

REPÚBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE CUNDINAMARCA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JUNÍN
Celular 317 2387974 Email jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co

Junín, Cundinamarca, octubre diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Nro. 061-2019. Pertenencia
Demandante: Fabio Roberto Méndez
Demandados: Her. Ind. Carlos Acosta Acosta y Otros
Radicación: 253724089001-2019-00094-00.

OBJETO DE LA DECISIÓN

Lo constituye la sentencia que se impone proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, una vez agotado el trámite respectivo.

1. ANTECEDENTES:

1.1. DEMANDA:

El señor FABIO ROBERTO MENDEZ, por intermedio de apoderado judicial, promueve acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en contra de Herederos Indeterminados de CARLOS ACOSTA ACOSTA, SIERVO DE JESUS ROJAS ACERO, ANA CLOVIS ACERO DE GONZALEZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda (ff 16-20), se concretan a que se declare:

- (i) Que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una fracción del inmueble rural denominado **“EL CEDRAL”**, con matrícula inmobiliaria 160-9805 y cédula catastral 25-372-00-03-00-00-0002-0157-0-00-00-0000, ubicado en la vereda “San Francisco” del Municipio de Junín cuyos linderos relaciona; fracción de terreno que se denomina “EL CEDRAL”.
- (ii) Se ordene la actualización del área y linderos del predio “El Cedral”,

antes identificado.

(iii) Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 160-9805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gacheta Cundinamarca.

(iv) Se ordene la apertura de un folio de Matrícula Inmobiliaria para la porción de terreno objeto de pertenencia, denominado “EL CEDRAL”, descrito en la declaración primera.

Las anteriores pretensiones se sustentaron, en esencia, en los hechos que admiten el siguiente compendio:

(i) MARCO ANTONIO PRIETO GONZALEZ, por E.P. No. 1039 del 24 de marzo de 1972 de la Notaria 9 de Bogotá, adquirió un derecho de cuota que equivale a lo que es el predio “EL CEDRAL”, por compra a MARIA OLIMPIA ANGELINA ACERO DE GONZALEZ, el cual fue dividido físicamente y cercado, ejerciendo posesión sobre el mismo.

(ii) El señor MARCO ANTONIO PRIETO GONZALEZ, por E.P. No.144 del 14 de agosto de 1982 de la Notaria de Junín Cundinamarca, enajenó el predio “El Cedral”, a favor del demandante FABIO ROBERTO MENDEZ, haciendo entrega del mismo, cercado y dividido, el día 14 de agosto de 1982, siendo objeto de posesión y explotación económica tanto por el demandante, como por su antecesor.

(iii) El predio “EL CEDRAL”, es el remanente del predio de mayor extensión también denominado “EL CEDRAL”, del cual, mediante sentencia del 28 de septiembre de 2012, del Juzgado Civil del Circuito de Gacheta, fue legalizada una fracción, a favor de Leonor León de Acero, que fue denominada “EL CEDRAL MENOR”, que cuenta con el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-46850, quedando como remanente lo que hoy es el predio a usucapir, identificado y alinderado en la primera pretensión de la demanda.

(iv) La posesión del demandante ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble y sin

que alguien le haya perturbado el libre ejercicio a la posesión del predio a usucapir.

(v) Durante el tiempo de posesión, el demandante y sus antecesores han ejercido hechos positivos de aquellos que sólo dan derecho el dominio, como hacer mejoras al inmueble, habitando la vivienda campesina existente en el predio, manteniendo y conservando las cercas, cancelando el impuesto predial y explotando económicamente el terreno con pastoreo de semovientes vacunos.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida con auto del 21 de noviembre de 2019 (f29), en el que se dispuso dar el trámite verbal (arts. 368 y ss. CGP) al proceso, conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, instalar la valla, vincular a la Agencia Nacional de Tierras, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-9805, notificar al representante del Ministerio Público y reconocer personería adjetiva al apoderado del demandante.

