



República de Colombia

**SENTENCIA N°75**

-Segunda Instancia-

PROCESO: VERBAL ESPECIAL PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO  
 RADICACION: 76-147-40-03-003-2019-00107-02  
 DEMANDANTE: BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA  
 DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE CLEOTILDE ACOSTA PERSONAS INDETERMINADAS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTISEIS (26) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

**I.- OBJETO DEL PRESENTE PROVEÍDO:**

Se decide el recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra la Sentencia No. 038 que el 25 de Abril de 2023 profirió en primera instancia el Juez Promiscuo Municipal de Ulloa (Valle), dentro del proceso **VERBAL ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, que la señora **BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA** impetró en contra de los **herederos indeterminados de la señora CLEOTILDE ACOSTA y Personas Indeterminadas o desconocidas.**

**II.- OBJETO DE LA APELACIÓN:**

En la sentencia impugnada la Juez de primer grado decidió negar las pretensiones de la demanda y ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda decretada sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 375-69458<sup>1</sup>, al encontrar que el inmueble objeto del proceso se encontraba inmerso en la circunstancia de exclusión contenida en el literal a) del numeral 4° del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 al estar ubicado en zona de alto riesgo no mitigable.

La parte demandante, al no estar de acuerdo con la decisión adoptada, presentó recurso de apelación en contra de la sentencia precitada, solicitando se revoque en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda. Como reparos concretos, expuso que al interior del proceso se determinó la

<sup>1</sup> Pdf 172, del expediente digital.

identificación y ubicación del predio objeto del proceso, se demostró la posesión de la demandante ejercida de forma pública, pacífica y continua desde el año 1998 cuando lo adquirió de buena fe. Cuestiono la decisión del Juzgado de primera instancia de considerar que el predio de marras está ubicado en zona de alto riesgo no mitigable, en razón de que la normatividad aplicable al caso se refiere es al desplazamiento forzado de la población amenazada por conflicto armado, violencia generalizada según la ley 387 de 1997 y Decreto 2007 de 2001. Indico que el predio denominado La Guyana número uno es zona rural de categoría agrícola ajena a lo dicho. Además, conforme al literal d, numeral 1, artículo 10 de la Ley 388 de 1997 el plan de ordenamiento territorial va dirigido a la prevención de amenazas y riesgos naturales en asentamientos humanos, pero está reconocido en la sentencia que el predio objeto del proceso está dentro del área rural del municipio de Ulloa (Valle) por lo tanto, no corresponde a un área destinada a asentamiento humano.

#### **IV.- CONSIDERACIONES:**

##### **a) Competencia**

Este Despacho es competente para resolver el recurso de alzada impetrado por el gestor judicial de la parte demandante en contra de la **Sentencia de Primera Instancia No. 038 que el 25 de Abril de 2023** proferida en primera instancia por el Juez Promiscuo Municipal de Ulloa (Valle), de conformidad a lo reglado en el artículo 33 del C.G.P.

Igualmente, concurren los presupuestos procesales, y la tramitación del juicio se ha cumplido conforme a las disposiciones de la normativa adjetiva civil, sin que se perciba germen que con categoría de nulidad afecte la actuación surtida. Desde esta perspectiva es procedente definir de fondo el asunto.

##### **b) Como Premisas Jurídicas tenemos:**

La acción de prescripción ha sido contemplada en el artículo 2512 de la normatividad civil definiéndola como:

“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”.

Para el caso que nos ocupa, la prescripción extraordinaria adquisitiva o usucapión debe ser iniciada por quien tenga la calidad de poseedor sobre un bien y pretenda adquirir su dominio a través de sentencia ejecutoriada de que trata el artículo 758 del Cód. Civil. Para que prospere sus pretensiones, deben demostrarse cuatro presupuestos, explicados por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 20 de junio de 2017, SC8751-2017, M.P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, de la siguiente manera:

“La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: **1) Posesión material en el usucapiante; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión** (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante.”

En lo concerniente a la calidad de inmueble, indudablemente, debe identificarse el bien inmueble a usucapir por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que identifiquen de conformidad a lo reglado en el art. 76 del extinto Cód de Procedimiento Civil y 83 del Cód. General del Proceso. Además, debe ser susceptible de adquirirse por vía de prescripción, lo cual implica que el inmueble sea de los que se encuentran en el comercio humano, que no sea de uso público o por su estado o naturaleza sea imprescriptible.

