REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
EL TAMBO –CAUCA
Código 192564089001
El Tambo, Cauca, Diez (10) de abril de Dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA N° 028

Ref.:
Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Demandante: LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO
Demandados: JESUS MARIA BECERRA POTOSI Y DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
Rad: 2021-00057-00

ANTECEDENTES

El señor ***LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO****, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.546.962 expedida en el Tambo, Cauca, instauró mediante apoderada judicial, demanda* ***VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO****, en contra del señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI y DEMAS PERSONAS I****NDETERMINADAS,* *encaminada a obtener a través de esta acción:*

1) *la pertenencia y el dominio pleno y absoluto del bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No 120-9418, numero predial 03.00.00.00.00.0016.0019.0.00.00.0000, del municipio de El Tambo, Cauca, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, predio rural, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, servidumbres, etc.*
2) *se ordene la inscripción de la sentencia en el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito de Popayán para los fines legales consiguientes (decreto 1250 de 1.970, artículo 2º).*

3) *Se condene en costas y agencias en derecho a las partes que se opongan a las pretensiones de la demanda.*

Como ***SUSTENTO FÁCTICO*** *de esas pretensiones, aduce que:*

1.-en el municipio de El Tambo – vereda de Piagua, existe un inmueble rural con matricula inmobiliaria 120-9418, numero predial 03.00.00.00.00. 0016.0019.0. 00.00.0000, con un área de terreno de 6 hectáreas 73.0 metros cuadrados según el certificado Catastral Especial del Instituto Agustín Codazzi.

2.- Que el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, se encuentra habitando el predio desde el 20 de abril de 1.999, fecha en la que empezó a ejercer posesión real y efectiva sobre el inmueble mencionado ,como señor y dueño en forma pública, pacífica y continua, quieta e ininterrumpida, sin violencia, ni clandestinidad, el cual se alindera así:

Norte: *colinda con predio del señor Jesús María Becerra, en una distancia de 33.92 mts, en línea quebrada partiendo del punto 1; en dirección Suroeste pasando por los puntos 3 hasta llegar al punto 4,* ***Oeste:*** *colinda con predio del señor Jesús María Becerra, en una distancia de 5.09 metros, en línea quebrada, partiendo del punto 4, en dirección sureste, hasta llegar al punto 5;* ***Sur:*** *colinda con el predio del señor Arnulfo Becerra, en una distancia de 36.42 metros en línea quebrada partiendo del punto 5 ,en dirección noreste pasando por los puntos 6,punto 7,hasta llegar al punto 2.****Este****: con la vía Tambo-Popayan, en una distancia de 13 metros en línea recta partiendo del punto 2 en dirección noroeste, hasta llegar al punto 1,punto de partida y cierre.*

3.-Que según el certificado catastral especial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los linderos generales del predio son:

Norte: *03.0.00.00.0016.0018.0.00.00.0000,*
Oriente: *calle 2,*
Sur: *03.0.00.00.0016.0020.0.00.00.0000,*
Occidente: *03.00.00.00.0016.0004.0.00.00.0000,*

4.-Reitera que desde el 20 de abril de 1.999, el mandante ha ejercido sobre el predio especifico actos constantes de disposición, aquellos que solo da derecho el dominio, ha realizado sobre este inmueble durante el tiempo de posesión

,construcciones y mejoras, ha cancelado los servicios públicos, los impuestos y actos de conservación ,ha ejercido posesión material y explotación del bien inmueble en los lapsos de tiempo respectivos, en nombre propio como verdadero señor y dueño y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismas, ha ejercido posesión de manera ininterrumpida, publica y pacifica por más de 22 años ,directamente el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, hasta el día de la interposición de la demanda.

5.-Que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir los mencionados bienes por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITVA DE DOMINIO, de conformidad con lo establecido en la Ley 791 de 2002,que solicita se declare en favor del mandante ,que esa posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente.

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda, el 03 de Junio de 2021, se inadmitió el 23 del mencionado mes y año, subsanada la demanda en el poder y al esclarecer la clase de prescripción que persigue y por considerar reunidas las exigencias legales al tenor de los arts. 82, 83, ss. y 375 del C.G.del P. se admitió el 16 de julio de 2021, ordenando darle el tramite previsto para los procesos declarativos de pertenencia conforme al Libro Tercero, Sección Primera, Título Capítulo I,art.375 del procedimiento civil en mención, ordenándose la notificación personal del demandado señor JESUS MARIA BECERRA, corriéndole traslado de la demanda por el termino de 10 días conforme disponen los art.91,290 y 369 ídem y el emplazamiento de las ***PERSONAS INDETERMINADAS, que puedan tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones de conformidad con el art.10 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020,en el Registro Nacional de los Procesos de Pertenencia, por el término de un mes, la inscripción de la demanda, la información a las autoridades señaladas en el art.375,la instalación de la valla como medio de publicación de la acción promovida, el informe a las autoridades señaladas en dicha norma y reconoció personería judicial a la señora apoderada para actuar en los términos del poder otorgado.***

La señora Registradora de Instrumentos Públicos del Circulo de Popayán, certifica que verificados los Antecedentes registrales de la Matricula Inmobiliaria No 120-9418, se pudo establecer que el actual propietario de derechos reales de dominio es el señor BECERRA POTOSI JESUS MARIA, derechos adquiridos por compraventa conforme escritura 3538 de 13/10/1.992 de la Notaria Segunda de Popayán.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES: Son presupuestos procesales los siguientes:

DEMANDA EN FORMA. La demanda cumplió con los presupuestos formales exigidos por los Arts. 82 y 375 del C.G.P.

COMPETENCIA. Este Juzgado es el competente para fallar el presente asunto por su cuantía, pues de acuerdo con el certificado del IGAC, su avalúo catastral Igualmente, por la ubicación del bien inmueble objeto de prescripción, acorde a lo dispuesto en el artículo 20 numeral 1º del C. General del Proceso.

CAPACIDAD PARA SER PARTE POR ACTIVA Y POR PASIVA. Las partes en este proceso la integran por activa: LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO en calidad de poseedor y pasiva el demandado JESUS MARIA BECERRA y las personas inciertas e indeterminadas, estas últimas debidamente emplazadas y representadas mediante curadora ad-litem, y de esta manera se integra la relación jurídico procesal demandante y demandado.

LEGITIMACION EN LA CAUSA: En calidad de poseedor material de dos predios rurales y con la facultad que le otorga la ley 791 de 2002 y el art.375.1 del C.de P. Civil, le asiste interés jurídico para intervenir en este proceso como parte activa.

LA ACCION INCOADA: Del contenido de la demanda se deduce que la acción ejercitada es la declarativa de pertenencia por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales y no se advierte ninguna causa de nulidad de las consagradas en el art.133 del C.G. del Proceso, por ende, es viable dictar sentencia.

El problema jurídico a resolver:

Si concurren o no, los presupuestos legales para que el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, pueda adquirir por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio, del bien inmueble objeto de esta Litis.

De acuerdo con el art.673 del Código Civil, entre los modos de adquirir el dominio, se encuentra la prescripción y según el art. 2512 ídem," la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales."

"Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción."

La prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo con lo establecido en el art. 2527 del ordenamiento civil

La Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil en Sentencia SC2474 DE 2022, radicado 2015 00456-01 en uno de sus apartes al respecto aduce "La prescripción adquisitiva es un modo de obtener derechos reales como el de propiedad. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, es decir, dominarlas y explotarlas por el lapso legal."

En la acción suplicada el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, persigue la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En relación con este propósito, el art. 2518 del Código Civil, prevé: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales".

Planteándose la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, prevista en los arts. 2531 y 2532 del C. Civil, le compete al accionante demostrar la posesión efectiva sobre el predio, durante un tiempo requerido, amén de su

dominio y explotación, pues para la prosperidad de la usucapión la Ley 791 de 2002, exige en el art.6º un lapso de 10 años, continuos e ininterrumpidos en el ejercicio de la posesión.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil tiene bien definidos los presupuestos que deben acreditarse por quien persigue el dominio sobre un bien, mediante esta modalidad, refiere que para la prosperidad de la acción de pertenencia mediante la prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, que tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario… figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio…, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, pero en todo caso, como expresión del trabajo humanizador frente a la corporeidad ...”

*Expresa que:”…**dicho instituto exige comprobar, la concurrencia de sus componentes axiológicos, los cuales de vieja data,… ha estructurado. En providencia de julio 7 de 1965, con ponencia de Enrique López de la Pava señaló tres: "(...) La cosa susceptible de adquirirse por prescripción; posesión del demandante sobre dicha cosa, y transcurso del tiempo requerido por la prescripción alegada, sea ordinaria o extraordinaria; posteriormente en providencia de 21 de agosto de 1978, exigió el lleno de los siguientes requisitos: "a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripciónn2. En 1979, iterando la Casación de marzo 27 de 1975, así los discriminó: "a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años'13. En síntesis, se demanda. Demostrar: (i) posesión material del prescribientel"; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la Ley según la clase de prescripción...; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir". CSJ. Civil. Sentencia de julio 17 de 1965, Mg. Pon. Enrique López. (Sentencia SC3271-2020 radicado 2004-00044-01, Mag. Ponente el Dr. LUIS***

ARMANDO TOLOSA VILLABONA).Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos. La posesión debe cumplirse de manera pública, pacifica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. …"

Conforme a los supuestos normativos aplicables a esta clase de acciones establecidos en el Código Civil arts. 2518, 2531,2532 mod. por el art.50 de 1936,art.1º y a su vez por el art.6 de la Ley 791 de 2002 ,y la interpretación de esas disposiciones destacando la H. Corte Suprema de Justicia, que el usucapiente debe demostrar las aludidas exigencias legales; no sólo debe probar el corpus o aprehensión material del bien sino también el animus dominio, que es la intención del poseedor, ejercer la posesión como si fuera el dueño y señor del bien inmueble, y en ese ejercicio de la posesión sobre ese bien, ejecutando sobre éste actos de dominio, de mera facultad, entiende estos según la norma ***"los que cada cual puede ejecutar en lo suyo sin necesidad del consentimiento de otro " (art. 2520 inciso final C.C.)*** *, actos que debe realizar a nombre propio y sin que para ello necesite contar con el consentimiento o permiso de la persona que tiene la condición de titular de derechos sujetos a registro sobre el bien a prescribir o de otras personas; se debe entender que, de efectuar esos actos con autorización del propietario o de terceras personas, implica que no serían actos posesorios sino actos de mera tenencia, que no son válidos para demostrar ejercicio de posesión y acercarse a la usucapión .*

Por tanto, es preciso analizar el material probatorio en conjunto, para comprobar en primer lugar si la posesión como presupuesto para alcanzar la prescripción se encuentra acreditada por parte del señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO.

a.- LA POSESION MATERIAL

*La posesión está definida en el artículo 762 del Código Civil, como"... **la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él".***

"El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

*La posesión material ha dicho el alto tribunal de justicia, no se comprueba con la simple detentación de la cosa, o mera tenencia del bien, es menester verificar el ejercicio de actos de señorío públicos y positivos que den lugar a presumir, como lo establece el inciso 2 del artículo 762 del C.C. que la persona que demanda es titular del derecho real, para que la posesión se configure se necesita de un comportamiento absoluto del dominio y fehaciente, de una exclusiva propiedad, mediante "**hechos positivos de aquellos que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión." como anuncia el artículo 981 del Ordenamiento Civil.***

*La Corte ha establecido que la finalidad de la **declaración de pertenencia es la de consolidar situaciones de hecho de los poseedores, para quien directamente ha poseído un inmueble por el tiempo necesario para ganarlo por usucapión ordinaria o extraordinaria, esta última regulada para el poseedor irregular quien debe haber poseído durante el tiempo exigido por la Ley, porque uno de los fundamentos es el de proteger y estimular la producción y el trabajo frente a los propietarios negligentes que no lo hacen y no requiere ningún título. En esa pretensión debe obrarse con lealtad, ya que el proceso tiene que ser una limpia lucha que las partes pueden litigar con igualdad de condiciones para lograr la realización de la justicia.***

Para el efecto, se halla acreditado en el proceso con el Certificado Especial No 7532-107163-81150-0,expedido el 23 de septiembre de 2020,que el predio que persigue distinguido con el numero predial actual: 03 -00-00-00-0016-0019-0-00-00-0000, ubicado en la C.2 231,sin matrícula , con un área de 440 m2 y un área construida de 73 m2 se encuentra inscrito a nombre del señor LUIS

GERARDO SANCHEZ OROZCO, como propietario, datos vigentes por la Resolución Individual No 19-256-1203-2017- del 22-09-2017.

Según el certificado expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Circulo de Popayán, verificados los Antecedentes registrales de la Matricula Inmobiliaria No 120-9418, establece que el actual propietario de derechos reales de dominio es el señor BECERRA POTOSI JESUS MARIA, derechos adquiridos por compraventa conforme Escritura 3538 de 13/10/1.992 de la Notaria Segunda de Popayán y así consta en la Anotación No 007 del 29 de octubre de 1.992,que el predio fue obtenido por compraventa por el señor BECERRA POTOSI JESUS MARIA, con cedula de ciudadanía No 4675480.

Se establece con Certificado expedido de la Secretaria de Hacienda Municipal de El Tambo, Cauca, que el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, paga el impuesto predial del predio ubicado en la C 2 231 con numero predial 03-000000-0016-0019-0-00000000, y se encuentra de Paz y Salvo hasta el 31 de diciembre de 2021.

Certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria 120-9418, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en el cual consta la inscripción en el Departamento del Cauca, Municipio El Tambo, vereda de Piagua, un predio rural 1) lote y casa con solar adyacente, siendo propietario el señor, BECERRA POTOSI JESUS MARIA .

Levantamiento topográfico a escala del lote, determinando los colindantes, Norte con JESUS MARIA BECERRA, Oriente, con JESUS MARIA BECERRA, Sur, con ARNULFO BECERRA y Este con vía Tambo-Popayán, con un área de 346.70 metros2.

A través del certificado especial expedido por la ORIPP de Popayán y certificado de tradición se infiere el derecho de dominio de propiedad privada, habida cuenta que se encuentra inscrito como propietario del derecho real de dominio el señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI y de tradición consta en la Anotación No 007, extendido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán, y se ratifica mediante la E.P.No 3589 del 13-10-1992 de la Notaria Segunda de Popayán, la señora FIDELINA MUÑOZ SOLANO, identificada con la cedula de ciudadanía No 25310093,transfirió el derecho de dominio y la

posesión que ostentaba sobre una casa de habitación junto con el lote de terreno que la sustenta y el solar adyacente al señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI, demostrándose la tradición del predio materia del proceso, corroborándose esa titularidad del dominio privado en el señor BECERRA POTOSI.

La Agencia Nacional de Tierras, el 14 de octubre de 2021, mediante Oficio 20213101351211, en cuanto a la consulta hecha, sobre la naturaleza jurídica del predio materia de la acción de prescripción en este proceso, comunica que consultada en la Ventanilla Única de Registro, se determinó que el inmueble: Lote y Casa y Solar Adyacente, folio de matrícula inmobiliaria No 120-9418, ubicado en la vereda de Piagua, municipio de El Tambo, tipo rural, es de propiedad privada, dicho título se encuentra acorde con las reglas de acreditación del artículo 48 de la Ley 160 de 1.994,agrego que no está registrado en las bases de datos respecto a procesos administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nacion, Extinción de dominio y recuperación de baldíos).

El accionante, señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, sostiene que le compro el predio en el año 1.999, al señor JESUS MARIA BECERRA, quien se ha negado darle la escritura, la cual persigue con la demanda. Afirma que en año 1.999 ingreso al predio en virtud de la compra, en el cual construyo su vivienda en el mes de diciembre y la habita hace 24 años con su familia. Que concretamente el predio lo negocio el 20 de abril de 1.999 ,desde entonces tomo posesión y construyo su casa, que la compraventa se realizó a través de un documento (en ese documento en formato minerva, aparece como promitente compradora la señora ANA LEIDA OROZCO QUINTERO, identificada con la cedula de ciudadanía No 31.999.396 de Cali, de un predio rural con una extensión de 325m2 de 13 x25 suscrito el 20 de abril de 1.999,explica que ella aparece allí porque fue quien fue a pagar el dinero que él, consiguió, que ella es su compañera marital, con quien convive hace 34 años y tienen dos hijos, que ella fue a cancelar el dinero porque él, por su trabajo, no pudo hacerlo personalmente. Asegura que en ese lote, construyo su casa, para vivir con su familia, que el señor Jesús María Becerra no le dio escritura, porque de la Alcaldía, le pidieron unos documentos para lotear y el señor Jesús María, no los presento, que el predio no pertenece a otro de mayor extensión al menos no supo eso cuando lo compro, que recibió el predio material y realmente desde el 20 de abril de 1.999 ,la señora ANA LEIDA

OROZCO, porque ella fue quien llevo el dinero para el pago, pero el dinero él, lo consiguió para comprarlo, porque por el trabajo como Docente, en el Rosal – Tambo, no podía estar allí, pero lo posee desde esa fecha. Refiere que luego de esa compra, adquirió otro lote, por eso aumento el área del predio a 440 m2 ,asegura que él, es el dueño y poseedor del predio ,lo adquirió con sus recursos, que la señora ANA LEIDA , solo lo pago y recibió, pero se considera poseedor y dueño del predio porque lo viene poseyendo desde hace 24 años, habita la casa, el señor Jesús María no intentado recobrar el predio, y esa posesión ha sido pacifica, ingreso sin violencia, los vecinos lo reconocen como el dueño y el predio colinda con el predio del señor JESUS MARIA BECERRA, con el predio de ARNULFO BECERRAS y, con la vía Tambo-Popayán. Que cuando compro el predio, no tenía casa, el lote era vacío y a partir del mes de junio de 1.999 empezó a construir la vivienda, que cuenta con los servicios públicos, (energía, agua, gas domiciliario), paga los impuestos como propietario, además pertenece y se halla inscrito en el libro de socios de la Junta de Acción Comunal. Que con la señora ANA LEIDA OROZCO, vive desde el año 1.997, por lo tanto, para la época que le entrego el dinero para pagar ya convivían.

La señora ANA LEIDA OROZCO MONTERO, identificada con la cedula de ciudadanía No 31.999.396 de Cali, a través de un documento en manuscrito, manifiesta al despacho que no tiene interés en el proceso, no es su deseo vincularse al proceso.

El testigo señor ARNULFO BECERRA CAMPO, refiere vive en Piagua, afirma conocer al señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, desde el 99 que llego al predio y al señor JESUS MARIA BECERRA, hace 30 años que lo conoce, también conoce el predio casa –lote ubicado en la vereda de Piagua, el Tambo, Cauca, lo posee el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, desde 1.999,porque su predio colinda con él, se dio cuenta que le había comprado al señor JESUS MARIA BECERRA, y le consta que hace 22 años lo posee, que en los documentos de su predio sale el lote del señor Luis Gerardo Sánchez, como colindante, que en el lote, el señor Luis Gerardo, construyo una casa y allí vive con la señora ANA LEIDA OROZCO y los dos hijos, no da cuenta que área comprende el predio del señor Luis Gerardo, que la posesión si la tiene el señor Luis Gerardo y conoce la casa en ese predio construida ,es en material, terminada, en estructura en cemento, tiene servicios públicos ,energía, agua, gas y el señor Luis Gerardo

paga los impuestos, porque cuando el señor Luis Gerardo compro el predio al señor Jesús María, no había nada en ese lote, estaba vacío ,que la posesión es pacifica, todo el vecindario lo reconoce como el dueño y el señor Jesús María no ha pretendido recuperar el predio, que en el predio ha visto siembras cortas de yuca, plátano, maíz y reconoce como dueño al Sr. LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO..

El señor OSWALDO TULANDE, atestigua que conoce a los señores LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO y JESUS MARIA BECERRA, al primero hace 32 años que lo conoce y al otro señor lo conoció cuando construyó la casa en Piagua, que el dueño del predio ubicado en la vereda de Piagua, El Tambo, Cauca, es el señor LUIS GERARDO SANCHEZ ,desde el año 1.999,porque construyo la casa entre junio hasta mediados de diciembre, lo contrato el señor Luis Gerardo para que le hiciera la casa que es de ladrillo, cemento, hierro y eternit, una estructura en concreto, que realizo el relleno de 1.50 para poder nivelar y construir y esa casa la habita Gerardo Sánchez y la familia desde hace 24 años, posesión que es pacifica, lo reconoce el vecindario como dueño, y la casa cuenta con servicios públicos, energía, agua, que el dueño es el señor LUIS GERARDO SANCHEZ porque compro el predio.

INSPECCION JUDICIAL, practicada al predio a usucapir, con la intervención de perito-auxiliar de la Justicia, Ingeniero HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, se verifico la Ubicación del predio, efectivamente en el corregimiento de Piagua, municipio de El Tambo, Cauca, dirección según el certificado catastral especial, calle 2 # 2-31, se encontró la Instalación correcta de la valla, parte externa del predio objeto de inspección, visible al público, como medio de publicación; hecho el recorrido del predio , se identifica , así :NORTE, colinda con el predio del señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI, por el ESTE, con la vía Tambo-Popayán, por el SUR, con el predio del señor ARNULFO BECERRA y por el OESTE con el predio del señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI, área del predio aproximada de : 270 m2 y con un área construida aproximada de 77,50 m2, en él se encontró construida una casa de habitación, dedicado a la vivienda familiar del señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, su esposa ANA LEIDA OROZCO y su hijo. La casa como mejora hecha en el predio se halla construida con paredes de ladrillo y cemento, estructura en vigas de concreto, techo en perfiles metálicos y tejas de asbesto

sin cielo raso. Consta de una pieza utilizada como bodega, una sala, cinco cuartos, una cocina- con mesón enchapado, comedor, un corredor en pisos de cerámica, instalados los servicios sanitario y ducha, un lavadero en concreto, pisos de la casa en cerámica, las puertas metálicas y de madera, ventanas metálicas y con vidrios, en buen estado de conservación y mantenimiento. Se evidencia una ramada, Hacia la parte posterior un solar delimitado con cerca de guadua y arboles vivos, una ramada de madera con techo de zinc, se observan algunas matas de yuca. Hacia el extremo de la casa y en límite con el señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI, un espacio destinado para garaje, cercado en esterilla, con una malla metálica y guadua con el piso en tierra, con un portón en malla metálica. La casa cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, gas domiciliario e internet de fibra óptica. La posesión, manifestó el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO identificado con cedula de ciudadanía No. 10.546.962 de Popayán, la ejerce desde el mes de abril de 1999, y allí construyo como dueño su casa de habitación, tiene su domicilio con su familia. Durante el recorrido del predio y práctica de la diligencia de inspección judicial, no se presentó oposición alguna. No posee cultivo ilícito alguno, El inmueble inspeccionado no es bien de uso público. Los linderos del inmueble descritos en la demanda, coinciden con los determinados en la inspección y están acordes con el levantamiento topográfico.

DICTAMEN PERICIAL:

El perito designado determino la ubicación del bien inmueble en del DEPARTAMENTO Cauca, MUNICIPIO Tambo, ZONA Rural, SECTOR Piagua, VEREDA Piagua, PREDIO Calle 2 2-3; la *IDENTIFICACION LEGAL, según la Matricula Inmobiliaria, de acuerdo con el certificado de tradición de fecha 29/04/2021, al inmueble de mayor extensión que contiene el predio materia del estudio, le corresponde la matricula inmobiliaria No. 120-9418., y según el sistema catastral nacional, al predio de mayor extensión que lo contiene, le corresponde el número predial 19.256.03.00.0016.0019.000, actualmente código 19.256.03.00.00.00.0016.0019.0.00.00.0000,según el certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el Propietario, actual de derechos reales de dominio es el Señor JESUS MARIA BECERRA POTOSI,*

derechos adquiridos por compraventa conforme escritura 3.538 del 13/10/1.992 de la Notaria Segunda de Popayán.

Detalla el predio por el área de terreno, según la documentación aportada, Certificado catastral especial del IGAC. El predio de mayor extensión tiene un área de: 0 Ha. 440.00 m2, según el certificado de tradición 120-9418, 0 Ha 798.00 m2 y según el plano aportado, 0 Ha. 331.00 m2 ; que en diligencia de reconocimiento general del predio por puntos de fácil acceso, con apoyo de medidor laser y cinta métrica, conforme a la orientación e indicación dada principalmente por el Señor LUIS GERARDO SÁNCHEZ OROZCO, identificado con la cedula de ciudadanía No.10.546.962, parte interesada, entre otras personas que acompañaron el recorrido, se obtuvo la información de las características del predio, construcciones, tipo de linderos que lo definen .En este caso de predio urbano, para el rango entre 250m2 y 500m2, según la resolución conjunta IGAC No. 1101- SNR No.11344 del 31/12/2020, por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad. Capitulo III, Art.1 . Rangos de Tolerancia

Según el LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO APORTADO, el área Área específica- es de 331.00 m, el área de Menor Extensión- ajustado-(-4%)= 317.76m2 y el LIMITE SUPERIOR, (+ 4%)= 344.24 m2

Según este análisis, el área calculada en el reconocimiento sobre imagen satelital, se encuentra dentro del rango de tolerancia del margen de error, tomando como base el área ajustada reportada en el levantamiento topográfico

Área específica-Menor Extensión- ajustado, 310.0m2 -317.76 m2- 344.24m2

Según este análisis, el área calculada en el reconocimiento sobre imagen satelital, se encuentra dentro del rango de tolerancia del margen de error.

Área construida, existen las siguientes construcciones representativas sobre el lote de terreno:

1. Construcción principal =77.49m2

2. Zona de oficios= 15.73m2

3. Ramada= 25.93m2, Total: 119.15 m.

Usos: Según el Sistema Catastral Nacional, el destino económico del inmueble es habitacional, condición confirmada en la diligencia de inspección judicial, pues parte del área del lote de terreno materia del proceso, soporta una construcción con destino a vivienda familiar y resto de área presenta cultivos de pan coger como yuca, aguacate y plátano. Hacia el lado oriental, aledaño a la vía carreteable, se levanta la construcción.

El área de terreno se encuentra definida por sus linderos, en la parte del solar por alambre de púa, y malla sobre vegetación arbustiva o cercas vivas y el área de la casa, al oriente sobre la vía, principalmente los muros de la construcción, al norte malla y alambre de púa sobre postes de guadua y hacia el sur principalmente una barrera en láminas o tejas de A.C. hincadas.

LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE: Según certificación catastral y del Sistema Catastral Nacional, los linderos del predio de mayor extensión 19.256.03.00.0016.0019.000, que contiene el lote materia del proceso, serian:

NORTE Predio con cédula catastral 03.00.0016.0018.000.

SUR Predio con cédula catastral 03.00.0016.0020.000.

ORIENTE Calle 2, vía carreteable Popayán-El Tambo

OCCIDENTE Predio con cedula catastral 03.00.0016.0004.000.

LINDEROS ESPECÍFICOS:

Linderos Específicos, de acuerdo al plano aportado e inspección judicial

NOR-OESTE Con propiedad o posesión de Jesús María Becerra, Puntos P1A a P4. Línea quebrada=L=33.91m aprox.

NOR-ESTE Vía El Tambo-Popayán, Calle 2, Puntos PA1 a P2, Línea recta, L=12.00m aprox.

SUR-ESTE Con propiedad o posesión de Arnulfo Becerra, Puntos P2 a P5. Línea quebrada, L=36.42m aprox.

SUR-OESTE Con propiedad o posesión de Jesús Becerra, Puntos P4 a P5. Línea recta, L=5.09m aprox.

POSESION MATERIAL

Durante el recorrido para el reconocimiento del inmueble, no se presentó ninguna persona hacer oposición.

La diligencia de inspección judicial fue atendida principalmente por la parte interesada, entre ellos el Señor LUIS GERARDO SÁNCHEZ OROZCO, identificado con la cedula de ciudadanía No.10.546.962, orientó e indicó el recorrido de reconocimiento del inmueble.

Evidencio como actos de posesión sobre el inmueble, El cerramientos del inmueble para su mantenimiento y conservación y el levantamiento de la construcción con destino a vivienda familiar.

La valla publicitaria, correspondiente al proceso del inmueble solicitado en pertenecía, se encontró instalada visiblemente sobre la vía carreteable que de Popayán conduce a El Tambo.

Concluye que la identidad DEL INMUEBLE SOLICITADO, Por su UBICACIÓN, según el Sistema Catastral Nacional, corresponde a una parte del predio identificado con el número catastral 19.256.03.00.0016.0019.000, concordando con lo solicitado en la pretensión primera de la demanda.

 Por sus LINDEROS, fueron indicados durante el recorrido de reconocimiento, medidos a cinta alzada, concordando aproximadamente con la planimetría aportada al proceso.

 Por el AREA, se constató en el reconocimiento sobre imagen satelital, un área de terreno de 328.96m2, la cual teniendo en cuenta el margen de error de 4%, según la resolución conjunta IGAC No. 1101- SNR No.11344 del 31/12/2020,

estaría en el rango de tolerancia, con respecto al área reportada en el levantamiento topográfico ajustado de: 331.00m2

INFORMACIÓN DEFINITIVA PARA INMUEBLE SOLICITADO.

*Inmueble de mayor extensión, según el CERTIFICACION CATASTRAL, 03.00.0016.0019.000, CALLE 2 2-31, área 0 440.00 construida 73.00 LOTE SOLICITADO: 120-9418, 03.00.0016.0019.000 Vereda Piagua 0 346.70 -LOTE VERIFICADO Y/O CALCULADO SIN ASIGNAR SIN ASIGNAR CALLE 2 2-31----área ---- 0 ,331.00 construida 119.15, SIN ASIGNAR CALLE 2 2-31, REMANENTE M.I. No 120-9418, 03.00.0016.0019.000 CALLE 2 2-31 = **0 109.00** – m2., este dictamen fue declarado en firma, no fue objeto de contradicción por las partes.*

Del análisis en conjunto del material probatorio obrante en el proceso se constató que efectivamente el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, tiene bajo su poder ,parte del bien inmueble pretendido en usucapión como verdadero señor y dueño, pero esa posesión no la ejerce sobre el predio de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria 120-9418, según el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y distinguido según el certificado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi , con código catastral No. 03.00.0016.0019.000, que es el aludido en los hechos de la demanda.

Quedo determinado a través del dictamen pericial que el señor LUIS GERARDO ostenta la posesión sobre una parte del predio descrito legalmente, el cual no fue objeto de contradicción, por ninguna de las partes del proceso, menos por el demandante.

*Esa parte del predio cuya posesión ostenta el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, no fue identificado, como lo exige el art. 83 del C.G.del P. como podemos ver, toda la referencia que hace el usucapiente es, respecto al predio de mayor extensión, con un área de 440 m2 ,con un área construida de 73 m2, como se identificó legalmente y el área del predio poseído es de: 0 Ha.331.00 m2, con un área construida de 119.15, SIN ASIGNAR, ubicado en la CALLE 2 2-31, con un remanente del predio con M.I. No 120-9418, código catastral, 03.00.0016.0019.000 CALLE 2 2-31 de = **0 109.00** – m2., siendo importante en*

esta clase de acciones de pertenencia dado el efecto erga omnes, que el bien solicitado se encuentre determinado por sus linderos específicos como lo exige también el art. 375 .7 del C.G.del P. y el art. 762 del C.C, por cuanto la posesión es la tenencia de una "cosa determinada", es decir sobre un predio fijo, por ende compete al usucapiente, demostrar la verdadera identidad del predio en posesión, sobre cuál es , que persigue el dominio o la propiedad. Al respecto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, enseña que en un proceso de pertenencia debe estar individualizado y delimitado el predio pretendido, al indicar que:

"Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido. Sobre esa exigencia, en CSJ SC 19 jul. 2002, exp. 7239, esta Sala expuso, (…) el Tribunal está en lo cierto al indicar que es necesaria la identificación del lote de mayor extensión, porque sin ella aflora la imprecisión de cuál es el predio cuyo dominio pretende ganarse mediante prescripción. Alindar apenas una porción de un globo de terreno mayor comporta, a ojos vistas, una indeterminación, pues a buen seguro que el que es fácilmente reconocible, sobre todo por razones de la publicidad a que están sometidos, es este y no aquel. Y ahí salta una potísima razón adicional, ya muy propia de esta clase de juicios, porque si la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada por ley a producir efectos erga omnes, se precisa del todo que en punto de identificación no haya la menor ambigüedad, porque solo así se protegen los derechos de terceros que estuviesen interesados en concurrir al proceso. Aspecto este que, muy a propósito, acaba confirmando aquello de que nada sirve que la identificación del predio de mayor extensión se halle, no en la demanda misma, sino andando el proceso. Porque el caso es que a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda. En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, "[L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen", y el numeral 6° del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, "c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre". 1 CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, Rad. 3692. 2 CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, exp. 00556.

Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de esta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad. Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos. En fin, no solo porque lo manda la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originalmente dentro de otros" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia: SC-4649 del 26 de noviembre de 2020 Referencia: Rad. 05001 31 03 003 2001 00529 01 Magistrado: Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque).

Teniendo en cuenta las normas que rigen esta clase de acciones de pertenencia, la reseña jurisprudencial, el material probatorio arrimado, al presente evento, tenemos que si bien se acredito que el bien es susceptible de adquirirse por prescripción, pues es de naturaleza jurídica privada como se confirmó, el usucapiente no determino, individualizo, en forma fehaciente sobre que parte del predio ejerce la posesión, teniendo en cuenta que la posesión debe ejercerse sobre una "cosa determinada", y acreditarse además ese aspecto en forma explícita, que debe hacerlo como también lo indica la jurisprudencia, para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, por cuanto ,al perseguir el dominio sobre un bien inmueble debe delimitarse, para saber qué es lo que realmente le corresponde y sobre que porción ejerce sus derechos de propiedad, debe haber determinación o identidad de la cosa a usucapir, pues no basta con demostrar solo el tiempo transcurrido de la posesión para alcanzar la prescripción adquisitiva de dominio.

De modo que al evidenciarse que el predio solicitado en prescripción no se encuentra identificado e individualizado en los hechos de la demanda, que solo se aludió al predio de mayor extensión, que no corresponde al poseído por el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, sus pretensiones se denegaran, por cuanto no se estructuran los presupuestos requeridos para que se configure la PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, pues no se puede consolidar de oficio el aspecto importante que afecta la pretensión.

9. DECISION:

Por lo expuesto, ***EL JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO, CAUCA,*** *administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*

10. RESUELVE:

PRIMERO*:* ***DENEGAR LA PRETENSION*** *perseguida por el señor LUIS GERARDO SANCHEZ OROZCO, identificado con la cedula de ciudadanía No 10.546.962 expedida en el Tambo, Cauca, relacionada con la PERTENENCIA EN DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio con efectos erga omnes, del predio rural ubicado en la vereda Piagua, corregimiento Piagua, municipio de El Tambo, Departamento del Cauca, ubicado en la CALLE 2 2-31---con un área 0 ,440 m2,un área construida de 73, m2 con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias, actualmente con el Código 03.00.0016.0019.000,según el sistema catastral. Matricula inmobiliaria No 120-9418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por las razones expuestas.*

SEGUNDO: *ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en la matricula inmobiliaria No 120-9418 en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN.Oficiese por secretaria.*

TERCERO*. Se fijan los honorarios del perito en la suma de $800.000.oo. se consideran como parte de pago, el valor abonado durante la diligencia de inspección judicial.*

CUARTO: *contra la presente sentencia no procede recurso alguno, en firme archívese el proceso entre los de su clase en forma definitiva. Cancélese su radicación.*

QUINTO: EXPIDASE COPIA DEL ACTA Y DEL AUDIO*, con destino al accionante para los fines legales pertinentes.*

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANA CECILIA VARGAS CHILITO
JUEZ