Allegado el registro fotográfico de la valla instalada, cumplido el acto de inscripción de la demanda, surtido el emplazamiento de los herederos Indeterminados de CARLOS ACOSTA ACOSTA, SIERVO DE JESUS ROJAS ACERO, ANACLOVIS ACERO DE GONZALEZ y de las demás personas indeterminadas, así como la inclusión del proceso en los registros nacionales de personas emplazadas y de procesos de pertenencia, por auto del 11 de junio de 2021 (f67), se designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda (f 71).

El Dr. Orlando de Jesús Cruz Rodas, curador designado, contestó la demanda (ff 73 a 75) sin oponerse a las pretensiones y sin postular excepciones de mérito.

Por auto del 22 de julio de 2022 (f123), acreditado el fallecimiento del demandante con el correspondiente registro civil de defunción, se

reconocieron como sucesores procesales, conforme al art. 68 del C.G.P., a ANA MARIA VELASQUEZ DE MENDEZ, ANA CLAUDIA, CELINA, MONICA PATRICIA, ANGELA y WILLIAM FERNADO MENDEZ VELASQUEZ, la primera en condición de cónyuge sobreviviente y los últimos como hijos matrimoniales.

La diligencia de inspección judicial se desarrolló en sesión del 28 de julio de 2022 (f125), con acompañamiento de perito, quien rindió el informe respectivo, al cual se le dio el traslado legal, sin objeción, ni solicitudes de ampliación o aclaración por cuenta de las partes del proceso.

Por auto del 13 de marzo de 2023, se señaló fecha y hora para realizar la audiencia prevista en el art. 392, en concordancia con los arts. 372 y 373, del C.G.P., decretándose las pruebas solicitadas por las partes. La audiencia se verificó el 17 de mayo de 2023, declarando fallida la conciliación; se fijó el litigio; se toman las declaraciones de ENRIQUE EVANGELISTA PRIETO GONZALEZ y ANA MARÍA VELASQUEZ DE MENDEZ; y, dadas algunas inconsistencias verificadas en el dictamen, se dispuso la complementación del informe y el aporte de la E.P. No. 1039 del 24 de marzo de 1972, de la Notaría 9ª de Bogotá.

Mediante auto del 30 de junio de 2023, se ordenó surtir el traslado del informe pericial complementado, sin que dentro del término legal se hubiesen propuestos objeciones.

Mediante proveído del 4 de septiembre de 2023, se señaló fecha para concluir la audiencia de art. 373 adjetivo civil, en la que, sin ser necesario tomar medidas de saneamiento, se surtió la sustentación y contradicción del dictamen pericial; se declaró precluida la etapa probatoria; se recaudaron los alegatos de conclusión, en los términos en que quedaron consignados en el audio respectivo; y se emitió sentido del fallo favorable a las pretensiones.

3. CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Es de advertir que en este caso confluyen 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 efecto, se constata que la competencia recae en este despacho, por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión, así como por la cuantía; la demanda fue traída a trámite por reunir los requisitos de forma; existe capacidad para ser parte del demandante y de los convocados al juicio; y se cumplió con cada una de las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados y emplazados, quienes tuvieron el derecho a la contradicción y defensa, así como la proposición de recursos.

3.2. Como quedó reseñado al inicio, el demandante pretende que se declare que gano por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la fracción de terreno denominada "EL CEDRAL", que forma parte del predio igualmente denominado "EL CEDRAL", ubicado en la vereda "San Francisco" del municipio de Junín - Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9805 y cédula catastral No. 253720003000000020157000000000, cuya área es de 1 ha. 9750 M2, por tenerlo en posesión por más de 47 años continuos, a partir de la entrega que del pedio le hizo el vendedor el 14 de agosto de 1982; posesión que ha ejercido sin interrupción ni tropiezo legal.

3.3. De conformidad con el 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".

El precepto anterior 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 señalados por la ley.

