

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia Nro.01

Santander de Quilichao, Cauca, dos (02) de febrero 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 los señores **JOSE FELIX ANTONIO AVILA ACEVEDO y ESTHER RAMOS PEÑAFIEL** en contra de **PORFIDIO ARANDA CARBONERO, LUZ STELLA BENAVIDEZ, CIRILO CARBONERO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ALIRIO MERA, ANA ILSA MERA, ORLANDO MERA, EMERITA MERA ZAPATA, OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN, WILLIAN ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL, PABLO RAMOS DE JESUS, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, ARNULFO SILVA, MARIA LUCIA ZAPATA, RULBER HERNAN ZAPATA, FABIOLA ZAPATA MERA y, DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.**

LA DEMANDA

Los demandantes a través de apoderada judicial, solicitan lo siguiente:

- Declarar que el señor JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO, identificado con cedula de ciudadanía N° 10.480.115, y la señora ESTHER RAMOS PEÑAFIEL identificada con cedula de ciudadanía N° 34.596.897, han adquirido la titularidad del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria del bien inmueble ubicado en la vereda el ARADO consistente en una parcela campestre, que pertenece a un predio de mayor extensión, el área especial es de 106.201 metros cuadrados, alinderado de la siguiente manera: "Punto cardinal: norte lindero: #1 punto inicial punto final: 218-221 Distancia M: 92.50 con Publio Hernández Rivera 00-04-0005-282-000 zanjón al medio, lindero: #2 punto inicial punto final: 221-244 Distancia M: 434.87 colindante: Vidal Muñoz 00-04-005-0314-000 Zanjón al Medio; Punto Cardinal Este lindero: #3 punto inicial punto final: 244-140 Distancia M: 160.00 con Gloria Suarez Calambás Poseedora; lindero: #4 punto inicial punto final: 140-253 Distancia M: 97.80 con Rodrigo Pardo Poseedor; Punto Cardinal Sur #5 punto inicial punto final: 253-184 Distancia M: 199.45 con Esperanza Bravo Poseedor -Quebrada Chaquimaque al medio; Punto Cardinal Oeste #6 punto inicial punto final: 184-218 Distancia M: 501.87 con Carlos Julio Ruiz 00-04-0005-0190-000 - Quebrada Chaquimaque al medio".

Deja Constancia la apoderada demandante que el predio anteriormente descrito y el cual se pretende prescribir, hace parte de uno de mayor extensión, que se encuentra ubicado en: *La vereda El ARADO; con un área de 96 Hectáreas y 5.000 metros cuadrados (96 HTA. 5.000 mts2), pero hay que tener en cuenta que según la anotación N° 8 del Certificado de tradición de este predio, a través del modo de Declaración Judicial de Pertenencia se declaró la titularidad a un tercero de un área parcial con una extensión superficial de 5 Hectáreas más 1.102 metros cuadrados en el año 2018, esto para significar que el predio actualmente cuenta con un área real en título de 91 Hectáreas más 3.898 Metros cuadrados y se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 132-41325, del círculo registral de Santander de Quilichao, Cauca, inscrito en el catastro municipal del mencionado municipio, con el N° 19698000100060086000.*

- Que se realice la apertura del nuevo folio de matrícula inmobiliaria, con la respectiva anotación.
- Se ordene el registro de la sentencia en los nuevos folios de matrículas inmobiliarias, adjuntado las copias de los respectivos planos de cada predio aportados al proceso, inscripción que ruega se realice como acto sin cuantía.

LOS SUPUESTOS FACTICOS

La apoderada de los demandantes se funda en los siguientes hechos:

