

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**  
**RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNIN**

Junín (Cundinamarca), nueve (9) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Ref.: Proceso Nro. 045-2013. Declarativo de Pertenencia  
Radicación: 253724089001-2013-00062-00.  
Demandante: Julia Margarita Castillo de Garzón  
Demandados: Rosa Hercilia González Cruz y Otros

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, una vez agotado el trámite respectivo, previo los siguientes:

**1. ANTECEDENTES:**

**1.1. DEMANDA:**

La señora JULIA MARGARITA CASTILLO De GARZÓN, por intermedio de apoderado judicial, promueve acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en contra de ROSA HERCILIA GONZALEZ CRUZ, Herederos Indeterminados de ANATOLIA GARZÓN, de EMIGDIO DE JESÚS ACOSTA GARCIA y de PUREZA CRUZ DE GONZÁLEZ; y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda (ff 10 a 13), la cual fue tenida en cuenta por auto del 4 de octubre de 2018 (f 139), se contraen a:

(i) Que se declare que la demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, ubicados en la vereda “San Francisco” del municipio de Junín; distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 160-27739 y 160-38838, con cédulas catastrales Nos. 00-03-00-02-0271-000 y 00-03-00-02-1106-000, respectivamente; cuya extensión y linderos se hallan consignados en las escrituras públicas Nos. 5945 del 4 de octubre de 1965 de la Notaría 5ª de Bogotá y 6 del 2 de enero de 1942 otorgada en la Notaría de Junín, respectivamente.

(ii) Que se ordene la inscripción de la sentencia en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá.

El fundamento fáctico de las pretensiones admite el siguiente compendio:

(i) Los inmuebles objeto del litigio son “El Papayal” y “El Salitre”, están siendo utilizados para pastoreo de ganado.

(ii) La demandante adquirió la posesión sobre dichos predios, los cuales fueron de la señora Anatolia Garzón así: según se observa en la anotación 1 de los respectivos folios, los lotes fueron de la señora ANATOLIA GARZON, tras cuyo fallecimiento quedaron en posesión de su hijo GERVASIO GARZÓN, quien ostento la posesión de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida por cerca de 50 años, hasta el momento de su fallecimiento, ocurrido alrededor de 16 años atrás.

(iii) Luego del deceso del señor GERVASIO GARZON, su esposa, la demandante, continuó ejerciendo la posesión de los predios, hasta la fecha de presentación de la demanda-, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y sin oposición de nadie.

(iv) Los actos de señor y dueño que como poseedora ha ejercido la demandante han sido: mejoras sobre los predios canceladas por ella, mantenimiento de cercas y zanjas y limpieza de estos; gozar con ánimo de señor y dueño los predios objeto del proceso; hacer respetar los predios contra terceras personas, evitando que sean invadidos o explotados sin consentimiento del poseedor.

(v) En razón a que la demandante ha ejercido la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida, por más de 10 años, solicita se declare la correspondiente propiedad por vía extraordinaria de prescripción.

## **1.2. TRÁMITE PROCESAL:**

La demanda fue admitida por auto del 23 de agosto de 2013 (ff 18-19), en el que se dispuso imprimir a la acción el trámite abreviado (art. 408 CPC), conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, en la forma prevista en el artículo 318 adjetivo civil vigente para la fecha, dar aviso sobre la admisión a la Procuraduría General de la Nación e inscribir la demanda en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Verificado el emplazamiento de los demandados: herederos indeterminados de PUREZA CRUZ DE GONZALEZ y de EMIGDIO DE JESUS ACOSTA GARCIA, así como de las demás personas indeterminadas, se designó curador ad-litem a los emplazados, notificándose en tal calidad el Dr. Gustavo Adolfo Rodríguez Rodríguez (f 48), quien contestó la demanda en tiempo, formulando excepciones previas y de mérito (ff 49 a 53), siendo desestimadas las primeras (ff 56 – 57).

El 4 de diciembre de 2014 (f69) se notificó personalmente de la admisión de la demanda, la señora ROSA HERCILIA GONZALEZ CRUZ, quien no la contestó, ni solicitó pruebas.

Mediante auto del 17 de febrero de 2015 (f 71) se decretaron las pruebas del proceso, concretándose las mismas a la documental, la inspección judicial con intervención de perito, la testimonial y el interrogatorio a la demandante.

- La inspección judicial se verificó el día 29 de mayo de 2015 (f 84), con participación del ingeniero catastral Darwin Manuel Moreno Díaz, designado como perito, de la cual se extractan los siguientes resultados:

“Se procedió a recorrer el predio **“El Salitre”** (...) que se trata de un predio escalonado, con colindancia con camino de desecho por su segundo costado, que no presenta cultivos y que está siendo utilizado al parecer para el pastoreo; conforme a la E.P. No. 6 del 2 de enero de 1942, se identificó la mayor extensión, así: “Por pie, porque de una piedra grande mesada, que no se verifica, sigue por toda una hilera de fique hasta encontrar un mojón de piedra, situado junto a un arrayán, linda por este costado con OTONIEL GONZALEZ y JUAN ANTONIO UBAQUE; de este sigue de para arriba en línea recta por primer costado, hasta encontrar una piedra grande en un alto, linda con EDUARDO URREGO, y de aquí a encontrar un mojón de piedra junto al camino que entra donde SALVADOR ROJAS, hoy BELARMINO GONZALEZ; vuelve de aquí por cabecera, hasta encontrar otro mojón de piedra, que linda con lote de SALVADOR OBANDO, hoy herederos de JUAN BELTRAN, y de aquí vuelve de para abajo por último acostado en línea recta a encontrar el primer lindero, lindando con terrenos de ANDRES VELASQUEZ, hoy BELARMINO GONZALEZ...”; se tomaron puntos GPS del área donde al parecer ejerce posesión la demandante, así: Punto 647, E=1041556, N=1022820; punto 648, E=1041542, N=1022788; punto 649, E=1041561, N=1022777; punto 650, E=1041521, N=1022908; punto 651, E=1041522, N=1022906; punto 652, E=1041579, N=1022874; punto 653, E=1041581, N=1022860; punto 654, E=1041566, N=1022836. Puntos tomados con GPS Oregon 550, orientación central, coordenadas magna sirgas. **(se requirió la aportación de la E.P. 186 del 1 de marzo de 1915 de la misma notaría, así como las fichas catastrales de las M.I. 160-27739 y 160-38838)”**

