



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO
VALLE DEL CAUCA**

Trujillo – Valle del Cauca, 9 de diciembre de 2.020

Radicación: 76-828-40-89-001-2019-00059-00

Demandante: Luis Alfredo Méndez

Demandados: Amanda Lugo y Personas desconocidas e indeterminadas.

Asunto: Proceso Declarativo de Pertenencia

Sentencia No. 040

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones del señor LUIS ALFREDO MENDEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 16.363.212 expedida en Tuluá-V. representado por Apoderada Judicial, quien presenta demanda de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, en contra de Amanda Lugo Arango y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el siguiente bien inmueble:

"Lote No. 03 ubicado en la región de Pueblo Nuevo, perímetro rural del Municipio de Trujillo, con una extensión de 19 Has, 2.000 M2, número predial 00-00-00-00-0008-0025-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria No. 384-126866, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: 00-00-0008-0011-000

ORIENTE: 00-00-0008-0011-000, 00-00-0004-0096-000

SUR: 00-00-0004-0096-000

OCCIDENTE: 00-00-0008-0011-000

II.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están dados, el juzgado es el competente para adelantarlos, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados¹ y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. ANTECEDENTES

3.1. Hechos y Pretensiones:

3.1.1. Explicó la Togada que entre su Mandante y el señor Héctor Fabio Zafra Oliveros, el 15 de junio de 2001, celebraron un contrato verbal de promesa de compraventa del inmueble descrito en el primer acápite de este proveído, el cual hace parte de uno de mayor extensión, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-37824, sometido a división material, adjudicado a la señora Amanda Lugo Arango, quien a su vez lo enajenó por contrato de compraventa verbal a la señora Fanny Aragón García y ésta al señor Zafra Oliveros. En ese orden de ideas, asegura que el Demandante hace 17 años, es poseedor del mismo, ejerciendo actos de señor y dueño, como mantenerlo limpio, abonar los pastos, cuidar las aguas, pagar los impuestos, defenderlo de perturbaciones y habitarlo, sin reconocer dominio ajeno alguno.

¹ La parte demandada fue notificada a través de Curador Ad Litem. Fl. 110.

3.1.2. Sostiene la ilustre Togada, que la posesión que el señor Méndez ha ostentado sobre el bien descrito, ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

3.1.3.- Informa finalmente que el avalúo de dicho bien, asciende a la suma de \$55.824.000.oo.
Anexos: Se aportan los siguientes documentos:

- a) Certificado Especial de Pertenencia².
- b) Certificado Catastral Especial³
- c) Certificado de tradición de fecha 2/8/18.⁴
- d) Plano Predial Catastral⁵.
- e) Certificado de Tesorería Municipal⁶
- f) Certificados de Impuesto Predial Unificado hasta marzo/19⁷
- g) Escritura No. 1762 del 30/8/17, protocolización de Sentencia 176 25/8/16 Proceso divisorio del predio 384-37824.⁸
- h) Estudio de títulos realizado por la Apoderada del Demandante⁹.
- i) Levantamiento topográfico, áreas y linderos del predio de M.I. 384-37824, de 231.79 Ha, de propiedad de Martha Lucia Arana Calderón.

IV. TRÁMITE PROCESAL

4.1. Admisión e integración del contradictorio:

Admitida la demanda¹⁰, se realizan los trámites previstos en la codificación adjetiva civil y se procede a integrar el contradictorio¹¹. La parte actora da cumplimiento a lo previsto por el CGP, publicando el edicto emplazatorio y la valla¹² y aportando las fotografías pertinentes.

La Apoderada designada para representar a la Demandada y a las personas indeterminadas, manifiesta que se atiene a lo que resulte probado dentro del proceso, en cuanto se refiere a la posesión alegada por el Demandante y demás requisitos exigidos en la ley para la procedencia de la pretensión¹³. La Togada manifestó su imposibilidad de continuar con el ejercicio de la Curaduría por desempeñar cargo público, en consecuencia fue designado en su reemplazo al abogado Rodolfo Hurtado Filoteo¹⁴.

