

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA CUNDINAMARCA

Villeta, Cundinamarca, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Pertenencia de segunda instancia de Eduardo Pérez Hernández y Adela Beltrán Ramos contra Cristian David Mahecha Cárdenas y Otros. 2018-00043-01.

Procede el despacho a resolver el recurso de alzada propuesto por el extremo pasivo, en contra de la sentencia del 3 de febrero de 2021, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Peña, Cundinamarca, sin que se evidencie la configuración de alguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Téngase en cuenta las manifestaciones dadas por la apoderada del demandado Cristian David Mahecha Cárdenas en la audiencia que se adelantó en primera instancia.

ANTECEDENTES

Los demandantes a través de la acción de declaración de pertenencia, piden se declare la posesión irregular del inmueble rural ubicado en la vereda Lagunas, del Municipio de La Peña Cundinamarca, predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 167-215819 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Palma, bajo el argumento de que han poseído el bien de manera material, pública, pacífica e ininterrumpida, ejercida por más de diez (10) años.

Aducen que, a través de contrato de compraventa, celebrado el 10 de febrero de 2006, con Marco Fidel Cárdenas Bedoya, adquirieron y recibieron la posesión real y material de manos del citado vendedor del bien inmueble pretendido en pertenencia. A partir de dicha data y hasta la fecha, arguyen los actores que han ejercido actos de señor y dueño en calidad de poseedores de forma pacífica, pública e ininterrumpida.

De cara a lo anterior, el demandado a través de apoderado judicial indicó que el hecho líneas atrás descrito, según reza en la cláusula segunda del contrato de compraventa celebrado y del que se apegan los actores, *“Marco Fidel Cárdenas Bedoya, da en venta material y real el dominio que ejerce sobre un lote de terreno de menor extensión...”*, notando de este modo que en ningún momento se hace referencia a que los demandantes hayan adquirido y recibido la posesión material del predio pretendido en pertenencia.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgado de primera instancia, resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas de falta de requisitos para alegar la prescripción adquisitiva de dominio e inexistencia de la posesión pacífica ininterrumpida de actos de señor y dueño. En consecuencia, de ello, declaró que los demandantes Eduardo Pérez Hernández y

Adela Beltrán Ramos, casados entre sí, adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio conforme a la Ley 1561 de 2012, el bien inmueble, lote de terreno con un área de 2.070 metros², que forma parte del lote de terreno de mayor extensión que se denomina El Guayabal y/o Lotebal, ubicado en la Vereda Lagunas del Municipio de La Peña, Cundinamarca, folio de matrícula inmobiliaria 167-21519.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

Laminarmente, se precisa que los argumentos dados por la togada en la audiencia ante el a quo serán tenidos en cuenta, de cara a la novedosa y actual postura de la Corte Suprema de Justicia que cambió la postura respecto a la interpretación del Decreto 806 de 2020.

Pues, sobre esta temática, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, STC5497-2021, Radicación No. 11001-02-03-000-2021-01132-00, de 18 de mayo de 2021, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, en un asunto similar al que aquí se ocupa, dispuso:

“(...) no puede desconocerse, entonces, que erró el Tribunal accionado al declarar la deserción de la alzada propuesta por la parte demandada, acá interesada, por ausencia de sustentación, dado que desde la interposición de dicho medio aquélla expuso con Rad. No. 11001-02-03-000-2021-001132-00 14 detalle las razones por las cuales disintió de la sentencia de primera instancia proferida dentro del asunto objeto de revisión constitucional; y como ese escrito se hallaba dentro del expediente, la Sala Civil de Decisión criticada pudo tener por agotada la sustentación de la apelación, y de esta manera, dar prelación al derecho sustancial sobre las formas, por virtud del principio de economía procesal

4.8. Respecto al excesivo rigorismo jurídico, tiene señalado la jurisprudencia constitucional, que «puede estructurarse... cuando ‘(...) un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esta vía, sus actuaciones devienen en una denegación de justicia’; es decir: ‘el funcionario judicial incurre en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto cuando (i) no tiene presente que el derecho procesal es un medio para la realización efectiva de los derechos de los ciudadanos, (ii) renuncia conscientemente a la verdad jurídica objetiva pese a los hechos probados en el caso concreto, (iii) por la aplicación en exceso rigurosa del derecho procesal, (iv) pese a que dicha actuación devenga en el desconocimiento de derechos fundamentales’ (CC T352/12, citada recientemente CSJ STC-2680-2020).

