



CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE  
SANTANDER.  
JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL EL PLAYÓN

El Playón, veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Tipo de proceso: Proceso de Pertenencia – Prescripción Adquisitiva de Dominio  
Radicado No.: 682554089001.2021-00172.00  
Demandante: MODESTO SIERRA CASTILLO  
Demandado: JAIRO HUMBERTO GUZMAN MEJIA y DEMAS PERSONAS  
INDETERMINADAS  
Providencia: Sentencia de Única Instancia

Agotadas las etapas procesales, entra el Despacho a decidir de fondo el presente proceso **DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** promovido por **MODESTO SIERRA CASTILLO**, en contra de **JAIRO HUMBERTO GUZMAN MEJIA y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS**, estando en este momento para proferir el fallo que en derecho corresponde, sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar la actuación y para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes,

### HECHOS

El demandante señala que ejerce actos de señor y dueño de buena fe sobre el predio rural denominado La Sierra, ubicado en la Vereda Quinales del municipio de El Playón, que se desprende de otro de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula No. 300-80185 de la ORIP Bucaramanga, sobre el cual han realizado actos de dominio tales como pago de servicios públicos, construcciones, mejoras de cultivos de cacao, yuca, plátano y aguacates, lo cual ha realizado desde hace más de 20 años de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, cumpliendo con los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria, tiempo que se computa sumado al de sus anteriores poseedores.

Aclara el demandante que, al comprar la posesión, se había indicado que se trataba del predio LA PITA, no obstante, realizados los levantamientos topográficos, se determinó que el predio se encontraba dentro del predio denominado ALCALA, cuya posesión ostentaban los señores LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ y MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA desde el año 1999.

### PRETENSIONES

La Parte Demandante solicita se declare lo siguiente:

1. Se declare que el demandante ha adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio, el bien inmueble identificado como LA SIERRA, que se desprende de otro de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-80185 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyos linderos se encuentran identificados en trabajo pericial allegado con la demanda.
2. Se ordene la inscripción del fallo en los registros respectivos.
3. Que se condene en costas en caso de oposición.

## **CRONICA DEL PROCESO**

Recibida el día 15 de diciembre de 2021 y, una vez subsanada, se admitió la demanda mediante auto del 24 de febrero de 2022, providencia en la cual se ordenó notificar al demandado y emplazar a las personas indeterminadas que pudieran tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones de la demanda, se ordenó oficiar a las entidades de que trata el artículo 375 del CGP, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y la instalación de la valla de que trata el artículo el numeral 7 del citado artículo. El día 27 de mayo de 2022, se notificó al demandado, quien contestó en nombre propio indicando que no es factible usucapir parte del lote de su propiedad, puesto que se trata de un predio denominado LA PITA, que se encuentra fuera de su terreno e indica una serie de coordenadas georreferenciadas.

Realizados el registro de la demanda en el folio de matrícula, la instalación de la valla, el emplazamiento a los demandados e indeterminados, la inscripción del emplazamiento en el registro nacional de emplazados y de procesos de pertenencia y una vez verificado el envío de los oficios a las entidades ordenadas por ley, sin que exista pronunciamiento en contra de las pretensiones, se nombró curador ad litem a las personas indeterminadas, quien se notificó el día 13 de abril de 2023 y contestó en oportunidad proponiendo excepción genérica y la denominada Indebida Declaración de la Prescripción Extraordinaria, de las cuales se corrió traslado conforme lo señalado en la Ley 2213 de 2022 y, posteriormente, con auto del 26 de mayo de 2023, se fijó fecha para realizar audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento e inspección judicial sobre el predio, fecha que finalmente se realizó el día 26 de julio de 2023, la cual fue suspendida para que el perito allegara aclaración de linderos en su trabajo.