4.2. Respuesta de las entidades vinculadas.

4.2.1. Unidad Operativa de Catastro-Tuluá. IGAC. Certifica la Entidad, que el predio objeto de la presente demanda, corresponde a la ubicación, extensión y características referidas en las pretensiones y descrita en los documentos anexos.¹⁵

² F. 7.

³ Fl. 8

⁴ Fls. 9 y 10.

⁵ Fl. 11

⁶ Fl. 14.

⁷ Fls. 14 y 15

⁸ Fls 15 a 19.

⁹ Fls. 20 a 35.

¹⁰ Interlocutorio No. 145 del 1/3/19.

¹¹ Los demandados fueron emplazados y representados por Curadora Ad Litem. Fl. 85.

¹² Fla 90 93.

¹³ Fls. 112 y 113.

¹⁴ Fls 115 y 116.

¹⁵ Fl. 87.

4.2.2. Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas: Indica el Jefe de Oficina Asesora Jurídica, que revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, a la fecha no encontró inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-126866.

4.2.3. Informe de Visita de la C.V.C. Se indica mediante informe de fecha 14/7/20, signado por el técnico Operativo Oscar Eduardo Echeverry Rueda y Profesional Universitario John Alexander Cerón Luna, que en el predio objeto de estudio: **Hay presencia de cuerpos de agua, cuatro nacimientos o drenajes, que circulan hacia un punto para conformar una fuente mayor, así como el incremento de fluido hídrico.** Agrega que en el punto de encuentro de tales drenajes, se encuentra una especie de laguna, cuerpo de agua que con el transcurso del tiempo, ha ido aumentando, hasta llegar a alcanzar el espejo de agua que se aprecia actualmente. Sostienen dichos Funcionarios, con base en el reconocimiento en el terreno, que inicialmente allí se recolectaba agua para la bebida del ganado, pero actualmente tomó la forma descrita. De igual forma, describen dichos Funcionarios, que observaron cobertura vegetal próxima a dichos drenajes, donde se evidencia la acción del hombre en cuanto a su repoblamiento.

Manifiestan que el cuerpo de agua descrito, ha dado origen a la Quebrada Pueblo Viejo, la cual verte sus aguas al Río Culebras y surte las poblaciones rurales de Cedrales y Culebras, principalmente.

Se recomienda que las áreas que se encuentran con cobertura vegetal, así como las que se encuentran con grado de intervención, se conserven y apliquen acciones para mejorar las mismas, con aporte vegetal y aislamiento para que la regeneración natural permita el establecimiento de especies de diversidad nativa. Se debe buscar la recuperación de otras áreas que se encuentran en pasto y que a su vez hacen parte de franja forestal protectora de las fuentes presentes. Se advierte igualmente que como quiera que actualmente no hay áreas dedicadas al pastoreo, porque el predio está siendo destinado para siembra de cultivos, reduciendo la presión generada por los semovientes, es la oportunidad para mejorar dichas áreas, los cuales son de una importancia estratégica para la regulación y conservación del recurso hídrico.

En relación a las coberturas mínimas recomendadas para la protección de nacimientos y drenajes, los cuales son de 100 metros a la redonda y 30 metros a cada lado, se evidencia la necesidad de incentivar y mejorar las condiciones actuales, por encontrar en algunos sectores, reducida la vegetación¹⁶.

Se concluye que el sitio indicado es de interés ambiental estratégico, que precisa su inclusión en áreas de manejo especial para que se conserven sus recursos naturales y así los servicios ecosistémicos que la misma aporta a la comunidad.

4.3. Inspección Judicial:

En diligencia realizada al predio objeto de litigio¹⁷, se constata que el Demandante ostenta la posesión del bien inmueble objeto de litigio, en el cual se pudo verificar por el Despacho, los sujetos procesales y los Funcionarios de la Corporación Autónoma Regional del Valle – C.V.C.

