadero dueño de la cosa o de un poseedor de mejor derecho sobre la misma.

Condiciones que ha de reunir la posesión para efectos de la usucapión.

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.

[1] Módulo de Aprendizaje Autodirigido, Plan de Formación de la Rama Judicial 2009, derecho de pertenencia.

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 Política[2].

Bajo esta línea de pensamiento, el Juzgado estima que tanto la prueba, documental, testimonial, e 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.

Sobre **la posesión del bien por determinado tiempo**, tenemos que concretamente la señora **MARTHA LUCIA OSORIO BIQUE,** indica en la demanda que ha ejercido una posesión publica pacifica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña, por más de 10 años sobre el predio descrito en la demanda, desde que compro el mismo a través de documento privado al señor JOSE ECAR RODRIGUEZ AVENIA (160 metros cuadrados) y otros metros de terreno al señor ALVARO RODRIGUEZ AVENIA, a este último un pequeño pedazo de terreno, 7 metros, para complementar el lote y quedara cuadrado, que por razones personales para facilitar el acceso del señor Jesús Velasco (cónyuge), le ha permitido la entrada.

Ejerciendo desde entonces actos posesorios de manera pacífica e ininterrumpida, Además, señala, que la posesión que ha disfrutado sobre su predio no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica, tranquila sin violencia ni clandestinidad, ejerciendo su señorío, de manera permanente y continua.

Además, en interrogatorio de parte que debió complementarse reafirmó que el terreno de la servidumbre era de su total propiedad y así se ha mantenido hasta la actualidad.

Las versiones dadas por la demandante, fueron refrendadas por los testigos PEDRO JESUS TAMAYO, ALEXANDRO GARCES y JANETH VELASCO HURTADO quienes de manera univoca y espontanea refirieron que:

PEDRO JESUS TAMAYO la conoce hace 18 años, llego primero el al barrio, luego ella, vecinos como a cuadra y media, sabe que la demandante lleva en el barrio de 18 a 20 años. Sabe cual es el inmueble que quiere prescribirse; no sabe como llegó la señora al inmueble, ella comenzó a construir una vivienda en la cual vive ella. Tiene una construcción donde vive y además una segunda planta. Dice que ella no despojó a nadie, ni ha abandonado el lote. Al ser interrogado el testigo por el apoderado demandante indicó que las construcciones que ella ha realizado, las ha hecho a la luz de todos.

ALEXANDRO GARCES LOZANO, es vecino de la demandante, dice conocerla de 10 a 12 años aproximadamente por la vecindad, sabe donde está ubicado el inmueble y cuando la conoció ya tenía una mejora. Sabe que tiene 2 apartamentos arriba y vive en el primer piso. Que ella posee el inmueble como señora y dueña, que no tuvo que despojar a nadie, tampoco lo ha dejado

[2] Valencia Zea Arturo y Ortiz M Álvaro, Derecho Civil II, Ed. Temis. 1996.

abandonado. Es ella quien ha construido, aunque no sabe si paga o no los impuestos. Frente a las preguntas del abogado, sabe que ha construido a la luz de todos, no ha escuchado que le hayan hecho reclamo por el inmueble.

JANETH VELASCO HURTADO dijo conocer a la demandante hace aproximadamente 20 años, porque es vecina y porque el esposo de aquella vende materas. Recuerda que en sus comienzos tenían un ranchito, luego fueron construyendo en ladrillo. Sabe que la casa tiene 2 pisos, que vive en el primer piso y existen 2 apartamentos arriba, desconoce si están alquilados. Cree que la gente la conoce como dueña, jamás ha dejado abandonado el inmueble y que las construcciones las ha realizado en plena luz del día. Que nadie le ha adelantado demandas reclamando el inmueble.

