

REPÚBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE CUNDINAMARCA  
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JUNÍN  
Celular 317 2387974 Email [jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

Ref.: Proceso Nro. 057-2017. Pertenencia  
Demandante: Carlos Silfredo Beltrán Acosta  
Demandados: Samuel Acosta Beltrán y Otros  
Radicación: 253724089001-2017-00076-00.

### **OBJETO DE LA DECISIÓN**

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

### **1. ANTECEDENTES:**

#### **1.1. DEMANDA:**

El señor CARLOS SILFREDO BELTRAN ACOSTA, por intermedio de apoderada judicial, promueve acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio con suma de posesiones, en contra de SAMUEL ACOSTA BELTRAN, HEREDEROS DETERMINADOS de SAMUEL ACOSTA BELTRAN, a saber: Carlos Julio Beltrán Acosta, Juan Isidro Beltrán Acosta, Ana María Beltrán de Beltrán, María Ismenia Beltrán de Beltrán y Martha Tovar de Castro; TEODORO BELTRAN; HEREDEROS INDETERMINADOS DE TEODORO BELTRAN; y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda (ff 1-5), se contraen a que se declare:

1. Que pertenece al demandante el predio “LOS ANDES”, ubicado en la vereda “Santa Bárbara” del municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9481 y código catastral No. 00-1-003-583, por tenerlo en posesión por más de 30 años

continuos, sin interrupción ni tropiezo legal; inmueble que describe por sus linderos.

2. Que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, realizar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-9481.

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

1. El demandante, mediante acto de compra, adquirió una parte del predio “Los Andes”, de lo cual dan razón las Escrituras Públicas Nos. 517 de 22 de agosto de 1973 y No. 223 del 13 de abril de 1982, ambas de la Notaría Única de Gachetá; además, ha tenido la posesión sobre la parte restante del predio; las compras efectuadas por el demandante lo fueron a Samuel Acosta Beltrán, sobre los derechos gananciales como cónyuge de Rosalbina Rodríguez de Acosta, y a Carlos Julio Beltrán Acosta, Juan Isidro Beltrán Acosta, Ana María Beltrán de Beltrán, María Ismenia Beltrán de Beltrán y Martha Tovar de Castro, respecto de los derechos herenciales en la misma sucesión.

2. La parte restante del predio, la cual no fue comprada por el demandante, pero que persigue en pertenencia corresponde a su verdadero titular, señor Teodoro Beltrán, quien al fallecer, el 1° de octubre de 1951, dejó en posesión a su hijo, el demandante, de dicha parte del predio.

3. El demandante ha tenido de manera personal la posesión del predio “LOS ANDES”, sin que nadie le haya impedido su ejercicio, por más de 30 años, destinándolo al cultivo de pastos para el sostenimiento de ganado, maderas, cultivo de café y otros productos propios del sector, además, existe una casa de habitación, la cual es ocupada por el demandante. Como actos de posesión, el demandante ha realizado el mantenimiento del predio, cercas, limpieza, mantenimiento del camino de ingreso.

### **3. TRÁMITE PROCESAL:**

La demanda fue admitida por auto del 14 de noviembre de 2017 (ff 19 a 21), en el que se dispuso dar el trámite verbal (arts. 367 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 al Incoder y/o Agencia Nacional de Tierras, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-9481, notificar al representante del Ministerio Público y reconocer personería adjetiva al apoderado del demandante.

Mediante auto 20 de junio de 2018 (ff 34-35), se complementó el proveído admisorio ordenando comunicar la admisión de la demanda a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad Administrativa de Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Incorporada al plenario la constancia de registro de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, el registro fotográfico de la instalación de la valla, cumplido el acto de inscripción de la demanda, el emplazamiento de los demandados y la inclusión del proceso en los registros de personas emplazadas y de procesos de pertinencia, por auto del 11 de junio de 2021 (f 92), se designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación electrónica del auto admisorio de la demanda y el traslado respectivo (f 96 - 101).

El Dr. Elkin Romero Bermúdez, curador designado a los emplazados contestó la demanda en tiempo (ff 98-99) sin oponerse a las pretensiones ni formular excepciones.

