

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Sentencia No.168

Santiago de Cali, 13 de diciembre 2022

Proceso:	Verbal- Pertenencia
Demandante:	Nelly Amparo Mina Montenegro
Demandados:	Amparo de Jesús Ortiz de Moreno y Otros
Radicado:	763644089003 2018 00088 03
Asunto:	Apelación de sentencia

Procede el juzgado a proferir la sentencia que tiene por objeto resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia No. 18 del 22 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí.

I. ANTECEDENTES

1.1 Pretensiones

Socita la señora NELLY AMPARO MINA MONTENEGRO, que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del lote 5B Manzana C, con área de 105.50 M², con las mejoras en él construidas – casa de habitación -, situado en la Transversal 5 No. D12 – 155 de la urbanización “La Aurora” de Jamundí, Valle del Cauca, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737786, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 2774 de fecha 5 de julio de 2005, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. Como pretensión subsecuente, se interpreta que la actora pide la inscripción de la sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en tanto la súplica de que “se ordene poner fin de la comunidad con el predio de mayor extensión, y que se encuentra a folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737786 (...)”, no concuerda con lo pedido, esto es, la prescripción completa del predio en mención, conforme el siguiente:

1.2. Sustento fáctico

Dirigiendo la actora la demanda contra los propietarios inscritos del predio objeto de usucapión, señores, AMPARO DE JESÚS ORTIZ DE MORENO, JAVIER ALONSO MORENO ORTIZ, OLGA LUCIA MORENO ORTIZ, FANNY MORENO ORTIZ, CARMEN ELENA MORENO ORTIZ, MARIA CANDELARIA MORENO ORTIZ, y con citación de las personas indeterminadas, adujo, que se asume como propietaria y poseedora del aludido inmueble objeto de la usucapión por estarlo explotando de buena fe, de manera quieta, pública y pacífica desde 1996, sin haber sido perturbada en el ejercicio de la posesión. Como antecedentes del ingreso a esta propiedad, describe que lo hizo desde el momento en que la posesión le fue transferida por su antecesor mediante escritura pública de compraventa que firmó el 30 de septiembre de 1996 – anexa a la demanda - , en calidad de compradora, por lo que desde esa

fecha ha realizado obras de mejoramiento a la vivienda, cancelado los servicios públicos domiciliarios, el impuesto predial y complementarios, en entre otras pruebas documentales que refiere acredita la posesión alegada y que anexa con la demanda.

II. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Las señoras AMPARO DE JESUS ORTIZ DE MORENO, FANNY MORENO ORTIZ y MARIA CANDELARIA MORENO ORTIZ, se notificaron personalmente y no contestaron la demandada dentro del término de traslado.

Los demandados restantes, JAVIER ALONSO MORENO ORTIZ, OLGA LUCIA MORENO ORTIZ, CARMEN ELENA MORENO ORTIZ y demás PERSONAS INDETERMINADAS, fueron emplazadas y se encuentran representadas por curadora ad-litem, quien contestó en el término legal la demanda sin oponerse a las pretensiones.

III. SENTENCIA RECURRIDA

El 22 de octubre de 2020 el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí, profirió, en la audiencia pública regulada por el Código General del Proceso, la sentencia No. 18, desestimando las pretensiones de la parte actora, tras concluir que el inmueble a usucapir es imprescriptible por encontrarse construido en una franja de protección ribereña declarada como área forestal protectora marginal por razones ambientales, no obstante, estableció como probados los demás elementos axiológicos de la acción de pertenencia, en tanto se dijo que la parte reclamante había demostrado desde un anterior juicio reivindicatorio detentar la posesión del inmueble por el término establecido en la ley.