Realizada la aclaración por el perito, una vez se corrió traslado a las partes, conforme lo conciliado en la diligencia de inspección judicial por las partes en presencia del Curador ad litem, se procede conforme lo dispone el artículo 278 inciso 3 del Código General del Proceso, esto es, proferir sentencia anticipada y por escrito, toda vez que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales de la acción, relacionados con la legalidad de la competencia, bilateralidad del proceso y la formalidad del procedimiento. No hay causal de nulidad que invalide lo actuado y aquellas detectadas fueron saneadas en oportunidad. La decisión que se proferirá será de mérito.

## **PROBLEMA JURIDICO**

El problema jurídico se centra en determinar, en primer lugar, si el terreno pretendido en usucapición hace parte del predio de mayor extensión de propiedad del demandado, en cuyo caso, se deberá establecer si el demandante cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales para adquirir por prescripción el inmueble del que ostenta la posesión. Así mismo, si la posesión alegada se cumple conforme la ley, es decir, si sobre el inmueble que se pretende adquirir por prescripción se ejerce el ánimos y el corpus, esto es, ejercer actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno, además de ostentar la tenencia del inmueble.

## TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sostendrá el Despacho y que se encuentra directamente ligada a los problemas jurídicos antes anotados, es que el predio pretendido en usucapión sí hace parte del predio de mayor extensión de propiedad del demandado y que el demandante cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales para adquirir el inmueble pretendido por prescripción adquisitiva de dominio por cuanto se ha demostrado que sobre el mismo ha ejercido actos de señor y dueño por el término indicado en la norma, motivo por el cual se accederá a las pretensiones de la demanda.

## CONSIDERACIONES

El artículo 2512 del Código Civil, señala que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir las cosas ajenas, ya sean muebles o inmuebles, por haberlas poseído durante cierto tiempo, cuyos requisitos se encuentran contemplados en el artículo 762 del mismo estatuto, que son el ánimo y el corpus, siendo el primero de orden subjetivo y el segundo de orden objetivo, que se manifiesta a través de actos posesorios que se ejerzan sobre el bien.

El artículo 778 del mismo estatuto, permite la adición de posesiones de poseedores anteriores al que pretende usucapir.

La ley 791 del 27 de diciembre de 2002 en su artículo cuarto redujo a diez (10) años el término de la prescripción extraordinaria de bienes raíces.

A la luz de dicho precepto se decidirá este asunto si se tiene en cuenta que la demanda fue presentada el 22 de julio de 2021, es decir en plena vigencia de dicha Ley y atendiendo que se trata de una posesión irregular, conforme fue solicitado en la demanda.

Para que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cumpla el fin para el cual fue propuesto se requiere: **a.)** que se trate de cosas prescriptibles; **b.)** que se hubiese ejercido posesión de estas; y **c.)** que la posesión no haya sido interrumpida durante cierto tiempo, reglas que se desprenden de las normas civiles que regulan la materia; estos tres requisitos son concurrentes entre sí por depender uno del otro, si falla uno las pretensiones quedarán huérfanas precisamente por el carácter especial de esta clase de adquisiciones.

De los hechos probados se pueden resumir los siguientes:

- El inmueble cuenta con un propietario, señor JAIRO HUMBERTO GUZMAN MEJIA, conforme consta en el respectivo certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, presentado con la demanda.
- La posesión material del predio objeto del proceso está actualmente en cabeza del demandante y dicho predio se encuentra ubicado dentro del inmueble de mayor extensión de propiedad del demandado.
- La posesión que ejerce el demandante, data de hace más de 10 años hasta la fecha de presentación de la demanda.

En primer lugar, conforme los requisitos antes anotados, se tiene que el primero de ellos se encuentra satisfecho, toda vez que el titular del derecho de dominio es el señor JAIRO HUMBERTO GUZMAN MEJIA, como se advierte en el certificado especial del Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-80185 y en la Escritura Pública No. 164 del 9 de noviembre de 2012, que confiere la propiedad al antes mencionado, por lo tanto, no se encuentra en la esfera del Estado como para ser declarado imprescriptible.

Para el segundo y tercero, es decir, ubicación del predio y posesión sobre el mismo que no haya sufrido interrupción durante los últimos diez (10) años contados hacia atrás desde el 15 de diciembre de 2021, se analizarán las pruebas recaudadas para determinar la razón que le asiste al demandante.