4.9. Lo hasta aquí dicho, encuentra apoyo en un caso reciente de similares contornos, en el cual la Corte consideró que: «[A]un de aceptarse que el mentado canon 14 [del Decreto Legislativo 806 de 2020] pudiera aplicarse al caso de marras, y por tanto, que debía aportarse un escrito en el que se sustentara la apelación, lo cierto es que una vez pronunciada la sentencia de primer grado, y concedida tal censura, la demandante, aquí interesada, Rad. No. 11001-02-03-000-2021-001132-00 15 procedió a sustentar por escrito tal réplica; entonces, al momento en que se admitió la alzada, ese memorial ya militaba en el expediente, motivo por el cual la Sala Civil Familia criticada pudo tener por cumplido el requisito que exigió en la primera de las providencias atacadas; no obstante, tampoco valoró esa específica situación en aras de dar prevalencia al derecho sustancial sobre las formas, e incurriendo en un defecto procedimental por exceso de ritual manifiesto» (CSJ, STC9592-2020).

5. *En conclusión, es claro que ante el defectuoso trámite impartido por la Colegiatura accionada respecto del recurso vertical propuesto por la parte demandada en el litigio tantas veces referido, se justifica la intervención del Juez de tutela en aras de restablecer la garantía superior al debido proceso que le fue conculcada a la aquí interesada, por lo que se dejará sin valor ni efecto las providencias cuestionadas, para que la citada autoridad proceda nuevamente a tramitar, en lo que corresponda, el mencionado remedio.*

6. *Por todo lo expuesto, se recoge la postura que sobre esta particular temática había adoptado la Sala hasta la fecha, con el propósito de conceder la salvaguarda pretendida con el escrito de tutela presentado ante esta Corporación, al menos por el tiempo de vigencia de la mencionada norma de emergencia.”.*

Puestas de este modo las cosas, es evidente que luego de una inspección hecha al proceso de pertenencia, más precisamente a los audios contentivos de la audiencia que fue celebrada el 3 de febrero de 2021, atendiendo lo descrito en el acta de la misma data, que la apoderada Diana Carolina Sánchez Castillo, en calidad de apoderada judicial del demandado Cristian David Mahecha Cárdenas, enunció los reparos de la apelación incoada por ella.

Fundamentó su ataque en que se presentó una indebida valoración probatoria del fallador de primera instancia, por cuanto insiste no se cumplen los requisitos para declarar la prescripción. Además, se ampara bajo los mismos argumentos planteados en las excepciones de mérito propuestas en la contestación de la demanda, esto es que no existe la posesión pacífica, ininterrumpida de actos de señor y dueño, por cuanto el actor no es quien cancela los impuestos del predio a usucapir.

A su vez, insiste en que el bien pedido en pertenencia no cumple con las previsiones de la Unidad Agrícola Familiar que en la zona predomina.

Sumado a lo anterior, alegó su inconformismo frente a la condena en costas y agencias en derecho señaladas por el *a-quo*.

Motivos por los cuales pide la apoderada pasiva, se revoque íntegramente la decisión adoptada en el Juzgado de primer grado.

CONSIDERACIONES

Sintetizados los puntos nodales que conforman el argumento de la apelación y examinado el expediente, esta instancia deberá centrarse en determinar si en la actuación se encuentran probadas las afirmaciones efectuadas en el recurso, que impidan acceder a las pretensiones incoadas como fue ordenado en la sentencia apelada.

Desde ya se advierte que no se hallan plausibles los argumentos esgrimidos por el extremo apelante en contra de la sentencia proferida el 3 de febrero de 2021 y por tanto, se impone confirmar la sentencia opugnada.

En pos de cimentar la conclusión a la cual ha arribado esta instancia, se procederá a analizar lo decidido, así como lo expuesto por el apelante en contra de la decisión impugnada.

El punto medular que debe desatarse en esta instancia corresponde a determinar si la aspiración de la parte demandante, de beneficiarse con la prescripción adquisitiva ordinaria para obtener la propiedad del bien de menor extensión ubicado dentro del fundo identificado con el folio de matrícula 167-21519, tal y como se dispuso en la primera instancia, resultaba ser acertada, bajo el presupuesto de que se cumplen todos los requisitos para adquirir la misma.