Siguiendo los linderos de la escritura 6 del 2 de enero de 1942 y la No. 381 del 14 de mayo de 1915, los predios se describieron así:

“Se trata de un predio de mayor extensión, que tiene colindancia por parte de la cabecera y un costado con una rastra que va a quebrada honda o pantano grande y a la carretera. Por otro costado hay un chorro de agua. Presenta dentro del mismo varios lotes en cerca de piedra y cuatro casas o construcciones incluyendo la de la demandante. Se observa que el terreno lo tienen para cultivos de pan coger y pastos en general, estando la mayoría cercado en piedra y en algunas partes en alambre y postes de madera. Los linderos que se verificaron por conducto de perito, y que vienen a ser al parecer los generales son los siguientes: “... De una piedra grande que está junto a un chorro, sigue todo esté arriba a dar a una piedra grande plana, y de ésta a otras dos piedras grandes que están en la extremidad de una cerca de piedra, hasta encontrar otra cerca de piedra, linda un chorro al medio con familia GONZALEZ RODRIGUEZ, VICTOR EDUARDO URREGO, LINA GONZALEZ y WILLIAM ACOSTA, toda esta arriba, hasta una rastra colindando con terrenos de HERMOGENES URREGO, de aquí vuelve por cabecera por otra cerca de piedra a dar a una quebrada llamada GRANIZO, toda ésta abajo hasta encontrar con terrenos de GUILLERMO ACOSTA en un recoveco que tiene la quebrada; de aquí vuelve por un costado a dar a una piedra grande que está en una altico, colinda camino de por medio con SANTOS CRUZ y de esta a otra piedra nativa que está en la punta de una cerca de piedra, colinda con JUAN LEON; sigue por último costado, la cerca de piedra a otra piedra grande que está en la misma cerca y de esta en línea recta al primer lindero, linda con GLADYS LEON, JUAN JOSE GONZALEZ y HUMBERTO GONZALEZ.”

Por otra parte también se revisaron los linderos que se derivan con fecha posterior al primero de marzo de 1908, que corresponderían al también

denominado EL PAPAYAL y que corresponderían a la escritura 381 del 14 de mayo de 1915; que según observación preliminar del perito, dichos linderos estarían dentro de los anteriores y serían: “Por pie, de una piedra grande que se haya en el ángulo formado por dos cercas de piedra, sigue por una de éstas hasta encontrar otra piedra grande junto a otra cerca de piedra, linda con propiedades de WILLIAM ACOSTA, de éste vuelve de para arriba por toda la cerca a encontrar otra cerca de piedra, linda con WILLIAM ACOSTA; de ésta vuelve por cabecera, toda la cerca hasta encontrar una rastra, linda con GUILLERMO ACOSTA y quebrada el granizo y con propiedad rastra al medio de GUILLERMO ACOSTA, y de ésta vuelve de para abajo por una cerca de piedra hasta encontrar el primer lindero, colinda rastra al medio con SANTOS CRUZ y JUAN LEON.”

En relación con los linderos de los predios reclamados por la demandante, que se encuentran dentro del predio de mayor extensión, más no dentro de los linderos descritos previamente, derivados de la E.P. 381 de 1915, se alinderaron por el perito así:

“Por pie, del broche a un chorro de agua, colinda con HUMBERTO GONZALEZ, cerca en piedra al medio por primer costado, por el chorro aguas arriba, a llegar a intersección de cerca de piedra, linda chorro al medio con familia GONZALEZ RODRIGUEZ, VICTOR EDUARDO URREGO, por cabecera y por segundo costado en cerca de piedra girando a llegar al broche punto de partida, linda con ROSA HERCILIA GONZALEZ, predio denominado SAN LUIS, que al parecer se encuentra dentro de la mayor extensión del predio EL PAPAYAL y encierra. Este predio de cultivos de pan coger de maíz, arveja, habas, teniendo dos construcciones de vivienda, siendo su explotación al parecer agrícola.” Se tomaron como punto de referencia en el mismo orden con un GPS marca Garmin Oregon 550 orientación central Magna sirgas así:

“a) Puntos del predio de mayor extensión conforme a la escritura 186 del 1 de marzo de 1908:

Punto **748**, E=1041171, N=1019974; punto **749**, E=1040052, N=1019886; punto **750**, E=1040150, N=1019873; punto **751**, E=1040072, N=1019651; punto **752**, E=1040068, N=1019650; punto **753**, E=1040058, N=1019630; punto **754**, E=1040157, N=1019631; punto **755**, E=1040167, N=1019653; punto **756**, E=1040206, N=1019677; punto **757**, E=1040228, N=1019679; punto **758**, E=1040325, N=1019716; punto **763**, E=1040365, N=1019809; punto **764**, E=1040314 N=1019803; punto **765**, E=1040243, N=1019804; punto **766**, E=1040221, N=1019842; punto **767**, E=1040254, N=1019891;

b) Linderos especiales al parecer del PAPAYAL, según E.P. 381 del 14 de mayo de 1915, así:

p **758**, E=1040325, N=1019716; p **759**, E=1040410, N=1019795;  
p **760**, E=1040405, N=1019807; p **761**, E=1040402, N=1019839;  
p **762**, E=1040359, N=1019835; p **763**, E=1040365, N=1019809;  
p **764**, E=1040314 N=1019803.

c) Alinderación efectuada por conducto del perito de lo que al parecer se está ejerciendo derechos por parte de la demandante sobre el predio “EL PAPAYAL”

P **748**, E=1040171, N=1019974; P **749**, E=1040052, N=1019886;  
P **766**, E=1040221, N=1019842; P **767**, E=1040254, N=1019891;”

En audiencia celebrada el 27 de julio de 2016 (f 189), como medida de saneamiento, se ordenó la integración del litigio mediante el emplazamiento de

los herederos determinados e indeterminados de DAVID GARZÓN SASTOQUE, una vez verificado se ratificó al mismo curador para su representación, no obstante fue relevado y en su lugar se nombró al Dr. ORLANDO DE JESUS CRUZ RODAS (f 215), quien contestó la demanda sin formulación de excepciones ni postulación de pruebas (ff 219-222).