Conforme fue señalado en audiencia de inspección judicial adelantada el día 26 de julio de 2023, el perito POLIDORO TARAZONA REYES, se determinó que, el predio LA SIERRA, reclamado por el demandante, hace parte del predio denominado ALCALA de propiedad del demandado.

En efecto, revisado el folio de matrícula No. 300-80185 y la escritura pública No. 164 del 9 de noviembre de 2012, que corresponden al predio ALCALA, se determina que dicho inmueble tiene un área de 57 hectáreas más 3.628 metros cuadrados, área que es muy superior a las 36 hectáreas que indica el demandado GUZMAN MEJIA son las que siempre le han pertenecido desde que adquirió el inmueble.

Dicha diferencia es la que, en este proceso reclama el demandante, finalmente equivalente a 15 hectáreas más 7.425 metros cuadrados.

Por lo anterior, se determinó que el predio en usucapión hace parte del predio de mayor extensión, situación en la que estuvieron de acuerdo las partes en la aludida diligencia.

Ahora, respecto a la posesión, obra en el expediente documento adiado 30 de octubre de 2018, mediante el cual los señores LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ y MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA, venden al acá demandante el derecho real de dominio y posesión del predio denominado La Pita, que identifican así: *"un lote de terreno denominado La pita ubicado en la vereda Quinales del Municipio de El Playón-Santander con una extensión de cuatro hectáreas (4 has) tres mil trescientos setenta y dos metros cuadrados (3.372 M2) según el certificado le libertad y tradición, y con una extensión aproximada de veinte hectáreas (20 has)"* y más adelante indica que dicho terreno lo *"adquirió el vendedor mediante resolución número 0758 de fecha Agosto veinticinco (25) del año mil novecientos noventa y nueve de INCORA de Bucaramanga-Santander, registrada el 27 de junio del año dos mil uno (2.001)"*.

El demandante MODESTO SIERRA CASTILLO, al respecto, manifestó que la posesión fue ejercida desde el año 2007 por el señor GERMAN PABON HERNANDEZ, junto con quien había realizado negocio de compra venta con el señor LUIS ARIZA, sobre el predio LA PITA y otro terreno que aproximadamente completaban 20 hectáreas, luego de lo cual, para el año 2015, compró el 50% al señor PABON HERNANDEZ, fecha a partir de la cual ejerce posesión exclusiva del predio.

Concordante con lo anterior, el demandado JAIRO HUMERTO GUZMAN MEJIA, en diligencia de interrogatorio de parte, señaló que adquirió la finca ALCALA, predio de mayor extensión, el cual tenía entendido colindaba con el predio denominado LA PITA, cuyo propietario aparente era, para ese año 2012, el señor GERMAN PABON. Afirmó que dicho predio lo adquirió como cuerpo cierto y que en escrituras se indicaba que eran más de 57 hectáreas pero que al medirlo salieron mucho menos hectáreas, motivo por el cual solicitó la corrección al IGAC, trámite que no ha sido resuelto. Así mismo, afirmó que aproximadamente en el año 2016 se enteró que le habían vendido el terreno colindante al señor MODESTO SIERRA, que se intentó hacer una carretera en los años 2018-2019, pero éste se opuso, pero que finalmente llegaron a un acuerdo y se realizó la misma. Finalizó puntualizando que el predio LA PITA que aparece dentro de su propiedad, se ubica a unos seis kilómetros de ahí.

De las pruebas anteriores, se puede determinar, en primer lugar, que existió una confusión de predios a causa del denominado predio LA PITA, el cual, finalmente, se pudo determinar, por coordenadas, que no se encuentra en el predio ALCALA.

En segundo lugar, el área del predio ALCALA, según documentos legales, tiene un área de más de 57 hectáreas, no obstante, al menos desde el año 1999, sus propietarios no tenían conocimiento de su cabida real y, también al menos desde esa fecha, los señores LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ y MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA comenzaron a poseer aproximadamente 20 hectáreas de dicho predio, creyendo que se trataba del predio LA PITA, según se había adjudicado.