En los procesos de pertenencia, en consecuencia, la legitimación en la causa por activa se predica del poseedor, del acreedor del poseedor (acción oblicua) o del comunero que excluye a los otros (art. 375 C.G.P.). En este caso, el señor FABIO ROBERTO MENDEZ se reputa poseedor del predio “EL CEDRAL”, menor extensión del predio igualmente denominado “EL CEDRAL”, en la forma y términos que se narran en la demanda, con lo cual se entiende satisfecho el presupuesto aludido.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, en este tipo de procesos 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. En el caso bajo examen, se convoca al juicio a los Herederos Indeterminados de CARLOS ACOSTA ACOSTA, a SIERVO DE JESUS ROJAS ACERO y ANACLOVIS ACERO DE GONZALEZ, así como a las demás personas indeterminadas, de conformidad con la

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

- a. Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.
- b. Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio, posesión material pacífica, pública e ininterrumpida, y
- c. Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a veinte (20) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.4.1. En lo que atañe con el primer requisito es del caso 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 tal aspecto, la H. Corte Constitucional, en la sentencia T-567 de 2017, en relación con el marco legal y constitucional aplicable a los bienes baldíos, señaló:

“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 baldíos¹.

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 prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales’². 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 comunidad³.

(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’⁴; 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’⁵, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos**⁶.”

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

² “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.”

³ “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.”

⁴ “C-595 de 1995 y C-536 de 1997.”

⁵ “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.”

⁶ Ver sentencia C-255 de 2012.

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 Civil⁷. Véase como el artículo 150-18 Superior confirió amplias atribuciones al legislador⁸ 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 poseedor⁹.

43. El inciso segundo de dicha norma legal fue declarado exequible en sentencia C-595 de 1995, al precisarse que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de las exigencias legales. Tal posición fue reiterada en el fallo C-097 de 1996: “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.

En el caso bajo análisis, el señor FABIO ROBERTO MÉNDEZ afirmó en la demanda que adquirió el predio “El Cedral”, mediante compra contenida en la E.P. No. 144 de 14 de agosto de 1982, de la Notaría Única de Junín, a MARCO ANTONIO PRIETO GONZALEZ, quien lo

⁷ Fallo T-549 de 2016.

⁸ Providencia C-595 de 1995.

⁹ Pronunciamiento T-549 de 2016.

había adquirido por E.P. No. 1039 del 24 de marzo de 1972 de la notaría 9 de Bogotá, por compra a MARIA OLIMPIA ANGELINA ACERO De GONZALEZ, siendo dividido físicamente y cercado, momento desde el cual se empezó a ejercer posesión sobre la franja.

Al revisar el folio de matrícula No. 160-9805, correspondiente al predio rural “Cedral”, del cual se pretende usucapir una fracción, se observa que la demanda se dirigió en contra de CARLOS ACOSTA ACOSTA, SIERVO DE JESUS ROJAS ACERO y ANA CLOVIS ACERO DE GONZALEZ, a través de sus herederos indeterminados; siendo aquellos titulares de dominio, en cuotas partes, conforme se describe en las Anotaciones 005 del 29-02-1960, 006 del 20-08-1970 y 008 del 27-11-1972, registrados con soporte en los correspondientes títulos de adquisición y calificados por la oficina de registro como titulares de derecho real de dominio.

De otro lado, como la demanda se presentó en vigencia del C.G.P., era exigible que a ella se acompañara, como anexo, el certificado del registrador de instrumentos públicos señalado en el numeral 5° del artículo 375, en el cual consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. En este caso, se adosó a la demanda, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá (f 6), el Certificado No. 169 del 10 de diciembre de 2018, correspondiente al predio denominado “EL CEDRAL”, matrícula inmobiliaria **160-9805**, respecto del cual determina que FABIO ROBERTO MENDEZ, CARLOS ACOSTA ACOSTA, SIERVO DE JESUS ROJAS ACERO y ANA CLOVIS ACERO DE GONZALEZ, son titulares de derechos reales sobre el bien.

De otro lado, la Agencia Nacional de Tierras, mediante comunicación fechada 2021-11-18, emitió pronunciamiento en relación con la presente demanda, a la cual se vinculó en aplicación de la sentencia T-488 de 2014, emitida por la H. Corte Constitucional, manifestando, con sustento en el numeral 1° del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que la propiedad privada se prueba (i) El título originario que no haya perdido vigencia, esto es, el acto mediante el cual el Estado se

desprende del dominio en favor de los particulares, o (ii) la cadena de transferencias del derecho de dominio, en los términos que se refieren en dicha norma, es decir, anteriores a 1974. En particular, frente al inmueble objeto del proceso, con soporte en los asientos registrales, la Agencia informa que el predio “CEDRAL”, conforme la anotación 1, se evidencia un acto jurídico de compraventa contenido en la E.P. 76 DEL 25 de febrero de 1939, y calificado con el código registral 101; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada; concluyendo que, dicho título está acorde con una de las reglas de acreditación de propiedad privada, siendo el predio objeto de la solicitud de **naturaleza jurídica privada**.