¹⁶ De acuerdo a lo dispuesto por los Decretos 1449/77 y 1076/15, arts 2.2.1.1.18.2.

Profesional Universitario John Alexander Cerón Luna y el Técnico Operativo Oscar Eduardo Echeverry Rueda, sus características, la existencia de una zona boscosa, un depósito natural de agua y cultivos incipientes de aguacate, instalación de la valla, todo lo cual se consignó en el acta respectiva¹⁸.

En dicha oportunidad, solicitó el Despacho a la parte Demandante, aportar un plano que describiera con exactitud las zonas de reserva forestal y de la laguna. El levantamiento topográfico requerido, fue realizado por el topógrafo Marino Caicedo, quien acompañó al Despacho a la inspección judicial y en los gráficos aportados, se describe un área de protección del lago y bosque correspondiente a 6.490 mts², comprendida dentro de los linderos del inmueble¹⁹.

4.4- **Audiencia concentrada:**

4.4.1. **Interrogatorio de parte:** Luis Alfredo Méndez, c.c. 16.363.212.

Ante la prohibición de concurrir a las sedes judiciales, por el inminente peligro de contagio del Virus Covid-19²⁰, medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura y las modificaciones provisionales efectuadas al C.G.P., por el Decreto 806/20, se realiza la audiencia en forma virtual. Agotadas las ritualidades previstas por los arts. 372, 373 y 392 del Código General del Proceso, se procede al interrogatorio de parte, manifestando el Demandante que el predio sobre el cual alega posesión, inicialmente se lo habían dado en alquiler, pero posteriormen lo adquirió, junto con un ganado, por compra verbal que hiciera al señor Héctor Zafra por la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000.00), en efectivo, en el año 2000 o 2001 y equivalían en total a unas 390 plazas del cual hacen parte varias fincas, e hicieron escritura por todo el predio. Afirma que dicho terreno era baldío, carecía de cultivos, solo tenía monte, maleza, rastrojo, lo fue acondicionando e hizo un reservorio en el sector donde se acumula agua, encerrándolo y protegiéndolo. Agrega que anteriormente había una casa, pero decidió tumbarla y dejar ese terreno para protección. En la parte más despejada, hace dos (2) años, sembró 2.000 plantas de aguacate. Explica que otra parte de dicho predio está sembrado con pasto para ganado vacuno. Sostiene que se ha encargado en general de mantener el bien rural en buenas condiciones y ha pagado los impuestos. Agrega que durante el tiempo que ha ejercido la posesión sobre dicho bien, no ha sido demandado, ni perturbado en dicho ejercicio, la cual ha sido pública e ininterrumpida.

Precisa que lo que reclama son 19 Has, 2000 metros, que aparecen a nombre de Fany Lugo. Ubicadas entre la Finca La Arana y el Vergel, pertenecientes éstos a una firma aguacatera, mejicana que pertenece a Colomich, con un área aproximada de 390 plazas, ya que al contratar un estudio de títulos se estableció que dicha extensión de tierra, aparece a nombre de la señora Amanda Lugo.

4.4.2.- **Testimonios:**

i) **Técnico Operativo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca – C.V.C., Oscar Eduardo Echeverry Rueda.** (cédula de ciudadanía No. 94.387.694).

¹⁷ En la que participaron Funcionarios de C.V.C.

¹⁸ Fls. 134 a 136.

¹⁹ Fls. 139 y 140.

²⁰ Declarado como pandemia a nivel mundial.

A la audiencia virtual se vinculó al Técnico Operativo, quien en compañía del Ingeniero Jhon Alexander Cerón Luna, realizó una visita previa al predio objeto de la pretensión, con base en la cual se rindió el informe al cual se hace alusión en la parte de las pruebas documentales, así como acompañó al Despacho en la inspección Judicial realizada. Ratificó dicho Funcionario lo consignado en dicho documento e indica que en las dos oportunidades que visitó dicho bien inmueble, pudo establecer que en el sector existe un humedal, donde ha intervenido la mano del hombre. De igual forma observaron que hay una zona protegida, la cual se ha regenerado de forma natural por la existencia de un bosque. Desconoce si la CVC ha intervenido en dicha zona. Explica que las acciones tendientes a la regeneración del predio, consisten en ayudar al terreno, sembrar árboles nativos de la zona, como vainillo, laureles, lechudo.