Dado el decreto oficioso de pruebas (ff 295-297), que incluyó ampliación del dictamen pericial, a pesar de haber sido comunicado el deceso de la demandante, hecho que no fue debidamente acreditado, el proceso continúa sin dar lugar a sucesión procesal.

El día de hoy, declarada precluida la etapa probatoria (audiencia del 30 de noviembre de 2022), se convoca a la culminación de la audiencia del art. 373 adjetivo civil, en la que se recaudan los alegatos del apoderado de la demandante y del curador ad-litem que representa a los demandados.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Confluyen en este caso las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, pues, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. En particular, la competencia que de manera privativa fue asignada por virtud de la ubicación de los bienes inmuebles objeto de la pretensión (art. 28-7 CGP); la cuantía de las pretensiones que se ubica en el rango de mínima; la inobservancia de vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; demanda en forma, esto es, con el lleno de los requisitos legales; capacidad para ser parte de la demandante, en su condición de titulares del derecho en litigio, y de los demandados, quienes concurren al juicio debidamente representados, previo emplazamiento, a través de curador ad-litem; capacidad procesal, en tanto la demandante ejerce sus derechos a través de apoderado judicial debidamente habilitado; y el cumplimiento de todas y cada una de las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados emplazados.

2. Como quedó reseñado al inicio, la demandante pretende que se declare que ganó por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio los predios rurales denominados "El Papayal" y "El Salitre", ubicados en jurisdicción del municipio de Junín, cuya identificación, extensión y linderos se concretaron en el informe pericial, por haberlos poseído por un lapso superior a 20 años, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

Por virtud del artículo 2512 del Código Civil: "La prescripción es un 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 y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales". Tal precepto comprende tanto el modo de adquirir los derechos reales, como el modo de extinguir las obligaciones en general, siendo la prescripción adquisitiva o usucapión el modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos, mediante la posesión que una persona distinta de sus titulares ejerza sobre las cosas en que estos derechos recaen, por el tiempo y demás requisitos legales.

En los procesos de pertenencia, la legitimación en la causa, por activa, se radica en cabeza del poseedor, del acreedor del poseedor (acción oblicua) o del comunero que excluye a los otros, por poseer la cosa en forma exclusiva desconociendo a los demás (art. 375 C.G.P.). La pasiva, a su turno, se concreta en la persona que figure como titular del derecho real principal, así se haya citado para efectos erga-omnes a todas aquellas personas que se crean con algún derecho sobre el bien. Incluso, en caso de no existir titular de derecho real de dominio, emerge pertinente, para efectos de la integración del contradictorio, citar a la persona que ostente alguna expectativa sobre el predio, o que pueda alegar mejor derecho, conforme lo acredite el folio de matrícula inmobiliaria, siempre que la naturaleza de bien sea prescriptible.

3. Como se ejercita la acción de declaración de pertenencia por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, para su prosperidad se requiere el lleno de los siguientes presupuestos:

- a. Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.
- b. Que exista identidad entre el bien pretendido en usucapión y el bien inspeccionado dentro del proceso.
- c. Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio, posesión material pacífica, pública e ininterrumpida, y
- d. Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a veinte (20) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.1. En lo que atañe al requisito de prescriptibilidad de los bienes inmuebles sobre los cuales recaen las pretensiones, en este caso, es pertinente anotar que, por regla general y de conformidad con lo prescrito en el artículo 2518 del Código Civil, se puede usucapir “*el dominio de bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano*”. Empero, desde la vigencia del actual estatuto civil no procede la declaración de pertenencia respecto de los bienes de las entidades de derecho público.

Sobre el tema, pertinente resulta memorar el pronunciamiento de la H. Corte Constitucional, sentencia T-567 de 2017, en relación con el marco legal y constitucional aplicable a los bienes baldíos, como especie de los bienes bajo titularidad de las entidades de derecho público, así:

*“La Constitución en su artículo 102 reiteró la tradicional concepción según la cual pertenecen a la Nación los bienes públicos que forman parte del territorio, dentro de los cuales se encuentran los baldíos<sup>1</sup>.*

*39. Se ha precisado que esa denominación genérica establecida en la referida norma Superior comprende tanto los bienes de uso público como los bienes fiscales, en los siguientes términos: “(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque ‘están afectados directa o indirectamente a la*

---

<sup>1</sup> Al respecto, ver los fallos C-060 de 1993, C-595 de 1995, C-536 de 1997 y C-189 de 2006.

*prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales*<sup>2</sup>. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad<sup>3</sup>.

(ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno 'igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes'<sup>4</sup>; y (b) **bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva 'con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley'**<sup>5</sup>, **dentro de los cuales están comprendidos los baldíos**<sup>6</sup>.

40. Es sabido que a la luz del ordenamiento jurídico interno y la jurisprudencia de esta Corte, tales bienes son inajenables, imprescriptibles e inembargables como se pasa a reiterar a continuación.

41. Si bien la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual tienen un régimen especial diferente al establecido en el Código Civil<sup>7</sup>. Véase como el artículo 150-18 Superior confirió amplias atribuciones al legislador<sup>8</sup> para regular lo concerniente a los baldíos, específicamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías".

42. De esta manera fue expedida la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, cuyo artículo 65 dispone inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante título traslativo emanado por la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor<sup>9</sup>.

3.1.1. En el caso bajo análisis, a fin de establecer si se halla demostrado que los inmuebles pretendidos en usucapión son susceptibles de ganar por prescripción, es necesario examinar la prueba documental acopiada en el plenario.

3.1.1.1. En el certificado de tradición anexo a la demanda correspondiente al predio "EL PAPAYAL", M.I. 160-27739, desde la apertura del folio, Anotación Nro. 1 del 28-03-1942, con base en la E.P. No. 6 del 02-01-1942 de la Notaría de Junín, mediante la cual se registra el acto de dominio identificado como "**RESTITUCION DE FIDEICOMISO O DERECHOS DE PROINDIVISO**", de RAUL GARZON a DAVID GARZON SASTOQUE y ANATOLIA GARZON,

<sup>2</sup> "C-595 de 1995. La Corte declaró exequibles los artículos 3 de la Ley 48 de 1882, 61 de la Ley 110 de 1912, el inciso 2º del artículo 65 y el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 160 de 1994, relativos a la titularidad de la Nación de los bienes baldíos."