Así las cosas, si el bien objeto de esta acción debe ser un bien admisible legalmente para su prescripción, conforme a la norma citada y lo dispuesto en el art. 2518 del C. Civil, esto es, debe estar en el comercio humano, lo que supone que pertenezca a la esfera del dominio privado, como se demuestra en el plenario, con la prueba documental ya analizada, el predio “EL CEDRAL” registra un título traslativo del derecho real de dominio que acredita que su naturaleza es privada y, por tanto, hábil para ser objeto de adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3.4.2. Superado ese primer presupuesto, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, que existe identidad entre el fundo pretendido por los actores y en el que se ejerce efectivamente la posesión; si la posesión material ejercida por los demandantes ha sido pacífica, pública e ininterrumpida; y si dicha posesión ha perdurado por un lapso de tiempo no inferior a diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.4.2.1. Medios de prueba adicionales a la documental arriba relacionada

3.4.2.1.1. Como anexo de la demanda se aportó la aludida E.P. No. 144, por la cual el demandante adquirió “El derecho de dominio, propiedad y posesión que el exponente vendedor (MARCO ANTONIO PRIETO

GONZALEZ) tiene sobre un derecho en común y proindiviso, que tiene sobre un lote de terreno, de la jurisdicción del municipio de Junín, vereda de San Francisco, con registro catastral 00-3-002-157, con una cabida superficiaria de más o menos dos hectáreas seis mil metros cuadrados (2-6000M2)... y que se encuentra dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con propiedad del señor Evangelista Rojas, hoy Elena Rojas de Cruz; y herederos de Siervo Rojas, hoy de Esequiel García; y otros; por el sur con propiedad de Francisco González, hoy Siervo Méndez, hoy de José González Prieto; por el oriente, con propiedad del mismo Evangelista Rojas, y Carlos Acosta; y por el occidente, con propiedad del mismo Carlos Acosta y Siervo Méndez, hoy esto de José González y encierra”.

3.4.2.1.2. En la demanda, con información tomada del plano topográfico georreferenciado aportado como anexo, se describen los linderos, así: **POR EL NORTE:** En extensión total de 267,26 mts, así: En parte en extensión de 222,09 mts, linda con predio de la señora Helena Rojas y en otra parte en extensión 45.17 mts, linda con predio de Herederos de Carlos Acosta; **POR EL ORIENTE:** En extensión de 105,41 mts, colinda con predio de herederos de Carlos Acosta; **POR EL SUR:** En extensión total de 317,60 mts, así: En parte en extensión de 123,50 mts, linda con terreno de José González y en parte en extensión de 194,10 mts, linda con predio de Luis Prieto; **Y POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 65,71 mts, colinda con el predio de Esequiel García y encierra, para un área de 2 hectáreas más 5.253,21 mts².

3.4.2.1.3. En el Dictamen Pericial rendido por el perito, quien participó en la diligencia de inspección judicial y quien realizó el levantamiento topográfico anexo a la demanda, se alindera el inmueble así:

NORTE: Del punto de coordenadas establecido con el número uno (P1) al punto número dos (P2) en distancia de doscientos setenta y dos metros punto cincuenta y uno (272.51m) metros lineales, colinda con predios de la señora HELENA ROJAS, en un primer segmento, hasta el camino de paso señalizado dentro del plano como vía veredal, continuando en sentido oriente en línea recta colinda con predio de la

sucesión del señor CA RLOS ACOSTA hasta el punto dos (P2)

ORIENTE: Del punto de coordenadas establecido con el número P dos (P2) al punto número P tres (P3), en línea semi curva pasando por los puntos P cuatro (P4), colinda predio de propiedad de herederos de CARLOS ACOSTA, con una distancia total de setenta y uno coma diez y seis metros lineales (71.16 Mts), por este costado.