En relación al apoyo que puede brindar la Institución que representa, indica que existen programas especiales para acompañar, subsidiar y proteger estas áreas. Se manejan líneas de financiación, recursos destinados a la recuperación, enriquecimiento y aislamiento de dichas zona, con acuerdos con propietarios, quienes deben solicitar ser tenidos en cuenta para dichos proyectos. De igual forma lo realizan a instancia de autoridad oficial, atendiendo a que las aguas abastecen acueducto hacia abajo.

Respecto a las tareas a emprender, indica que debe revisarse el estado del cerco, renovar líneas de alambre que se encuentren deteriorados, aunque en general se observaron en buen estado de conservación. Así mismo se requiere que el sector que se encuentra en pasto, cerca al cultivo de aguacate, se deje en regeneración natural.

Al interrogatorio del señor Curador Ad Litem, reitera que el primer acueducto que abastece dicho reservorio de agua es el de Pueblo Nuevo y drena luego al Rio Culebras, que es la fuente principal de abastecimiento de agua del Municipio de Trujillo. De igual forma aclara que como medida de control, la C.V.C. tiene una base de datos, donde están las áreas destinadas a conservación y son monitoreadas para garantizar su cuidado y protección y mantienen contacto continuo con las Juntas de Acción Comunal para dichos efectos.

ii) **Testimonios de los señores Héctor Fabio Zafra Oliveros, Victoriano Martínez Toro y Olmedo Bernate Amórtegui**, identificados con cédulas de ciudadanía número 6.137.758, 16.540.108 Y 96.351.719, respectivamente, rindieron declaración jurada. Ratifica el primero de los citados, que efectivamente hacia el año 2001, realizó una negociación con el señor Alfredo Méndez, le vendió una propiedad y en ella está incluido el lote que es materia de reclamación, el cual había comprado a la señora Fany Aragón, en límites con la vía a Naranjal, Finca El Vergel y la Vía a Pueblo Nuevo, jurisdicción de esta Municipalidad, desconociendo la razón por la cual dicha parte no quedó incluida dentro de las escrituras que se suscribieron en aquella oportunidad. Detalla que dicho lote tiene una extensión aproximada de 20 Hectáreas. Testifica que el señor Méndez ha ejercido posesión sobre dicho predio por unos 20 años. Le consta por información del citado, que lo había mejorado con plantación de aguacate, pago de impuestos, etc. Asegura igualmente que dicha posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida. En relación a la señora Demandada Amanda Lugo Arana, manifiesta total desconocimiento al respecto, dice que el predio le fue entregado en su oportunidad como de propiedad de la señora Aragón. En torno al área aportante de fuente hídrica, recursos de agua, ha observado que se ha hecho buen mantenimiento y mejoramiento.

El señor Victoriano Martínez Toro, sostiene que siempre ha conocido el predio objeto de la pretensión y le consta que el señor Alfredo Mendez lo ha poseído por más de veinte. Interrogado sobre la razón de la ciencia de su dicho, sostiene que por aproximadamente treinta (30) años

estuvo por la región, vendió una propiedad que tenía en Moravia, pero ha seguido frecuentando al Demandante y dicho predio el cual individualiza por su ubicación. Dice que por encontrarse éste a borde de carretera, lo observa al pasar por un costado y manifiesta que el señor Méndez tiene allí cultivos de aguacate, ha preservado el bosque, lo ha utilizado para la actividad ganadera y en general le consta que él lo ha administrado. En relación al depósito de agua, asegura que el Demandante mediante la instalación de cercos, ha preservado dicha zona. Finiquita su declaración, manifestando que la posesión que ha tenido el Demandante ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