Aunado a lo anterior, debe aclararse que el predio ALCALA, pese a que en escrituras aparece con más de 57 hectáreas, su actual propietario sólo ejerce posesión sobre algo más de 36 hectáreas, señalando además que nunca ha tenido posesión sobre más área y que su colindante siempre ha tenido posesión sobre la tierra que hoy se reclama, primero a través del señor GERMAN PABON y luego a través del señor MODESTO SIERRA. Lo anterior, dado la confusión generada por el aludido predio denominado LA PITA.

Siendo así, se tienen dos áreas de terreno perfectamente delimitadas, sobre las cuales no hay problemas de linderos y cuya posesión actual se encuentra en cabeza de las partes.

Para entender la posesión del predio objeto de este proceso, es preciso indicar que lo manifestado en el contrato de compraventa de fecha 30 de octubre de 2018, guarda relación con lo señalado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-278075 que corresponde al denominado predio LA PITA, donde se advierte que, en agosto del año 1999, con resolución 758 del 25 de agosto de 1999, el antiguo INCORA adjudicó un predio denominado LA PITA a los señores MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA y LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ, cuya cabida, según el folio, fue "*CALCULADA EN 4 HAS 3.372M<sup>2</sup>*".

Es entonces que, analizados estos dos documentos, puede concluirse que los señores LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ y MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA, comenzaron a poseer el predio LA PITA desde el año 1999, pero, como se indica en el documento del año 2018, contrario a lo indicado en el folio de

matrícula de dicho predio, señalaron que dicha posesión era sobre un área de veinte (20) hectáreas, área sobre la cual no existía una medición exacta.

De otro lado, el relato ofrecido por el demandante, da cuenta que, desde el año 2007, el señor GERMAN PABON HERNANDEZ, quien además estuvo presente en la diligencia de inspección judicial sin manifestar oposición, comenzó a poseer el predio LA SIERRA, en ese tiempo, denominado LA PITA, y posteriormente, en el año 2015, cedió dicha posesión al señor MODESTO SIERRA CASTILLO, quien la ostenta en la actualidad, pero que, fue sólo hasta el año 2018 que pudo realizar documentos sobre el predio, esto es, contrato de compra venta y escrituras.

Dicho relato es ratificado por el demandado, quien adquirió el predio de mayor extensión denominado ALCALA en septiembre de 2012, fecha desde la cual indicó ser vecino del predio LA PITA cuyo aparente propietario era el señor GERMAN PABON y no fue sino hasta el año 2016 que comenzó a ver a MODESTO SIERRA en dicho predio, señalando además que dicho predio era puro monte y que la carretera era una trocha.

Lo anterior ofrece al Despacho claridad sobre la posesión del inmueble pretendido en usucapión, que comenzó desde el año 1999 en cabeza de LUIS ENRIQUE ARIZA LOPEZ y MARIA ELENA AGUILAR DE ARIZA, quienes para el año 2007 la vendieron al señor GERMAN PABON HERNANDEZ y éste a su vez la negoció con el actual poseedor MODESTO SIERRA CASTILLO, lo cual da una posesión efectiva sobre el inmueble de más de 20 años de manera ininterrumpida, con suma de posesiones conforme lo señala la Ley.

Dicha suma de posesiones, reúne los requisitos exigidos por la jurisprudencia, toda vez que, i. Existe un negocio jurídico entre sucesor y antecesor de cada una de las posesiones, ii. Los antecesores han sido poseedores del bien y la cadena de posesiones es ininterrumpida y iii. El bien ha sido entregado en cada uno de los actos jurídicos de suerte que ha permitido realizar actos de posesión. Todo lo anterior permite al Despacho tener certeza que no ha existido actos de violencia o despojo o clandestinidad que impidan conceder la pertenencia que se reclama.