- Manifiesta que los señores JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO y ESTHER RAMOS PEÑAFIEL son poseedores materiales desde el día 01 de agosto del año 2007, del bien inmueble ubicado en la vereda el ARADO consistente en una parcela campestre, que pertenece a un predio de mayor extensión, con una área y extensión superficial de 106.201 metros cuadrados, este predio está compuesto por su respectiva casa de habitación, lago de pesca, cultivos, y se encuentra alindado de la siguiente manera: *"Punto cardinal: norte lindero: #1 punto inicial punto final: 218-221 Distancia M: 92.50 con Publio Hernández Rivera 00-04-0005-282-000 zanjón al medio, lindero: #2 punto inicial punto final: 221-244 Distancia M: 434.87 colindante: Vidal Muñoz 00-04-005-0314-000 Zanjón al Medio; Punto Cardinal Este lindero: #3 punto inicial punto final: 244-140 Distancia M: 160.00 con Gloria Suarez Calambás Poseedora; lindero: #4 punto inicial punto final: 140-253 Distancia M: 97.80 con Rodrigo Pardo Poseedor; Punto Cardinal Sur #5 punto inicial punto final: 253-184 Distancia M: 199.45 con Esperanza Bravo Poseedor -Quebrada Chaquimaque al medio; Punto Cardinal Oeste #6 punto inicial punto final: 184-218 Distancia M: 501.87 con Carlos Julio Ruiz 00-04-0005-0190-000 - Quebrada Chaquimaque al medio".*
- Que bien inmueble objeto del litigio fue adquirido por el señor JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO y la señora ESTHER RAMOS PEÑAFIEL, por medio de promesa de compraventa celebrada el día 01 de agosto del año 2007 con el señor ALBERTO BUSTOS GONZALEZ, cuyo objeto de la venta como se precisa en el documento celebrado es *"comprar todos los derechos de posesión y dominio sobre el siguiente predio y sus mejoras: Un lote de terreno el cual hace parte de otro de mayor extensión de 96 Hectáreas y 5.000 metros cuadrados, denominado El Arado, con un área aproximada de 10 Hectáreas 555 metros cuadrados, con una casa de 2 plantas construida en madera y guadua, cuatro alcobas, una cocina, piso en cemento, techo de zinc, cultivos de plátano y pastos, más un lago";* así mismo advierte que a la fecha de la firma del documento, los demandantes cancelaron la totalidad de la obligación.

- Que los demandantes ejercen actos posesorios con ánimo de señor y dueño de siembra de árboles frutales y ornamentales; acondicionamiento de las vías de acceso a la propiedad, readecuación de la casa principal, cría de animales, mejoramiento y mantenimiento de los linderos del predio, instalación de servicio público de energía a nombre de ellos como poseedores.
- Que los actos anteriormente mencionados prueban que los demandantes siempre han ejercido el ánimo de señor y dueño sobre el predio, que han excedido los 10 años continuos e ininterrumpidos de posesión que exige la ley como requisito indispensable para que se declare la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria, lo que se anuncia, puede comprobarse fácilmente con la inspección judicial.
- Que la demanda se dirige contra PORFIDIO ARANDA CARBONERO, LUZ STELLA BENAVIDEZ, CIRILO CARBONERO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ALIRIO MERA, ANA ISLA MERA, ORLANDO MERA, EMÉRITA MERA ZAPATA, OLGA MARÍA QUINAYAS MAMIAN, WILLIAM ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL, PABLO RAMOS DE JESÚS, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, ARNULFO SILVA, MARÍA LUCIA ZAPATA, RULBER HERNÁN ZAPATA Y FABIOLA ZAPATA MERA, quienes de acuerdo a lo establecido en el certificado de tradición especial son los actuales titulares de los derechos reales de dominio.
- Que el bien inmueble objeto del litigio no se encuentra enmarcado dentro de ninguna de las circunstancias de exclusión para obtener su prescripción.
- Que el señor JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO y la señora ESTHER RAMOS PEÑAFIEL ejercen actualmente posesión material, ininterrumpida, pacífica, sin clandestinidad con ánimo de señor y dueño sobre el predio objeto del litigio, haciendo uso de sus derechos de posesión desde el día 01 de agosto de 2007 día en que obtuvieron los derechos de posesión y dominio por medio de promesa de compraventa celebrada con el señor ALBERTO BUSTOS GONZALEZ.

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. 109 del 06 de julio 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 el emplazamiento de LUZ STELLA BENAVIDEZ, EMERITA MERA ZAPATA, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, MARIA LUCIA ZAPATA, RULBER HERNAN, HEREDEROS INDETERMINADOS DE WILLIAM ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL Y ALIRIO MERA, de residencia y domicilio desconocidos y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derechos en el inmueble a prescribir.

Se ordenó notificar personalmente a los señores, PORFIDIO ARANDA CARBONERO, CIRILO CARBONERO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ORLANDO MERA, PABLO RAMOS DE JESUS, FABIOLA ZAPATA MERA, ANA ILSA MERA, ARNULFO SILVA Y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN conforme el decreto n° 806 de 2020.

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 Víctimas 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 132-41325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos., ordenado al mismo tiempo la instalación de la valla de conformidad con el numeral 7º del art 375 del CGP.

Vencido el termino procesal sin que hayan comparecido los emplazados, mediante auto de sustanciación civil nº 0216, del 10 de diciembre de 2021 se procedió a la asignación de curador ad-litem, recayendo el nombramiento en la Dra. INGRID NATALIA ACHIPIZ MULCUE, quien de manera oportuna dio contestación a la demanda de la siguiente manera: Respecto al primer hecho no le consta, situación que sostuvo, deberá probarse en el desarrollo del proceso, al segundo hecho afirmó ser cierto conforme el contrato de promesa de venta aportado con la demanda, al tercer hecho manifestó ser parcialmente cierto conforme el contrato de obra aportado, sin que se pueda inferir que hayan hecho uso inmediato de ella, al cuarto hecho no le consta, situación que adujo deberá probarse, al quinto no le consta, se atiene a lo probado en el proceso, al sexto determinó ser cierto, como se evidencia en el certificado de tradición, al séptimo ser cierto, octavo y noveno no le consta, por lo que deberá probarse en el desarrollo del proceso. Frente a las pretensiones no se opuso a ellas, siempre y cuando resulten probadas dentro del proceso.

La apoderada de la parte demandante aporta constancia de notificación personal y por aviso de los demandados NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ORLANDO MERA, PABLO RAMOS DE JESUS, FABIOLA ZAPATA MERA, OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN, y notificación personal a los señores PORFIDIO ARANDA, CIRILO CARBONERO Y ANA ILSA MERA

En auto interlocutorio civil nº 0164 del 06 de septiembre de 2022, el despacho dispuso tener por notificada la demanda por aviso a los demandados determinados NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ORLANDO MERA, PABLO RAMOS DE JESUS, FABIOLA ZAPATA MERA, OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN, y ARNULFO SILVA, tener por contestada la demanda por la curadora ad-litem y fijo fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP.

Dentro de la Audiencia Inicial del artículo 372 del CGP, realizada el 24 de octubre del 2022, se procedió a practicar el interrogatorio de los demandantes con las formalidades de ley y sobre los hechos de la demanda.

Se recibió interrogatorio del señor **JOSE FELIX ANTONIO AVILA ACEVEDO**, a quien se le preguntó y manifestó que el inmueble que pretende prescribir se encuentra ubicado en la vereda el ARADO del municipio de Santander de Quilichao, goza de un área de 9 Hectáreas y media, de nombre Granja la gran Esther, refiriendo tener como vecinos " Por el Oriente con el señor JOSE MUÑOZ, por el Occidente la quebrada Cachimachi, por el sur con el señor Rodrigo Pardo, y por el Norte con don CALACHO ORTIZ", informa haber llegado en el 2007, por oferta del anterior parcelero de

nombre Alberto Bustos González, (existe documento escrito), quien a su vez le compro al señor Ovidio Salazar, negocio que se concretó por valor de doce millones y cuando lo adquirió Era una mejora que habían cultivado de piña y el resto era monte, que cuando llegó al inmueble vivía allí el suegro del anterior dueño, que ya falleció y con el hicieron un arreglo interno de darle dos hectáreas de tierra para que el trabajara e hiciera su casita allá, hectáreas que aún se encuentran incluidas en las que se pretenden prescribir. Destaca que la posesión la viene ejerciendo desde el año 2007 en conjunto con su esposa y trabajando en el mismo terreno; Aduce no haber dejado en ningún momento abandonado el inmueble; que los vecinos y/o la comunidad de la vereda los reconocen a los demandantes como dueños y señores de ese terreno; que hasta la fecha nadie los ha querido despojar, ni que se crea con mejor derecho; describe que cuando llegaron a ejercer posesión había rastrojo y un cultivo de piña, y ellos hicieron potreros, formó cafetales con platanera y pasto de corte, lagos, lo han trabajado, tiene una casita en bareque donde vive el cuidandero y una casita en material donde viven los demandantes y su familia; inmueble que tiene servicios de energía y acueducto. Se encuentra debidamente delimitado conforme a las medidas; explica sobre el terreno que le cedió al señor Pedro, refiere que allí vive la viuda más los hijos, y ellos tienen también cultivos de plátano, café etc., cesión que se hizo desde el mismo momento que hizo el negocio con el señor BUSTOS. Indica que se paga impuesto predial por el lote de mayor extensión y ellos pagan proporcional en lo que les corresponde, ya que son nueve parceleros, y se encuentran al día, al igual que en servicios públicos. Concluye sosteniendo que su esposa igualmente ha aportado en el mejoramiento de ese inmueble.

Respecto al interrogatorio de la demandante ESTHER RAMOS PEÑAFIEL, se dispuso practicar en la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento en razón a que no se presentó documento de identificación para el mismo.

Por otro lado, se procedió a la etapa de fijación del litigio, para lo cual la apoderada de la parte demandante se ratificó en todos los hechos y pretensiones de la demanda, y 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, precisando algunas correcciones que debieron hacerse en la valla e informando las partes y el despacho que no se encontraron irregularidades que perjudiquen el curso del proceso.

Seguidamente se decretaron las siguientes pruebas:

-Las documentales aportadas con la demanda, esto es: -Certificado de Tradición y Libertad, Matricula Inmobiliaria N° 132-41325. -Levantamiento Topográfico de este predio, realizado por el profesional en Topografía BEIMAR A. VIDAL. -Promesa de compraventa suscrita entre las partes. -Copia de recibos del servicio de Energía cancelado del predio objeto de litigio, a nombre del señor JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO. -Carta emitida por la Junta de Acción Comunal de la vereda el Arado. -Certificado de Tradición Especial, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, Cauca, Vigente con fecha del 08 de febrero de 2021. -Recibo del Impuesto del Predial del predio de mayor extensión.

-Testimoniales de los señores: MIRIAN ESPERANZA BRAVO BRAVO, ISAURA TOVAR GOMEZ y ARNULFO SILVA, conforme los datos personales y contactos telefónicos que aparecen señalados en la demanda.

-Inspección Judicial: fijada para el día martes 06 de diciembre del 2022, a las 9:00 am, designándose el perito NESTOR DIEGO GALARZA.

Se fijó fecha para la realización de la audiencia de Instrucción y Juzgamiento para el día 30 de enero de 2023.

La inspección judicial fue realizada en fecha y horas señaladas.,

El día de hoy lunes 30 de enero de 2023, luego de haberse corrido traslado del peritazgo se procedió a evacuar lo dispuesto en el artículo 373 del código general del proceso en cuanto a interrogar inicialmente a la también demandante, ya que en la sesión del artículo 372 del C.G.P. no fue posible. Es así como la señora Esther Ramos Peñafiel, refirió ser la esposa del señor José Félix Antonio Ávila, señaló que el inmueble se encuentra ubicado en la vereda el Arado de Santander de Quilichao, refirió no saber el área del inmueble y mencionó como sus colindantes a Don Cabuyo, Don José y la finca de Tibulín; que llegaron en el año 2004 por medio de don Ovidio y luego le compraron al suegro de los hijos. Que el inmueble se encontraba sin cultivos y enmontado, la casa allí construida se hallaba en muy malas condiciones, posteriormente fueron haciendo potreros, readecuaron la casa, la cual aun se mantiene, se hicieron cultivos de café, plátano, poteros, lagos, cocheras, una casa nueva en ladrillo farol, que consta de 3 habitaciones, cocina, sala, 2 baños, donde viven los demandantes. Resalta que en la casa antigua vive el trabajador de la finca, el inmueble goza de agua y energía, la energía si la pagan, el agua la toman del predio de su padre y de allí la bajan. Es enfática en sostener que no llegaron allí a hacer invasión, tampoco tuvieron que desalojar a nadie, solo viven ellos, los reconoce la comunidad como los dueños y señores; jamás lo han dejado abandonado. Que, de la producción de café y plátano del predio, ellos realizan las ventas.

También fue practicado el interrogatorio al perito, la práctica de pruebas que fueron decretadas en la audiencia inicial, **desistiéndose** de parte de la apoderada demandante, del testimonio de la señora ISAURA TOVAR GOMEZ y se escuchó en los alegatos de conclusión tanto a la apoderada de la parte demandante, como a la señora curadora ad-litem, quienes se ratificaron en los hechos que fueron alegados tanto en la demanda como en la contestación de la curadora ad-litem.

CONSIDERACIONES

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

capacidad de parte y la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la litis.