<sup>3</sup> "C-536 de 1997. La Corte declaró exequibles los incisos 9º, 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, por considerar que no desconocen los artículos 13, 58 y 83 de la Constitución."

<sup>4</sup> "C-595 de 1995 y C-536 de 1997."

<sup>5</sup> "C-595 de 1995 y C-536 de 1997. Concordante con ello, la doctrina también ha sostenido que sobre estos bienes la Nación no tiene propiedad sino un derecho especial, ya que dispone de ellos únicamente para adjudicarlos. Cfr., José J. Gómez, 'Bienes'. Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1981 p. 90."

<sup>6</sup> Ver sentencia C-255 de 2012.

<sup>7</sup> Fallo T-549 de 2016.

<sup>8</sup> Providencia C-595 de 1995.

<sup>9</sup> Pronunciamiento T-549 de 2016.

registrado como acto traslativo del derecho real de dominio, califica a estos últimos como titulares de Derecho de Derecho Real de Dominio (X); calidad que se transmite en las siguientes anotaciones (2 y 3), correspondientes a compraventa parcial de DAVID GARZON SASTOQUE a JUAN JOSE GONZALEZ CASTILLO y adjudicación sucesión nuda propiedad, de JUAN JOSE GONZALEZ CASTILLO a ROSA HERCILIA GONZALEZ CRUZ, calificados como titulares del derecho real de dominio.

3.1.1.2. En el certificado de tradición anexo a la demanda correspondiente al predio “EL SALITRE”, M.I. 160-38838, igualmente, desde la apertura del folio, Anotación Nro. 1 del 28-03-1942, con base en la E.P. No. 6 del 02-01-1942 de la Notaría de Junín, mediante la cual se registra el acto de dominio identificado como **“RESTITUCION DE FIDEICOMISO O DERECHOS DE PROINDIVISO”**, de RAUL GARZON a DAVID GARZON SASTOQUE y ANATOLIA GARZON, registrado como acto traslativo del derecho real de dominio, califica a estos últimos como titulares de Derecho de Derecho Real de Dominio (X); posteriormente, la anotación No. 2 del 29-11-1965, con soporte en la E.P. 6316 del 25-10-1965, Notaría Quinta de Bogotá, registra una venta de derechos y acciones FALSA TRADICIÓN, de DAVID GARZON SASTOQUE a EMIGDIO DE JESUS ACOSTA GARCIA, a quien no se califica como titular del derecho real de dominio. No obstante, dicha anotación no desdice de la titularidad del derecho real de dominio inicialmente calificado.

De igual manera, se allegó al plenario con fines probatorios la ampliación de la matrícula inmobiliaria del predio “EL SALITRE”, ratificando la existencia de titulares de derecho de dominio real en cabeza del fideicomisario BLAS SASTOQUE.

Nótese que, como la demanda fue presentada en vigencia del Código de Procedimiento Civil, el documento idóneo para acreditar la titularidad del derecho real de dominio, y con ella la naturaleza jurídica de los inmuebles como propiedad privada, eran los Certificados de Tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, conforme lo regulaba el numeral 5° del artículo 407 de dicha normativa.

3.1.1.3. El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” emitió comunicación reiterando que, catastralmente, se registran propietarios, esto es, titulares de derecho real de dominio, respecto a los inmuebles “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE” (f 179-180)

3.1.1.4. La Ley 160 de 1994, en su artículo 48, señala expresamente que a partir de su vigencia, para acreditar propiedad privada se requiere como prueba (i) el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal; o (ii) los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en los que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, salvo el caso de terrenos no adjudicables, reservados o que estén destinados a servicio o uso público.

CONCLUSIÓN RESPECTO AL REQUISITO: Para el caso *sub examine*, se demostró, mediante prueba idónea y legal, que a través de la Escritura Pública No. 6 del 6 de enero de 1942 de la Notaría de Junín, se registró un acto dispositivo del derecho de dominio -RESTITUCION DE FIDEICOMISO -; dicho

acto es por mucho anterior a la vigencia de la Ley 160 de 1994, incluyendo hacia atrás, el lapso de prescripción extraordinaria vigente para dicha época, esto es, a 1974, por lo que es dable afirmar que los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, son de naturaleza privada y, por tanto, susceptibles de ganar por prescripción adquisitiva de dominio.

3.2. Superado ese primer requisito, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, que existe identidad entre los inmuebles pretendidos por la demandante y en los que se ejerce efectivamente la posesión; si la posesión material ejercida por la demandante ha sido pacífica, pública e ininterrumpida; y si dicha posesión ha perdurado por un lapso no inferior a diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno, transcurrido con antelación a la fecha de presentación de la demanda.

3.2. Medios de prueba adicionales a la documental arriba relacionada y valorada:

- Escritura Pública No. 5945 de 4 de octubre de 1965, otorgada en la Notaría 5ª de Bogotá, por medio de la cual DAVID GARZON SASTOQUE transfiere el derecho de dominio y propiedad de una quinta parte (1/5) de la finca “EL PAPAYAL”, a favor de JUAN JOSE GONZALEZ CASTILLO, cuyos linderos se relacionan, con una extensión de 3 fanegadas aproximadamente, sección Nemegata -hoy “San Francisco”, del municipio de Junín.

- Escritura Pública No. 6 de enero 2 de 1946, de la Notaría Única de Junín, que documenta que RAUL GARZON, en su carácter de tenedor fiduciario designado por el constituyente BLAS SASTOQUE por medio de la escritura No. 381 de 14 de mayo de 1915, de la Notaría de Gachetá, restituye el derecho al señor DAVID GARZON SASTOQUE y a ANATOLIA GARZON, representados en la mitad y sexta parte (1/2 – 1/6) de los terrenos “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, cuyos linderos son los que se pretende sean tenidos en cuenta para efectos de dictar sentencia.

Cabe destacar que los linderos y descripción de los predios contenida en este título escriturario, son lo que se tienen en cuenta por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, inscritos en los respectivos folios de matrícula 160-38838 y 160-27739.

- Certificado Catastral No. 4753-152312-57185-0, del 30 de octubre de 2019 (f 315) correspondiente a la matrícula 160-27739, predio “EL PAPAYAL”, área terreno 1Ha 1000 m<sup>2</sup>, área construida 88 m<sup>2</sup>, propietario Rosa Hercilia González Cruz.