En similares términos se pronunció el señor Olmedo Bernate Amórtegui, quien expresa que conoce al Demandante por haber trabajado con él, en actividades varias en el año 2005 y sabe que había un terreno que lo tenía destinado a ganadería y bosque, ubicado frente a Pueblo Nuevo, entrada a la Finca El Vergel, en el cual recientemente observó que estaban sembrando aguacate. Se refiere igualmente a una especie de laguna existente allí, la cual ha sido protegida por el señor Alfredo Méndez, así como la parte donde se encuentra el bosque.

4.4.3. **Exhibición de Documentos:**

La parte actora enuncia los elementos materiales probatorios allegados al proceso, con lo cual considera que se encuentran las bases suficientes para solicitar prescripción extraordinaria de dominio, en favor de la parte actora, los cuales solicita sean tenidas en cuenta al momento de proferir la sentencia respectiva.

4.4.4. **Alegatos de conclusión.**

a.- Apoderada de la parte Demandante: Solicita la Ilustre Togada que se acceda a las pretensiones de la demanda, en relación al reconocimiento de la posesión que el señor Luis Alfredo Méndez ha tenido sobre el Lote No. 3 de la Vereda Pueblo Nuevo, que corresponde a 19 Ha, 2000 mts², el cual describe además por sus linderos, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, por haberla explotado por más de veinte (20) años, ejerciendo actos de señor y dueño, protegiéndolo de perturbación de terceros posesión pacífica y pública.

b.- Alegato de conclusión del Curador Ad Litem.

Considera el Togado que representa los intereses de las personas indeterminadas, que frente a lo reclamado se atiene a la decisión del Despacho, con base en lo que resulte probado, de acuerdo a los documentos aportados y las pruebas practicadas en la presente audiencia. No obstante hace hincapié en la necesidad de proteger el líquido vital, subrayando la necesidad que se vincule en la decisión a la C.V.C., para que ejerza controles tendientes a preservar dicho recurso natural, por estar dicha institución investida con la autoridad suficiente para lograr tal fin.

4.4.5. **Sentido del fallo.**

Expresó la suscrita Operadora Jurídica, que se accede a las pretensiones de la parte actora por haber demostrado el señor Luis Alfredo Méndez, haber tenido la posesión del bien inmueble mencionado de una forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo que excede el límite exigido por el legislador; no obstante, se indica que a pesar de reconocer posesión sobre todo el terreno, se informará a las autoridades respectivas para que se ejerzan los controles necesarios para la protección de las áreas plenamente determinadas en la actuación.

En relación a dicha determinación, es preciso tener en cuenta además de las razones expuestas que la Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del art. 55 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia ha indicado que la más trascendental de las atribuciones asignadas al juez y la que constituye la esencia misma del deber constitucional de administrar justicia, es la de resolver, con imparcialidad, en forma oportuna, efectiva y definitiva los asuntos que los sujetos procesales someten a su consideración (art. 228 C.P.), agregando que es indispensable, que se analicen todos los hechos y asuntos planteados dentro del debate judicial e, inclusive, que se expliquen en forma diáfana, juiciosa y debidamente sustentada, las razones que llevaron al juez para desechar o para aprobar los cargos que fundamentan el caso concreto.

El Alto Tribunal de la justicia ordinaria en materia civil²¹ ha indicado que:

"La motivación de las decisiones constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual esta debe ser, para el asunto concreto, suficiente, es decir, 2... la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración..", y "... Sufre mengua el derecho fundamental al debido proceso por obra de sentencias en las que, a pesar de la existencia objetiva de argumentos y razones, la motivación resulta ser notoriamente insuficiente, contradictoria o impertinente frente a los requerimientos constitucionales".