SUR: Del punto de coordenadas establecido con el número nueve (P4) al punto número cinco (P5) en distancia de cincuenta y cinco punto cuarenta y cuatro m metros lineales (55.44 Mts) en un primer segmento, continuando del punto cinco (P5) al punto seis (P6) cuarenta y ocho punto cuarenta y dos m (48.42 m), siguiendo en un tercer segmento del punto seis (P6) al punto siete (P7) en dirección norte sur, en distancia de dieciséis punto trece mts lineales (16,13 Mts), colinda con predio de JOSE GONZALEZ; para un total de ciento diez y nueve punto noventa y nueve MTS (119.99MTS) en un cuarto segmento, del punto siete (P7) al punto ocho (P8) en distancia de ochenta punto sesenta y nueve metros lineales (80.69 Mts), en un quinto segmento, del punto ocho (P8) al punto nueve(P9) en distancia de veintiséis punto noventa y dos metros lineales (26.92 Mts), en un último segmento del punto nueve (P9) al punto diez (P10) en distancia de, noventa y tres punto veintinueve metros lineales (93.29 Mts), colinda con predio de LUIS PRIETO. Lo anterior para un total de “Doscientos puntos nueve metros lineales” (200.9 Mts), por este costado.

OCCIDENTE: Entre los puntos de coordenadas establecidos con el número diez (P10) al punto número uno (P1), en distancia de sesenta y cinco puntos sesenta y siete metros lineales (65.67 Mts), colinda con predio de HEREDEROS DE EZEQUIEL GARCIA.

El área calculada para el lote de terreno denominado EL CEDRAL, a partir de las coordenadas capturadas en terreno con un navegador (GPS) marca GARMIN-map 62sc configurado con sistema de coordenadas MAGNA- SIRGAS origen central y procesadas dichas coordenadas con el software especializado para el tratamiento de datos

geoespaciales, cumple con los requisitos esenciales y otras disposiciones relevantes es de “VENTICINCOMIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS” (25.251.10 M2) aproximadamente.

3.4.2.1.3. Respecto a la idoneidad del perito, se verificó el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los numerales 1 a 10 del inciso 6° del CGP.

3.4.3. En conclusión, la descripción por cabida y linderos del predio “EL CEDRAL” que se pretende adquirir por prescripción extintiva extraordinaria de dominio, coinciden en el título escriturario del cual se obtuvo la información registral que sirvió de base para la descripción del bien, con la que fue recopilada por el perito y contenida en el informe respectivo. Por lo tanto, deviene procedente afirmar que se trata del mismo predio “EL CEDRAL”, pretendido en usucapión, actualizados por su ubicación, alinderación y descripción.

Se colige, entonces, que el presupuesto sustantivo se encuentra acreditado frente a la identidad del predio que se pide, que en últimas no ha sido objeto de objeción o corrección o tacha, por parte de los representados por medio de curaduría o del representante del ministerio público.

3.4.4. Posesión material del 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:

3.4.4.1. TESTIMONIO de ENRIQUE EVANGELISTA PRIETO GONZALEZ, de 77 años de edad, sin escolaridad, agricultor de ocupación, residente en la vereda “San Francisco”, finca “El Roble”, sin parentesco para con las partes. Manifestó conocer al demandante y el predio “EL CEDRAL”, porque la misma era de su hermano MARCO ANTONIO PRIETO y se la vendió al demandante, sin recordar la fecha, pero refiriendo un lapso de 40 años. Indica que el predio formaba parte de un globo más grande de propiedad de un señor de apellido ACERO, que se dividió y varios predios se llaman “CEDRAL”. Expone que desde que el predio lo tiene el señor FABIO ROBERTO MENDEZ, lo ha destinado a pastoreo y agricultura, que lo ha tenido en forma permanente y pacífica, sin ningún problema de reclamos de otras personas, que en el sector reconocen a don Roberto como el último dueño, en forma exclusiva, construyendo una casa en el predio.