- Certificado Catastral No. 6654-557079-13896-0, del 10 de marzo de 2020 (f 352) correspondiente a la Cédula Catastral No. 00-03-00-00-0002-1106-0-00-00-0000, área terreno 0Ha 7.500 m<sup>2</sup>, área construida 0.0 m<sup>2</sup>, propietario Gervasio Garzón.

- Diligencia de inspección judicial, con acompañamiento de perito, la cual se describió líneas arriba.

- Ampliación del dictamen presentada por el perito (ff 355-368), en la que presenta las siguientes conclusiones:

- (i) Desde el punto de vista jurídico, análisis de los títulos y sus soportes, los predios hoy identificados catastralmente con código 00-03-0002-0270-000 (matrícula 160-27739, según Unidad Operativa del IGAC con sede en Gachetá, “EL PAPAYAL”), y 00-03-0002-0271-000 (matrícula 160-38838, según Unidad Operativa del IGAC con sede en Gachetá, “EL SALITRE”), hoy refieren la misma escritura pública 6 de 1942 Notaría de Junín para los linderos.
- (ii) Con relación al espacio geográfico hoy inmerso en los linderos citados en la escritura 6 de 1942 de la notaría de Junín, se puede afirmar, de conformidad con el recorrido realizado en la inspección judicial del predio de mayor extensión, que dicha superficie incluye los predios identificados catastralmente con los códigos 00-03-0002-0166-000, 00-03-0002-0270-000, 00-03-0002-0271-000 Y 00-03-0002-0272-000; de lo cual se concluye una inconsistencia catastral.
- (iii) El predio “EL SALITRE”, matrícula 160-38838, no ha formado parte del predio “EL PAPAYAL”, al que le corresponde según criterio del perito, al predio con código catastral 00-03-0002-1106-000.
- (iv) Actualizados los linderos a que se refiere la E.P. 6 DE 2 de enero 1942 de la Notaría de Gachetá, serían los siguientes:

**Norte:** Desde el punto de coordenadas número 748 a 761 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas números 772,767,766,765,764, 763 y 762, en distancia de 413,49 metros lineales, colinda con JUAN JOSE GONZALEZ CASTILLO (117,95 metros lineales), y JUAN BAUTISTA LEON CRUZ (295,54 metros lineales). En distancia de 117,95 metros lineales desde el punto de coordenadas número 748 a 767, pasando por el punto de coordenadas número 772 colinda con JUAN JOSE GONZALEZ CASTILLO y con JUAN BAUTISTA LEON CRUZ en distancia de 295,54 metros lineales desde el punto de coordenadas número 767 a 761 del plano aportado en el dictamen inicial, pasando por los puntos de coordenadas números 766,765,764, 763 y 762.

**Oriente y Sur:** Desde el punto de coordenadas número 761 a 753 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas números 760, 759, 758, 757,756,755 y 754, en distancia de 470,80 metros lineales, colinda en parte con CARRETERA VEREDAL y en parte con CLEOFE URREGO OBANDO, según título con RASTRA Y CERCA. En 361,64 metros lineales desde el punto de coordenadas número 761 a 754, pasando por los puntos de coordenadas número 760, 759, 758, 757, 756 y 755 colinda con CARRETERA VEREDAL, según título RASTRA; y con CLEOFE URREGO OBANDO, según título CERCA, en distancia de 109,16 metros lineales desde el punto de coordenadas número 754 a 753 del plano aportado en el dictamen pericial.

**Occidente:** Desde el punto de coordenadas número 753 s 748 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas 752,751,749 y 768, en distancia de 320,69 metros lineales, colinda con TERESA VELASQUEZ, JUAN JOSE GONZALEZ, LUIS GONZALEZ, VICTOR URREGO Y HEREDEROS DE ELIAS GONZALEZ PRIETO y encierra.

El área encerrada en el anterior perímetro es de 7 Ha 0387 metros cuadrados.

- (v) Actualizados los linderos de la parcela de la menor extensión, “remanente”, objeto de la demanda:

**“EL PAPAYAL”:** “Por pie de una piedra grande que se halla en el ángulo formado por dos cercas de piedra, sigue por una de estas hasta encontrar otra piedra grande junto a otra cerca de piedra, linda con Juan José González Castillo; de este vuelve de para arriba por toda la cerca hasta encontrar otra cerca de piedra, linda con herederos de Elías González Prieto y Víctor Urrego Urrego; de esta vuelve por cabecera, toda la cerca hasta encontrar una rastra, linda con Rosa Hercilia González Cruz y Juan José González Castillo”. Es prudente mencionar, que el IGAC identifica geográficamente este territorio con el código 00-03-0002-0271-000, a nombre de Anatolia Garzón Sastoque, e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el Libro 1, tomo 2, página 19, número 329, matrícula 2555 (ver copia de ficha predial anexa al proceso)

Linderos Actualizados y corregidos:

**Occidente y Norte:** Desde el punto de coordenadas número 768 a 748, en distancia de 107.6 metros lineales aproximadamente, colinda con Víctor Urrego y herederos de Elías González Prieto, zanja al medio;

**Oriente:** Desde el punto de coordenadas número 748 al 772, en distancia de 61.6 metros lineales aproximadamente, colinda con José González Castillo cerca de piedra al medio;

**Sur:** Desde el punto de coordenadas número 772 al 768, pasando por los puntos de coordenadas números 769,770 y 771, en distancia de 139,04 metros lineales, colinda con Rosa Hercilia González Cruz cerca de piedra al medio, pasando por los puntos de coordenadas números 769,770 y 771, y encierra.

Área: 0 hectáreas 5508 metros cuadrados. Corresponde con el remanente del predio de mayor extensión.