Dentro del interrogatorio surtido al señor **JESUS MARIA VELASCO CUCUÑAME**, se tiene que aclaró de entrada ser el esposo de la demandante, conocer plenamente donde se encuentra ubicado el predio y conocer la persona que en su momento le vendió el terreno a su esposa. Indicó que el área a prescribir es de 161 metros^2; que aquella lo posee desde hace 20 años, cuando el inmueble no tenía nada construido, desde allí con ayuda de los hijos, la señora MARTHA LUCIA fue construyendo, así mismo, describió como está conformado el primer piso que es el lugar donde viven ellos dos como pareja, mientras que existen en la parte de arriba 2 apartamentos, donde uno solo hasta ahora está arrendado. Explicó que la demandante es quien paga los impuestos del inmueble y los servicios públicos. Aclaró que toda la entrada al inmueble hace parte de lo comprado por la demandante, y que ella acordó con él que utilizara la misma entrada ya que el inmueble que el adquirió no cuenta con acceso propio. Aduce igualmente que, en dicho terreno, a la demandante la reconocen como dueña y señora, jamás lo ha dejado abandonado y nadie ha adelantado algún proceso en contra de aquella.

Con base en las pruebas recopiladas, es posible determinar que la demandante lleva más de 10 años en calidad de poseedora del inmueble objeto de la litis, por lo tanto, el requisito de la posesión del bien por determinado tiempo se cumple en el presente caso.

Respecto de que se ejerza sobre **cosa susceptible de prescripción**, en el asunto de marras, se trata de un bien inmueble, susceptible de adquirirse por la vía de prescripción, prueba de ello es el certificado de tradición y libertad anexado a la demanda e incorporado al expediente digital, con esto se evidencia que el predio tiene historia registral, por lo que se puede presumir que no es un predio baldío.

También se tienen que, la Unidad Para la Atención y Reparación de Victimas, mediante oficio de fecha 27 de septiembre de 2021, informó que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV a la fecha, no se encontró Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.132-19535.

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, en ese sentido se expresó por la demandante que es ella quien se ha encargado de realizar las construcciones que son evidentes en el inmueble, de manera

continua, se hace cargo de su mantenimiento y pago de impuestos y demás; situación esta, que se itera, fue refrendada por cada uno de los testigos y el vinculado como demandado JESUS MARIA VELASCO.

Tales hechos fueron constatados dentro del **informe pericial**, resultado de la diligencia de inspección judicial, en donde el perito describe los inmuebles, así:

*"**NORESTE**, del punto de partida inicial A, al punto final B linda en 7 mts con el predio de Jesús Velasco, del punto inicial B al punto final C linda en 18 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000; **SURESTE**, del punto inicial C al punto final D linda en 2 mts con el callejón que da a la calle 4ta; **SUROESTE**, del punto inicial D al punto E, al punto final F linda en31.80 mts con Glayder Quiguanas, del punto inicial F al punto final G linda en 10.30 mts con Eider Rodríguez; NORTE, del punto inicial G al punto final A y cierra, linda en 15 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000, para un área total de 161.25 m2, incluida la servidumbre de entrada."*

De igual manera el perito describió dentro de su informe que "*el inmueble se halla construido en paredes de ladrillo y cemento, columnas y vigas de amarre en hierro y concreto.(...)El primer piso consta de cinco (5) habitaciones; la principal con baño privado debidamente azulejado, una sala comedor, cocina con mesón y gabinete, un baño social, y un patio de matas. En el segundo piso se hallaron dos apartamentos, uno de ellos en obra inconclusa y el otro se encuentra arrendado...*".

Y en ampliación de su informe sobre el área total del inmueble y si de aquél hacia o no parte el terreno de la servidumbre refirió: *"(...) hice nuevamente la inspección y medición al lote de terreno que permite la entrada al predio en mención y se pudo corroborar que existe una servidumbre de 25 metros que va desde una reja blanca e incluye el frente de la propiedad de la señora Martha Lucía Osorio Bique (Demandante) como lo demuestra el plano anexo a la demanda y que hace parte del predio de a Demandante en su totalidad como lo demuestra el área presentada en la demanda y también en el plano aportado (161.25M2). La señora Marta Lucía Osorio Bique manifiesta que ella es la única dueña y poseedora del lote de terreno de dos (2) metros de ancho por 25 metros de fondo, que da acceso su vivienda y a la del señor Jesús Velasco; al cual le concede permiso para transitar por esta faja de terreno..."*

En atención a lo establecido en líneas precedentes, es posible constatar la explotación que se realiza sobre el inmueble descrito por parte de la demandante y que efectivamente es quien ejerce actualmente los actos de señora y dueña, permitiendo ser reconocida ante la comunidad como poseedora y propietaria de cada bien inmueble.