Como sustentos fáctico y jurídico de esa decisión la jueza de conocimiento tomó en consideración las conclusiones del dictamen pericial ordenado de oficio para la evaluación característica del predio a prescribir, que reza: "*...El predio ubicado en la transversal 5°. No. D12-155 de la Urbanización la Aurora del Municipio de Jamundí, se encuentra inmerso o construido dentro del área o franja de protección ambiental del caño denominado "Zanjón Barrancas"*", criterio que el auxiliar de la justicia justificó en la respuesta proporcionada por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) del 24 de septiembre de 2019, como prueba de oficio decretada por la a quo. Sobre este particular, la CVC informó: *De conformidad con el Acuerdo 002 de 2002 por el cual se adopta el Plan Básico de ordenamiento territorial para el municipio de Jamundí, el Zanjón barrancas corresponde a un cauce natural, cuya franja de protección comprende 30 metros a lado y lado, a partir de los bordes del cauce, según lo dispone el Decreto 1449 de 1977. En tal sentido, el perito designado dedujo que el predio objeto del dictamen no era susceptible de prescripción.*

En ese contexto, la falladora de primer grado en armonía con lo expuesto por la CVC, con sustento en el artículo 63 de la Constitución Política Nacional, sobre los bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables, y la prohibición de que trata el artículo 375-4° del C.G.P., sobre la imprescriptibilidad de los bienes de propiedad de las entidades de derecho público, arguyó que al estar probado que el inmueble a usucapir *hacia el costado NORTE fue construido sin respetar la franja mínima de 30 metros contados a partir de la corona del barranco del cauce del río, área que no*

puede ser ocupada por ser un área Forestal Protectora Municipal (...), no es susceptible de declararse usucapida dado que debió permanecer libre de ser ocupada, (...)".

Por las breves razones esbozadas, se dijo en el fallo confutado, que no era posible decretar a favor de la usucapiente la prescripción extraordinaria solicitada.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con lo decidido, el demandante dentro de la audiencia de fallo sustentó los reparos contra la sentencia de primera instancia, de los que se corrió traslado a la contraparte por el término señalado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, quien guardó absoluto silencio.

4.1. Reparos concretos contra el fallo.

En síntesis, alega el inconforme que se incurre en un dislate en el fallo confutado bajo los siguientes cargos: (i) aplicar la falladora las disposiciones de que tratan los artículos 174 y siguientes del Acuerdo 002 de 2002, *Por el cual se adopta el Plan básico de ordenamiento territorial para el Municipio de Jamundí*, que no tienen efectos retroactivos a la posesión que viene ejerciendo la demandante del predio objeto de pertenencia desde 1994, (ii) que las disposiciones del Decreto 1449 de 1997, que entrañan el mencionado Acuerdo municipal, regula la protección de recursos renovables en zona rural, más no urbana; (iii) que la aludida norma prohíbe al dueño del predio privado ejercer construcciones sobre las determinadas áreas de influencias, pero ello no incide en que el predio pertenezca a la Nación; (iv) que se está en disputa sobre un predio de carácter particular construido en zona urbana del municipio de Jamundí, Valle del Cauca, antes que se constituyera el PBOT e inscrito en cabeza de los demandados, pero jamás poseído por ellos, sino por la demandante y; (v) que denegarse las pretensiones se estaría trasladando un derecho que un particular puede reclamar del Estado a unas personas que nunca lo han poseído.

Corolario, pide se revoque la sentencia recurrida y en se concedan las pretensiones de la demanda.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Presupuestos procesales.

La concurrencia de los presupuestos procesales y la inexistencia de irregularidades con virtualidad de invalidar total o parcialmente lo actuado es asunto fuera de discusión. En tales condiciones, la decisión a preferir en esta instancia superior será, naturalmente, de mérito.

Cabe recordar que por mandato de los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, el Despacho "...únicamente..." tiene competencia para examinar la sentencia de primera instancia "...en relación con los reparos concretos formulados por el apelante..."¹ y "...solamente sobre los

¹. "...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...".

argumentos expuestos por el apelante...". (subrayado fuera del texto original).

5.2. Problema Jurídico.

De conformidad con los argumentos de la apelación, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si hay lugar a revocar, modificar o confirmar la sentencia recurrida con sustento en los argumentos expuestos por el apelante.