- (vi) El área anterior se complementa con la de la parcela vendida, que incluye el predio “SAN LUIS” matrícula inmobiliaria 160-43639, cuyos linderos figuran en la Escritura Pública 28 de 2009 de la Notaría de Junín, citada en dicha matrícula, comprende una extensión de 6 Ha 4879 metros cuadrados, que sumada a la extensión del lote objeto de pertenencia (0 Ha 5508 metros cuadrados), arroja la extensión del inmueble “EL PAPAYAL”, relacionado en el numeral (iv).
- (vii) **“EL SALITRE”:** Linderos citados en los títulos y documento registral: “Por pie de una piedra grande mesada siguiendo una hilera de fique hasta encontrar un mojón de piedra situado junto a un arrayan, linda con herederos de Encarnación Urrea; de este sigue de para arriba en línea recta por primer costado hasta encontrar una piedra grande encima de un alto, linda con Juan Manuel León Obando; y de aquí a encontrar un mojón de piedra junto al camino que entra donde Salvador Rojas, hoy linda con herederos de Evaristo García; vuelve de aquí por cabecera hasta encontrar otra mojón de piedra que linda con lote de Salvador Obando hoy herederos de Evaristo García; y de aquí vuelve de para abajo, por último costado en línea recta a encontrar el primer lindero, lindando con terrenos de Andrés Velásquez, hoy herederos de Evaristo García.

**Linderos Actualizados mayor extensión “EL SALITRE”:**

**Norte:** Desde el punto de coordenadas número 650 al 652 del plano anexo, en distancia de 67.7 metros lineales, colinda con herederos de Encarnación Urrea;

**Oriente:** Desde el punto de coordenadas número 652 al 646 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas números 653 y 654, en distancia de 90.4 metros lineales, linda con Juan Manuel León Obando;

**Sur y Occidente:** Desde el punto de coordenadas número 646 al 650, pasando por los puntos de coordenadas números 649 y 648, en distancia de 157.93 metros lineales, colinda con Gervasio Garzón parcela remanente del predio de mayor extensión “EL SALITRE”, y encierra.

Área total mayor extensión **0** hectáreas **4207** metros cuadrados.

**LINDEROS PRETENSIÓN:**

**Norte:** Desde el punto de coordenadas número 650 al 652 del plano anexo, en distancia de 67.7 metros lineales, colinda con herederos de Encarnación Urrea;

**Oriente:** Desde el punto de coordenadas número 652 al 646 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas números 653 y 654, en distancia de 90.4 metros lineales, linda con Juan Manuel León Obando;

**Sur y Occidente:** Desde el punto de coordenadas número 646 al 650, pasando por los puntos de coordenadas números 647, en distancia de 130.92 metros lineales, colinda con parcela de la pretensión y encierra.

Área parcela Pretensión **0** hectáreas **2422** metros cuadrados.”

- Cuadro de Coordenadas.

- Levantamiento topográfico y cuadro de coordenadas en dictamen, del predio “EL SALITRE”, en mayor extensión, dentro del cual se ubica la fracción o parcela “EL SALITRE”, que es objeto de la pretensión, el que se consignan las coordenadas mediante fijación de puntos, con el alinderamiento respectivo, relacionando un área del terreno de 0 Ha. 4207 m<sup>2</sup> y 0 Ha 2422 m<sup>2</sup>, respectivamente; su ubicación en el municipio de Junín, Cundinamarca.

- En la audiencia adelantada para la contradicción del dictamen, realizada el 27 de octubre de 2021, el perito se ratificó en el informe y ampliación presentadas, poniendo en evidencia las inconsistencias en la información registral y catastral, con las consecuentes contradicciones en los códigos catastrales y la necesidad que la autoridad catastral, en este caso la Agencia Catastral de Cundinamarca, efectúe las correcciones pertinentes; frente al informe, ni los apoderados ni la Representante del Ministerio Público postularon solicitudes u objeciones o cuestionamientos al informe, ni en relación con su autor ni respecto al método científico-técnico empleado, la información o las conclusiones vertidas en él.

En conclusión, el análisis de los medios de convencimiento antes relacionados, bajo el tamiz de la sana crítica y desde una perspectiva sistemática, permiten concluir que se ha obtenido una debida identificación de los inmuebles “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, pretendidos por la demandante, siendo coincidentes con los que fueron relacionados en las pretensiones de la demanda y que se describen en los títulos de adquisición, aunque actualizados en su medición y colindancias. Nótese que el medio probatorio privilegiado fue el dictamen pericial, pues, la inspección judicial no tuvo el alcance, por sí sola,

de brindar la información suficiente para decantar el presupuesto atinente a la individualización de los predios pretendidos en usucapión.

En conclusión, para el despacho se satisface el presupuesto relativo a la existencia de armonía entre los fundos pretendidos individualmente por la demandante con aquellos sobre los cuales se ejerce efectivamente la posesión, por lo que, para efectos de identificar los predios, se hará remisión al resultado del dictamen realizado por el perito DARWIN MANUEL MORENO DIAZ, cuya idoneidad se verificó con el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los numerales 1 a 10 del inciso 6, del Art. 226 ° del CGP.

#### **6. Posesión material de la parte demandante por el término legal y con el lleno de los demás requisitos para adquirir por prescripción**

En los términos arriba referidos, conforme lo consagran los artículos 762 y 981 del Código Civil, esto es, que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él; y que quien pretende la prescripción deberá probar la posesión por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como los que se refieren al carácter dispositivo de la cosa y su manutención, que sean además ejecutados sin la aquiescencia del que funge como dueño; en el presente caso, los medios de prueba acopiados permiten establecer lo siguiente:

- Testimonio de MIGUEL PRIMITIVO GONZÁLEZ CRUZ, de 60 años de edad, residente en la vereda San Francisco, vecino del predio El Papayal, objeto de las pretensiones, ganadero de profesión, con escolaridad primaria. En relación con los hechos manifestó: (i) que desde que tiene uso de razón los terrenos “El Papayal” y “El Salitre” han sido poseídos por GERVASIO GARZON y la demandante, JULIA MARGARITA CASTILLO, viuda de aquél; (ii) que El Papayal ha sido destinado a la agricultura, siembro de maíz, haba, arracacha, árboles frutales y pastos (iii) Refiere que el predio El Salitre tiene una parte lomosa, que está dividido en dos partes, un camino por el lado bajando lado derecho, un terreno que está en “dejación”, no tienen ninguna clase de arreglo; (iv) señala que ayudó a trabajar la finca; (v) señala que reside en el sector desde el año 1996, aunque antes lo hizo hasta el año 1983; (vi) expone que ni JUAN JOSÉ GONZÁLEZ CASTILLO ni ROSA HERCILIA GONZÁLEZ CRUZ han ocupado o han tenido mando sobre el terreno denominado “El Papayal”; (vii) destaca que los linderos se respetan desde hace unos 55 años, que se acuerde, porque ha sido gente muy correcta; (viii) manifiesta que los herederos de JUAN JOSÉ GONZÁLEZ CASTILLO nunca han reclamado el predio “El Papayal”; (ix) que quienes laboran el predio son los hermanos FRANCISCO GARZÓN Y HERMELINDA GARZON, que viven dentro del mismo terreno, con conocimiento y autorización de la demandante, quien adquirió la posesión desde hace aproximadamente 60 años; que el predio “El Salitre” produce pasto y maleza que él mismo se encuentra arrendado por parte de doña Julia sin conocer a quién se lo tiene arrendado; y (x) describe los linderos que según él identifican las predios “El Salitre” y “El Papayal”.

