

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia Nro.04

Santander de Quilichao, Cauca, veinticinco (25) de abril 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 DECLARATIVO DE PERTENENCIA** adelantado mediante apoderado judicial por los **señores ARNULFO SILVA Y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN** en contra de **PORDIFIO ARANDA CARBONERO, LUZ ESTELLA BENAVIDEZ, CIRILIO CARBONERO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ALIRIO MERA, ANA LISA MERA, ORLANDO MERA, EMERITA MERA ZAPATA, CECILIA PEÑAFIEL DE RAMOS, WILLIAM ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL, PABLO DE JESUS RAMOS, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, MARIA LUCIA ZAPATA, RULBER HERNAN ZAPATA.**

LA DEMANDA

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

- Declarar que el señor **ARNULFO SILVA**, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.737.166 y la señora **OLGA MARIA QUINAYAS** identificada con cedula de ciudadanía N° 34.549.598, son poseedores materiales por un espacio superior de 10 años 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 111.993 metros cuadrados, localización general de la ubicación del predio: *“predio mayor extensión, se encuentra ubicado en la vereda EL ARADO; vereda reconocida por la Gobernación del Cauca con personería jurídica inscrita por resolución No-. 337 de fecha de 26 de diciembre de 2019, perteneciente al Municipio de Santander de Quilichao, Cauca; es un predio que según certificado de tradición y la base de datos catastral del instituto geográfico de Agustín Codazzi, tiene un área de 96 Hectáreas y 5.000 metros cuadrados (96 HTA. 5000 mts2), pero hay que tener en cuenta que según la anotación No.- 8 del certificado de tradición de este predio, a través del modo de declaración Judicial de Pertenencia se declaro la titularidad a un tercero de un área parcial con una extensión superficial de 5 Hectáreas mas 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 mas 3.898 Metros Cuadrados y se identifica con la matricula inmobiliaria NO.- 132-41325, DEL CIRCULO REGISTRAL DE*

*Santander de Quilichao, Cauca, inscrito en el catastro municipal del mencionado municipio, con el No.- 19698000160086000.*

Como Localización especial del predio objeto de prescripción cuya área es de 111.993 metros cuadrados, se tiene:

PUNTO CARDINAL	LINDERO	PUNTO INICIAL PUNTO FINAL	DISTANCIA M.	COLINDANTE
NORTE	# 1	611 – 511	390.42	Iglesia Evangélica de la Misión I Campo Real – 19-698-00-01-0006-0004-000
ESTE	# 2	511 – 521	80.18	Arturo Guasaquillo.
SUR	# 3	521 – 526	60.45	Rubén Menza.
	# 4	526 – 587	705.39	Cirilo Carbonero – Quebrada Chaquimaque al medio.
OESTE	# 5	587 – 611	305.63	Neury Liliana Cruz Silva.

- Que se realice la apertura del nuevo folio de matrícula inmobiliaria, con la respectiva anotación, para que proceda apertura de número catastral.
- 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 ruego se realice como acto sin cuantía.

### LOS SUPUESTOS FACTICOS

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

- Manifiesta que los señores ARNULFO SILVA y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN son poseedores materiales desde el día 13 de diciembre del año 2000, 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 111.993 metros cuadrados, este predio está compuesto por su respectiva casa de habitación, cultivos, animales y se encuentra alinderao de la siguiente manera: "Punto cardinal: **NORTE** lindero: #1 punto inicial punto final: 611-511 Distancia M: 390.42 colindante con IGLESIA EVANGELICA DE LA MISION I CAMPO REAL -19-698-00-01-0006-0004-000, **ESTE** lindero: #2 punto inicial punto final: 511-521 Distancia M: 80.18 colindante: ARTURO GUASAQUILLO; **SUR** lindero: #3 punto inicial punto final: 521-526 Distancia M: 60.45 con RUBEN MENZA; lindero: #4 punto inicial punto final: 526-587 Distancia M: 705.39 con CIRILO CARBONERO - QUEBRADA CHAQUIMAQUE AL MEDIO; Punto Cardinal **OESTE** lindero #5 punto inicial punto final: 587- 611 Distancia M: 305.63 con NEURY LILIANA CRUZ SILVA."
- Que el bien inmueble objeto del litigio fue adquirido por los señores ARNULFO SILVA y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN, al igual que por los señores PORFIDIO ARANDA CARBONERO, LUZ STELLA BENAVIDEZ, CIRILO CARBONERO

MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, ALIRIO MERA, ANA LISA MERA, ORLANDO MERA, EMERITA MERA ZAPATA, CECILIA PEÑAFIEL DE RAMOS, WILLIAM ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL, PABLO DE JESUS RAMOS, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, MARIA LUCIA ZAPATA, RULBER HERNAN ZAPATA, FABIOLA ZAPATA MERA, quienes quedaron en calidad de comuneros respecto de la titularidad del derecho real de dominio en el predio de mayor extensión.

- Informa que con apoyo del INCODER, por medio de compra y venta celebrada mediante escritura Pública No. 2119 del día 13 de diciembre del año 2000 con ayuda de INCODER, se realizó englobe de tres terrenos, quedando un área de 96 Has. Mas 5.000 M2, tal como consta e en el certificado de tradición del folio de matrícula No. 132-41325.
- Explicó las razones por las cuales debieron adelantar este proceso de prescripción, dado que por mas de 20 años, no se ha logrado realizar el desenglobe o la subdivisión material de cada parcela, la cual cuenta con una extensión superficiaria entre 10 a 11 Has.
- Expone que los demandantes, desde el 13 de diciembre de 2000 tomaron posesión del inmueble objeto de compraventa y 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, construcción de vivienda, cría de animales, mejoramiento y mantenimiento de los linderos del predio, instalación de servicio público de energía a nombre del señor ARNULFO SILVA.
- 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 MARIA 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, así como las demás personas indeterminadas, así como herederos indeterminados de ALIRIO MERA Y WILLIAM ANTONIO RAMOS PEÑAFIEL, dado que según información de la registraduría del estado civil, ya fallecieron.
- 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 ARNULFO SILVA y la señora OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN 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 13 de diciembre de 2000 día en que obtuvieron los derechos de posesión y dominio por medio de compraventa celebrada con la ayuda de INCODER.

### TRAMITE PROCESAL

La demanda verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, luego de ser corregida, fue admitida por este Juzgado mediante auto interlocutorio civil No. 96 del 15 de junio 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, ANA ISLA MERA, EMERITA MERA ZAPATA, OVIDIO SALAZAR MONTOYA, MARIA LUCIA ZAPATA, 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, RULBER HERNAN ZAPATA Y FABIOLA ZAPATA MERA, 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 Agencia Nacional de Tierras 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, 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 hayan comparecido los emplazados, mediante auto de sustanciación civil N° 0205 del 29 de noviembre de 2021 se procedió a la asignación de curador ad-litem, recayendo el nombramiento en la Dra. JESSICA LORENA ZAPATA VIAFARA, quien de manera oportuna dio contestación a la demanda de la siguiente manera: **aceptó como cierto el segundo hecho afirmó ser cierto.** 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 ORLANDO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, PABLO RAMOS DE JESUS Y FABIOLA MERA ZAPATA, y notificación personal a los señores PORFIDIO ARANDA, CIRILO CARBONERO Y ANA ILSA MERA

