

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, Veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO No. 2021-00795-00

I. ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUBACHOQUE - CUNDINAMARCA, el día 05 de noviembre de 2021, que desestimó parcialmente las pretensiones formuladas por María Rosenda Sánchez Barreto y Héctor José Carvajal.

II. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS: Como fundamento de sus pretensiones, indicaron que Rosa Emma Forero Sánchez (lote 1), Alfredo Pácito Espitia (Lote 2), María Rosenda Sánchez Barreto [Lote 3], Luis Daniel Casallas [Lote 4] y Héctor José Carvajal [Lote 5], adquirieron de manera independiente, mediante compraventa realizada en el año 1985 al señor Luis Carlos Forero, los lotes de terreno ubicados en la Vereda La Cuesta del Municipio de Subachoque, que hacen parte de uno de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-873793, denominado El Tenido.

Que desde aquella fecha, y de manera paulatina iniciaron la construcción de las casas de habitación, cuyas mejoras fueron inscritas en el IGAC, contratando con las respectivas empresas, la instalación de los servicios públicos domiciliarios, cancelado los impuestos, y han asumido el uso y goce de sus predios, siendo reconocidos en el sector como únicos propietarios de dichos lotes, lo que les da el legítimo derecho de pretender la adjudicación de los mismos en la forma deprecada.

Añadió que los herederos de los señores Luis Carlos Forero Sánchez y Bárbara de la cruz González de Forero, siempre han reconocido el negocio jurídico que el prenombrado señor celebró con los pretensos prescribientes, y nunca se han opuesto a los derechos que aquellos adquirieron.

Con fundamento en lo anterior, solicitaron se les “otorgue título de propiedad, en virtud de la posesión regular, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida que han ostentado desde el 22 de abril de 1986, cada uno de los demandantes, junto con las construcciones existentes en dicho terreno, y en consecuencia, ordenar la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.-

II. LA SENTENCIA APELADA

Mediante sentencia dictada el 5 de noviembre de 2021, el a quo accedió a las pretensiones incoadas por Rosa Emma Forero Sánchez (lote 1), Alfredo Pácito Espitia (Lote 2) y Luis Daniel Casallas [Lote 4], en la forma peticionada.

No obstante, denegó las súplicas respecto de María Rosenda Sánchez Barreto [Lote 3] y de Héctor José Carvajal [Lote 5], tras encontrar incumplido el requisito de la **posesión exclusiva** sobre el bien pretendido en pertenencia, como quiera que en los citados predios se encontraron unas construcciones adosadas a la principal, que incluso respecto del lote 3 se señaló que era de propiedad y posesión del señor Juan Carlos Casallas.

Con fundamento en lo anterior, precisó:

Observamos que el predio pretendido al igual que el lote número 3 está dividido en dos con dos construcciones levantadas en cada uno de ellos no sabiéndose a ciencia cierta quién o quienes las ocupan hace cuánto tiempo y a título de que las ocupan. Lo anterior nos permite inferir que tal y como sucedió con el lote número 3 el lote número 6 posiblemente presenta más de un poseedor, ya que como se dijo está dividido físicamente en dos y hay dos casas construidos en él; esta situación también la advirtió el perito que resolvió el levantamiento topográfico dibujando en el plano el lote dividido en dos no es claro para el juzgado porque se hizo esta división quién ocupa cada uno de los lotes divididos, arribando así al escenario de la duda, ya que no se logró establecer lo relacionado con la posesión exclusiva en cabeza del señor Héctor José Carvajal y el tiempo necesario.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión anterior, el gestor judicial de la parte demandante, solicitó enfáticamente la revocatoria de la decisión, argumentando que si bien es cierto, en la inspección judicial se advirtió la existencia de unas construcciones adosadas a la principal, respecto de los lotes 3 y 6, se debe tener en cuenta que éstas están siendo ocupados por los hijos de cada uno de los prenombrados y con permiso de sus progenitores, quienes a pesar de estar enterados del trámite del proceso, jamás se opusieron a las pretensiones, así como tampoco lo hizo el Curador Ad Litem designado.