3.4.4.2. TESTIMONIO de LUIS ANTONIO PRIETO, de 75 años de edad, dedicado a las labores del campo, quinto grado de escolaridad, sin parentesco para con las partes. Acerca de los hechos, señaló ser colindante con el predio “EL CEDRAL” y conocer al demandante hace más de 60 años, desde niños. Indica que el demandante hace más o menos 40 años manda en esa finca, en absoluta tranquilidad, lo cual reconoce por ser vecino, que nadie le perturbó el dominio sobre la finca “EL CEDRAL” al demandante; indica que no le consta que la finca haya sido más grande, relaciona a los colindantes; como extensión describe una cantidad de dos hectáreas y media; menciona que ninguna persona le ha discutido la finca ni le perturbó el derecho; destaca que en la finca don FABIO ROBERTO construyó una casa , que nunca dejó de ser el poseedor, que vía constantemente con ganadería, actividad con la cual lo explotó, aunque dice que en algún tiempo tuvo agricultura, sembrados de papa y maíz; afirma que la posesión ejercida por el demandante en el predio fue exclusiva, porque él la compró y la manejó todo el tiempo; responde que el demandante hizo instalar la energía eléctrica en el predio después de construir la casa y que los vecinos han distinguido a don Fabio Roberto como el que manda en el predio y que la extensión del bien siempre ha sido la misma.

3.4.4.3. INTERROGATORIO de ANA MARIA VELASQUEZ DE MENDEZ, de 71 años de edad, sin escolaridad, ama de casa, viuda del demandante, con matrimonio de 50 años. En relación con los hechos de la demanda dijo que su esposo compró la finca porque el vendedor Don MARCO le dijo que se la comprara, en 1982, momento desde el cual empezó a mandar en la finca, sembraba papa, maíz y después la dedico al ganado; que la explotación la hizo directamente el demandante; que cada ocho o quince días iba a la finca, sin que en ningún momento hubiera abandonado la posesión, sin que ninguna persona le hubiese disputado la posesión; señala que el demandante mandó a construir una vivienda en el predio que utilizaba para quedarse cuando él iba y que pagaba impuestos por el predio.

3.4.3.4. Los testimonios recaudados ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas mayores de edad, vecinas al predio “EL CEDRAL”, mantuvieron trato personal y directo con el demandante y, por tanto, tienen conocimiento directo de la condición en que el señor FABIO ROBERTO MENDEZ obró respecto al predio objeto de las pretensiones, siendo sus relatos contestes, concordantes y convergentes con los medios de prueba verificados dentro del proceso, sin presentar indicio de animadversión o favorecimiento hacia 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 el señor FABIO ROBERTO MENDEZ sobre el aludido inmueble, así como de la explotación económica que desarrolló sobre el mismo, primero para cultivos de papa y maíz y luego para ganadería.

Aunado, debe tenerse en cuenta que en esta clase de asuntos no existe tarifa legal, en cuanto al número de testigos, no obstante, debe valorarse la calidad de los testimonios, junto al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia que, en este caso, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte del demandante, efectuada de forma regular, pública, permanente, sin violencia ni clandestinidad y sin oposición de

terceros. En efecto, por una parte, se cuenta con el documento a través del cual se documenta de donde provino dicha posesión, así como el tiempo de su ejercicio.

3.4.3.4. Frente al requisito del término de mínimo diez años, exigido por la Ley 791 de 2002, se concluye que la misma prueba testimonial y documental permite concluir, sin lugar a dubitación alguna, que la posesión ejercida por el demandante sobre el inmueble “EL CEDRAL”, con explotación económica, eslabones que soportan la conclusión acerca de que el ejercicio de la posesión, de manera pública, pacífica, regular, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, por parte del demandante FABIO ROBERTO MENDFEZ, perduro por un lapso de tiempo superior a diez años, sin requerirse sumarse a ella la que ejercitaron las personas que lo antecedieron.

3.4.3.5. De acuerdo a los hechos de la demanda, la prueba documental aportada, la cual no fue objeto de tacha, encontrándose plena y válidamente incorporada al proceso, la inspección judicial, el informe pericial y el contenido de los testimonios, se infiere que el demandante, respecto al predio identificado como “EL CEDRAL”, ha estado en posesión y explotación económica de dicho predio rural, con matrícula inmobiliaria **160-9805**, ubicado en la vereda “San Francisco”, municipio de Junín, y que es objeto de éste trámite, en forma exclusiva e independiente por más de 10 años, desconociendo a cualquier otro interesado 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 agricultura y ganadería, con ánimo de señor y dueño; y estando caracterizado el predio a usucapir por ser de relieve semiplano, con leve inclinación, conforme da cuenta la inspección realizada sobre el mismo.