5.3. Tesis del Despacho.

La tesis consiste en revocar la decisión de primer grado para en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por las razones de orden fáctico y jurídico, que pasa a exponerse,

5.4. Marco normativo y jurisprudencial.

5.4.1. Elementos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Ha sostenido de manera pacífica la doctrina como la jurisprudencia, que una declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: **(a)** posesión material actual es el prescribiente²; **(b)** que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, ya sea 20 años de conformidad con el artículo 1º de la ley 50 de 1936 o el de 10 años de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la ley 791 de 2002; **(c)** posesión ejercida de buena fe (768 C.C.), en forma pública y pacífica (771 C.C.) e ininterrumpida (2522 C.C.)³; **(d)** identidad de la cosa a usucapir⁴; **(f)** y que esta sea susceptible de adquirirse por prescripción⁵; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

Dentro de los requisitos axiológicos antes expuestos, resalta aquel que se refiere a la exigencia de la naturaleza prescriptible del bien sobre el cual se

². Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la *detentación física o material de la cosa*.

³. La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la *aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley*. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁴. El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 83 y 375, núm. 5, del Código General del Proceso. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁵. Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (núm. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

reclama la declaración de pertenencia, para la prosperidad de la acción de pertenencia, como bien se expresa en el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P. Por consiguiente, están excluidos los bienes imprescriptibles y aquellos de propiedad de entidades de derecho público, dentro de los cuales se hallan los de uso público, los fiscales y los bienes baldíos, como también aquellos que se encuentran ubicados dentro de parques nacionales naturales y zonas de reserva forestal protectora, las tierras de los resguardos, las tierras comunales de grupos étnicos, y en general, aquellos sobre los cuales hay prohibición legal, como las cosas que están fuera del comercio, carácter que en todo caso solo puede devenir de un precepto constitucional o legal.

5.4.2. Régimen legal de los bienes imprescriptibles

El artículo 2518 del Código Civil, señala que "*[s]e 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*", y conforme al canon 63 de la Carta Política, "*[l]os bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables*". Igualmente, al tenor de los artículos 72 y 75 *ibidem*, también tienen el carácter de imprescriptibles "*el patrimonio cultural de la Nación*", "*el patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional*", así como "*el espectro electromagnético*". A su vez, el artículo 65 de la ley 160 de 1994 dispone que los baldíos de la nación únicamente pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través de las entidades competentes para adelantar la reforma agraria.

En suma, los bienes imprescriptibles son los mencionados en la Constitución y aquellos que determine el legislador en uso de su potestad, como lo ha hecho, *verbi gratia*, en el artículo 2519 del Código Civil que dispone, "*[L]os bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*"; en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, conforme al cual "*[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*", los baldíos nacionales (art. 3º, L. 48 de 1882, arts. 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994), y en la Ley 1183 de 2008 «*Por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios*», en cuyo artículo 17 corregido por el 1º del Decreto 1604 de 2017, se dispuso que: *[n]o podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles (...).*

Entonces, al existir reserva constitucional y legal frente a la definición de los bienes que no pueden ser adquiridos por el modo de la prescripción, la interpretación judicial en esa materia está restringida a casos que realmente resulten oscuros o susciten duda mirados desde la posible inclusión del bien reclamado en uno de los casos exceptuados.

5.4.3. Los recursos hídricos no marítimos, las zonas aledañas protectoras y las rondas hídricas

Dentro de la categoría de recursos naturales y de bienes con función ecológica y ambiental protegidos por el ordenamiento jurídico, se encuentran los cuerpos de agua y sus áreas contiguas.

Históricamente lo atinente a la propiedad, uso y aprovechamiento de las aguas continentales ha sido objeto de regulación especial, pero no todos los elementos ambientales relacionados con estas han sido considerados por el legislador como de dominio público; por el contrario, algunas de las zonas vinculadas a los cuerpos hídricos son susceptibles de propiedad privada, aunque en el ejercicio de su derecho de dominio el propietario debe respetar las limitaciones impuestas por la ley para la protección de los recursos naturales y el favorecimiento de actividades económicas como la navegación y la pesca.