PROBLEMA JURIDICO

En esencia habrá de establecer el Despacho, si **¿Se cumplen los requisitos para la prosperidad de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en cabeza de los señores JOSE FELIX ANTONIO AVILA ACEVEDO y ESTHER RAMOS PEÑAFIEL sobre el inmueble objeto de la litis?**

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 relleva 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 2º del título 7º del libro 2º 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 traslativo 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 traslativo 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.

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

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

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 Política².

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 el señor **JOSE FELIX ANTONIO AVILA ACEVEDO**, indicó en la demanda, que ha ejercido una posesión publica pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, por más de 10 años sobre el predio, que adquirió la posesión mediante promesa de compraventa celebrada el día 01 de agosto del año 2007 con el señor ALBERTO BUSTOS GONZALEZ, negocio del cual el objeto de la venta como se precisa en el documento celebrado es *"comprar todos los derechos de posesión y dominio sobre el siguiente predio y sus mejoras: Un lote de terreno el cual hace parte de otro de mayor extensión de 96 Hectáreas y 5.000 metros cuadrados, denominado El Arado, con un área aproximada de 10 Hectáreas 555 metros cuadrados, con una casa de 2 plantas construida en madera y guadua, cuatro alcobas, una cocina, piso en cemento, techo de zinc, cultivos de plátano y pastos, más un lago."*; que los actos de señor y dueño que ha ejercido en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha, la siembra de árboles frutales y ornamentales, mejoramiento de las vías de acceso a la propiedad, readecuación de la casa principal, cría de animales, mejoramiento y mantenimiento de los linderos del predio e instalación del servicio público domiciliario de energía sobre el predio objeto de la Litis.

Ejerciendo desde entonces actos posesorios de manera pacífica e ininterrumpida, además, señaló, 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.

Refuerza esta situación, los dichos de la otra demandante, señora ESTHER RAMOS PEÑAFIEL, esposa del señor Avila, quien también refiere llevar más de 10 años en el inmueble objeto de la demanda, previa compra que se hiciera del mismo, y explicó los cambios que se han realizado en el predio, una vez llegaron a ejercer posesión en el mismo, las construcciones, adecuaciones y cultivos allí realizados, así como la explotación continua del mismo, sin que lo hayan dejado abandonado en alguna oportunidad .

Las declaraciones hechas por los demandantes en interrogatorio de parte fueron confirmadas a través de las declaraciones juramentadas de los señores MIRIAN ESPERANZA BRAVO y ARNULFO SILVA, quienes también residen en la vereda el arado y de manera univoca y espontanea refirieron que conocen a los demandantes como dueños y señores del inmueble en el que viven. Mientras que la señora MIRIAN ESPERANZA BRAVO refirió conocer los demandantes hace aproximadamente **13 años**, que para cuando ella llegó a la vereda, ellos ya se encontraban allí; el señor Arnulfo Silva por su parte, los conoce desde hace **25 años**, pero que aquellos llegaron a esa vereda en el año 2004

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

aproximadamente. Ambos testigos reconocen que los demandantes han explotado y continúan haciéndolo con cultivos, lagos, servicios públicos, alindera con alambre. Que no han tenido que desalojar a alguna persona para ellos ejercer posesión, que la posesión ha sido pública, pacífica, e ininterrumpida y así lo reconoce la comunidad.

Por lo anterior, es posible determinar que los demandantes llevan más de 10 años en calidad de poseedores 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 a folios 14 al 18 del expediente digital, en donde se registra la Sentencia dentro de proceso verbal especial de titulación de la posesión No. 090 del 1/6/2018 por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao, la limitación al dominio mediante escritura 2248 del 25 de noviembre de 2016, y la medida cautelar de embargo de derechos de cuota con fecha del 25 de febrero de 2009. Con esto se evidencia que el predio tiene historia registral, por lo que se puede presumir que no es un predio baldío.

La Unidad Para la Atención y Reparación de Víctimas, mediante oficio de fecha 30 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.132-41325 con alguna limitación.

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 expresa por los demandantes

Los actos mencionados por los demandantes fueron constatados por MIRIAN ESPERANZA BRAVO BRAVO y ARNULFO SILVA quienes siendo vecinos de los demandantes, dieron cuenta de la explotación del inmueble a través de cultivos de café, lulo, plátano, construcción de lagos, casas de habitación.