De cara al anterior planteamiento, sea lo necesario recordar que la ley sustantiva prevé en su artículo 2512 del Código Civil, que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

A su turno el artículo 2518 de la citada codificación, anuncia que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído cumpliendo con las condiciones legales, y de esa misma manera se ganan los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

De acuerdo con los fundamentos normativos comentados, es claro que los presupuestos o requisitos sustanciales concurrentes para la prosperidad de las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia, son: *a). La posesión material del demandante sobre el inmueble a usucapir, con exclusión de los demás comuneros; b). Que esa posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley; c). Que dicha posesión sea ininterrumpida y pública; d). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la misma sea susceptible de adquirirse por prescripción.*

Con el fin de establecer si la parte demandante acreditó que ejerció la posesión alegada por el tiempo y en la forma establecidos en la ley sustancial para por su conducto ganar por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio la propiedad, es preciso hacer alusión a los testimonios de la parte demandante, recaudados de la siguiente manera:

El testigo Oscar Pérez Pérez, adujo que los demandantes ostentan la posesión del lote desde hace 12 años, que, desde dicho tiempo, ellos mandan en ese predio, que le compraron la posesión a Marco Fidel Cárdenas Bedoya. Aludió que ha sido una estadía continua, que ellos demarcaron el predio y lo alindaron. Dijo que Marcos Fidel Cárdenas Bedoya, llegó al predio hace 15 años. Indicó que Cristian David Mahecha Cárdena, volvió a la finca hace un año.

En el mismo sentido Sonia Liliana Vanegas Manjarrez, informó que desde el 2006 los demandantes compraron el lote, que ellos limpian la tierra. Que sabe que compraron a Marco Fidel Cárdenas Bedoya. Aludió que la posesión de ellos no ha sido interrumpida, que siempre han mandado en ese lote, que están ahí desde que lo compraron.

Sumado al dicho del testigo Luis Aldemar Pérez Pérez que expresó que conoce de toda la vida a los demandantes, quienes han vivido en la finca Guayabal, de lo cual tiene conocimiento porque su finca es colindante con el predio pretendido. Que el demandante, le contó que le había comprado la posesión a Don Marcos y partir de ese momento sabe que los pretensos usucapientes quedaron mandando en el predio y cercando el mismo. Y que en dicha finca de los demandantes cultivan caña.

A su turno, en las declaraciones en favor de la parte pasiva, se indicó:

Gabriela Cárdenas Bedoya señaló que es tía del demandado, hermana del señor Marco Fidel Cárdenas Bedoya. Dijo que quien explota la finca es Marco Fidel Cárdenas Bedoya, que en una oportunidad fue a la finca y vio a un matrimonio viviendo allí. Añadió que hace como tres años ingresó al fundo por el costado de atrás, porque Marcos no permitía el ingreso a la casa, insistió que allá había un matrimonio. Y que los asuntos de que trata esta demanda, los conoce por los dichos de su sobrino.

Alba María Cárdenas Bedoya manifestó que en la Finca, hay un señor Pérez, que es el encargado, que Marco Fidel Cárdenas Bedoya, llamó para ver si se iba a vender o no la finca. Reiteró que el señor Pérez es el administrador de la finca y pese a ello demandó al sobrino. Dijo que hace 10 años estuvo en la finca.

Jazmín Cortes López precisó que era vecina del demandado y se enteró por el demandado que este predio era suyo por herencia de su padre.

Sumado a lo anterior y decretado de oficio, se escuchó en declaración al señor Marcos Fidel Cárdenas Bedoya, quien señaló que conoce a los actores hace 16 años porque llegaron al predio trezado en la litis tras la compra que le hicieran a la señora Soledad Cárdenas; Además, conoce al demandado, Cristian David Mahecha Cárdenas, en razón de que es su sobrino.

Recordó que la venta del predio perseguido fue por \$3'000.000, de los cuales la parte actora le entregó al testigo \$2'500.000 los que para ese entonces se los entregó a Soledad Cárdenas, quien fue la persona que vendió la porción de terreno en su calidad de esposa del señor Jaime Hernando Mahecha Rojas. Que los actores cultivan el bien con caña como propietarios desde el 2006 a la fecha, sin que durante ese lapso la posesión de los demandantes fuera interrumpida.

Ahora, nótese que el demandado en su interrogatorio señaló que para el año de 2006 o 2007 fue a la finca, empero no fue posible acceder a la misma, motivo por en el año 2008, decidió no volver al predio. No obstante, indicó que en 2016, es decir 10 años después de la celebración del negocio de compraventa y de la posesión de los actores incoó una querrela policiva de perturbación a la propiedad en contra de Marco Fidel Cárdenas Bedoya y también presentó acción de dominio en contra de este último. Precisó que no había ejercido acciones para recuperar la posesión debido a que en principio era menor de edad y que una vez tuvo poder adquisitivo, inició el juicio de sucesión. Puntualizó que a partir del año 2016 viene cancelando los impuestos prediales del bien.