En auto interlocutorio civil n° 0163 del 06 de septiembre de 2022, el despacho dispuso tener por notificada la demanda por aviso a los demandados determinados ORLANDO MERA, NEURY LILIANA CRUZ SILVA, PABLO RAMOS DE JESUS, FABIOLA ZAPATA MERA, , 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 21 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 **ARNULFO SILVA**, 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, y que además, fue adquirido por adjudicación a través de INCODER a 9 familias, señalo que esta propiedad se adjudicó el 13 de diciembre del año 2000, se le pregunto si se delimito los lotes, por lo que contesto que se realizó un acuerdo entre los 9 parceleros, y se sacó 1 lote de más o menos 10 hectáreas, con un intermedio por si se presentaba algo, también afirmo que algunos fallecieron, por lo que no se logró acordar la adjudicación de los lotes, seguidamente confirma que una vez repartida las hectáreas, tomo posesión de él, *en conjunto con su esposa y trabajando en el mismo terreno; por lo que iniciaron la construcción de la casa, gracias a un subsidio de vivienda el cual fueron beneficiarios, 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 ellos hicieron mejoras, y afirma que él es quien asume los servicios públicos de energía;* Respecto al interrogatorio de la demandante OLGA MARIA QUINAYAS, expuso la ubicación del predio, e indicó que el INCORA adjudico a 9 parceleros, y entre esos parceleros estaban su esposo y ella, indico que la adjudicación del predio se realizó en diciembre del año 2000, manifestó no recordar el día, también menciona que cuando llegaron al lugar, no había nada, que era un predio abandonado, se procedió a preguntar, cual fue la manera de división del predio, por lo que contesto, que se consiguió un topógrafo y se dividieron las parcelas, y después de esto, cercaron el predio, e iniciaron la construcción de una ramada para empezar a trabajar, tiempo después, obtuvieron un subsidio de vivienda, el cual fue usado para la construcción de la casa, el cual, se encuentra construida así: en ladrillo, y techo de zinc, además iniciaron siembra de maíz, frijol, plátano y construcción de potreros. Por otro lado, se procedió a la etapa de fijación del litigio, para lo cual la apoderada de la parte demandante se ratiificó 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, y que fueron relacionados dentro de la respectiva audiencia-**Testimoniales** de los señores: ROBERTO CRUZ SILVA, MARIA ELISA GUTIERREZ ( de esta testigo se desistió), FELIX ANTONIO AVILA, LAINER CRUZ SILVA, **-Inspección Judicial:** fijada para el día martes 02 de diciembre del 2022, a las 9:00 am, designándose el perito MERARDO MONTENEGRO.

Se fijó fecha para la realización de la audiencia de Instrucción y Juzgamiento para el día 23 de enero de 2023 a las 09:00 a.m.

Sin embargo, por solicitud de la apoderada demandante, la inspección fue aplazada y realizada el 23 de enero de 2023, mientras que la audiencia de instrucción y juzgamiento debió ser reprogramada por extensión del término para el informe del perito, audiencia que se agotó en las sesiones del 24 de marzo de 2023 y 18 de abril de 2023, donde se practicaron todas las pruebas solicitadas, se escuchó en alegatos a la apoderada demandante y a la curadora asignada, quienes se refrendaron sus posiciones desde lo fáctico y jurídico, además se anunció el fallo por escrito, y el sentido del mismo, favorable para los demandantes.

### 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 ARNULFO SILVA y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN 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".<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> Módulo de Aprendizaje Autodirigido, Plan de Formación de la Rama Judicial 2009, derecho de pertenencia.

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 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<sup>2</sup>.

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 **ARNULFO SILVA** indicó en la demanda, que ha ejercido una posesión pública pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, por más de 20 años sobre el predio, que adquirió la posesión mediante compraventa celebrada el día 13 de diciembre del año 2000, 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 OLGA MARIA QUINAYAS, esposa del señor ARNULFO, quien también refiere llevar 20 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,

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

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 ROBERTO CRUZ SILVA y FELIX ANTONIO AVILA, quienes refirieron ser vecinos de los demandantes, conocer que llegaron al inmueble desde el año 2000, describieron el área y linderos del mismo, conocer que llegaron allí a través de una parcelación que se hizo por parte de una entidad del Estado, construyeron vivienda en él y además que tienen diferentes cultivos y animales de corral, así como ganado; refieren que el inmueble sufrió una gran transformación desde como les fue entregado a los demandantes a como se encuentra ahora. Así mismo que nunca ha sido abandonado el predio, tampoco los demandantes desalojaron a nadie para instalarse en él, que la posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

De igual manera, la testigo LANIER CRUZ SILVA, hermana de Arnulfo Silva y cuñada de Olga Quinayas, describió con claridad el inmueble objeto de la litis, así como el área y sus colindantes y la forma en que los demandantes llegaron a dicho predio, las condiciones en que lo hallaron y los cambios que se han realizado en el mismo, así como la forma en que se encuentra explotado en la actualidad.