5.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

5.1. Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre la prescripción:

La prescripción cumple en la vida jurídica dos funciones: Por ella se extinguen las acciones y derechos de quienes no los ejercen durante el tiempo que las leyes lo permitan hacerlo, y en este evento será extintiva y por dicho medio, igualmente se adquiere el dominio de las cosas, cuando éstas se han poseído en las condiciones y tiempo requerido en la ley y será entonces adquisitiva.

El Código Civil establece como un modo de adquirir el dominio de las cosas, la prescripción²², de la cual se ocupan los artículos 2512 y siguientes de la misma codificación, la cual define como el modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos. De la prescripción adquisitiva se ocupa el art. 2518, cuando establece: **"... Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales..."**.

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria²³; para ganar la ordinaria, se requiere posesión regular e interrumpida, durante cinco años, mientras que para la

²¹ CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

²² Artículo 673 del C.C.

²³ Artículos 2427 a 2532 del C.C.

extraordinaria no es necesario título alguno, se presume la buena fe, durante diez (10) años, sin violencia, clandestinidad y ninguna interrupción.

La posesión, según lo dispone el art. 981 de la compilación sustantiva civil, se debe probar por hechos positivos de aquellos a 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.

De igual forma frente a la posesión, ha aclarado la Corte Suprema de Justicia, que está integrada por un elemento externo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa – *corpus* - y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño – *animus domini* - o de conseguir esa calidad – *animus rem sibi habendi* – la cual se presume de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

No sobre recordar, dice un tratadista²⁴, que:

“...el concepto técnico del *corpus*, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre...”

Según el doctrinante Jorge Suescun Melo²⁵, el titular de un derecho ejerce las prerrogativas que de él se desprenden mediante actos externos, visibles, notorios. Sobre la situación de hecho que refleja normalmente el ejercicio del derecho de propiedad, se elaboró la teoría de la posesión, en tanto el poseedor actúa exteriormente como propietario y tiene la intención de serlo, siendo reputado como dueño – art. 762 del C.C.. Por vía doctrinal y jurisprudencial, se ha establecido que para que prospere la acción de pertenencia por el modo de la Prescripción Adquisitiva ordinaria de Dominio, se requieren los siguientes presupuestos:

- A) Posesión material, sobre el bien;
- B) Bien susceptible de adquirir por ese modo;
- C) Posesión por el tiempo requerido; y,
- D) Posesión pública e ininterrumpida.

Estos elementos fácticos de la usucapión surgen de los artículos 673, 2512, 2518 a 2531 del Código Civil. Por su parte el artículo 375 numeral 1 del Código General del Proceso, establece que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, la cual se tramita conforme las ritualidades allí contempladas.

5.2. De la Falsa Tradición:

En cuanto a la falsa tradición, es preciso indicar que de acuerdo con el art. 7 del Decreto Ley 1250 de 1970, “Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos” en la sexta columna se inscriben los títulos que conlleven la llamada “falsa tradición”, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o derechos sucesorales.

²⁴ Armando Jaramillo Castañeda- Procedimiento Civil Aplicado. Doctrina y Legis, 10 edición. 2010, p. 188.

²⁵ Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. 2ª Ed. P. 94.

La jurisprudencia también ha reconocido que el proceso de pertenencia pueda tener como finalidad el *saneamiento del título de propiedad del demandante*, indicando que quien sea propietario de un inmueble puede adelantar un proceso de pertenencia, con el cual saneará cualquier vicio que pueda existir en sus títulos de adquisición.

El máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria ha considerado²⁶:

"(...) que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmueble, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él, título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien".

El actor, en este caso, debe precisar que ya figura como propietario pero que reconoce la eventualidad de vicios en su titulación y que concurre afirmar su título, mediante demanda de pertenencia formulada contra personas indeterminadas.