3.4.3.6. Al no existir oposición directa a la pretensión, el despacho se abstiene de condenar en costas.

Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-9805**, la apertura de una nueva

matrícula inmobiliaria para la fracción declarada en pertenencia a favor del demandante, que se denominará “EL CEDRAL” y, consecuentemente, se dispondrá la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

4. DECISIÓN

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece a FABIO ROBERTO MENDEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 281.443, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la fracción del predio rural denominado “EL CEDRAL”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9805, ubicado en la vereda “San Francisco”, del municipio de Junín, Cundinamarca.

SEGUNDO: TENER en cuenta que la identificación del predio rural que en adelante se denominará “EL CEDRAL”, identificado con la matrícula inmobiliaria que le sea asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, desmembrada de la número 160-9805, con código catastral 25-372-00-03-00-00-0004-0157-0-00--0000, cuenta con un área total de dos hectáreas cinco mil doscientos cincuenta y tres punto 21 metros cuadrados (2 Ha. 5253.21 M2), corresponde a la consignada en el informe pericial rendido dentro del presente trámite, en el cual se describe así:

NORTE: Del punto de coordenadas establecido con el número uno (P1) al punto número dos (P2) en distancia de doscientos setenta y dos metros punto cincuenta y uno (272.51m) metros lineales, colinda con predios de la señora HELENA ROJAS, en un primer segmento, hasta el camino de paso señalado dentro del plano como vía veredal, continuando en sentido oriente en línea recta colinda con predio de la

sucesión del señor CA RLOS ACOSTA hasta el punto dos (P2)

ORIENTE: Del punto de coordenadas establecido con el número P dos (P2) al punto número P tres (P3), en línea semi curva pasando por los puntos P cuatro (P4), colinda predio de propiedad de herederos de CARLOS ACOSTA, con una distancia total de setenta y uno coma diez y seis metros lineales (71.16 Mts), por este costado.

SUR: Del punto de coordenadas establecido con el número nueve (P4) al punto número cinco (P5) en distancia de cincuenta y cinco punto cuarenta y cuatro m metros lineales (55.44 Mts) en un primer segmento, continuando del punto cinco (P5) al punto seis (P6) cuarenta y ocho punto cuarenta y dos m (48.42 m), siguiendo en un tercer segmento del punto seis (P6) al punto siete (P7) en dirección norte sur, en distancia de dieciséis punto trece mts lineales (16,13 Mts), colinda con predio de JOSE GONZALEZ; para un total de ciento diez y nueve punto noventa y nueve MTS (119.99MTS) en un cuarto segmento, del punto siete (P7) al punto ocho (P8) en distancia de ochenta punto sesenta y nueve metros lineales (80.69 Mts), en un quinto segmento, del punto ocho (P8) al punto nueve(P9) en distancia de veintiséis punto noventa y dos metros lineales (26.92 Mts), en un último segmento del punto nueve (P9) al punto diez (P10) en distancia de, noventa y tres punto veintinueve metros lineales (93.29 Mts), colinda con predio de LUIS PRIETO. Lo anterior para un total de “Doscientos puntos nueve metros lineales” (200.9 Mts), por este costado.

OCCIDENTE: Entre los puntos de coordenadas establecidos con el número diez (P10) al punto número uno (P1), en distancia de sesenta y cinco puntos sesenta y siete metros lineales (65.67 Mts), colinda con predio de HEREDEROS DE EZEQUIEL GARCIA.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-9805** y la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso en el mismo folio. **OFÍCIESE.**

CUARTO: ORDENAR la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para la fracción declarada en pertenencia a favor del demandante, que se denominará “EL CEDRAL”, y que se describe en el numeral segundo de este fallo,

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

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

SÉPTIMO: Esta decisión se notifica mediante Anotación en Estado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CUMPLASE.



JOSE IGNACIO GARCÍA AGUDELO

Juez