Que contrario a este hecho, existen elementos probatorios como son los contratos de promesa de compraventa celebrados desde 1985, y, por tanto, la ocupación evidenciada debe asumirse a título de tenencia, mas no posesión, pues no existe ninguna prueba que acredite actos o hechos que desvirtúen el hecho jurídico invocado en favor de los prenombrados demandantes.

Con fundamento en lo anterior, concluyó:

por lo anterior considero que de acuerdo a la inspección judicial determinada en este despacho, con las pruebas documentales que se presentaron, teniendo en cuenta que los impuestos prediales se cancelan por quienes pretenden la posesión la tenencia de inmuebles y quienes han venido ejerciendo la posesión quieta pacífica y tranquila, considero se modifique el numeral séptimo de la sentencia aquí notificada en el sentido de que se reconozca a la señora María Rosenda Sánchez de Casallas y al señor Héctor José Carvajal las pretensiones, [este último, quien además] por las obvias razones de salud que el despacho conoció... no pudo rendir su declaración o interrogatorio de parte.

Ahora, si bien se retiraron las declaraciones de los testigos que se habían citado hay obvias razones fue por razones de tiempo o por razones de índole laboral que no podían acercarse los testigos a la audiencia en las horas de la tarde por eso por la recomendación del despacho delimitarlos se retiraron los testimonios por considerarse que no fueron necesarios.

En consecuencia, le solicito que se ha modificado el numeral séptimo de la sentencia que aquí está notificando en el sentido de que se le reconozca a la señora María Rosenda Sánchez de Casallas y Héctor José Carvajal la prescripción adquisitiva dominio los predios 3 y 6 conforme a lo pedido en las pretensiones de la demanda.

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: En el caso sometido a consideración del Despacho, se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón a que la competencia radica en este estrado judicial, tanto por la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración.

3.2. Se promueve en este caso proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, establecido por la Ley 1562 de 2012, acción promovida por los señores ROSA EMMA FORERO, LUIS DANIEL CASALLAS, ALFREDO PÁCITO ESPITIA, HÉCTOR JOSÉ CARVAJAL Y MARÍA ROSENDA SÁNCHEZ DE CASALLAS,

sobre los lotes 1,2,3,4 y 6 que forman parte de un inmueble RURAL de mayor extensión denominado "**EL TENDIDO**", identificado con F.M.I No. 50N-873793, ubicado en la vereda La cuesta, en el municipio de Subachoque - Cundinamarca, en contra de Luis Carlos Forero González, Bernardo Antonio Forero González y Bárbara Forero de Ramos, así como en contra de personas indeterminadas.

3.3. En la sentencia motivo del recurso vertical que se resuelve, se accedió a las pretensiones respecto de los LOTES 1,2 y 4 y se negaron las pretensiones respecto de los lotes 3 y 6 presuntamente poseído por los señores María Rosenda Sánchez de Casallas y Héctor José Carvajal, pues consideró el señor juez de primer nivel, que no se demostró la posesión exclusiva, en tanto, aledañas a la casa de habitación principal, se encontraron otras edificaciones construidas y habitadas por terceras personas, que aunque al parecer corresponde a los hijos de los prenombrados demandantes, no se logró determinar la calidad en que las ocupan.

3.4. Discrepa la parte demandante a través de su gestor judicial de la referida decisión, pues estiman que la posesión echada de menos en el fallo confutado, si se probó de manera satisfactoria. En consecuencia, dando aplicación al artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia de este juzgador en sede de apelación, se concreta a los reparos formulados por los únicos apelantes, los cuales es del caso entrar a resolver.

De conformidad con el artículo 3° de la Ley 1562 de 2012, *“Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones”*.

Conforme a los derroteros determinados por el precepto que viene de memorarse, es claro que quien pretenda beneficiarse de los títulos de propiedad mediante el procedimiento establecido por la referida ley, debe probar de manera inexcusable, posesión material por diez años durante el respectivo bien.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: **“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”**. Por tanto, acorde con el precepto, no basta la simple aprehensión o tenencia material del bien, sino que, como requisito o elemento esencial de la posesión, se requiere además la existencia

de ejercer esa tenencia con verdadera vocación de señor y dueño.

La existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Por esta razón se ha dicho, que la prueba idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, porque son especialmente los testigos quienes pueden dar fe de su existencia, dado que son las personas que han visto y conocen en forma directa los actos posesorios que dejan entrever la intención de ejercerlos como dueño.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

3.5. Así las cosas, vuelta la mirada a la situación probatoria del litigio de cara a los lotes 3 y 6 que según la demanda son poseídos por los señores María Rosenda Sánchez de Casallas y Héctor José Carvajal, es evidente la ausencia de elementos de convicción que de manera clara y contundente lleven a la inequívoca conclusión de que los mencionados señores ostenten verdadera vocación de señores y dueños sobre los respectivos predios por tiempo superior a 10 años con antelación a la presentación del libelo introductorio de este litigio.

En torno al lote No.3, pretendido por María Rosenda Sánchez de Casallas, que forma parte del predio de mayor extensión, con la demanda se aportó copia de un contrato de promesa de compraventa suscrito el 7 de febrero de 1986, celebrado entre Luis Carlos forero a través del cual enajena a los señores Armando Casallas y Luis Daniel Casallas el citado predio que acá nos interesa.

El declarante Luis Daniel Casalla Sánchez señaló que a través del contrato en cita había adquirido con su padre señor HERNANDO CASALLAS, esposo de María Rosenda Sánchez de Casallas el lote 3, y que, decidieron a su vez dividirlo convirtiéndose en dos lotes diferentes e independientes, el número 3 es el que pretende la demandante quien a su vez es madre de Luis Daniel Casallas Sánchez, y el lote número 4 que es el pretendido por él.

Respecto de la franja de terreno número tres (3), pretendida en pertenencia por la señora María Rosenda Casallas, se tiene que con su propia versión, aunado al testimonio vertido por su hijo Luis Alberto Casallas Sánchez, emerge con claridad que la prenombrada demandante no está en posesión

exclusiva de la totalidad del lote número 3, ya que el señor Fernando Casallas en vida le ‘regaló’ una parte a su hijo Carlos Alfredo Casallas, quien por razón de ello, levantó una construcción en la cual vive junto a su familia.

Lo anterior se verificó en la diligencia de inspección judicial, en donde se determinó que efectivamente el lote número 3 está dividido en dos, uno más pequeño en la parte de atrás, y, otro más grande en la parte de adelante en donde vive en construcción independiente la señora María Rosenda Casallas, misma circunstancia que está reflejada en el levantamiento topográfico que reposa en el proceso en donde el experto también advirtió la división existente.

Cierto es que el señor Carlos Alfredo Casallas, no se opuso al proceso ni expresó su desacuerdo en la inspección judicial. Pero ello no implica que entonces deba considerarse a la demandante como poseedora exclusiva de la totalidad del bien, pero no milita prueba al respecto y por el contrario, se probó que parte del mismo es ocupado por terceras personas cuya condición se desconoce, por lo que era propia de la apelante probar que a pesar de la división material y la ocupación material por parte de terceros, era y es la poseedora con ánimo de señora de la totalidad del predio No. 3, lo cual no ocurrió, dado que, se reitera, no se probó nada al respecto.

3.6. Misma situación acontece con relación al lote No. 6 pretendido por el señor Héctor José Carvajal, quien debido a su condición de salud no pudo ser escuchado en interrogatorio de parte.

Tampoco se aportó prueba testimonial que demostrara la posesión que según la demanda ejerce el demandante. Igualmente, se encontró en la inspección judicial dividido con dos construcciones levantadas en cada uno de ellos, no sabiéndose a ciencia cierta quién o quienes las ocupan, hace cuánto tiempo y a título de qué las ocupan.

Esta situación también fue advertida por el perito que practicó el levantamiento topográfico, dibujando en el plano el lote dividido en dos, manteniéndose en el trámite del proceso por qué se hizo esta división, quién ocupa cada uno de los lotes divididos, arribando así al escenario de la duda, ya que tampoco se logró establecer lo relacionado con la posesión exclusiva en cabeza del señor Héctor José Carvajal y el tiempo necesario.

3.6. Lo anteriormente considerado, conlleva indefectiblemente a confirmar la providencia recurrida, sin condena en costas por no aparecer causadas.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia dictada por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUBACHOQUE, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Regresar de manera inmediata la presente actuación al Juzgado de origen. OFÍCIESE.

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas. Por secretaría, líbrense las comunicaciones a que haya lugar.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