- ISRAEL GILBERTO CASTILLO URREGO, de 61 años de edad, agricultor de ocupación, escolaridad primaria, residente en la vereda “San Francisco”, quien sobre los hechos de la demanda expuso: (i) que la demandante y la

familia, antes de morir el señor GERVASIO GARZON, han tenido en posesión los dos lotes, por más de 40 años; (ii) refiriéndose a las fincas “El Salitre” y “El Papayal”, describe sus linderos; (iii) en cuanto a los actos de posesión ejercidos por la demandante, refiere que “El Salitre” lo ha tenido para siembras de pasto y “El Papayal” para pasto y siembra de maíz, arveja y cultivos que se dan en los mismos; (iv) expone que la demandante es esposa del señor GERVASIO GARZON, quien ocupó esos predios por más de 25 a 30 años, sucediendo en esa condición a su mamá, ANATOLIA GARZON; (v) señala que la señora ROSA HERCILIA GONZALEZ, hija de PUREZA CRUZ DE GONZALEZ, ostenta la posesión sobre un lote que conoce también como “El Papayal”, pero que no es el mismo en el que la señora Julia Margarita Castillo de Garzón ejerce posición, siendo ambos predios de un solo dueño hace muchos años; (vi) manifiesta que el predio “El Salitre” no hace parte del predio “El Papayal” sino de otro predio de mayor extensión de su mismo nombre “El Salitre”, que también era de DAVID GARZON, pero dice no saber en qué extensión de terreno él mandaría; (vii) destaca que en los predios “El Papayal” y “El Salitre”, a título de poseedora, ejerce la señora Julia Margarita Castillo de Garzón, quien ha autorizado a FRANCISCO GARZON y HERMELINDA GARZON, el primero de los cuales ocupa el predio “El Salitre”; (viii) refiere que lo expuesto por él le consta porque es una persona que está cerca y ha visto que quien manda en esos predios es la demandante de quien ha sido trabajador, por intermedio de sus hijos; y (ix) aduce, en cuanto a la destinación de los predios, que “El Papayal” está destinado a agricultura y parte para pasto y “El Salitre” exclusivamente para pasto.

6.1. Las declaraciones antes relacionadas otorgan credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas mayores, en quienes no concurre alguna causal de tacha de sospecha, les constan los hechos de manera directa y personal, conocen y han tenido trato personal, directo y frecuente con la demandante y, por tanto, conocimiento directo de la condición en que la señora JULIA MARGARITA CASTILLO DE GARZON ha obrado respecto a los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, siendo sus relatos coherentes, concordantes, ubicados temporal y espacialmente, y convergentes con los demás medios de prueba acopiados en el curso del proceso, sin señal de animadversión o favorecimiento a alguna de las partes, siendo claros en la razón de la ciencia de su dicho, como testigos presenciales de los hechos de posesión que ejerce la demandante, así como la explotación económica que se materializa sobre el predio, mediante la actividad de agricultura y cultivo de pastos a pequeña escala.

En este aspecto, la calidad de los testimonios, aunado al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte de la señora CASTILLO DE GARZÓN, como poseedora de los predios referidos, por el tiempo legalmente exigido mayor a diez años anteriores a la presentación de la demanda, en la forma a que se refieren los hechos de la demanda.

6.2. En relación con al requisito del término de mínimo diez años, exigido por la Ley 791 de 2002, se concluye que la prueba testimonial y documental permite concluir, sin dubitación alguna, que la posesión que la demandante ha ejercido sobre los inmuebles objeto de sus pretensiones, materializada en su explotación económica, conforme las actividades descritas líneas arriba, eslabones que se soportan en los títulos escriturarios que documentan su

tradición, para deprecar finalmente que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio o mejor derecho ajeno, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, en virtud de la adjudicación que de ellos se le hizo en la sucesión de su cónyuge ALVARO CASTILLO ACERO, aprobada mediante sentencia proferida el 21 de agosto de 1996, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Gachetá, debidamente inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos.

6.3. De acuerdo a los hechos de la demanda, la prueba documental aportada, la cual no fue objeto de tacha alguna, estando debidamente incorporada al plenario, la inspección judicial, el informe pericial y el contenido de los testimonios, se acredita que la señora JULIA MARGARITA CASTILLO DE GARZON, ha estado en posesión y explotación económica de los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 160-27739 y 160-38838, ubicados en la Vereda “San Francisco”, municipio de Junín, Cundinamarca, respecto de los cuales recaen las pretensiones declarativas de pertenencia objeto de éste trámite, en forma exclusiva, singular, pública e ininterrumpida, por más de 20 años, superior en todo caso al exigido por la ley, desconociendo a cualquier otra persona interesada en el mismo, pues, no existe en el plenario prueba en contrario de dicha afirmación; tiempo cumplido a la presentación de la demanda; siendo explotado el fundo económicamente, mediante actividades de ganadería, como señor y dueño.

6.4. En lo referente al fraccionamiento de la propiedad rural por debajo de la unidad agrícola familiar en los predios de vocación agropecuaria, para evitar la concentración indebida de la propiedad o el minifundio improductivo, de conformidad con los postulados de la Ley 160 de 1994, en cuyo artículo 44 se refiere que, salvo las excepciones que se señalan en el artículo 45, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA, hoy en día Agencia Nacional de Tierras ANT, como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

No obstante, dicha norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 del ordenamiento superior, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable.

De ahí la necesidad de acudir a alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la misma norma, según la cual:

“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) *Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*

*c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*

*d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

*La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:*

*1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*

*2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.*

Para determinar si en este caso se verifica alguna de tales excepciones, en virtud de la Resolución No. 041 de 1996, expedida por el INCORA, adoptada por la Agencia Nacional de Tierras mediante el Acuerdo 08 de octubre de 2016, el municipio de Junín se encuentra dentro de la Zona Relativamente Homogénea No. 3 EL GUAVIO, para la cual se señala que la Unidad Agrícola Familiar para los suelos ondulados a quebrados el rango va de 15 a 25 hectáreas, mientras que para los suelos planos va de 2 a 4 hectáreas.

Así mismo, es necesario acudir a lo que la Ley 135 de 1961 define como Unidad Agrícola Familiar, identificando por tal: "la que se ajusta a las siguientes condiciones: a) Que la extensión del predio, conforme a la naturaleza de la zona, clase de suelos, aguas, ubicación, relieve y posible naturaleza de la producción sea suficiente para que, explotado en condiciones de razonable eficiencia, pueda suministrar a una familia de tipo normal ingresos adecuados para su sostenimiento, el pago de las deudas originadas en la compra o acondicionamiento de las tierras, si fuere el caso, y el progresivo mejoramiento de la vivienda, equipo de trabajo y nivel general de vida; b) Que dicha extensión no requiera normalmente para ser explotada con razonable eficiencia más que del trabajo del propietario y su familia. Es entendido, sin embargo, que esta última regla no es incompatible con el empleo de mano de obra extraña en ciertas épocas de la labor agrícola. Si la naturaleza de la explotación así lo requiere, ni con la ayuda mutua que los trabajadores vecinos suelen prestarse para determinadas tareas."

En el caso que se examina, conforme el análisis probatorio efectuado, se constata que las franjas de terreno respecto de las cuales la demandante ejerce posesión desde hace más de 20 años, se materializa en su explotación económica que se registra en el fundo, la cual requiere, como apenas es obvio concluir, del trabajo personal y familiar de la demandante; en este aspecto los declarantes fueron enfáticos en manifestar que algunos de los hijos de la señora CASTILLO DE GARZÓN, desarrollan tales actividades en los predios; circunstancia que encuadra en una de las excepciones para determinar que son susceptibles de ser declaradas respecto de ellas la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, a pesar de que su extensión es menor a la UAF establecida para el municipio de Junín.

6.5. Finalmente, la falta de oposición a la demanda por parte de algún titular del derecho de dominio o de quien acreditara tener derecho sobre las franjas de terreno a usucapir, permiten sostener que los inmuebles son de naturaleza jurídica privada y, en consecuencia, aptas para ganar por prescripción.

Colofón de lo expuesto, es afirmativa la respuesta al problema jurídico planteado, esto es, que sí se demostraron los presupuestos sustanciales para acceder a las pretensiones de la actora, soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, debiéndose despachar favorablemente, declarando la pertenencia de los inmuebles determinados e identificados en la forma en que se consignó en el informe técnico pericial, a favor de la parte actora.

6.6. Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE” y, consecuentemente, se dispondrá la cancelación de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

#### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE JUNIN-CUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### R E S U E L V E:

**PRIMERO: DECLARAR** que pertenece a JULIA MARGARITA CASTILLO DE GARZON, C.C. 20.664.287, por haberlos obtenido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, los predios rurales denominados “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”, identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 160-27739 y 160-38838, respectivamente, ubicados en la Vereda “San Francisco”, municipio de Junín, Cundinamarca, cuya extensión y linderos, determinados en el informe pericial respectivo, son los siguientes:

##### 1.1. **Linderos Pretensión predio “EL SALITRE”, actualizados:**

**Norte:** Desde el punto de coordenadas número 650 al 652 del plano anexo, en distancia de 67.7 metros lineales, colinda con herederos de Encarnación Urrea;

**Oriente:** Desde el punto de coordenadas número 652 al 646 del plano anexo, pasando por los puntos de coordenadas números 653 y 654, en distancia de 90.4 metros lineales, linda con Juan Manuel León Obando;

**Sur y Occidente:** Desde el punto de coordenadas número 646 al 650, pasando por los puntos de coordenadas números 647, en distancia de 130.92 metros lineales, colinda con parcela de la pretensión y encierra.

**Área parcela Pretensión 0 hectáreas 2422 metros cuadrados.”**

##### 1.1. **Linderos Pretensión predio “EL SALITRE”, actualizados:**

**Occidente y Norte:** Desde el punto de coordenadas número 768 a 748, en distancia de 107.6 metros lineales aproximadamente, colinda con Víctor Urrego y herederos de Elías González Prieto, zanja al medio;

**Oriente:** Desde el punto de coordenadas número 748 al 772, en distancia de 61.6 metros lineales aproximadamente, colinda con José González Castillo cerca de piedra al medio;

**Sur:** Desde el punto de coordenadas número 772 al 768, pasando por los puntos de coordenadas números 769,770 y 771, en distancia de 139,04 metros lineales, colinda con Rosa Hercilia González Cruz cerca de piedra al medio, pasando por los puntos de coordenadas números 769,770 y 771, y encierra.

**Área Parcela Pretensión:** 0 hectáreas **5508** metros cuadrados. Corresponde con el remanente del predio de mayor extensión.

**SEGUNDO: ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 160-27739 y 160-38838, respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá; para el efecto, incorpórese copia del dictamen pericial, en donde consta la identificación y actualización de los predios “EL PAPAYAL” y “EL SALITRE”. Oficiese.

**TERCERO: CANCELAR** la inscripción de la demanda decretada por cuenta de este proceso en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 160-27739 y 160-38838. Oficiese.

**CUARTO: EXPEDIR** copias de las piezas procesales pertinentes para efectos de su registro, a costa y con destino a las partes.

**QUINTO: SIN CONDENA** en costas, por no haberse generado las mismas.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

**JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO**  
**Juez**

Firmado Por:  
Jose Ignacio Garcia Agudelo  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Junin - Cundinamarca

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: **3c6690fe58baf470ec64c800fb53b3787d8129382df3fa77fe277b1bf0b23475**

Documento generado en 09/02/2023 12:23:12 PM

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