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 aportado vía digital con la demanda, 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. 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 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.132-41325 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 haber trabajado el predio, hacer construcciones en el mismo, cultivos de diferentes productos, cría de aves de corral y ganado entre otras cosas, lo que pudo percibir la suscrita Juez al momento de realizar la inspección judicial.

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:

*"(...)UBICACIÓN: El predio esta ubicado en la vereda Arado, municipio de Santander de Quilichao, departamento del Cauca, denominado, vista hermosa. Tiene servicios públicos básicos de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.*

*Area: 11.0 (once) has 1.993 mts 2 de acuerdo al plano topográfico levantado por el topógrafo Beimar Vidal Montenegro y con el topógrafo Oswaldo Molina y el perito, se rectificaron las longitudes del terreno, por los lados occidente, norte, parte del oriente y la diferencia fue + 2.43 Mts, estas medidas fueron tomadas con cinta métrica y la variación con la medida tomada con G.P.S es mínima, esto indica que es correcta el área total de terreno. Se midieron con cinta métrica (545 mts)*

*Zona de protección: Este predio a prescribir colinda con la quebrada chaquimaque en 765.63 mts que multiplicados \* 30 da 22.968.90 m2 y con el nacimiento de agua por el norte en 193.25 mts \* 30, da 7.795.50 m2. En total la zona de protección es de 28.766.40 m2, zona que continuara siendo del prescribiente, si el fallo es a su favor, pero no podrá talar bosque, efectuar quemas, realizar construcciones ni pavimentar, entre otros.*

*En el sentido este-suroeste hay una servidumbre para la conducción de agua del acueducto veredal con longitud de 441.43 mts \* 6,0 mts de ancho, para un área de 2.648.58 mts 2.*

*Linderos y colindantes: Efectuada la corrección en el plano por parte del topógrafo con respecto a la ubicación de los colindantes en los puntos cardinales Norte y Este, quedaron de la siguiente forma que es la ubicación real:*

*Norte: Con predios de propiedad de la iglesia evangélica de la misión 1 campo real en 192.25 mts.*

*Sur: con propiedad del señor Cirilo carbonero, quebrada chaquima que al medio en 705.33 mts.*

*Este: con propiedad de la iglesia evangélica de la misión 1 campo real en 198.17 mts, con propiedad de Arturo guasaquillo en 80.18 mts, y con propiedad del señor Rubén Menza en 60.45 mts.*

*Construcciones: Casa #1: Nueva: cimientos ferroconcreto, piso cerámico, paredes ladrillo a la vista, enlucido, columnas y vigas de amarre en ferroconcreto, techo madera a la vista, cubierta zinc acanalado, consta de una habitación, sala, comedor y cocina enchapada 8.50 \* 10.50 para un área de 89.25 m2, tiempo de construida un año.*

*Casa # 2: vieja: cimientos ferroconcreto, piso primario enlucido, paredes ladrillo repellido y enlucido, techo madera, cubierta zinc y Eternit, costa de 4 habitaciones, sala, comedor, cocina enchapada, puertas metálicas y madera, servicios sanitarios, 7.0 \* 13.0 para un área de 91.00 m2 tiempo de construida 19 años, en la primera viven los prescribientes y en el 2 un hijo y su familia.*

*La propiedad cuenta con:*

*-BENEFICIADERO DE CAFÉ-PARTE SECA -BODEGA- GALPON PARA AVES- COCHERA O PORQUERIZA-ESTANQUE DE PECES.*

**EN CONCLUSION** el perito determino que:

- El bien inmueble observado en la inspección es el mismo que figura en la demanda.
- La posesión la ejercen los demandantes de manera sana, pacifica, quieta e ininterrumpida.
- El bien inmueble no esta en zona de canteras o riesgos inminentes.
- El bien inmueble es de uso privado donde residen los demandantes y su familia
- No se detectó actividad ilícita.
- No existió ningún tipo de oposición.

