



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
GUEPSA- SANTANDER**

Guepsa S., nueve (9) de mayo de dos mil veintidós (2022).

**VERBAL DE PERTENENCIA  
Rad. 68327408900120200004300**

**OBJETO A DECIDIR**

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** propuesto por **SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ** identificada con C.C No. 28.182.684, mediante apoderado judicial contra **FLAMINIO AYALA GUIZA** identificado con C.C No. 5.660.079, en contra de **JHON ERNEY AMADO SÁNCHEZ** identificado con C.C No. 1.097.638.867, **EMERSO AMADO SÁNCHEZ** identificado con C.C No. 1.097.638.534, **ARIEL AMADO SÁNCHEZ** identificado con C.C No. 1.115.727.718, **FULVER AMADO SÁNCHEZ** identificado con C.C No. 5.715.162, **NANCY AMADO SÁNCHEZ** identificado con C.C No. 28.182.873 y **YULITZA AMADO SÁNCHEZ** identificada con C.C No. 63.437.401 en calidad de herederos determinados de **SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ** (q.e.p.d), quien en vida se identificó con la C.C No. 28.182.056, contra los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ** y **DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derecho sobre **EL BIEN OBJETO DE LITIGIO**.

**ACTUACIÓN PROCESAL**

Referidos los hechos y pretensiones como quedaron establecidos en la audiencia inicial, se procede a relacionar la actuación procesal desarrollada en este trámite judicial, de lo cual se determina que mediante auto de fecha nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020), este despacho admitió la demanda conforme a las disposiciones del artículo 375 del Código General del Proceso; emitiendo las órdenes, respecto de la inscripción de la demanda, y el emplazamiento de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DEL LITIGIO**, conforme a las disposiciones especiales consignadas en los numerales 6 y 7, ibídem.

En la etapa de la vinculación del contradictorio, dispuesto el emplazamiento de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DEL LITIGIO**, de conformidad con el artículo 108 C.G.P., sin que alguna persona, dentro del término dispuesto por el numeral 7 del artículo 375 CGP se hiciera parte, se procedió a designarles curador ad-litem, quien dio contestación a la demanda mediante escrito presentado ante este juzgado el día 20 de enero de 2022, manifestando no constarle los hechos de tal libelo, ni oponerse a las pretensiones, ateniéndose a lo probado y demostrado en el proceso.

Ahora bien, agotadas las ritualidades propias del presente trámite, este juzgado mediante auto de fecha 7 de febrero de 2022, determinó fijar fecha para adelantar las audiencias de que trata el artículo 392 C.G.P, disponiendo para tal fin el día 28 de abril último, fecha en la que efectivamente se agotaron las etapas y actividades dispuestas por los artículos 372 y 373 del C.G.P., y se practicó la diligencia de inspección judicial, que ordena el artículo 375 ibídem, disponiendo proferir sentencia el día de hoy 9 de mayo de 2022.



## CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

No observa el despacho irregularidades o vicio alguno en el trámite de esta actuación, que pueda producir la nulidad parcial o total de lo actuado y que deba ser declarada. Se puede constatar igualmente, que se han respetado en su conjunto elementales principios procesales y constitucionales, debido proceso, la garantía del derecho defensa y la contradicción de la prueba, etc., y en la suscrita Juez, no concurre causal alguna de impedimento para fallar el fondo y no hay incidentes o cuestiones accesorias pendientes de resolver.

El libelo introductorio reunió los requisitos formales de ley, la suscrita juez ostenta jurisdicción y de igual manera competencia para conocer, tramitar y decidir el negocio. La demandante es persona capaz desde el punto de vista jurídico, compareciendo a través de profesional del derecho en ejercicio del juspostulandi y facultada para litigar en causa ajena.

Igualmente, en cuanto hace la legitimación en la causa de las partes, no existe reparo alguno, pues en el *sub-judice* se tiene que las partes se encuentran legitimadas tanto activa como pasivamente para ocupar los extremos procesales del juicio, la demandante como poseedor del bien objeto de pertenencia desde hace mucho más de diez años y puede verse así mismo que han sido debidamente citados al proceso como parte pasiva, quien en virtud de la certificación expedida por el señor registrador de instrumentos públicos, respecto del bien inmueble objeto de este proceso, aparecen como titulares de derecho real sujeto a registro, para el caso concreto **FLAMINIO AYALA GUIZA y SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ** así mismo **LAS DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE LITIGIO**, en observancia del artículo 375 del Código General del Proceso; ahora bien, dado que **SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ**, falleció el día 9 de junio de 2018, fueron vinculados los **HEREDEROS DETERMINADOS** de esta última quienes responden a los nombres de **JHON ERNEY AMADO SÁNCHEZ, EMERSON AMADO SÁNCHEZ, ARIEL AMADO SÁNCHEZ, FULVER AMADO SÁNCHEZ, NANCY AMADO SÁNCHEZ y YULITZA AMADO SÁNCHEZ** como también los **INDETERMINADOS**, los cuales, junto a las personas indeterminadas, fueron debidamente representados a través de curador ad-litem.

## NATURALEZA JURIDICA DE LA PRETENSIÓN

Del petitum de la demanda y de la *causa petendi* en ella invocada, se colige con claridad que la acción petitoria de dominio, es la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, correspondiendo entonces determinar los supuestos que deben configurarse para la prosperidad de tal pretensión.

Debe recordarse que la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los varios previstos en el art. 673 del Código Civil y dicho modo aparece especialmente regulado en los artículos 2518, 2519, 2522, 2523, 2531 y 2532 opus cit, y para el caso sub-judice específicamente el artículo 2531 del Código Civil, modificado por la ley 791 de 2002 art. 6° normas de las cuales surge la diferencia entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria consagradas en la ley. Respecto de la última que es la que interesa a esta Litis y se configura en la medida en que la posesión material con ánimo de señor y dueño se ejerza de manera ininterrumpida sobre el respectivo bien inmueble, por un tiempo de diez (10) años y que se trate de bienes que estén en el comercio humano.

Es así como la H. Corte Suprema de Justicia en pronunciamiento del 15 de julio de 2013 con ponencia del H. Magistrado Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, ilustra de manera reiterativa los elementos que nutren esta clase de acciones prescriptivas así como los requisitos esenciales que deben concurrir para su exitosa estructuración, al señalar que:

*"4.- La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por la posesión de las mismas, sin que los últimos se hayan ejercido*



*durante un tiempo determinado y concurriendo ciertos requisitos legales (artículo 2512 del Código Civil).*

*La de índole adquisitiva presupone la calidad de poseedor material del usucapiente, a quien se le reconoce el derecho real por haberse comportado como señor y dueño del bien durante el término fijado por la ley en función de la especie de posesión detentada: si regular, esto es, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de tales elementos (artículos 2518 y 764 ibídem).*

*Por tanto, la clase de señorío ejercido determina el tipo de prescripción que es viable invocar para obtener la declaración de propiedad, pues, según sea regular o irregular será la ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriendo entonces un lapso igual o superior al fijado en la normatividad que rige el tema -Leyes 50 de 1936 y 791 de 2002- y que sea aplicable al caso, según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887. Y tratándose de la extraordinaria su configuración requiere la concurrencia de los elementos siguientes: 1º Posesión material en el usucapiente; 2º que la cosa haya sido poseída, como mínimo, durante diez años; 3º que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida; y 4º Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce –claro está- sea susceptible de adquirirse por usucapión”.*

Con las anteriores directrices el Despacho acomete el estudio y verificación de los diversos elementos de juicio aportados al proceso, en orden a establecer si dichos requisitos se hallan acreditados, determinándose si el bien es o no susceptible de prescripción, si se acreditó la posesión alegada con ánimo de señor y dueño por el tiempo necesario, y con las cualidades que las propias normas legales señalan y su explotación económica, y por consiguiente si hay lugar a que se despachen favorablemente las pretensiones de la actora.

En el desarrollo del proceso se arimó con la demanda prueba documental, así como también fue decretada y practicada diligencia de inspección judicial directamente por este juzgado y realizada el día veintiocho (28) de abril último en ella se identificó plenamente el predio objeto de la presente acción, conforme a su situación, ubicación y linderos, estado de explotación económica, habiéndose constatado lo siguiente: que se trata de inmueble rural denominado LA CABAÑITA que se encuentra ubicado en la vereda CENTRO, del municipio de Guepsa, Santander, Sector la Aurora, el cual hace parte de un predio de mayor extensión que se distingue con la matrícula inmobiliaria N°. 324-77764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y con Código Catastral N°. 00-00-00-00-0001-0447-0-00-00-0000 el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: con la vía que conduce al Calichal en longitud de 16.01 metros; POR EL ESTE: con el predio Área 34 en longitud de 10.06 metros. POR EL SUR: con el Lote 01, quebrada al medio en longitud de 11.86 metros. POR EL OESTE. Con el predio Área 33, quebrada al medio en longitud de 9.49 metros con un área de 130.46 m2

Igualmente se pudo verificar la persona que se encuentran actualmente en posesión del lote de terreno es la señora SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ, quien se encuentra al momento de la diligencia y es quien atiende la misma.

Así mismo, en la diligencia se constató que el predio se encuentra en su totalidad en buenas condiciones de mantenimiento, debidamente delimitado, como puede verificarse en el registro de audio y video realizado. Se observó que en el predio se construyó una casa de habitación con todos los servicios públicos correspondientes, lo que hace presumir e inferir que siempre ha estado en posesión real y material en cabeza de la aquí demandante, quien ha realizado actos propios de señor y dueño, tales como reparaciones locativos, construcción y mantenimiento de vivienda, es quien pagó los impuestos y complementarios del inmueble.

Dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento fueron recibidos los testimonios de los señores: ANA CELIA RODRÍGUEZ AREDO C.C No. 28.366.153 Y YAQUELINE AYALA CAMPOS C.C No. 28.182.525, testigos que son contestes en manifestar que conocen a la demandante SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ desde hace más de 20 años, y también al predio rural denominado LA CABAÑITA, objeto de la acción, así como sus linderos actuales; que el tiempo en que han ejercido SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ posesión del



inmueble data desde hace aproximadamente 13 años, quien entró en posesión del predio LA CABAÑITA, por compra que le hiciera a su progenitora la señora SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ, y desde ese momento se ha constituido como señora y dueña del predio en cuestión, a vista de todo el mundo, sin violencia o clandestinidad, que una vez entró en posesión SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ del predio LA CABAÑITA, comenzó a ejecutar de manera continua e ininterrumpida y en forma exclusiva, todos los actos propios de señor y dueño tales como: construcción de casa de habitación e instalación de servicios públicos, pago de impuestos y demás actos de preservación del inmueble, lo cual les consta han hecho con sus propios recursos y por su propia cuenta y para su propio beneficio la aquí demandante, que tales hechos los ha ejecutado sin pedir permiso o autorización a persona alguna, y en todo este tiempo que supera ampliamente los 10 años. Que la aquí demandante ha ejercido todos los actos conservatorios y de disposición sobre el predio LA CABAÑITA, con ánimo de señora y dueña y en forma exclusiva, sin que hayan tenido conocimiento que en alguna época persona alguna le haya disputado la posesión del mismo, lo cual les consta ha sido ejercida por la señora ÁVILA SÁNCHEZ, en forma continua, exclusiva, a la vista de todas las personas, sin violencia; estos testigos igualmente manifiestan que todo el vecindario reconoce actualmente a la demandante como señora y dueña del predio objeto de la Litis, quienes han vivido en el mismo sector desde hace un tiempo muy superior de 30 años y vivir aún allí, por tal razón para el Despacho tales testimonios gozan de plena credibilidad por ser personas que han tenido percepción de manera continua de los hechos en que la demandante funda sus pretensiones e igualmente por estar dichos testimonios también conforme con la prueba documental arimada con el libelo de demanda.