En efecto, el artículo 4º del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente (Decreto Ley 2811 de 1974) reconoció los derechos adquiridos por particulares “con arreglo a la Ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables”, sujetando el ejercicio de esos derechos a lo dispuesto en dicha regulación, disposición que fue declarada exequible en la sentencia C-126 de 1998 “en el entendido de que, conforme al artículo 58 de la Constitución, la propiedad privada sobre los recursos naturales renovables está sujeta a todas las limitaciones y restricciones que derivan de la función ecológica de la propiedad”. Ese reconocimiento a los derechos adquiridos de forma legítima por los particulares, tanto sobre recursos naturales como respecto de otros elementos ambientales, se consagró expresamente en el artículo 42. Empero, la propiedad privada sobre ese tipo de bienes debe ejercerse, según lo estatuido en el artículo 43, atendiendo el carácter esencial de su función social, por lo cual, para el ejercicio del dominio su titular se encuentra sujeto a las limitaciones impuestas por el ordenamiento constitucional y legal, particularmente las que derivan de su función ecológica (sentencia C-126 de 1998).

Al respecto, el artículo 83 del Código Ambiental, establece lo siguiente: *derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: (...). d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.* (...). (se subraya y se resalta).

En la misma norma reglamentaria, según el artículo 126, se considera de *utilidad pública o interés social la preservación y el manejo del recurso agua al tenor de los dispuestos por el artículo 1º del Decreto-ley 2811 de 1974, de ahí que el artículo 209 establezca que es deber de los propietarios, poseedores o tenedores de fundos en los cuales nazcan fuentes de aguas o predios que están atravesados por corrientes o depósitos de aguas o sean aledaños a ellos el de cumplir todas las obligaciones sobre practica de conservación de aguas, bosques protectores y suelos de acuerdo con las normas vigentes.* (Se subraya).

Ahora bien, la existencia de derechos adquiridos sobre la *faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente... hasta de treinta metros de ancho* o ronda de protección de los ríos, lagos, lagunas,

quebradas y cualquier otro tipo de corriente de agua, no significa que la situación de los particulares propietarios sea inmodificable por leyes posteriores, pues aún en el caso de existir derechos adquiridos sobre esas zonas, las normas nuevas que impongan limitaciones o restricciones son de aplicación inmediata y general.

Lo precedente en consonancia con el artículo 28 de la Ley 153 de 1887, conforme al cual *todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley.*

En síntesis, los propietarios de los predios ribereños están sujetos a limitaciones relacionadas con la conservación y protección del recurso hídrico y a la servidumbre de uso de riberas para usos autorizados por la ley, navegación, administración del respectivo curso o lago, pesca o actividades similares, en las corrientes de agua que permitan dichas actividades, y por eso “*están obligados a dejar libre de edificaciones y cultivos el espacio necesario*” (artículo 118, Decreto 2811 de 1974).

Para concluir, se sigue de lo anotado que el Estado no tiene derecho de dominio en la ronda adquirida legítimamente antes de la vigencia del decreto citado, pues ese derecho -se reitera- es del propietario del predio riberano. Por consiguiente, la declaración de imprescriptibilidad de la ronda hídrica no afecta derechos privados consolidados previamente sobre ella, que el legislador respeta y deja vigentes en ese momento.

5.5. Hechos relevantes probados en relación con la alzada

Primero. Se encuentra plenamente probado mediante escritura pública No. 2724 del 8 de julio de 2005, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali, anexa con la demanda, que La Asociación de Adjudicatarios del Valle transfirió a título de venta a los señores AMPARO DE JESUS ORTIZ DE MORENO, OLGA LUCIA, MARIA CANDELARIA, JAVIER ALONSO, FANNY y CARMEN ELENA MORENO ORTIZ, el Lote No. 5B de la manzana C, Urbanización “La Aurora”, situada en la nomenclatura Transversal 5 # 5D12 – 155 de Jamundí, Valle del Cauca, descrito con una superficie de 115.50 m², integrada del lote de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370 – 0087001, adquirido por la enajenante mediante escritura pública No. 904 de diciembre 9 de 1981, otorgada en la Notaría Única de Jamundí, no obstante, se deja especificado en la cláusula sexta del referido instrumento público, que la tradente antes de su intervención⁶, había efectuado la entrega real y material del lote de terreno objeto de esta venta.