La diligencia de inspección judicial se desarrolló en sesión del 2 de junio de 2022, con acompañamiento de perito y con recepción de los testimonios de LUIS MIGUEL ALFONSO VARGAS, MANUEL GUILLERMO CANTOR, MISAEL ANTONIO BELTRAN PEÑUELA y MANUEL BELTRAN RODRIGUEZ.

El perito GILBERT ANDRES URREGO URREA rindió informe

encomendado, al cual se le dio el traslado respectivo (auto 15 de noviembre de 2022), sin objeción, ni solicitud de ampliación o aclaración por las partes.

Por auto del 30 de enero último, se señala el día 8 de marzo siguiente para llevar a cabo 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.

El desarrollo de la audiencia se ciñó a las normas aludidas, declarándose fallida la conciliación; previo interrogatorio de parte al demandante, se fijó el litigio y se surtió la sustentación y contradicción del dictamen pericial.

En sesión del 29 de junio último, se declaró precluida la etapa probatoria y, sin lugar a tomar medidas de saneamiento, se recaudaron los alegatos de conclusión en los términos consignados en el registro. El apoderado del demandante, luego de memorar los hechos de la demanda, destaca que la posesión del demandante sobre el predio “Los Andes”, alcanza más de 50 años, que con las pruebas y la inspección practicada se observaron las mejoras realizadas a la casa de habitación construida en el predio, así como el sostenimiento de algunos cultivos de maíz, arracacha, yuca, frijol, café y plátano; que de acuerdo al dictamen pericial se acredita que el predio pretendido por el demandante es el mismo que aparece inscrito en el catastro y en registro, sin duda sobre la identidad del mismo; solicita se acceda a las pretensiones. El curador ad-litem, a su turno, señala que, como quiera que se evidencia la posesión del demandante, se atiende a las resultas del proceso, conforme al material probatorio que obra en el expediente.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Es de advertir que en este asunto confluyen las condiciones para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, relacionadas con los presupuestos procesales que hacen procedente la decisión de fondo.

En efecto, se constata que la competencia para resolver el litigio recae en este despacho, por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión, así como por la cuantía del proceso; 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.

3.2. Como quedó reseñado al inicio, el demandante pretende que le pertenece al demandante una parte del inmueble denominado "LOS ANDES", ubicado en la vereda "Santa Básbara", municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9481 y cédula catastral No. 253720001000000020583000000000, por tenerlo en posesión por un lapso de tiempo superior a 30 años continuos, sin tropiezo legal y cumpliendo los requisitos legales para ello.

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".

La norma citada 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 por poseer la cosa en forma exclusiva desconociendo a los demás (art. 375 C.G.P.). En cuanto a la legitimación por pasiva, la misma 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.

3.4. Como se ejercita la acción de declaración de pertenencia por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, para su prosperidad se requiere que se colmen 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 a la naturaleza prescriptible del bien, por regla general, 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 reciente sentencia SU288 de 2022, examina:

“[e]l régimen constitucional y legal de baldíos vigente a partir de la Constitución de 1991, en particular a partir de la Ley 160 de 1994, mediante la cual se creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, inspirada, según se señaló en su artículo 1º, *“en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina”*. De este nuevo régimen, como ya se dijo, forma parte la legislación preexistente en cuanto conserve su vigencia por no ser incompatible con

la Constitución o no haber sido derogada por la legislación posterior en la materia.

A partir de considerar que el constituyente de 1991 ha sometido los baldíos a un régimen jurídico especial, distinto al de los bienes de dominio privado (apartado 6.1.1.); que las tierras baldías han sido definidas por el legislador como aquellas que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño; que los baldíos son imprescriptibles y que, por tanto, no puede adquirirse su dominio mediante procesos de pertenencia, conforme lo consagra el artículo 375 del C.G.P., según el cual “4. *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*” (apartados 6.1.2. y 6.1.3.); y que la Ley 160 de 1994, que introdujo un nuevo régimen de baldíos para el cumplimiento de los fines del Estado Social de Derecho en el sector rural, se inspiró en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina, según se precisó en el artículo 1 de dicha ley (apartado 6.2.).