6.- CASO CONCRETO

En el proceso que hoy ocupa nuestro estudio, se han allegado pruebas documentales y testimoniales, mediante las cuales se ha sostenido que por un periodo de tiempo que excede el tope máximo exigido por la ley para este tipo de reclamaciones²⁷, el señor Luis Alfredo Méndez, ha tenido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sobre el Lote No. 3, región de Pueblo Nuevo, perímetro rural de esta Municipalidad; es decir que se cumplen los requisitos establecidos en la ley y la jurisprudencia para reconocer tal hecho en su beneficio, lo cual se indicará en la parte motiva, con la advertencia que deben ejercerse acciones tendientes a la preservación, conservación y protección del recurso hídrico demarcado en el área mencionada.

Para llegar a tal conclusión, el Despacho se basa en lo narrado tanto por el Demandante, como por los testigos, lo evidenciado en la inspección judicial, la no comparecencia de la demandada, ni representación de los demandados indeterminados a reclamar derecho alguno sobre dicho predio y los documentos aportados, mediante los cuales se acredita lo siguiente:

- i) Certificado Especial de Pertenencia²⁸, de fecha 18/1/19. Según este documento, la titularidad la ostenta Amanda Lugo y corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-126866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tulua.
- ii) Certificado Catastral Especial de fecha 31/5/18, en el cual el IGAC, indica que al mismo le corresponde el No. predial 00-00-00-00-0008-0025-0-00-00-0000., con una área de 19 Ha 2000.m2, propietaria Amanda Lugo Aragón y colindantes los siguientes predios:

NORTE: 00-00-0008-0011-000

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sen 3/7/79 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

²⁷ 10 años para la prescripción extraordinaria.

²⁸ Fl. 7.

ORIENTE: 00-00-0008-0011-000, 00-00-0004-0096-000

SUR: 00-00-0004-0096-000

OCCIDENTE: 00-00-0008-0011-000

- iii) El Certificado de tradición cuyo folio de matrícula corresponde al No. 126866, confirma la ubicación y naturaleza del bien inmueble objeto de pretensión, que mediante división material, fue adjudicado a Amanda Lugo Arango, mediante sentencia 176 del 25/08/16 y pesa sobre él una titularidad de dominio incompleto.²⁹
- iv) Recibos de Impuesto Predial Unificado correspondientes a los años 2018 y 2019, en los cuales se registra un avalúo de \$55.824.000.00, apareciendo como propietaria Amanda Lugo Aragón³⁰.
- v) Sentencia y protocolización del proceso de partición del predio M.I. 384-3782.
- vi) Estudio de títulos realizado por la Togada Pérez Betancourth, al predio de mayor extensión identificado con M.I. 384-3782³¹.
- vii) Levantamientos topográficos realizados por el Topógrafo Marino Caicedo a predios con M.I. 384-37824 y 384-126866, en los cuales se observa el área de mayor extensión a que se refieren los hechos de la demanda, pertenecientes en su oportunidad a Martha Lucía Arana y el del objeto de la presente pretensión, cuya propietaria inscrita es Amanda Lugo, con una extensión de 19.2 Has.. Hacia el costado Oeste, se observa en el plano glosado a fl. 37, una especie de lago, por lo cual se ofició y vinculó a las autoridades de la C.V.C., para comprobar si se trataba de un recurso natural a proteger y preservar³²

Al Despacho no le quedan dudas que por un tiempo que excede el mínimo exigido en la ley, el señor Alfredo Mendez, ha ejercido posesión sobre le predio en mención, mejorándolo,, pagando sus impuestos, protegiendo el recurso hídrico y los bosques, explotándolo, lo cual ha sucedido en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Tales pruebas son firmes, coinciden entre sí, se respaldan mutuamente y no ofrecen ningún tipo de duda sobre lo pretendido por la parte actora, por lo cual es procedente declarar la pertenencia a su favor.