Segundo. Según consta en anotación No. 001 del certificado de libertad y tradición del inmueble materia del litigio, identificado con la de matrícula inmobiliaria No. 370 – 737786, arrimado con el libelo introductorio, los demandados con apoyo en el título contenido en la escritura pública No. 2724 del 8 de julio de 2005, abrieron el referido folio inmobiliario con base en

⁶. La Asociación Adjudicatarios del Valle fue intervenida por la Superintendencia de Sociedades y se tomó de posesión de los negocios, haberes y deberes por parte de la Superintendencia Financiera (antes Bancaria), mediante Resolución No. 6855 del 29 de diciembre de 1982, conforme obra en el numeral PRIMERO de la aludida E.P. de compraventa.

la matrícula inmobiliaria del lote mayor extensión No.370 – 0087001, quedando así individualizado el predio objeto de este proceso.

Tercero. Que revisados los antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria - 370 – 737786 - no se observa ninguna anotación que disponga la conversión de su naturaleza jurídica de bien privado a bien de dominio público.

Cuarto. Está demostrado que los propietarios inscritos del predio objeto de usucapión, iniciaron contra la demandante una acción reivindicatoria de dominio decida en otrora por el mismo juzgado que conoció en primera instancia este proceso de pertenencia, declarando mediante sentencia No. 112 de fecha 31 de agosto de 2010, que la demandante desde el 30 de septiembre de 1996, adquirió la posesión sobre el mencionado inmueble a la señora Evangelista Moreno, previo a la compraventa mediante la cual los demandados adquirieron el dominio sobre el predio, la cual data del año 2005, por lo que denegó la restitución de la posesión del inmueble.

5.6. Caso concreto

La premisa sobre la que se edificó el fallo de la *a quo*, en términos generales, se concretó en que el inmueble a usucapir hacia su lindero NORTE fue construido sin respetar la franja mínima de treinta (30) metros de reserva contados a partir de la corona del barranco del “Zanjón Barrancas” como área protegida por razones ambientales, inferencia afianzada en el dictamen pericial realizado sobre el predio objeto de prescripción, elaborado por un arquitecto y en el cual se emiten conclusiones jurídicas de la órbita exclusiva de la funcionaria judicial, con sustento en los artículos 174 y 232 del Acuerdo 002 de 2002, por el cual se adopta el PBOT del Municipio de Jamundí, el cual incorpora las disposiciones del literal b., numeral 3° del Decreto 1449 de 1977⁷, de allí, al amparo del artículo 63 de la Carta Política, en concordancia con el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, así como también con sustento en el concepto emitido por la Corporación Ambiental del Valle del Cauca (CVC), todo de lo cual concluyó la imprescriptibilidad del predio pedido en pertenencia, por tratarse de un bien construido dentro de una zona declarada como área protegida por razones ambientales, echando de menos un análisis puntual sobre: (i) la legitimidad del título de la propiedad para evaluar la naturaleza jurídica del inmueble y su destinación; (ii) la caracterización del predio de tipo urbano urbanizado; (iii) la antigüedad de la construcción; (iv) la existencia de un acto administrativo de la Alcaldía de Jamundí que determinara el uso y ocupación de ese espacio urbano y; (v) cuáles fueron las medidas adoptadas por el PBOT del Municipio de Jamundí para determinar la permanencia o no de las viviendas construidas dentro del margen de reserva protectora de treinta metros. Tales interrogantes eran de capital importancia para determinar la viabilidad de las pretensiones de la actora, como quiera que se tuvo por acreditado que el inmueble era de propiedad privada.

Ab initio se tiene por demostrada la existencia del título de propiedad del predio que se pide en prescripción que acredita su carácter privado,

7. Reglamentario del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente (Decreto Ley 2811 de 1974).

adquirido por los aquí demandados de manos de un particular por el modo de la compraventa que fue inscrita en el registro inmobiliario de folio No. 370 – 737786 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde se describe la tradición del mismo y se refleja su destinación como vivienda urbana, conforme declaración de construcción en suelo propio – casa de habitación que se hizo mediante escritura pública No. 4196 de fecha 3 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali, e inscrita en el referido folio inmobiliario, ascendiendo los antecedentes registrales sobre el predio de mayor extensión al 4 de octubre de 1952, originados en la inscripción de la escritura pública de protocolización de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali mediante sentencia de fecha 20 de agosto de 1951, por lo que se puede concluir fácilmente que el folio matriz fue abierto con anterioridad a la promulgación del Decreto Ley 2811 de 1974, resultando clara su naturaleza privada, naturaleza que no se modificó con la expedición de ese acto administrativo ni posteriormente con la sanción y publicación del Acuerdo 002 de 2002.