Así mismo, la Corte determina las reglas relevantes del régimen de baldíos vigente a partir de la Ley 160 de 1994, así: (i) la propiedad de los terrenos baldíos solo puede adquirirse mediante adjudicación otorgada por el Estado; (ii) los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo se les reconoce una mera expectativa; (iii) y la adjudicación requiere el cumplimiento de las condiciones –subjetivas y objetivas - señaladas por el legislador, destinadas a garantizar los fines adscritos a los baldíos de la Nación.

En punto de la labor del juez civil que conoce del juicio de pertenencia, la Corte señala:

*“[r]esulta fundamental que los jueces civiles que conocen de juicios de pertenencia tengan plena certeza de que el bien a prescribir es privado,*

*en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, pues, de lo contrario, (i) se marchitaría el patrimonio destinado, principalmente, a garantizar el derecho de la población campesina a acceder progresivamente a la propiedad de la tierra mediante la adjudicación de baldíos y disminuir, con ello, la brecha de desigualdad, y (ii) se tendrían que seguir destinando ingentes recursos para adelantar los procedimientos especiales agrarios de recuperación de baldíos a los que hubiere lugar.”*

En el caso bajo análisis, el señor CARLOS SILFREDO BELTRAN ACOSTA manifiesta en la demanda que adquirió una fracción del inmueble “LOS ANDES”, mediante sendos actos de compra contenidos en las Escrituras Públicas Nos. 517 de 22 de agosto de 1973 y No. 223 del 13 de abril de 1982, ambas de la Notaría Única de Gachetá, a través de las cuales adquirió los derechos gananciales y los derechos herenciales en la sucesión de Rosalbina Rodríguez de Acosta. La otra fracción, para completar la totalidad de dicho inmueble por la posesión generada por el deceso de su progenitor Teodoro Beltrán, acaecido el 1° de octubre de 1951, momento a partir del cual tomó la posesión aludida.

Al analizar el folio de matrícula No. 160-9481, correspondiente al predio rural “LOS ANDES”, del cual se pretende usucapir la totalidad, se observa que la demanda se dirigió en contra de Herederos Indeterminados de TEODORO BELTRAN y de los Herederos Determinados e Indeterminados de SAMUEL ACOSTA BELTRAN, quienes aparecen en la Anotación Nro 1 del certificado de tradición anexo a la demanda, como adquirentes del dominio sobre el inmueble, por compra que del mismo hicieron a ULISES PEÑA y MARIA ALFONSO, mediante E.P. No. 594 del 07-12-1947 de la Notaría de Junín; en las Anotaciones 2 y 3 de dicho documento, se registran las adquisiciones de derechos gananciales y herenciales efectuadas por el demandante, registradas como falsa tradición.

En tal aspecto, cabe precisar que, como la demanda se presentó en vigencia del Código General del Proceso, 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 trajo al plenario, expedida por el Registrador Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá (f 7), la certificación de vigencia de la matrícula inmobiliaria 160-9481, correspondiente al predio rural de nombre “**Los Andes**”, Folio Matriz L.1 T3, Pág. 4 # 1306, de 1973; Matrícula 5045, pág. 244, tomo 17 de Junín; que ese folio de Matrícula Inmobiliaria, a la fecha de expedición del documento, publicita 3 anotaciones; que de acuerdo al estudio realizado, concluye que aparecen como titulares de derechos reales sujetos a registro, los señores **ACOSTA BELTRAN SAMUEL y BELTRAN TEODORO**, quienes adquirieron el derecho conforme al título antes descrito.

De otro lado, en la admisión de la demanda se ordenó la vincular a la Agencia Nacional de Tierras, entidad que se pronunció en relación con la presente demanda, manifestando, con sustento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que la propiedad privada se prueba mediante título originario expedido por el Estado, que no haya perdido su eficacia legal, o títulos inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha ley (5 de agosto de 1994), en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término legal fijado para la prescripción extraordinaria (20 años). En particular, frente al inmueble objeto del proceso, con soporte en los asientos registrales, la Agencia determina la transferencia de un derecho real de dominio pleno, lo que indica que se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de **propiedad privada**. Adicionalmente, indica que, consultado el Sistema de Información de Tierras de la entidad, el inmueble “Los Andes” no está registrado en la base de datos, respecto a los procesos administrativos agrarios (clarificación de propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos).