Se concluye entonces, que en el presente asunto prosperan las pretensiones de la demanda instaurada por la señora MARTHA LUCIA OSORIO BIQUE adquiriendo por Prescripción Extraordinaria el dominio pleno y absoluto del inmueble descrito así:

Bien inmueble urbano, ubicado en la calle 4 pasaje entre 20-63 y 20-67 del Barrio Morales Duque del municipio de Santander de Quilichao, con los siguientes linderos especiales:

*"**NORESTE**, del punto de partida inicial A, al punto final B linda en 7 mts con el predio de Jesús Velasco, del punto inicial B al punto final C linda en 18 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000; **SURESTE**, del punto inicial C al punto final D linda en 2 mts con el callejón que da a la calle 4ta; **SUROESTE**, del punto inicial D al punto E, al punto final F linda en31.80 mts con Glayder Quiguanas, del punto inicial F al punto final G linda en*

10.30 mts con Eider Rodríguez; NORTE, del punto inicial G al punto final A y cierra, linda en 15 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000", con un área total de 161.25 m2, incluida la servidumbre de entrada, el cual se segrega de un lote de mayor extensión, cuyos linderos y medidas generales se encuentran descritas en la escritura Pública No. 503 del 15 de abril de 19999 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), registrado bajo la matrícula inmobiliaria No. 132-19535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Es decir, en este sentido, se cumple con los presupuestos fácticos y jurídicos que permiten llevar a esta operadora judicial a la conclusión que la demandante ha adquirido por Prescripción Extraordinaria de Dominio el derecho de propiedad sobre el inmueble descrito anteriormente y en el plano que fue presentado con el libelo demandatorio.

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 decisiones, 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, la señora **MARTHA LUCIA OSORIO BIQUE**, identificada con la C.C No. 31.925.017 de Cali (V), ha adquirido **POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** junto con sus mejoras y anexidades el bien inmueble urbano, ubicado en la calle 4 pasaje entre 20-63 y 20-67 del Barrio Morales Duque del municipio de Santander de Quilichao, identificado con los siguientes linderos especiales:

*"**NORESTE**, del punto de partida inicial A, al punto final B linda en 7 mts con el predio de Jesús Velasco, del punto inicial B al punto final C linda en 18 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000; **SURESTE**, del punto inicial C al punto final D linda en 2 mts con el callejón que da a la calle 4ta; **SUROESTE**, del punto inicial D al punto E, al punto final F linda en31.80 mts con Glayder Quiguanas, del punto inicial F al punto final G linda en 10.30 mts con Eider Rodríguez; NORTE, del punto inicial G al punto final A y cierra, linda en 15 mts con el predio cuyo código catastral es 19698010001760084000*", con un área total de **161.25 m2,** incluida la servidumbre de entrada, inmueble que hace parte de un lote de mayor extensión, cuyos linderos y medidas generales se encuentran descritas en la escritura Pública No. 503 del 15 de abril de 1999 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), registrado bajo la matrícula inmobiliaria **No. 132-19535** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

SEGUNDO. -INSCRIBIR, esta sentencia incluyendo el plano levantado, en un **NUEVO FOLIO** de matrícula inmobiliaria, previo a ello, **CANCELAR** el registro de la demanda dispuesto mediante Oficio N° 33 de11 de febrero de 2022, del cual se tomó registro en la anotación No. 052 del folio de M.I. **No. 132-19535**, por parte de la oficina de registro de instrumentos públicos.

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

CUARTO. - Sin costas en este asunto por no haberse presentado oposición.

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

La presente decisión se NOTIFICA EN ESTADOS JUDICIALES.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI

30

2023

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia
3 piso Telefax (092) 8293796
J02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co