Ahora, en tratándose del proceso verbal especial de pertenencia contemplado en la Ley 1561 de 2012, además de verificar que el predio no sea imprescriptible, debe determinarse que no esté inmerso en ninguna de las situaciones descritas en el artículo 4 de la precitada ley, a saber:

“Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya

posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

La resolución de inicio del estudio formal previsto en el Decreto 4829 de 2011, suspende el trámite del proceso de que trata la presente ley, hasta tanto se decida la inclusión o no del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente.

Si iniciado el proceso verbal especial de que trata la presente ley, el inmueble es incluido en el Registro o vinculado a los procedimientos previstos en el inciso anterior, el juez terminará el proceso y remitirá inmediatamente el caso, con toda la información existente sobre el mismo, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) **Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial** y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.

b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

**PARÁGRAFO.** Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.

5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

8. Que no esté destinado a actividades ilícitas”.

De otro lado, pasando al tema de la valoración del acervo probatorio, el artículo 176 del C.G.P. indica que el Juez debe apreciar las pruebas en conjunto, exponiendo el mérito que le asigne a cada una, para fundamentar adecuadamente su decisión basado en los hechos probados a los que aplicará la ley sustancial determinada para el caso y así otorgarle o no las consecuencias jurídicas que la misma disponga. Al respecto, la

**Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, M. P. Dr. Ariel Salazar Ramírez p. 19 a 20, ref. SC9193-2017, rad. 11001-31-03-039-2011-00108-01, del 28 de junio de 2017 explicó:**

“El criterio de valoración racional de las pruebas impone a los jueces la obligación de motivar razonadamente su decisión sobre los hechos. Así lo estableció el artículo 304 del Código de Procedimiento Civil, según el cual *«la motivación deberá limitarse al examen crítico de las pruebas y a los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones (...)»*. Lo anterior fue reiterado por el artículo 280 del Código General del Proceso, en los siguientes términos: *«La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones (...)»*

**La motivación razonada de la decisión significa que las sentencias deben estar constituidas por un razonamiento lógico cuya conclusión sea el resultado de la demostración de los supuestos de hecho previstos en la norma sustancial que contiene las consecuencias jurídicas que se reclaman en las pretensiones de la demanda.** De ahí que las normas procesales en materia probatoria están concebidas para la finalidad de la averiguación de la verdad en el proceso; y, aunque tales reglas no garantizan estados de “certeza” ni “verdades absolutas” -porque no las hay, ni dentro ni fuera del proceso-, sí ofrecen la posibilidad de corregir la decisión sobre los hechos con relevancia jurídica a partir de su correspondencia con la base fáctica del litigio.

Por esa misma razón, el artículo 187 impone al juez la obligación de sustentar razonadamente sus conclusiones sobre los hechos: *«Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de la solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba»*. Este mandato fue íntegramente reiterado por el artículo 176 del Código General de Proceso.

Bajo el sistema de la sana crítica, no es la mera autoridad del órgano judicial lo que otorga validez a la sentencia, porque el acierto de ésta no deriva de su legitimidad formal sino de la debida aplicación de la norma sustancial que rige el caso y de la correspondencia de sus enunciados fácticos con los hechos probados en el proceso (*veritas non auctoritas facit iudicium*); es decir que la autoridad del juez tiene que estar acompañada por la efectividad que la decisión alcanza cuando se adecua a la demostración de la verdad de la *causa petendi*, y esa racionalidad es controlable mediante los recursos a los que está sometida la providencia". Negrilla del despacho.

### **c) Problema Jurídico.**

El problema jurídico a resolver en el presente asunto, teniendo en cuenta los motivos de inconformidad que expuso la parte demandante al presentar su recurso de alzada, es definir si el predio objeto del proceso que hace parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 375-69458 se ubica en "zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento"<sup>2</sup>, y por lo tanto, no sea susceptible de adquirirse a través del proceso verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012. De no encontrarse probado que el inmueble tiene tal calidad, se seguirá a determinar si se cumplieron la totalidad de elementos axiológicos de la pretensión de pertenencia.

### **d) Caso Concreto.**

La Juez A-Quo en la parte considerativa de la Sentencia número 38 del 25 de abril de 2023 objeto de apelación, se adentró al estudio de los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción a saber, posesión ejercida por la demandante, identificación del bien inmueble, tiempo de posesión por el término señalado en la ley, desarrollada de manera pública, pacífica y continua. Inició dando por demostrada la posesión que la demandante BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA ejerce sobre el predio objeto del proceso, así mismo dejó sentado que el inmueble quedó debidamente singularizado, de acuerdo a los medios probatorios allegados como la diligencia de Inspección

---

<sup>2</sup> Artículo 6, numeral 4 de la Ley 1561 de 2012.

Judicial, dictamen pericial y levantamiento planimétrico anexo a ese trabajo, que determino así:

"Bien inmueble rural denominado GUAYANA No. 1, ubicado en la vereda chapinero, jurisdicción del Municipio de Ulloa (V), con área de 4.622 metros cuadrados, identificado por los siguientes linderos especiales: "Partiendo del punto 9 con coordenadas X=1151813.416 m.E Y=1009951.082 m.N en dirección noroeste, con una distancia de 116,38m, hasta llegar al punto 10 con coordenadas X=1151708.302 m.E Y=1009999.803m.N, lindando con predio de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en 24 dirección suroeste hasta llegar al punto 11 con coordenadas X=1151701.973 m.E Y=1009989.815 m.N, con una distancia de 11.92m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 12 con coordenadas X=1151688.490 m.E Y=10100007.953 m.N con una distancia de 22.67m, con vía de servidumbre que comunica a la vía del Municipio de Ulloa (V) - al Municipio de Filandia (Q), se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 13 con coordenadas X=1151741.144 m.E Y=1010053.718 m.N, con una distancia de 69.85m, lindando con acceso al predio GUAYANA, con ficha catastral 00-00-0130-000, y propiedad de la señora Cleotilde Acosta, se continúa en dirección sureste hasta llegar al punto 14 con coordenadas X=1151821.982 m.E Y=1009965.556 m.N, con una distancia de 124.44m, y acequia que atraviesa el predio, lindando con el predio GUAYANA y ficha catastral 00-00-0001-0130-000, de propiedad de la señora Cleotilde Acosta, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 9, punto de partida, con una distancia de 16.84m, lindando con predio de la señora Nelly Narvaez.", constante de casa de habitación, cultivos de café, peladora de café con tanque de lavado, ramada con esterilla y madera, y lavadero.

El predio denominado GUAYANA 1 hace parte de inmueble de mayor extensión denominado GUAYANA ubicado en la vereda CHAPINERO jurisdicción del municipio de Ulloa (V), identificado con matrícula inmobiliaria número 375-69458, cédula catastral número 76-845-00-00-0001-0130-000, con área de 16.892,32 metros cuadrados, identificado con los linderos especiales: "Lo conforman dos lotes de terreno que estan separados por vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q). Partiendo del punto 1 con coordenadas X=1151699.839m.E Y=1009979.939m.N en dirección suroeste, con una distancia de 25.67m, hasta llegar al punto 2 con coordenadas

X=1151689.773m.E Y=1009956.325m.N lindando con la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 3 con coordenadas X=1151634.342m.E Y=1009996.425m.N, con una distancia de 68.43m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa hasta llegar al punto 4 con coordenadas X=1151675.555m.E Y=1010016.654m.N, en dirección noroeste, lindando con predio del señor Adelmo Román, con una distancia de 46.26m, se continúa hasta llegar al punto 1, punto de partida, en dirección sureste, con una distancia de 44.85m y lindando con vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q)... Segundo lote de terreno que hace parte del predio "GUAYANA": 19 Partiendo del punto 5 con coordenadas X=1151687.784m.E Y=1010008.910m.N en dirección noreste, con una distancia de 70.13m y colindando con predio denominado La Línea, de propiedad del señor Adelmo Román, y acceso al mismo predio GUAYANA, hasta llegar al punto 6 con coordenadas X=1151740.806m.E Y=1010054.703m.N, se continúa en dirección noreste hasta llegar al punto 7 con coordenadas X=1151855.821m.E Y=1010112.472m.N, y una distancia de 129.17m, lindando con predio del señor Elmer Nieto y ficha catastral 00-00-0001- 0132-000, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 8 con coordenadas X=1151865.567m.E Y=1010031.232m.N, lindando con el Río San José, aguas arriba, con una distancia de 91.33m, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 9 con coordenadas X=1151813.416m.E Y=1009951.082m.N, con una distancia de 95.66m y lindando con predio de la señora Nelly Narváez, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 10 con coordenadas X=1151708.302m.E Y=1009999.803m.N, y una distancia de 116.38m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, y ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección suroeste, hasta llegar al punto 11 con coordenadas X=1151701.973m.E Y=1009989.815m.N, con una distancia de 11.92m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 5, punto de partida, con una distancia de 23.86m y vía de servidumbre que comunica al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q), y que una vez segregado el predio objeto de este proveo tendría como nuevos linderos: "Partiendo del punto 1 con coordenadas X=1151699.839m.E Y= 1009979.939m.N en dirección suroeste, con una distancia de 25.67m, hasta llegar al punto 2 con coordenadas X=1151689.773m.E

Y=1009956.325m.N lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001- 0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 3 con coordenadas X=1151634.342m.E Y=1009996.425m.N, con una distancia de 20 68.43m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa hasta llegar al punto 4 con coordenadas X=1151675.555m.E Y=1010016.654m.N, en dirección noroeste, lindando con predio del señor Adelmo Román, con una distancia de 46.26m, se continúa hasta llegar al punto 1, punto de partida, en dirección sureste, con una distancia de 44.85m y lindando con vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q). Segundo lote: Partiendo del punto 5 con coordenadas X=1151687.784m.E Y=1010008.910m.N en dirección noreste, con una distancia de 70.13m, lindando con predio denominado "La Línea", de propiedad del señor Adelmo Román, hasta llegar al punto 6 con coordenadas X=1151740.806m.E Y=1010054.703m.N en dirección noreste con una distancia de 129.17m lindando con predio del señor Elmer Nieto, con ficha catastral 00-00-0001-0132-000 hasta llegar al punto 7 con coordenadas X=1151855.821m.E Y=1010112.472m.N se continúa en dirección suroeste con una distancia de 91.33m lindando con el Río San José, aguas arriba hasta llegar al punto 8 con coordenadas X=1151865.567m.E Y=1010031.232m.N, se continúa en dirección suroeste con una distancia de 78.82m lindando con propiedad de la señora Nelly Narváez, se llega al punto 14 con coordenadas X=1151821.982m.E Y=1009965.556m.N se continúa en dirección noroeste con una distancia de 124.44m, y acequia que atraviesa el predio lindando con predio denominado "GUAYANA N°1" se llega al punto 13 con coordenadas X=1151741.144m.E Y=1010053.718m.N se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 12 con coordenadas X=1151688.490m.E Y=1010007.953m.N con una distancia de 69.85m lindando con acceso al mismo predio denominado "GUAYANA", se continúa en dirección noreste con una distancia de 1.19m hasta llegar al punto 5, punto de partida.", que contiene cuatro construcciones destinadas a vivienda familiar, 2 pozos sépticos, cultivo de café, plátano y árboles frutales como naranja, limón, mandarina y plantas de jardín<sup>3</sup>.

Una vez identificada la franja de terreno, concluyo que el predio de menor extensión referido, teniendo en cuenta la prueba allegada por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Ulloa, se encuentra inmerso en la

---

<sup>3</sup> Pdf 13, del expediente de primera instancia.

circunstancia de exclusión de que trata el literal a, numeral 4 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, a saber, encontrarse en **“Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento”**. En consecuencia, considero innecesario continuar con el estudio de los demás elementos que deben reunirse para adquirir un inmueble por prescripción, y negó las pretensiones de la demanda.

En estas condiciones, para definir que un - bien se encuentra inmerso en la circunstancia de exclusión de la norma en cita - artículo 6 ley 1561 de 2012-, y por lo tanto no puede ser objeto del proceso verbal especial de que trata esa Ley, como lo determino el juez de primera instancia, debe señalarse en primer término que, la declaración de una Zona como de **“alto riesgo no mitigable”**, debe estar precedida de un estudio geotécnico como lo señala la preceptiva legal arriba transcrita -numeral 4, art 6 Le 1561- y en el Decreto 1807 de 2014, reglamentario del artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial, en sus artículos 19 y 20. En segundo lugar, se deben acompañar los estudios sobre evaluación del riesgo que deben preceder esta declaratoria, que son el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad, y con base en ello, categorizar el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada; y **para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad**, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad, evaluando la viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico<sup>4</sup>. Como tercer punto de acuerdo a la norma precitada, se debe anexar el inventario de las viviendas en alto riesgo no mitigable que serán objeto de reasentamiento, además de las obras de estabilización para evitar que aumente afluencia del fenómeno, sin olvidar los documentos técnicos sobre metodología de evaluación empleada y resultados, fichas de evaluación de vulnerabilidad, mapa de vulnerabilidad alta media y baja, mapas de riesgo y localización categorizado, y presupuestos estimados de costos de las alternativas planteadas.

---

<sup>4</sup> Decreto 1807 de 2014, reglamentario del artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial, artículo 18.

Una vez agotado el anterior trámite, el Alcalde Municipal o Distrital podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de normas urbanísticas a que haya lugar en el área objeto de estudio por medio de acto administrativo y de conformidad a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Significa entonces, que la decisión de zonificar un área de terreno como -ZONA DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE- debe estar precedida de un estudio formal, una vez realizado se podrá incluir en el Plan de Ordenamiento Territorial, o acogerse por la Administración Municipal por medio de acto administrativo.

En el caso de este proceso, observa esta juzgadora que brilla por su ausencia la prueba que señale la clasificación de la zona donde se ubica el bien inmueble a prescribir como ZONA DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE identificada en el Plan de Ordenamiento Territorial, tampoco existe Acto Administrativo expedido por la Alcaldía Municipal de Ulloa en ese sentido. Es claro que el Secretario de Planeación e Infraestructura del citado municipio certifico:

**Que de acuerdo al Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) Acuerdo 029 de 2000 y el acuerdo 022 del 2009 el cual modifica el acuerdo 029, el predio LA GUAYANA 1 identificado con la ficha Catastral No. 00-00-0001-0130-000, ubicado en la Vereda Chapinero:**

- ✓ Se encuentra ubicado en Zona de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa.
- ✓ Se encuentra ubicado en una Zona Forestal Protectora Productora
- ✓ No se encuentra ubicado en Barrios No legalizados por el Municipio.
- ✓ No se encuentra ubicado en una zona de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal.
- ✓ No se encuentra ubicado en Áreas no aptas para la localización de viviendas de acuerdo al E.O.T.

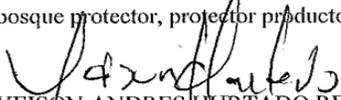
Sobre el punto, debe advertirse que la "zona de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa", se trata de una clasificación contemplada en el artículo 7 del Decreto 1807 de 2014, que es diferente a la de "alto riesgo no mitigable", y que no se encuentra enumerada como causal de exclusión en la ley 1561 de 2012.

Por otro aspecto, la circunstancia de que el predio solicitado en prescripción se encuentre en "Zona forestal Protectora", no es motivo para impedir que el bien controvertido pueda ser adquirido mediante el procedimiento verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012. Nótese, la información que hizo la CVC, de que ese tipo de suelo rural es una zona apta para cultivo, debiendo protegerse únicamente "las especies bambú,

*guadua y caña brava*" conforme lo normado en el Decreto 3600 de 2007. Aunado a ello, la misma certificación señala que el predio **"NO estaba ubicado en áreas no aptas para la localización de viviendas de acuerdo al E.O.T."**, es decir que es habitable. Sumado a lo anterior, la misma Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Ulloa, el 14 de diciembre de 2021 informó<sup>5</sup>:

En atención a su solicitud de información me permito manifestar lo siguiente: de acuerdo a los literales a y b del artículo 6 numeral 4 de la Ley 1561 de 2012, que por encontrarse este predio en una zona de influencia del sistema de fallas de romeral, cuyo trazo principal (Falla de Calcedonia - aeropuerto) pasa aproximadamente a 3 Km al oriente del casco urbano, donde alinea el río Barbas y sus afluentes principales. Hacia el Norte de la Población de Circasia y este de Ulloa, está pasando la falla de Armenia, y hacia la cima de la cordillera central, los trazos correspondientes a las Fallas de Navarco y San Jerónimo. Es afirmativo decir que el predio se encuentra dentro de una zona de riesgo no mitigable, de acuerdo a la zonificación de amenazas geológicas para los municipios del eje cafetero afectados por el sismo del 25 de enero de 1999, Convenio de cooperación Técnico Científica No. 004 de 1999 Presidencia de la república y FOREC.

De igual manera según los establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ulloa valle del cuaca, el predio se encuentra dentro de la zona forestal protectora productora, esquema de ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 029 de 2001 y ajustado mediante acuerdo 022 de 2009, siendo esta la última actualización al EOT. En esta zona se deben conservar los bosques existentes y especies afines (bambú, guaduilla y caña brava); el uso recomendable es bosque protector, protector productora.

  
YEISON ANDRES HURTADO RESTREPO  
Secretario de Planeación e Infraestructura.

Así las cosas, aunque es cierto que en la respuesta reproducida, la Secretaria de Planeación dijo que *"es afirmativo decir que el predio se encuentra dentro de una zona de riesgo no mitigable"*, también es cierto que esa aseveración es una deducción efectuada por el Funcionario que suscribe ese documento, sustentada en un convenio de cooperación técnico científico celebrado en el año 1999 por la Presidencia de la República y el FOREC, que no es el documento pertinente para sustentar una afirmación de tal importancia. La Secretaría de Planeación de Ulloa no se fundó en ningún estudio sobre evaluación del riesgo de que trata la normatividad actual, que se resalta, debe contener la categorización, el inventario de viviendas y el plan de reasentamiento de las familias que las habitan, y mucho menos señaló el acto administrativo por medio del cual la Alcaldía de Ulloa o el Departamento del Valle acogió dicho trabajo. Es más, el Juzgado de primera instancia requirió a la Secretaría de Planeación a fin de que además de informar si el predio objeto del proceso se encontraba en zona de alto riesgo no mitigable, indicara si el Municipio de Ulloa contaba con programas especiales de reubicación diseñados para las personas que se encontraban en los predios ubicados en la zona de riesgo multicitada<sup>6</sup>, guardando silencio al respecto, a pesar de tratarse de un tema obligatorio por ley y de vital importancia para las personas que residen en el sector al haber

<sup>5</sup> Pdf 100, ibidem.

<sup>6</sup> Pdf 096 del cuaderno de primera instancia, expediente digital.

señalado esa zona de terreno sobre la cual se le indagó como de riesgo no mitigable. Todo esto, para significar que la declaración de una zona con esta categoría no puede efectuarse a la ligera como una simple deducción, sino que debe fundarse en estudios serios que incluyan el plan de reasentamiento de las familias perjudicadas y hasta el presupuesto que se destinará a ello, estudios que no se mencionaron para la zona donde se ubica el inmueble objeto del proceso.

Agréguese a lo anterior, que renglones abajo en el mismo oficio, se especificó que de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial el predio se encuentra en "ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA", zona que como ya se explicó si es habitable y explotable, siempre y cuando se conserven las especies de bambú, guadua y caña brava.

Ante estas circunstancias, se concluye que no se arrimó al plenario una prueba que dé certeza a esta Judicatura sobre la calidad de "Zona de riesgo de no mitigable" que se le atribuyó al sector en donde se ubica el inmueble denominado LA GUAYANA 1, porque se insiste, se trató de una deducción sin bases adecuadas emanada de la Secretaría de Planeación, al no mencionar el estudio previo efectuado para dar tal calidad a la zona, ni el acto administrativo por medio del cual se acogió por parte de la Administración municipal o Departamental, y tampoco se encuentra así determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Clarificado lo anterior, y dado que con esta rectificación, el inmueble cumple a cabalidad con el requisito axiológico de la pretensión de prescripción consistente en que es susceptible de adquirirse por esta vía, al no encontrarse inmerso en ninguna de las causales de exclusión de que trata el artículo 6 de la Ley 1561, no ser bien de uso público o existir otra circunstancia que lo haga imprescriptible, es mandatorio continuar a analizar si la demandante BLANCA ROSA URIBE demostró el cumplimiento de los dos requisitos restantes, posesión ejercida de manera pública, pacífica y continua, por el tiempo establecido en la ley.

La demandante BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA, aseguro en diligencia de inspección judicial que es la dueña del inmueble objeto de esa diligencia desde hace 25 años cuando lo adquirió por compra efectuada al señor ADELFO GARCIA ORTIZ, con el que dos años después suscribió un contrato o constancia sobre la negociación. Manifestó que cuando adquirió el terreno no tenía casa de habitación estaba sembrado con café y plátano, que construyó la casa hace 24 años, la cochera o ramada hace 15 años, también efectuó reparaciones al techo y edificó columnas

a la casa hace 15 años, explota económicamente el terreno a través de cultivos de café y plátano. Indico que su esposo ELI paga el impuesto predial y los servicios públicos de luz, agua y gas. Manifestó que ha habitado el inmueble desde que lo adquirió, siendo reconocida por los vecinos del sector como la dueña, y nadie le ha reclamado esa propiedad.

Estos dichos fueron ratificados por los señores AMPARO ARIAS DE MAZO, LUIS ALBEIRO RIVERA CASTELLANOS, JOSE ELMER NIETO CIFUENTES, y HENRY SOTO ROMERO, declarantes vecinos del sector de CHAPINERO ALTO jurisdicción del municipio de Ulloa, quienes fueron unánimes al exteriorizar que conocen a la señora BLANCA ROSA URIBE como propietaria del bien denominado LA GUAYANA 1 desde hace aproximadamente 25 años, que lo adquirió por compra celebrada con el señor ADELFO, y desde ese tiempo ella lo habita en calidad de poseedora, ejerciendo dicha posesión de forma pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos de señora y dueña tales como la construcción de la casa que actualmente habita, pago de impuestos y servicios públicos, y explota económicamente el terreno con cría de gallinas, cerdos, cultivos de plátano, café y árboles frutales.

La prueba testimonial aludida, analizada en su conjunto bajo las reglas de la sana crítica, nos indica que la señora BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA es poseedora del predio multireferido desde hace más de veinte años, ha ejercido esta posesión de forma pública, pacífica y continua, desde que lo adquirió por compra al señor ADELFO GARCIA, es decir que **se verificó el cumplimiento del tercer y cuarto requisito axiológico de la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio.**

En estas condiciones, tenemos que en este evento<sup>2</sup> concurre la totalidad de los requisitos de la pretensión prescriptiva, y en este orden de ideas, es forzoso revocar el numeral primero de la Sentencia Anticipada Número 38 del 25 de abril de 2023 a través del cual se denegaron las pretensiones de la demanda, y en su lugar declarar que **las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar.**

## **6. Costas**

En lo concerniente a la condena en costas, esta instancia judicial, omitirá proferirla al no encontrarse causada.

Tomando pie en las exposiciones motivacionales que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago (Valle), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

**V.- RESUELVE:**

**Primero.** - **REVOCAR** el numeral primero de la **Sentencia Anticipada Número 38 del 25 de abril de 2023**, proferida por el **Juzgado Promiscuo Municipal de Ulloa (V)**, por lo expuesto en esta providencia. Y en su lugar se dispone:

**Segundo.** - **DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora **BLANCA ROSA URIBE DE VILLADA**, de condiciones civiles conocidas en autos, por haberlo adquirido por el modo de la -Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio:

**"Bien inmueble rural denominado GUAYANA No. 1**, ubicado en la vereda chapinero, jurisdicción del Municipio de Ulloa (V), con área de 4.622 metros cuadrados, identificado por los siguientes linderos especiales: "Partiendo del punto 9 con coordenadas X=1151813.416 m.E Y=1009951.082 m.N en dirección noroeste, con una distancia de 116,38m, hasta llegar al punto 10 con coordenadas X=1151708.302 m.E Y=1009999.803m.N, lindando con predio de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en 24 dirección suroeste hasta llegar al punto 11 con coordenadas X=1151701.973 m.E Y=1009989.815 m.N, con una distancia de 11.92m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 12 con coordenadas X=1151688.490 m.E Y= 10100007.953 m.N con una distancia de 22.67m, con vía de servidumbre que comunica a la vía del Municipio de Ulloa (V) - al Municipio de Filandia (Q), se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 13 con coordenadas X=1151741.144 m.E Y=1010053.718 m.N, con una distancia de 69.85m, lindando con acceso al predio GUAYANA, con ficha catastral 00-00- 0130-000, y propiedad de la señora Cleotilde Acosta, se continúa en dirección sureste hasta llegar al punto 14 con coordenadas X=1151821.982 m.E Y=1009965.556 m.N, con una distancia de 124.44m, y acequia que atraviesa el predio, lindando con el predio GUAYANA y ficha catastral 00-00-0001-0130-000, de propiedad de la señora Cleotilde Acosta, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 9, punto de partida, con una distancia de 16.84m, lindando con predio de la señora Nelly Narvaez", constante de casa de habitación, cultivos de café, peladora de café con tanque de lavado, ramada con esterilla y madera, y lavadero.

El predio denominado **GUAYANA 1 hace parte de inmueble de mayor extensión denominado GUAYANA** ubicado en la vereda

CHAPINERO jurisdicción del municipio de Ulloa (V), identificado con matrícula inmobiliaria número **375-69458**, cédula catastral número **76-845-00-00-0001-0130-000**, con área de **16.892,32** metros cuadrados, identificado con los linderos especiales: "Lo conforman dos lotes de terreno que están separados por vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q). Partiendo del punto 1 con coordenadas X=1151699.839m.E Y=1009979.939m.N en dirección suroeste, con una distancia de 25.67m, hasta llegar al punto 2 con coordenadas X=1151689.773m.E Y=1009956.325m.N lindando con la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 3 con coordenadas X=1151634.342m.E Y=1009996.425m.N, con una distancia de 68.43m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa hasta llegar al punto 4 con coordenadas X=1151675.555m.E Y=1010016.654m.N, en dirección noroeste, lindando con predio del señor Adelmo Román, con una distancia de 46.26m, se continúa hasta llegar al punto 1, punto de partida, en dirección sureste, con una distancia de 44.85m y lindando con vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q)... Segundo lote de terreno que hace parte del predio "GUAYANA": 19 Partiendo del punto 5 con coordenadas X=1151687.784m.E Y=1010008.910m.N en dirección noreste, con una distancia de 70.13m y colindando con predio denominado La Línea, de propiedad del señor Adelmo Román, y acceso al mismo predio GUAYANA, hasta llegar al punto 6 con coordenadas X=1151740.806m.E Y=1010054.703m.N, se continúa en dirección noreste hasta llegar al punto 7 con coordenadas X=1151855.821m.E Y=1010112.472m.N, y una distancia de 129.17m, lindando con predio del señor Elmer Nieto y ficha catastral 00-00-0001- 0132-000, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 8 con coordenadas X=1151865.567m.E Y=1010031.232m.N, lindando con el Río San José, aguas arriba, con una distancia de 91.33m, se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 9 con coordenadas X=1151813.416m.E Y=1009951.082m.N, con una distancia de 95.66m y lindando con predio de la señora Nelly Narváez, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 10 con coordenadas X=1151708.302m.E Y=1009999.803m.N, y una distancia de 116.38m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, y ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección suroeste, hasta llegar al punto 11 con coordenadas X=1151701.973m.E Y=1009989.815m.N, con una distancia de 11.92m, lindando con finca Alto Bonito de

propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 5, punto de partida, con una distancia de 23.86m y vía de servidumbre que comunica al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q), y que una vez segregado el predio objeto de este proceso tendría como nuevos linderos: "Partiendo del punto 1 con coordenadas X=1151699.839m.E Y= 1009979.939m.N en dirección suroeste, con una distancia de 25.67m, hasta llegar al punto 2 con coordenadas X=1151689.773m.E Y=1009956.325m.N lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001- 0131-000, se continúa en dirección noroeste hasta llegar al punto 3 con coordenadas X=1151634.342m.E Y=1009996.425m.N, con una distancia de 20 68.43m, lindando con finca Alto Bonito de propiedad de la señora Alicia Gómez, con ficha catastral 00-00-0001-0131-000, se continúa hasta llegar al punto 4 con coordenadas X=1151675.555m.E Y=1010016.654m.N, en dirección noroeste, lindando con predio del señor Adelmo Román, con una distancia de 46.26m, se continúa hasta llegar al punto 1, punto de partida, en dirección sureste, con una distancia de 44.85m y lindando con vía de servidumbre que conduce al Municipio de Ulloa (V) y al Municipio de Filandia (Q). Segundo lote: Partiendo del punto 5 con coordenadas X=1151687.784m.E Y=1010008.910m.N en dirección noreste, con una distancia de 70.13m, lindando con predio denominado "La Línea", de propiedad del señor Adelmo Román, hasta llegar al punto 6 con coordenadas X=1151740.806m.E Y=1010054.703m.N en dirección noreste con una distancia de 129.17m lindando con predio del señor Elmer Nieto, con ficha catastral 00-00-0001-0132-000 hasta llegar al punto 7 con coordenadas X=1151855.821m.E Y=1010112.472m.N se continúa en dirección suroeste con una distancia de 91.33m lindando con el Río San José, aguas arriba hasta llegar al punto 8 con coordenadas X=1151865.567m.E Y=1010031.232m.N, se continúa en dirección suroeste con una distancia de 78.82m lindando con propiedad de la señora Nelly Narváez, se llega al punto 14 con coordenadas X=1151821.982m.E Y=1009965.556m.N se continúa en dirección noroeste con una distancia de 124.44m, y acequia que atraviesa el predio lindando con predio denominado "GUAYANA N°1" se llega al punto 13 con coordenadas X=1151741.144m.E Y=1010053.718m.N se continúa en dirección suroeste hasta llegar al punto 12 con coordenadas X=1151688.490m.E Y=1010007.953m.N con una distancia de 69.85m lindando con acceso al mismo predio denominado "GUAYANA", se continúa en dirección noreste con una distancia de 1.19m hasta

llegar al punto 5, punto de partida.”, que contiene cuatro construcciones destinadas a vivienda familiar, 2 pozos sépticos, cultivo de café, plátano y árboles frutales como naranja, limón, mandarina y plantas de jardín<sup>7</sup>”.

**Segundo.** - **ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en el folio de **Matricula Inmobiliaria No. 375-69458**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cartago, Valle, **advirtiendo que debe aperturarse nuevo folio de matrícula inmobiliaria** para el bien descrito en el numeral primero que se desprendió del folio de matrícula inmobiliaria matriz **375-69458**. Para tal efecto, LIBRESE el oficio respectivo adjuntándose copia de esta providencia, y del dictamen pericial obrante en los Pdf 13 y 78 del expediente digital.

**Tercero.** - Sin lugar a condena en costas a cargo de la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**Cuarto.** - **DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriada la presente providencia.

**Quinto.** - Cumplido lo anterior, se **ORDENA CANCELAR** su radicación previa anotación en los libros correspondientes del Juzgado.

La Juez,

**LILIAM NARANJO RAMÍREZ**

A.p.



Firmado Por:

<sup>7</sup> Pdf 13, del expediente de primera instancia.

**Liliam Naranjo Ramirez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Cartago - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **30bb472fed666e0871b4de803e1f90ae023fd783fd03f18084848da316ded8b0**

Documento generado en 26/07/2023 01:26:01 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**