Así mismo, fueron constatados dentro del informe pericial, resultado de la diligencia de inspección judicial, en donde el perito describe las construcciones de los inmuebles, como:

"(...) CONSTRUCCIONES: · Vivienda principal de 18.30 metros de largo por 9 metros de fondo; donde habitan los Demandantes la cual se halla construida en ladrillo farol a la vista .columnas y vigas de amarre en hierro y concreto, piso en cerámica ,techo en madera acerrada y hojas de zinc y consta de un corredor de dos metros de ancho con barandas en madera, piso en cerámica; tres (3) habitaciones,(1)un sala.(1) una cocina con mesón enchapado en cerámica ,con gabinetes en madera prensada,(1)un baño con sus paredes cubiertas en cerámica, posee los servicio de energía y acueducto veredal, pozo séptico. La vivienda tiene una vetustez de aproximadamente 8 años y se encuentra en buenas condiciones habitables y estructurales

·Una casa habitación aledaña a la principal, construida en parte con paredes de bahareque y ladrillo farol a la vista y cemento, piso en cemento rustico, techo en hojas de zinc y consta de

tres habitaciones, una cocina. Servicios de baño contruidos en ladrillo y cemento con techo en losa de concreto, por fuera de la vivienda. Posee los servicios de energía y acueducto veredal. Se encuentra en regular estado de conservación y tiene una vetustez de unos 25 años.

· Una cocina situada al frente de la vivienda principal con fogón de leña construida en ladrillo farol y cemento piso en cemento rústico y techo en hojas de zinc.

· Una bodega de (5) cinco metros de frente por (3) tres metros de fondo construida en ladrillo farol, piso en cemento rústico.

· Dos viviendas construidas en paredes de madera techo en hojas de zinc y piso en cemento rustico, consta de dos habitaciones cada una y son habitadas por los obreros de los Demandantes; poseen los servicios de agua y energía.

· Una porqueriza de tres celdas, construida en ladrillo y cemento, piso en cemento primario y techo en hojas de zinc.

· Tres lagos para la cría de peces.

CULTIVOS. -

Una plaza en cultivo de café, plátano como sombrío, maíz, frijol, cítricos guanábano, mango, plantas ornamentales, potreros en pasto naturales y puntero y una mata de guadua.

El bien inmueble posee cercas vivas, postes en guadua y alambre de púas de tres y cuatro hilos, en regular estado de mantenimiento. (...).

Dentro del mismo informe el perito NÉSTOR DIEGO GALARZA V. afirma que el predio se halla habitado y cultivado por los demandantes quienes fueron los que mostraron sus linderos construcciones y cultivos y es el mismo que figura en la demanda con sus linderos y área, así como en el plano aportado con la demanda; se verificó la instalación de la valla y resaltó que existe una franja paralela a la orilla de la quebrada. Así mismo, se advirtió por parte del señor perito, que a la luz del decreto 1449 de 1977 en su artículo tercero, existe un área de protección como ronda de río con los linderos sur y oeste que circundan la quebrada "CHAQUIMAQUE" así $119.45 \times 30 = 5983.5 \text{ M}^2$ y $502.87 \times 30 = 15086.1 \text{ M}^2$ para un total de esta franja de: **21.069.6 M2**

En atención a lo establecido en líneas precedentes, es posible constatar la explotación que se realiza sobre el inmueble descrito por parte de los demandantes y que efectivamente han sido quienes ejercen actualmente los actos de señor y dueño, permitiendo ser reconocidos ante la comunidad como poseedores y propietarios del bien inmueble.

Se concluye entonces, que en el presente asunto prosperan las pretensiones de la demanda instaurada por los señores **JOSE FELIX ANTONIO AVILA ACEVEDO y ESTHER RAMOS PEÑAFIEL**, adquiriendo por Prescripción Extraordinaria el dominio pleno y absoluto del inmueble así:

El señor JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO, identificado con cedula de ciudadanía N° 10.480.115, y la señora ESTHER RAMOS PEÑAFIEL identificada con cedula de ciudadanía N° 34.596.897 han adquirido POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA el dominio junto con sus mejoras y anexidades del bien