Como dentro de la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento, el despacho interrogó de manera minuciosa al perito respecto al plano, colindancias y longitudes y lo verificado en la inspección judicial, además del plano presentado con la redacción técnica de linderos, se tiene que el perito procedió a precisar y corregir lo expresado en su informe y el último plano, corrigiendo de la siguiente manera

NORTE del 611 al 634 con iglesia evangelica en 192.25 metros.

ORIENTE: del punto 634 al 526 del plano último con la iglesia evangélica en 198.17 metros; Arturo Guasaquillo en 80.18 metros y Rubén Menza en 60.45 metros.

OCCIDENTE: 587 a 611 en 305.63 metros con Neury Liliana Cruz Silva.

SUR: 526-587 con Cirilo Carbonero y quebrada al medio en 705.33 metros.

Para un área total de 111.993 metros cuadrados.

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 son quienes ejercen actualmente los actos de señores y dueños, 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 **ARNULFO SILVA Y OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN**, adquiriendo por Prescripción Extraordinaria el dominio pleno y absoluto del inmueble así:

El señor ARNULFO SILVA, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.737.166, y la señora OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN 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, 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 **111.993 metros cuadrados**, de conformidad con el informe pericial, inmueble que según plano topográfico se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE del 611 al 634 con iglesia evangélica en 192.25 metros; ORIENTE: del punto 634 al 526 del plano último con la iglesia evangélica en 198.17 metros; Arturo Guasaquillo en 80.18 metros y Rubén Menza en 60.45 metros; OCCIDENTE: 587 a 611 en 305.63 metros con Neury Liliana Cruz Silva; SUR: 526-587 con Cirilo Carbonero y quebrada al medio en 705.33 metros.

por las razones descritas a lo largo de este fallo, advirtiendo de la existencia de un área de protección descrita por el perito así: *Zona de protección: Este predio a prescribir colinda con la quebrada chaquimaque en 765.63 mts que multiplicados \* 30 da 22.968.90 m2 y con el nacimiento de agua por el norte en 193.25 mts \* 30, da 7.795.50 m2. En total la zona de protección es de 28.766.40 m2, zona que continuara siendo del prescribiente, si el fallo es a su favor, pero no podrá talar bosque, efectuar quemas, realizar construcciones ni pavimentar, entre otros."*

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, ARNULFO SILVA, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.737.166, y la señora OLGA MARIA QUINAYAS MAMIAN 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, 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 **111.993 metros cuadrados**, de conformidad con el informe pericial, inmueble que según plano topográfico que se anexa, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE** del 611 al 634 con iglesia evangélica en 192.25 metros; **ORIENTE:** del punto 634 al 526 del plano último con la iglesia evangélica en 198. 17 metros; Arturo Guasaquillo en 80.18 metros y Rubén Menza en 60.45 metros; **OCCIDENTE:** 587 a 611 en 305.63 metros con Neury Liliana Cruz Silva; **SUR:** 526-587 con Cirilo Carbonero y quebrada al medio en 705.33 metros.

Advirtiéndole de la existencia de un área de protección dado que colinda con la quebrada Chaquimaque en 765.63 mts que multiplicados \* 30 da 22.968.90 m2 y con el nacimiento de agua por el norte en 193.25 mts \* 30, da 7.795.50 m2. En total la zona de protección es **de 28.766.40 m2**, zona que continuara siendo de los prescribientes, **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° 178 del 29 de junio de 2021, sobre el inmueble 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.

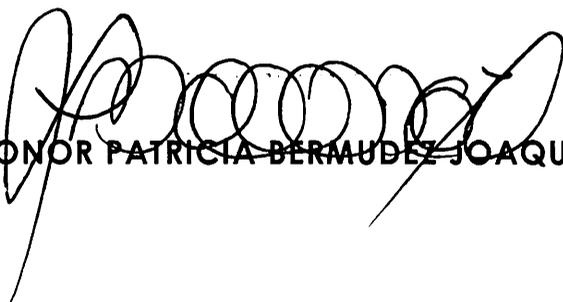
**CUARTO.** - Sin costas en este asunto por no haberse presentado oposición.

**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 ESTADOS.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,



LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI