

175

*República De Colombia*



*Juzgado Promiscuo Municipal Con Función de Conocimiento  
Cunday Tolima*

Ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

AUDIENCIA DE TRAMITE Y LECTURA DE FALLO

Pertenencia: 73226-40-89-001-2018-00087

Demandante: Guillermo Chavez Enciso

Demandada : Dolly Patricia Chávez Romero

Agotado el trámite de instancia se dicta la sentencia que en derecho corresponde para la referencia, por consiguiente se estudian las siguientes,

P R E T E N S I O N E S

Mediante apoderada, el demandante solicita se declare en su favor las siguientes:

que le pertenece por Prescripción Adquisitiva de Dominio:

1). Lote de terreno denominado BETANIA junto con sus mejoras consistentes en pastos, cercos de alambre de púas puestos sobre

176

postes de madera naturales y artificiales, corral para ganado en guadua y madera, una casa de habitación en bahareque, pisos naturales, techada en teja de zinc, contante de tres (3) alcobas y una (1) cocina, servicios sanitarios, horno construido en ladrillo y barro, cubierto en teja de zinc, vías de acceso carreteables, ubicado en la vereda Santa Ana jurisdicción de esta municipalidad Tolimense, con extensión superficiaria de CUARENTA Y CINCO HECTAREAS CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (45 Has, 4.300 Mts<sup>2</sup>), el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera: **ORIENTE:** Con Miguel Ortíz y finca que fue de Ignacio Jiménez, hoy de Alvaro Ortíz. **NORTE:** Con predio que fue de Emilio Campos hoy de Manuel Ortíz Chávez. **OCCIDENTE:** Con predio de Arturo Patiño, hoy conocido como hacienda Juan López; y, **SUR:** Con predio que fue de Antonio Ortíz y Manuel Ortíz, hoy con predio conocido como hacienda Juan López y en parte con predio de propiedad de Gonzalo Herrán. Distinguido con ficha catastral No. 00-02-0019-0028-000 y matrícula inmobiliaria No. 366-35540 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Melgar a nombre de DOLLY PATRICIA CHAVEZ ROMERO.

Que como consecuencia de tal declaratoria, se ordene la inscripción de la respectiva sentencia en dicho folio de matrícula inmobiliaria; finalmente, se condene en costas a la demandada en el evento que se oponga a las pretensiones.

Los hechos se compendian así:



1). Que el señor GUILLERMO CHAVEZ ENCISO ha ejercido posesión real y material desde hace más de diez años, sobre el predio denominado BETANIA, inmediatamente descrito.

2). Que durante todo el tiempo ha ejercido hechos positivos de aquellos que solo dan derecho el dominio, tales como: cercamiento con alambre de púas y postes de madera vivos y muertos, mejoras, sembrando cultivos permanentes y semipermanentes, construcción de vías de penetración y en general todas aquellas actuaciones de señor y dueño del inmueble.

3). Dicha posesión ejercida, ha sido en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida, no clandestina, sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble desde hace más de diez (10) años, lapso durante el cual lo ha dedicado a la explotación económica, pues además del desmonte de maleza, cercamiento de los mismos, ha sembrado pastos, cultivos permanentes y semipermanentes y pagando los impuestos correspondientes.

#### TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 7 de noviembre de 2018, a los indeterminados después del trámite legal se les designó curador Ad-litem quien al ser notificado solicitó se prueben unos hechos, aceptó otros y



declaró parcialmente ciertos algunos, para culminar no se opuso a las pretensiones.

El Procurador Agrario describió el traslado de la notificación, ultimando que el inmueble sobre el que versan las pretensiones tiene la calidad de privado.

Demás entidades como Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras antes Incoder, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral de Víctimas, la Personería Municipal, sin presentar objeción alguna, dieron oportunamente respuesta a los requerimientos del Juzgado.

Se integra el contradictorio toda vez que la demandada se notificó a través de su apoderado, dijeron no constarle ningún hecho de la demanda, no hay objeción en cuanto a la primera pretensión siempre y cuando se prueben los hechos, respecto de la segunda tampoco hubo reparo y en cuanto a la última se opusieron, tras considerar que como extremo pasivo no hay afrenta a las presunciones del actor.

El 19 de noviembre de 2020, con asistencia de interesados y de perito asignado por lista de Auxiliares de la Justicia, se practicó la Inspección Judicial al inmueble objeto de litis, denominado Betania, en la vereda Santa Ana de esta jurisdicción, con matrícula inmobiliaria 366-

35540, con ficha catastral y linderos descritos en acápite precedentes y que ahora se constatan los antiguos y los actuales, a su entrada se verifica la Valla, con la dimensión y características dispuestas en el numeral 7° del artículo 375 del Código General del Proceso, luego se rinde el dictamen determinando y acreditando que por parte del demandante GUILLERMO CHAVEZ ENCISO, sí existe explotación económica, otros actos positivos como rocería, mantenimiento de potreros para ejecutar la labor de pastoreo para ganado, (observando en este momento 16 vacunos entre criollos, cruzados con angus, girolando y yersy); que en un sector del inmueble hay desde hace más de 20 años construida una casa de habitación con las características que se registran en el libelo, con muestras de constante mantenimiento y cuidado, habitada ahora por una pareja de esposos de nombres Pedro González Díaz y Liliana Garzón, quienes indicaron estar allí en calidad de cuidadores, por cuenta, orden y dirección del señor Guillermo Chávez. A folios 140 y 141 se aprecian fotografías de lo antes descrito y a folio 142 el levantamiento planimétrico.

Luego del trámite de los artículos 372 y 373 del C.G. del Proceso y citados a audiencia que tuvo lugar el 10 de diciembre de 2020, con la recolección además de tres testimonios ellos son ALVARO RODRIGUEZ LUNA, ALFONSO VILLARRAGA Y OSCAR RODRIGUEZ BALLEEN, quienes al unísono y bajo la gravedad del juramento dicen constarle los actos que ejerce el señor GUILLERMO CHAVEZ ENCISO como señor y dueño en el predio Betania; posteriormente se memora que en el registro de libertad y tradición del bien que se pretende usucapir, en



la anotación cinco, hay un embargo de Banco Colpatria Multibanca Colpatria hoy Sotibank Colpatria S.A. a Chávez Romero Dolly Patricia y Otros, por lo que en aras de conservar el debido proceso, la igualdad entre las partes y el derecho de defensa, se opta por notificar del proceso a la entidad crediticia, diligencia esta que fue realizada en debida forma por la apoderada de la parte actora, sin que se hubiese obtenido respuesta alguna.

### CONSIDERACIONES

Terminada la instrucción y escuchados los alegatos de las partes, se determina que el problema jurídico es dilucidar si se encuentran reunidos los requisitos sustanciales para declarar al demandante como adquirente por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble denominado BETANIA cuyas particularidades aquí se han registrado, siendo entonces necesario declarar de entrada, que existe legitimación en la causa por activa y por pasiva, que este juzgado tiene competencia para dirimir el asunto.

Para el sub judice itérese que la prescripción es una de las formas de adquirir el dominio de las cosas, artículo 673 del C. C., la cual se define 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*". Art. 2.512 del C. C., la cual tiene dos modalidades, art. 2527 C.C.:

- a. Ordinaria (arts. 2528 y 2529 C.C.) y,
- b. Extraordinaria (art. 2531 C.C.)

Aquí se ejercita la acción ordinaria de pertenencia, por prescripción extraordinaria de dominio, sobre inmueble urbano, tramitada conforme el art. 375 CG.P.

Ha reconocido la jurisprudencia elementos esenciales para la prosperidad de este tipo de acciones, como son la posesión pública, pacífica e ininterrumpida pacífica, término de posesión mínimo legal (10 años) y la susceptibilidad de adquisición, mediante ese modo, que el objeto de pertenencia es determinado o determinable, que sobre dicho bien se ejerce posesión con ánimo de señor y dueño.

Del certificado de instrumentos públicos allegado con la demanda se colige que el predio pretendido es susceptible de ser adquirido a través de este medio, puesto que no está bajo circunstancia alguna que lo haga imprescriptible.

La posesión se define *como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o quien se da por tal, la*



*tenga por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (art. 762 del C. C.).*

De la anterior definición se extraen los elementos esenciales de ésta como son el *animus* y el *corpus*, siendo el primero la voluntad de tener la cosa para sí, sin reconocer dominio ajeno y el segundo, los actos materiales ejercidos sobre el bien; dicho en otras palabras, en lo que respecta a la identificación del fenómeno de la Posesión, se ha dicho que se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento de la cosa, es decir, a su detentación física (*corpus*) y el otro de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene.

La demandada Dolly Patricia Chávez Romero en su interrogatorio, deja en claro que desde el 2008, sin ser víctima de violencia, de desplazamiento o cualquier otra situación ajena a su voluntad, dejó de saber del predio Betania, mismo que ahora pretende el señor GUILLERMO CHAVEZ ENCISO usucapir, ella reconoce que en alguna época el terreno fue suyo pero que nunca se apersonó de su mantenimiento, adecuación, de su progreso, de su sostenimiento, tanto es que no recuerda o conoce sus linderos, su conformación, su ubicación,

etc, mientras que el demandante prácticamente desde 2008 se pondera como dueño y señor del inmueble, así lo afirmó en la demanda, lo dejó ver en la Inspección Judicial, en los resultados de ésta, a través del dictamen del perito y en las declaraciones de los testigos arriba mencionados, como también los cuidadores del bien y el administrador del mismo (es el mismo señalado como Alvaro Rodríguez Luna).

En este orden y dado que los testigos son coincidentes en afirmar que el señor GUILLERMO CHAVEZ ENCISO es quien ejerce actividad de señor y dueño sobre el predio Betania, toda vez que *“es el que lo sostiene, limpia, cuida, paga al administrador, a los cuidadores, dirige, vigila y sostiene el pastoreo de los semovientes vacunos que allí pastan y responde por servicios y demás del predio Betania”*, se configuran como declaraciones incuestionables al reconocimiento de la titularidad del inmueble en cabeza del usucapiente GUILLERMO CHAVEZ ENCISO, lo cual va en armonía con los requisitos de corpus y ánimos como elementos objetivo y subjetivo de la posesión.

También se colma el término legal de posesión que rezan los arts. 2528 y 2529 para adquirir a través de prescripción extraordinaria de dominio, pues se requiere un término de posesión de 10 años. El anterior término fue reducido por el art. 4° de la ley 791 del 27 de diciembre de 2002, de 20 años a 10 años.

Pertenencia: 73226-40-89-001-2018-00087  
Demandante: Guillermo Chavez Enciso  
Demandada : Dolly Patricia Chávez Romero

184

Obsérvese además, que para la fecha de presentación de la demanda el accionante ya venia ejerciendo posesión material sobre el inmueble por un lapso superior a 10 años, estando suplidos los términos indicados en las normas antes relacionadas.

Así las cosas, hay que declarar que están presentes los elementos esenciales para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

#### DECISIÓN

En mérito de lo considerado en el capítulo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal con Función de Conocimiento de Cunday Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

PRIMERO: Acceder a la declaratoria de Pertenencia con radicado en referencia y por ende DECLARAR que el señor GUILLERMO CHAVEZ ENCISO identificado con cédula de ciudadanía número 17.193.246 de Bogotá, HA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA EL DOMINIO del siguiente bien:

Pertenencia: 73226-40-89-001-2018-00087  
Demandante: Guillermo Chavez Enciso  
Demandada : Dolly Patricia Chávez Romero

185

Lote de terreno denominado BETANIA junto con sus mejoras consistentes en pastos, cercos de alambre de púas puestos sobre postes de madera naturales y artificiales, corral para ganado en guadua y madera, una casa de habitación en bahareque, pisos naturales, techada en teja de zinc, contante de tres (3) alcobas y una (1) cocina, servicios sanitarios, horno construido en ladrillo y barro, cubierto en teja de zinc, vías de acceso carreteables, ubicado en la vereda Santa Ana jurisdicción de esta municipalidad Tolimense, con extensión superficiaria de CUARENTA Y CINCO HECTAREAS CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (45 Has, 4.300 Mts<sup>2</sup>), el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera: **ORIENTE:** Con Miguel Ortíz y finca que fue de Ignacio Jiménez, hoy de Alvaro Ortíz. **NORTE:** Con predio que fue de Emilio Campos hoy de Manuel Ortíz Chávez. **OCCIDENTE:** Con predio de Arturo Patiño, hoy conocido como hacienda Juan López; y, **SUR:** Con predio que fue de Antonio Ortíz y Manuel Ortíz, hoy con predio conocido como hacienda Juan López y en parte con predio de propiedad de Gonzalo Herrán. Distinguido con ficha catastral No. 00-02-0019-0028-000 y matrícula inmobiliaria No. 366-35540 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Melgar a nombre de DOLLY PATRICIA CHAVEZ ROMERO.

SEGUNDO: Inscríbese la presente sentencia en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Melgar Tolima, en el folio de matrícula inmobiliaria 366-35540.



Pertenencia: 73226-40-89-001-2018-00087  
Demandante: Guillermo Chavez Enciso  
Demandada : Dolly Patricia Chávez Romero

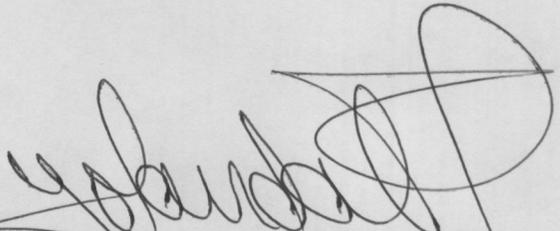
186

TERCERO: No condenar en costas a la demandada DOLLY PATRICIA CHAVEZ ROMERO.

CUARTO: Notifíquese de conformidad con el Decreto Legislativo 806 de Junio 4 de 2020.

Notifíquese y Cúmplase.

La Juez,



FLOR YOLANDA RODRIGUEZ HERNANDEZ

fyrh