Lo dicho no implica que por la naturaleza privada del predio a usucapir no se exima de la aplicación del literal b. del artículo 3° del Decreto 1449 de 1977, según el cual se debe conservar *una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua, cuyo propósito es: 1. Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las Áreas Forestales Protectoras.*

En tal sentido, en virtud de ese mandato legal, los propietarios de predios ubicados en esa franja de treinta metros de los causes de cuerpos de agua están obligados a respetar y acatar la destinación específica de esas zonas de reserva forestal, debiendo ajustarse, para el caso del municipio de Jamundí a las expresas disposiciones contenidas en el Acuerdo 002 de 2002, debiendo cumplir estos predios con la función ecológica que por motivos de interés general imponen esas normas de carácter vinculante.

Ahora, en el presente caso, se ha demostrado que el inmueble materia de la pertenencia está ubicado por su lindero NORTE a 20,6 metros del borde del barranco del denominado “Zanjón Barrancas”, según lo determina el auxiliar de la justicia en la sustentación del dictamen pericial presentado, por lo que se infiere que está prácticamente al doble de distancia de las directrices contenidas en el Acuerdo 002 para el ordenamiento de las viviendas ubicadas dentro de la ribera del zanjón, amén de que sin duda se está en presencia de una construcción adecuada levantada en suelo privado, de tal manera que, corresponde a la administración municipal de Jamundí construir obras de mitigación para evitar riesgos de inundación a los habitantes de la rivera del Zanjón de Barrancas.

En síntesis, se acogerá favorablemente el recurso de apelación, por lo que se accederá a las pretensiones de la demanda, como quiera que no se

puede pasar por alto que se encuentra debidamente probada la posesión pacífica, pacífica, ininterrumpida y de buena fe que ha ejercido la señora NELLY AMPARO MINA MONTENEGRO por más de 20 años sobre el predio identificado en la actualidad con la matrícula inmobiliaria No.370 – 737786 con nomenclatura urbana No. 5B de la manzana C, Urbanización “La Aurora”, situada en la nomenclatura Transversal 5 # 5D12 – 155 de Jamundí, Valle del Cauca, como mínimo desde el 30 de septiembre de 1996, en virtud de la compraventa de derechos de posesión efectuada por su antecesor Evangelista Moreno.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

Primero. Revocar la sentencia No. 18 proferida por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí, Valle del Cauca, el 22 de octubre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo. Declarar que la señora NELLY AMPARO MINA MONTENEGRO, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el Lote No. 5B de la manzana C, Urbanización “La Aurora”, situada en la nomenclatura Transversal 5 # 5D12 – 155 de Jamundí, Valle del Cauca, con cabida de 115.50 m², junto a la casa de habitación en él construida, cuyos linderos especiales son: Al Norte, con los lotes 4 y 5 en 16.50 mts; Al Este, con la Transversal 5 en 7 mts; Al Sur, con el lote 5 A y al Oeste, con el lote 3, cuyo predio de identifica con la matrícula inmobiliaria No. 370-737786 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyas características y especificaciones se encuentran incorporadas en la Escritura Pública No. 2724 de fecha 8 de julio de 2005, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali.

Tercero. Ordenar que esta sentencia se inscriba en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTIAGO DE CALI al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737786.

Cuarto. Sin lugar a condena en costas en esta instancia.

Quinto. Ejecutoriada la presente providencia, DEVUÉLVASE el expediente electrónico al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

Firmado Por:

Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca

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: **f81314f45372e3795d8241c19f513821da2392f766aa4f135b3642941533ec34**

Documento generado en 13/12/2022 01:27:31 PM

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