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 “LOS ANDES” registra un título traslativo de fecha 7 de diciembre de 1947, que permite deducir su naturaleza privada y, por tanto, hábil para ser objeto de adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En ese sentido, se acoge el precedente sentado por la Corte Constitucional en la sentencia ya citada, en cuanto a que: “la propiedad privada de predios rurales se prueba con (...) los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley.

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.

#### **Medios de prueba adicionales a la documental arriba relacionada**

3.4.2.1. Como punto de partida, se encuentra que la descripción del predio “LOS ANDES”, por cabida y linderos obran en la E.P. No. 594, del 07-12-1947 de la Notaría de Junín y se encuentran referidos en el acápite descriptivo del Certificado de Tradición expedido por la ORIP de Gachetá allegado con la demanda, con una extensión superficial de 6.400 M<sup>2</sup>.

3.4.2.2. Los linderos descritos, en el sistema antiguo, son: “Por pie, de un mojón de piedra que está a la orilla de un camino sigue por el camino a dar a otro mojón de piedra que esta al pie de un vallado, por un lado vuelve de para arriba por todo el vallado a dar a otro mojón de piedra que está junto a una mata de fique colinda con terrenos de Julio Cesar Rodríguez, por cabecera vuelve en línea recta a encontrar un

mojón de piedra que está al pie de una mata de fique, de este sigue por hilera de matas de fique a dar a otro mojón de piedra que está a la orilla de un camino linda con terrenos de Gumercindo López y Sinfioriano Felipe Acosta y por último lado vuelve por todo el camino abajo a dar al primer lindero y encierra.”

3.4.2.3. Dichos linderos se reproducen en los títulos de adquisición de los derechos gananciales y herenciales efectuada por el demandante, arriba relacionados, los cuales aparecen cronológicamente inscritos en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 160-9481.

3.4.2.4. En el Dictamen Pericial rendido por el perito Gilbert Andrés Urrego Urrea, quien participó en la diligencia de inspección judicial y quien realizó el levantamiento topográfico anexo al informe, se identifica el predio “LOS ANDES”, así:

“ALINDERAMIENTO Predio LOS ANDES  
Área del predio: 0 Hectárea 8.721 m<sup>2</sup>  
Matricula inmobiliaria vinculada: 160-9481  
Cédula catastral: 253720001000000020583000000000

NORTE:

Parte del punto P1 con coordenadas E= 4928013,025 m, N= 2090034,449 m, en línea quebrada sentido nororiente hasta hallar el punto P2 con coordenadas E= 4928087,955 m, N= 2090047,387 m, en una distancia de 76,72 metros en colindancia con la vía a Santa Bárbara

ORIENTE:

Parte del punto P2 con coordenadas E= 4928087,955 m, N= 2090047,387 m, en línea quebrada en sentido suroriente hasta hallar el punto P3 con coordenadas E= 4928126,002 m, N= 2089947,066 m, en una distancia de 108,56 metros en colindancia con la vía a Santa Bárbara.

SUR:

Parte del punto P3 con coordenadas E= 4928126,002 m, N= 2089947,066 m, en dirección noroccidente hasta hallar el punto P4 con coordenadas E= 4928052,977 m, N= 2089948,230 m, en una distancia de 72,94 metros en colindancia con predio de Luis Miguel Alfonso; sigue desde este Último punto en sentido noroccidente hasta hallar el punto P5 con coordenadas E= 4928015,935 m, E= 2089958,602 m, en una distancia de 38,36 metros en colindancia con predio de Julio Rodríguez.

OCCIDENTE:

Parte del punto P5 con coordenadas E= 4928015,935 m, E= 2089958,602 m, en sentido norte en línea quebrada hasta el punto P1 con coordenadas E= 4928013,025 m, N= 2090034,449 m, en una

distancia de 75.88 metros en colindancia con predio de Julio Rodríguez y encierra.

En relación con los hallazgos, el perito señala:

1. A través de un análisis cartográfico en el cual se analizaron los polígonos catastrales inmersos dentro de los polígonos de los predios objeto de la presente demanda se identificaron las siguientes cédulas catastrales vinculadas a estos predios:

Si bien es cierto que la información alfanumérica contenida en el inventario catastral del número **25372000100000002058300000000** presenta un área un poco inferior, cabe aclarar que el cálculo de la poligonal cerrada que aloja el shape que reposa en la misma base catastral de la agencia Catastral tiene un área muy **cercana** a la calculada, sin que ello indique una desproporción de la porción de terreno a la que fue sometida la inspección donde se ubica el predio objeto de estudio. También se aclara que su cálculo de poligonal cerrada, se hizo con base en la lectura de linderos consagrados en el título del instrumento público, y que dichos linderos fueron percibidos en los límites físicos objeto de levantamiento topográfico por parte de la parte demandante, y luego objeto del presente estudio para el informe pericial.

2. El método científico realizado en este peritaje arroja un cálculo área total calculada de **0 Hectárea 8.721 m2** donde se encuentra inmerso el predio LOS ANDES con matrícula inmobiliaria 160-9481.
3. Se confirma que el área real del predio LOS ANDES en posesión del demandante CARLOS SILFREDO BELTRÁN es de **0 Hectárea 8.721 m2** En el mapa simbolizado con el color **ROJO**.
4. El predio LOS ANDES que está en posesión del señor CARLOS SILFREDO BELTRÁN, es un lote de terreno de mayor extensión el cual cuenta con un acceso vehicular construido en placa huella para vehículos de tracción mecánica; este ingreso finaliza en una casa que en la que se evidencia una construcción. El inmueble cuenta con dos secciones de casas habitacionales una de ellas construida en madera y una parte de mampostería estructural compuesto por tres habitaciones, cocina y baño y la otra, construida en su totalidad por mampostería estructural, teja termoacústica, ventanas y puertas en marquetería metálica que cuenta con tres habitaciones, baño, comedor y cocina; este predio colinda con un camino vecinal el cual evidencia que está cercado con cerca viva especie Eugenia. El predio cuenta con algunos árboles, especies nativas como eucalipto, gaques y algunos pinos. Este predio está cercado con alambre de púas y postes de madera, cuenta con una instalación eléctrica para la casa que está en construcción, dotada de contadores, acometidas de media tensión a 110 voltios.”

3.4.2.4. 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 artículo CGP.

3.2.2.5. En la audiencia de trámite llevada a cabo el 8 de marzo último, en relación con la identificación de los linderos que constan en los

títulos escriturarios y, con base en ellos, en la demanda, el perito expresó que si se determina la identificación de los linderos del inmueble “LOS ANDES”, conforme la identificación catastral, registral y la que obra en la demanda. En cuanto a la diferencia existente entre la dimensión consignada en la información catastral y registral y la hallada en la inspección judicial, relacionada en el informe, el perito aclara que según consulta que efectuó ante la autoridad catastral de Cundinamarca ACC se ajustó la extensión a la consignada en el informe.

Tales explicaciones son razonadas y permiten concluir que, para efectos de esta sentencia, serán los resultados del informe pericial acopiado los que deben tenerse en cuenta para la plena y cabal identificación del predio a usucapir.

3.2.2.6. En conclusión, tanto la descripción por cabida y linderos del predio “LOS ANDES” descrita en la demanda y del 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 predicar que hay identidad entre el predio 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 corrección, objeción o tacha, por parte de los representados por medio de curaduría.

#### **3.4.3. 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:

3.4.3.1. Interrogatorio de parte de CARLOS SILFREDO BELTRAN ACOSTA, quien bajo la gravedad del juramento ratificó la forma en la que adquirió por compra los derechos en los años 1973 y 1982, respectivamente, de partes del predio “Los Andes”, y de una parte restante por posesión que obtuvo individualmente; tales adquisiciones fueron hechas a su progenitor y a sus hermanos, respecto de la sucesión de su progenitora Rosalbina Acosta de Beltrán; que ha tenido en posesión dicho inmueble en forma regular, destinándolo para cultivos y pastoreo de ganado, en forma personal y permanente; que ninguna persona le ha discutido su derecho de posesión sobre el bien; señala haber efectuado mejoras a la vivienda que ya estaba construida en el predio y haber dado consentimiento para que su hijo levantara una vivienda.

3.4.3.2. TESTIMONIO DE LUIS MIGUEL ALFONSO VARGAS, quien bajo juramento declaró ser residente en cercanías al predio “Los Andes”, en la vereda “Santa Bárbara” de Junín; conocer al demandante Carlos Beltrán Acosta desde hace más de 50 años en posesión del bien, por ser vecino todo el tiempo; como actos de propietario en el predio hizo la construcción, mantenimiento, cultivos de café, caña, maíz, yuca, arracacha, plátano, ha tenido ganado dentro de la finca todo el tiempo; que la posesión la ha ejercido de manera exclusiva, sin compartirla, permanente, sin que le consta que alguna persona le haya disputado el predio; que los vecinos del sector conocen al demandante como el propietario del bien; que fue el demandante quien autorizó la instalación del acueducto veredal en la finca.

3.4.3.2. TESTIMONIO DE MISAEL ANTONIO BELTRAN PEÑUELA, quien bajo juramento declaró ser residente en la vereda “Santa Bárbara” de Junín, sin parentesco con las partes del proceso; señala

conocer al demandante Carlos Beltrán Acosta desde hace 50 años viviendo en el predio “Los Andes”, en razón a su trabajo como obrero y como empleado del acueducto, con contacto con el demandante; desconoce la forma en la cual el demandante ingresó al predio “Los Andes”; en posesión del bien, por ser vecino todo el tiempo; como actos de propietario en el predio describe que el demandante ha sembrado el terreno, hizo la construcción de su habitación, en una casa antigua que tenía el inmueble; expone que desconoce si alguna persona le ha disputado la posesión al demandante, a quien la comunidad conoce como propietario del predio; indica que sabe, porque él la hecho los pagos, que el demandante cancela impuestos por el inmueble y que la posesión ejercida por este ha sido singular y permanente; expone que permanentemente transita por el sector en donde se ubica el predio “Los Andes” y que solo ha visto al demandante en el mismo.

3.4.3.2. TESTIMONIO DE MANUEL GUILLERMO CANTOR, quien bajo juramento declaró ser vecino del demandante, quien es casado con la hermana del deponente. Indicó que conoce hace más de 50 años al demandante con mando sobre el predio “ Los Andes”, al cual ingresó por compra a los herederos del anterior poseedor; dijo saber que la posesión ejercida por el demandante ha sido exclusiva y permanente, conoce a los colindantes del predio, que ninguna persona le ha disputado los derechos del demandante sobre el bien, que hizo una construcción de una habitación y un baño en la casa que existía en la casa; manifiesta que el demandante ha sembrado maíz, arracacha, caña, café, ha utilizado el predio para sostenimiento de ganado, que para el vecindario el dueño del predio es don Carlos, quien dio el permiso para que en su predio se instalara un tanque para el agua; que dio permiso al hijo para que construyera una obra; dijo conocer al señor SAMUEL ACOSTA, padre del demandante, quien fue el anterior dueño del predio “Los Andes”, y que el demandante ha hecho los mantenimientos al predio, manteniéndolo en buenas condiciones.

Los testimonios analizados ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas letradas, mayores de edad, vecinas al predio “Los Andes”, con trato personal, directo y permanente con el

demandante y, por tanto, con conocimiento de la condición en que éste ha obrado respecto al predio objeto de sus 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 la posesión que ha ejercido el señor CARLOS SILGREDO BELTRAN ACOSTA sobre el mencionado inmueble, así como de los actos de explotación económica que en forma regular y directa ha ejercido a través del pastoreo de ganado, plantación de cultivos de maíz, café, arracacha y otros propios de la zona, así como la plantación de mejoras a una casa que ya se encontraba construida en el predio, la cual destina para la habitación familiar.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en esta clase de asuntos no existe tarifa legal, en cuanto a un número de testigos que den cuenta de los hechos objeto de prueba, sino que debe valorarse es 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 este aspecto, se aportaron los documentos escriturarios de la cual provino parte de la posesión ejercida por el actor, 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 prueba testimonial y documental permite inferir, sin lugar a dubitación alguna, que la posesión que ha ejercido el demandante sobre el inmueble “LOS ANDES”, con explotación económica, constituyen eslabones que soportan la conclusión acerca de que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, singular y sin tropiezo alguno, con ánimo de señor y dueño, conforme fue aducido en la demanda, por parte del señor CARLOS SIFREDO BELTRAN ACOSTA, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, sin requerirse sumarle a ella la que pudieron ejercitar 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 “Los Andes”, con matrícula inmobiliaria 160-9481, ubicado en la vereda “Santa Bárbara”, municipio de Junín, y que es objeto de éste trámite, ha estado en posesión y explotación económica de dicho predio rural, 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 que demuestre lo contrario, a pesar del llamamiento que para esta clase de asuntos se realiza, mediante el emplazamiento y de la instalación de la valla; tiempo cumplido a la presentación de la demanda; siendo explotado el fundo económicamente, mediante actividades de agricultura y ganadería a pequeña escala, como señor y dueño; y estando caracterizado el predio a usucapir por ser de pendiente pronunciada, conforme da cuenta la inspección realizada sobre el mismo y la consignada en el informe pericial.

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. 160-9481** y, consecuentemente, la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

#### 4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL 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 CARLOS SILFREDO BELTRAN ACOSTA, identificado con cédula de ciudadanía número 3.030.032, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria

adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, el predio rural que denominado “LOS ANDES”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9481, ubicado en la vereda “Santa Bárbara”, del municipio de Junín, Cundinamarca.

**SEGUNDO: TENER** en cuenta que la identificación del predio rural denominado “LOS ANDES”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9481 y cédula catastral 253720001000000020583000000000, cuenta con un área total de 0 Ha. 8.721 M2, cuya descripción y linderos tomados del informe pericial, son:

NORTE: Parte del punto P1 con coordenadas E= 4928013,025 m, N= 2090034,449 m, en línea quebrada sentido nororiente hasta hallar el punto P2 con coordenadas E= 4928087,955 m, N= 2090047,387 m, en una distancia de 76,72 metros en colindancia con la vía a SantaBárbara

ORIENTE: Parte del punto P2 con coordenadas E= 4928087,955 m, N= 2090047,387 m, en línea quebrada en sentido suroriente hasta hallar el punto P3 con coordenadas E= 4928126,002 m, N= 2089947,066 m, en una distancia de 108,56 metros en colindancia con la vía a SantaBárbara.

SUR: Parte del punto P3 con coordenadas E= 4928126,002 m, N= 2089947,066 m, en dirección noroccidente hasta hallar el punto P4 con coordenadas E= 4928052,977 m, N= 2089948,230m, en una distancia de 72,94 metros en colindancia con predio de Luis Miguel Alfonso; siguedesde este último punto en sentido noroccidente hasta hallar el punto P5 con coordenadasE= 4928015,935 m, E= 2089958,602 m, en una distancia de 38,36 metros en colindancia con predio de Julio Rodríguez.

OCCIDENTE: Parte del punto P5 con coordenadas E= 4928015,935 m, E= 2089958,602 m, en sentido norte en línea quebrada hasta el punto P1 con coordenadas E= 4928013,025 m, N= 2090034,449m, en una distancia de 75.88 metros en colindancia con predio de Julio Rodríguez y encierra.

**TERCERO: ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-9481** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá.

**CUARTO: CANCELAR** la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **160-9481. OFÍCIESE.**

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

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

**SEPTIMO: ADVERTIR** que esta decisión se notifica mediante Anotación en Estado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CUMPLASE.



**JOSE IGNACIO GARCÍA 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: **17b56b6b9f61429b8cf37b4a3b7458a8071e971c77c9c0aa239272884c3cabd8**

Documento generado en 18/07/2023 08:03:55 AM

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