Así mismo se recibió el interrogatorio de los señores FLAMINIO AMADO C.C No. 5.660.079, YULITZA AMADO SÁNCHEZ C.C NO. 63.437.401, quienes fungen como demandados dentro del presente proceso y quienes manifestaron al unisono conocer a la señora SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ, quien es la persona que ha ejercido posesión del predio LA CABAÑITA reputándose dueña del mismo, quien construyó su casa de habitación y quien vive actualmente en ella, quien le instaló los servicios de agua, luz, gas y alcantarillado. Así mismo, frente al primer deponente informó que era el esposo de la señora SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ y sabía que la señora SANDRA ISLENA ÁVILA le compró el predio a su progenitora. Frente a la segunda deponente informó que es la hermana de aquella y quien reconoce a la demandante como dueña del predio LA CABAÑITA, pues es quien lo viene poseyendo desde hace más de diez años por compra que le hiciera su progenitora la señora SIXTA TULIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ y quien construyó su casa de habitación con cuatro alcobas, dos baños, garaje, quien le instaló los servicios de luz, agua, gas y alcantarillado y quien informa que no le ha sido perturbada la posesión por cuanto ella y sus hermanos saben que dicho predio es suyo debido al negocio celebrado.

Ahora bien, El perito designado RAÚL GALVIS TORRES, por su parte rindió su dictamen pericial en los siguientes términos: que se trata de inmueble rural denominado LA CABAÑA, que se encuentra ubicado en la vereda CENTRO, sector la auora del municipio de Guepsa, Santander, que forma parte de uno de mayor extensión que se distingue con la matricula inmobiliaria con la matricula inmobiliaria N°. 324-77764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y con Código Catastral N°. 00-00-00-0001-0447-0-00-00-00000 el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: con la vía que conduce al Calichal en longitud de 16.01 metros; POR EL ESTE: con el predio Área 34 en longitud de 10.06 metros. POR EL SUR: con el Lote 01, quebrada al medio en longitud de 11.86 metros. POR EL OESTE. Con el predio Área 33, quebrada al medio en longitud de 9.49 metros con un área de 130.46 m2. El predio objeto de la presente pertenencia, tiene una construcción levantada en ladrillo y material, el cual cuanta con una sala comedor, 4 alcobas, una cocina, dos baños enchapados con sus respectivas cisternas, una entrada para garaje, con techo de temil, piso en baldosa, servicios de luz eléctrica, agua, gas y alcantarillado, se pudo constatar que la valla que ordena el artículo 375 C.G.P. se halla debidamente instalada al ingreso del inmueble.

Permite la prueba demostrar entonces, que la posesión de la demandante, se remonta en el tiempo a mucho más de diez (10) años, término este durante el cual, ha ostentado en forma continua, pacífica, a la vista de todo el mundo, la posesión en el predio objeto de pertenencia, sin que igualmente de la actuación surtida pueda inferirse o demostrarse en forma alguna que la posesión de la demandante hubiere sufrido interrupciones naturales o civiles.



Encuentra en consecuencia este despacho plenamente acreditada, la posesión exclusiva de SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ, de manera continua e ininterrumpida; con los requisitos y cualidades que manda la ley, posesión que se ha mantenido durante todo el tiempo ya mencionado y que sobrepasa con creces el término exigido en la ley, Diez años o más, artículo 2532 del C.C. modificado por la Ley 791 de 2002 art. 6º, el requerido por las normas legales, para obtener el dominio de las cosas por el modo de la prescripción extraordinaria, igualmente, no cabe duda acerca de que el bien inmueble objeto de esta acción se puede ganar por prescripción, pues se encuentra en el comercio humano, y es de dominio privado, pues así lo acredita el señor registrador en la certificación especial expedida el día 18 de marzo de 2020 por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Vélez Sder, En conclusión, de acuerdo con las pruebas recaudadas, el predio rural denominado LA CABAÑITA ubicado en vereda CENTRO sector LA AURORA del Municipio de Guepsa Santander, ha sido ampliamente identificado dentro de la presente audiencia objeto de usucapión, corresponde sustancialmente al descrito en la demanda, y ahora actualizado tal como quedó consignado en la forma en que se ha dicho en esta providencia, pudiéndose en consecuencia ganar el dominio del mismo por la aquí actora, por el modo denominado prescripción Extraordinaria tal y como lo solicita a través de su demanda, pues concurren a cabalidad todos los presupuestos para el buen éxito de su pretensión.

#### DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guepsa Sder, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR que SANDRA ISLENA ÁVILA SÁNCHEZ identificada con C.C No. 28.182.684, ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el siguiente bien inmueble:

Inmueble rural denominado LA CABAÑITA que se encuentra ubicado en la vereda CENTRO, del municipio de Guepsa, Santander, Sector la Aurora, el cual hace parte de un predio de mayor extensión que se distingue con la matrícula inmobiliaria N°. 324-77764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y con Código Catastral N°. 00-00-00-0001-0447-0-00-00-0000 el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: con la vía que conduce al Calichal en longitud de 16.01 metros; POR EL ESTE: con el predio Área 34 en longitud de 10.06 metros. POR EL SUR: con el Lote 01, quebrada al medio en longitud de 11.86 metros. POR EL OESTE. Con el predio Área 33, quebrada al medio en longitud de 9.49 metros con un área de 130.46 m2

El predio es segregado de un predio de mayor extensión denominado predio Rural ubicado en la vereda Centro de Güepsa Santander, identificado con la cédula catastral No. 00-00-00-0001-0447-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 324- de la Oficina de Instrumentos Públicos de Vélez según levantamiento topográfico cuenta con un área de 511.32 m2 y área registrada de 462.87 m2 cuyos linderos generales son:

POR EL NORORIENTE. Con el lote No. 1 en una longitud de 4.26 metros.

POR EL SUORIENTE: Con el lote No. 1 en una longitud de 51.68 metros

POR EL SUROCCIDENTE: Con la quebrada que lo separa del lote 33 en una longitud de 8.47 metros,

POR EL NOROCCIDENTE. Con la vía pública que conduce al calichal en una longitud de 52.12 metros y encierra

**SEGUNDO:** Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 324-77764 y la apertura del folio matrícula correspondiente al inmueble LA CABAÑITA, a fin de que surta los efectos del Art. 2534 del Código Civil. Enviense las comunicaciones de rigor.



**TERCERO:** Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda comunicada por oficio N° 094 de 26 de febrero de 2020. Librese el oficio respectivo para tal efecto.

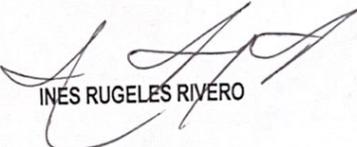
**CUARTO:** No se señala suma alguna como honorarios al Curador Ad-Litem, por así disponerlo el numeral 7 del art. 48 del Código General del Proceso

**QUINTO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 1561 de 2012, fijese un salario mínimo legal mensual vigente correspondiente a la suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000) como honorarios finales para el Perito designado, RÁUL GALVIS TORRES, a cargo de la parte actora y que fueron cancelados al finalizar la respectiva audiencia.

**SEXTO:** ORDENAR el archivo de esta actuación y la reproducción de la grabación magnetofónica o electrónica para que en duplicado forme parte del archivo del despacho

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

La Juez,

  
INÉS RUGELES RIVERO

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
SECRETARÍA  
Güepsa, Santander, diez (10) de mayo de dos mil veintidos (2022)  
La anterior providencia fue notificada por anotación en estado de esta fecha fijado a las 8:00  
AM  
HELBERT ALFONSO RUIZ DELGADO  
Secretario

**CONTANCIA:** La presente providencia, fue notificada por estados el día martes 10 de mayo y quedó debidamente ejecutoriada el día trece (13) de mayo de 2022.  
Guepsa, 16 de mayo de 2022.

El secretario,

HELBERT ALFONSO RUIZ DELGADO