No obstante, si bien se reconoce posesión sobre las 19 Has. 2000 metros², en razón a la comprobación de la presencia de 4 nacimientos de agua que circulan hacia un punto para conformar una fuente mayor, así como el incremento de fluido hídrico que ha dado origen a la Quebrada Pueblo Viejo, la cual verte sus aguas al Río Culebras y surte las poblaciones rurales de Cedrales y Culebras, principalmente., deben conservarse esas zonas, aplicándose acciones para mejorar las mismas, con aporte vegetal y aislamiento para facilitar la regeneración natural a través del establecimiento de especies de diversidad nativa. Según las recomendaciones de los Funcionarios de C.V.C., se evidencia la necesidad de incentivar y mejorar las condiciones actuales, por encontrar en algunos sectores, reducida la vegetación, hacia la parte donde se han sembrado cultivos de aguacate, para lo cual contará el Demandante con la asistencia, asesoría y apoyo de las autoridades administrativas locales y la C.V.C., dado que el sitio es de interés ambiental estratégico, que precisa su inclusión en áreas de manejo especial para que se conserven sus recursos naturales y así los servicios eco sistémicos que la misma aporta a la comunidad.

²⁹ Fls. 9 y 10.

³⁰ Fls. 14 y 15.

³¹ Fls. 20 a 35.

³² Fl. 122.

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRUJILLO-VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA:

PRIMERO.- Acceder a las pretensiones, para declarar que por posesión, el señor LUIS ALFREDO MENDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.363.212, se ha hecho propietario del siguiente bien inmueble:

"Lote No. 03 ubicado en la región de Pueblo Nuevo, perímetro rural del Municipio de Trujillo, con una extensión de 19 Has, 2.000 M2, número predial 00-00-00-00-0008-0025-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria No. 384-126866, comprendido dentro de los siguientes linderos:

- NORTE: 00-00-0008-0011-000
- ORIENTE: 00-00-0008-0011-000, 00-00-0004-0096-000
- SUR: 00-00-0004-0096-000
- OCCIDENTE: 00-00-0008-0011-000

SEGUNDO.- Queda como consecuencia de la anterior decisión, saneada la falsa tradición que pesa sobre el predio materia del presente pronunciamiento.

TERCERO.- Ordenase la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 384-126866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Tuluá.

CUARTO: El área que corresponde al lago y bosque, en total seis mil cuatrocientos noventa(6.490) Mts²,³³ debe seguir siendo protegida y mejorada, de acuerdo a las recomendaciones realizadas por la C.V.C.³⁴ por corresponder a la laguna y bosque adyacente a éste, lo cual es un reservorio que dreña aguas abajo formando la Quebrada de Pueblo Nuevo, la cual entrega sus aguas al Río Culebras.

QUINTO.- Ordenar Remitir copia de la presente decisión a la Corporación Autónoma Regional del Cauca -C.V.C. y a la UMATA de este Municipio para en coordinación y asistencia institucional, se ejerza el debido seguimiento, control y supervisión a las medidas de protección y preservación de los 6.490 mts², por tener el predio objeto de usucapión, lago que constituye fuente de abastecimiento de agua para el Río Culebras, recurso natural de Trujillo.

SEXTO.- ORDÉNANSE las copias de esta sentencia para su correspondiente protocolización y registro.

SEPTIMO.- Sin condena en costas por no haberse causado.

OCTAVO.- Ejecutoriada y en firme esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente conforme lo

³³ Según plano elaborado por el topógrafo Marino Caicedo, prueba de oficio ordenada con base en la inspección judicial realizada al predio.

³⁴ Se remitirá copia del fallo a la C.V.C. y a la Oficina de la UMATA-Trujillo.

establece el artículo 122 del C.G.P., previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

CLARA ROSA CORTES MONSALVE TRUJILLO - V.



Proyecto y elaboró CRCM

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL TRUJILLO, VALLE DEL CAUCA.</p> <hr/> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No. 03</p> <p>Hoy, enero 22 de 2021 se notifica a las partes la Sentencia No.040 de diciembre 9 de 2020</p> <p>_____ NAYIBE MARQUEZ SANTA Secretaria</p>
--

EJECUTORIA: enero 25, 26 y 27 de 2021

NAYIBE MARQUEZ SANTA
Secretaria