inmueble ubicado en la Vereda el Arado del Municipio de Santander de Quilichao Cauca, consistente en una parcela campestre, que pertenece a un predio de mayor extensión, dentro de folio de matrícula inmobiliaria No. **132-41325** del círculo registral de Santander de Quilichao (c), con un área total de **106.201 M2**, de conformidad con el informe pericial, inmueble que según plano topográfico se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: "Punto cardinal: norte lindero: #1 punto inicial punto final: 218-221 Distancia M: 92.50 con Publio Hernández Rivera 00-04-0005-282-000 zanjón al medio, lindero: #2 punto inicial punto final: 221-244 Distancia M: 434.87 colindante: Vidal Muñoz 00-04-005-0314-000 Zanjón al Medio; Punto Cardinal Este lindero: #3 punto inicial punto final: 244-140 Distancia M: 160.00 con Gloria Suarez Calambás Poseedora; lindero: #4 punto inicial punto final: 140-253 Distancia M: 97.80 con Rodrigo Pardo Poseedor; Punto Cardinal Sur #5 punto inicial punto final: 253-184 Distancia M: 199.45 con Esperanza Bravo Poseedor -Quebrada Chaquimaque al medio; Punto Cardinal Oeste #6 punto inicial punto final: 184-218 Distancia M: 501.87 con Carlos Julio Ruiz 00-04-0005-0190-000 - Quebrada Chaquimaque al medio" por las razones descritas a lo largo de este fallo, advirtiendo de la existencia de un área de protección como ronda de río con los linderos sur y oeste que circundan la quebrada "CHAQUIMAQUE" así $119.45 \times 30 = 5983.5 \text{ M}^2$ y $502.87 \times 30 = 15086.1 \text{ M}^2$ para un total de esta franja de: **21.069.6 M2, sobre la cual los demandantes no podrán construir y deberán velar por su protección.**

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

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, El señor **JOSÉ FÉLIX ANTONIO ÁVILA ACEVEDO**, identificado con cedula de ciudadanía N° 10.480.115, y la señora **ESTHER RAMOS PEÑAFIEL** identificada con cedula de ciudadanía N° 34.596.897 han adquirido **POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA** el dominio junto con sus mejoras y anexidades del bien inmueble ubicado en la Vereda el Arado del Municipio de Santander de Quilichao Cauca, consistente en una parcela campestre, área total de **106.201 M2**, que pertenece a un predio de mayor

extensión, dentro de folio de matrícula inmobiliaria No. **132-41325** del círculo registral de Santander de Quilichao (C), con los siguientes linderos especiales: "Punto cardinal: norte lindero: #1 punto inicial punto final: 218-221 Distancia M: 92.50 con Publio Hernández Rivera 00-04-0005-282-000 zanjón al medio, lindero: #2 punto inicial punto final: 221-224 Distancia M: 434.87 colindante: Vidal Muñoz 00-04-005-0314-000 Zanjón al Medio; Punto Cardinal Este lindero: #3 punto inicial punto final: 244-140 Distancia M: 160.00 con Gloria Suarez Calambas Poseedora; lindero: #4 punto inicial punto final: 140-253 Distancia M: 97.80 con Rodrigo Pardo Poseedor; Punto Cardinal Sur #5 punto inicial punto final: 253-184 Distancia M: 199.45 con Esperanza Bravo Poseedor -Quebrada Chaquimaque al medio; Punto Cardinal Oeste #6 punto inicial punto final: 184-218 Distancia M: 501.87 con Carlos Julio Ruiz 00-04-0005-0190-000 - Quebrada Chaquimaque al medio", por las razones descritas a lo largo de este fallo, , advirtiendo de la existencia de un área de protección como ronda de río con los linderos sur y oeste que circundan la quebrada "CHAQUIMAQUE" así $119.45 \times 30 = 5983.5 \text{ M}^2$ y $502.87 \times 30 = 15086.1 \text{ M}^2$ para un total de esta franja de: **21.069.6 M2, sobre la cual los demandantes no podrán construir y deberán velar por su protección.**

SEGUNDO. INSCRIBIR, esta sentencia y el plano en un **NUEVO** folio de matrícula inmobiliaria para el predio descrito en el numeral anterior, previo a ello, **CANCELAR** el registro de la demanda dispuesto mediante Oficio N° 240 del 03 de septiembre de 2021, del cual se tomó registro en la anotación No. 09 del folio de M.I. No. 132-41325, por parte de la oficina de registro de instrumentos públicos.

TERCERO. - En firme este fallo EXPEDIR las copias del mismo a las partes interesadas 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 ESTRADOS JUDICIALES.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO
SANTANDER

NOTIFICACION POR ESTADO No. 12

de hoy E 3 FEB 2023

El Secretario,

Calle 3ª Nro. 8-29 Palacio de Justicia

3 piso Telefax (092) 8293796

J02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co