Así las cosas, con las declaraciones referidas se hace posible deducir la iniciación de la relación posesoria desplegada por los demandantes, en tanto es claro que los testigos Óscar Pérez Pérez, Sonia Liliana Vanegas Manjarrez y Luis Aldemar Pérez Pérez coinciden en la época que llevan los usucapientes ejerciendo actos de señorío, pues todos ellos guardan similitud en sus dichos. Téngase en cuenta se logra sustraer de sus declaraciones, la concordancia en cuanto al hecho de que los demandantes llevan desde el 2006 poseyendo el predio.

Sin que los testigos traídos a instancia de la parte pasiva aniquilen la conclusión referida, por cuanto sus dichos son de oídas pues aquellos narraron que otra persona les relató sobre los hechos y su conocimiento no es directo, más si la señora Alba María Cárdenas Bedoya informó no visitar el predio desde hace aproximadamente diez años. Amén de que, la circunstancia informada por la pasiva correspondiente a que desde el año 2016 paga los impuestos del inmueble no configuran en modo alguno actos de señorío.

Puestas de este modo las cosas, valedero resulta señalar que en el lapso, desde el 2006, hasta la fecha, el predio pretendido en pertenencia, continúa bajo la posesión de los demandantes y aunque si bien la pasiva ha iniciado acciones en contra de Marco Fidel Cárdenas Bedoya, lo cierto es que las mismas no interrumpen la posesión de los pretensos usucapientes, menos si se tiene en cuenta que en aquellas no se ha vinculado a los demandantes.

Las anteriores circunstancias permiten concluir que viene demostrado la posesión ha sido pública, quieta e ininterrumpida y por el tiempo previsto en la ley.

Ahora, en cuanto a que la fracción dada en pertenencia no cumple con los requisitos de la Unidad Agrícola Familiar, dable es enunciar que tal y como lo señaló el señor Juez Municipal, el predio objeto de pertenencia cumple con los requisitos contemplados en la norma para declarar la prescripción, entre otras porque esta propiedad no excede el equivalente a 1 unidad de unidad agrícola familiar, es decir, el área a usucapir corresponde a 2.070 metros, y es esta área de terreno autorizada por la Ley 1561 de 2012, para darse en pertenencia, tal y como lo señalada la norma *ibidem*, en el art. 3º, que reza:

“ARTÍCULO 3o. POSEEDORES DE INMUEBLES RURALES. 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.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente...”

Por lo anterior, se tiene que contrario a lo dicho por el apelante, la porción persguida es susceptible de ser adquirida por prescripción.

Finalmente, en cuanto a la fijación de las costas y agencias en derecho es necesario recordar lo previsto en el art. 366 del Código General del Proceso, que señala en su numeral 5 “la liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo.”. Así, resulta claro que será dentro de esa etapa procesal en que la parte interesada pueda atacar el aspecto correspondiente a la tasación de las agencias en derecho.

Como corolario de todo lo discurrido, es evidente que acertó el juez de primera instancia al declarar que los demandantes Eduardo Pérez Hernández y Adela Beltrán Ramos, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio conforme la Ley 1561 de 2012 el bien inmueble lote de terreno con un área de 2.070 metros cuadrados que forman parte del lote de terreno de mayor extensión que se denomina Guayabal y/o Lotabal Ubicado en la Lagunas del Municipio de La Peña, Cundinamarca, ciñéndose a las ordenanzas procesales dadas para este tipo de situaciones.

En consecuencia, se impone confirmar la sentencia apelada, con condena en costas para la apelante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, este juzgado.

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia apelada.

SEGUNDO: Costas a cargo de la apelante. Se señalan las agencias en derecho la suma de \$500.000, las cuales deberán ser liquidadas por el *a-quo*.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ
JUEZ**

Firmado Por:

**Ana Constanza Zambrano Gonzalez
Juez
Civil 001
Juzgado De Circuito
Cundinamarca - Villeta**

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:

b498be2ac8c6a1fae3425ed62a38c495d8fa4f7a91eafd2ba2be66054cd98973

Documento generado en 10/08/2021 12:09:33 p. m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**