En cuanto a los actos de posesión, conforme se pudo advertir en la diligencia de inspección judicial, sobre el predio existen cultivos y construcciones realizadas por el señor MODESTO SIERRA CASTILLO, avalados por el demandado JAIRO HUMBERTO GUZMAN MEJIA, éste último, quien tuvo a bien afirmar que para el año 2016, el predio reclamado era puro monte y trocha, opuesto a lo observado en la diligencia donde se observó una casa y abundantes cultivos, además, manifestó que el demandante se opuso a la construcción de una carretera que finalmente se hizo con su aval, acto que demuestra que ejerce posesión sobre dicho predio.

Esta posesión es pública y pacífica, no se advirtió rastros de violencia durante el devenir del proceso, tampoco la existencia de terceros reclamantes pese a que la valla fue instalada en la vía principal que conduce a la finca reclamada y a las fincas aledañas y duró instalada algo más de año y medio. En igual forma, tampoco hubo oposición durante la diligencia de inspección judicial que duró algo más de dos horas, en la cual se recorrió la totalidad del predio denominado ALCALA.

De lo anterior, se puede colegir sin asomo de duda, que, sobre el inmueble pretendido, el señor MODESTO SIERRA CASTILLO, ha ejercido actos de propiedad como son la realización de mejoras, uso para vivienda, el mantenimiento normal del predio y usufructuarlo a través de cultivos, actos que, sin lugar a dudas demuestran la posesión alegada, la cual cumple con el requisito temporal de diez años, atendiendo que se ha demostrado la posesión desde el año 1999, en suma de posesiones como ha quedado expuesto.

Dicha posesión, conforme se indicó, permaneció en el tiempo por algo más de veinte años y además de ser pacífica, se realizó de manera pública e ininterrumpida, motivo por el cual se accederá a las pretensiones de la demanda, sin que haya lugar a condena en costas, dado que así lo acordaron las partes.

En virtud y mérito de lo expuesto el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL PLAYON**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que el señor **MODESTO SIERRA CASTILLO**, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía No. 5.565.062 expedida en Bucaramanga, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble que se identifica así: Un lote de terreno denominado LA SIERRA, ubicado en la Vereda Quinales, área rural del municipio de El Playón, con extensión superficiaria de quince hectáreas más siete mil cuatrocientos veinticinco metros cuadrados (15 Has + 7.425 m<sup>2</sup>), cuya especificación y linderos se encuentran contenidos en el trabajo pericial rendido por Auxiliar de la Justicia, que forma parte de esta sentencia. Este predio se desprende de otro de mayor extensión, denominado ALCALA, que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-80185 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral No. 000100030222000.

**SEGUNDO: INSCRIBIR** esta sentencia en los libros correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, al folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-80185 y ABRIR el respectivo folio de matrícula para el predio desenglobado, para lo cual, una vez en firme este fallo, se expedirán copias auténticas a la adquirente a fin de proceder con la debida protocolización, a la cual se ha de allegar copia del dictamen pericial y del levantamiento topográfico realizado.

**TERCERO:** CANCELAR las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de esta demanda en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, si los hubiere. Cumplido lo anterior se ordena la cancelación del registro de la demanda. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 591 del Código General del Proceso. Por secretaría líbrese el oficio respectivo y déjese constancia.

**CUARTO:** No hay condena en costas.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, archívese el expediente y déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE,

**\*\*\*Firma Electrónica\*\*\***  
**OSCAR FABIÁN JAIMES RINCÓN**  
**JUEZ**

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE EL  
PLAYÓN**

La anterior providencia se notifica a las partes en el  
ESTADO No. 003 hoy 24 DE ENERO DE 2024.  
Siendo las 8:00 a.m.

**LEIDY JOHANNA BARBOSA PINTO**  
**Secretaria**

**Firmado Por:**  
**Oscar Fabian Jaimes Rincon**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**El Playon - Santander**

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: **c31d904baf3b45b898b89f177254e5fabfb45c7ea81c1c633106ddcaec3c1953**

Documento generado en 23/01/2024 06:01:31 PM

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